

PALAIS ALS BÜRO

# Geldvernichtung oder guter Stil?

Im Gegensatz zu den modernen Bürohäusern in Österreich zählen bei Mietern von Palais nicht Reversibilität oder Flächeneffizienz als Entscheidungskriterien. Hauptmerkmal ist das stilvolle Repräsentieren.

von Ewald Stückler und Hanno Pollat

Zwei bis zweieinhalb Mal mehr Fläche pro Mitarbeiter – diese Faustregel gilt für die Flächenbeurteilung in Palais. Was großzügig für Mitarbeiter und Besucher ist, drückt freilich ordentlich auf die Geldtasche. Auch sämtliche anderen Nachteile, vom Denkmalschutz bis zu den Betriebskosten – machen schnell klar: In ein Palais ziehen kommt teuer. Dennoch boomt der Markt mit den Edelflächen.

Was zählt, ist die Adresse. Die Nachfrage nach den Nobelbüros ist trotz der Neubauflächen am Rande und außerhalb der Inneren Stadt hoch, das Angebot gering, wie der aktuelle Büromarktbericht von Otto Immobilien zeigt. „In Palais muss man

mit einer Miete von 22 bis – beispielsweise im Palais Kinsky – 28 Euro Miete pro Quadratmeter rechnen“, so Otto-Prokurist Georg Basalka. Hinzu kommen Betriebskosten von 3,50 bis 4,50 Euro. Der Preis macht schon klar: Bei Palais kann der Vermieter selektieren, wen er in seinem Stadtpalast arbeiten lassen will. Die schlechte Nachricht für den Mieter: Preisverhandlungen spielen sich nur in einem sehr engen Korridor ab.

So wie es sich bei den Palais um einen Vermiettermarkt handelt, folgt auch die Auswahl des konkreten Standortes anderen Gesetzen. Palais-Mieter suchen ihr neues Büro nach dem Repräsen-

tationsfaktor aus. Architektonisch ist jedes Palais für sich eine eigenständige Marke und die Mieter hoffen, dass das Image dieser Marke auch auf das Unternehmen abfärbt. Ob Epstein, Daun-Kinsky oder Eschenbach: Stuck, Prunkräume, Parkettboden, Feststiege und Historie sind die beherrschenden und prägenden Elemente der noblen Adressen, sie hinterlassen einen bleibenden Eindruck bei jedem Besucher, der anders nur schwer zu vermitteln wäre. Und gerade die Besucher zählen zu den wichtigsten Wirtschaftsleuten, denn es sind vorwiegend Dienstleistungsunternehmen, die sich in Palais ansiedeln. Denn ein Palais ist nicht für jedes Unter-

## PALAIS AUERSPERG

## Euro Plaza kein Thema

Marcus Izmir, Vorstand vom IT-Unternehmen mii AG, erklärt, warum er trotz Serveranhäufung und Kabelchaos in ein Palais übersiedelte.

**Gerade als IT-Unternehmen ist ein Altbau nicht unproblematisch ...**

**IZMIR:** Absolut. Die Investitionskosten waren natürlich wesentlich höher als in einem modernen Bürogebäude. Es gibt z. B. keinen Doppelboden und speziell für uns als – wie sie richtig sagen – ein IT-Unternehmen war es eine große Herausforderung, modernste Technik optisch reduziert einzubinden. Wir wollten aber unseren Kunden zeigen, dass es durchaus auch in Gebäuden mit Geschichte möglich ist, mit modernster Technik zu arbeiten und diese unauffällig in die Bürowelt zu integrieren.

**Bei Ihnen dominiert die Eleganz im Palais statt Effizienz im Businesspark – warum?**

**IZMIR:** Wir hatten bereits Büroflächen am Standort und mussten erfreulicherweise durch unsere positive Geschäftsentwicklung massiv

zusätzliche Fläche anmieten. Für unseren Wiener Bürostandort war jedenfalls die außergewöhnliche Architektur des Palais ein Kriterium der Standortentscheidung. Trotz unserer Partnerschaft mit Unternehmen wie Microsoft war für uns z. B. der Standort von Microsoft am Euro Plaza kein Thema.

**Was bringt ein Palais für die Human Resource?**

**IZMIR:** Unsere Berater leisten sehr viel und sollen sich in ihrem Arbeitsumfeld extrem wohlfühlen. Gute Mitarbeiter können nicht nur durch finanziellen Anreiz motiviert werden, das Betriebsklima spielt dabei eine mindestens ebenso große Rolle.



Fotos © Simon Schupp

nehmen geeignet. IT-Firmen, Handelsunternehmen oder die öffentliche Hand zählen zu jenen Organisationen, die eher rationalen Vorgaben folgen. Ganz anders denken Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftstreuhänder, Unternehmensberater oder Privatbanken – sie gönnen sich den Luxus der Prestigebauten und feiern sich um die besten Adressen und die luxuriösesten Prunkräume. Alle stehen sie – bevor sie einziehen – vor den gleichen Problemen, allerdings in unterschiedlichem Ausprägungsgrad: Der Denkmalschutz verhindert manche Träume und lässt die Adaptierung der Räumlichkeiten auf die Bedürfnisse des Unternehmens zu einer

Gratwanderung werden. Einmal bezogen, sollte das Unternehmen nicht allzu schnell wachsen. Denn besonders flexibel lassen sich die pompösen Räume natürlich nicht bespielen. Und auch die zusammenhängenden Flächen sind limitiert, laut Basalka bieten die meisten Palais im Durchschnitt 400 bis 600 Quadratmeter Fläche an – bei entsprechend schlechter Flächeneffizienz und teils wirrer Raumaufteilung, versteht sich.

Dennoch: Wer dem Charme eines Innenstadtpalais einmal verfallen ist, der will darauf nicht wieder verzichten – wie etwa aus den Interviews auf den nächsten Seiten ersichtlich wird.

## DER AUTOR

Ewald Stückler ist TOC-Geschäftsführer und hat die Wiener Palais auf ihre Bürotauglichkeit geprüft. Die Wiener TOC Tecno Office Consult ist eine unabhängige Unternehmensberatung mit Schwerpunkt Büroimmobilien.

