

Geschichte verpflichtet



Fotos: Simon Schupp

Im Gegensatz zu den modernen Bürohäusern in Österreich zählen bei Mietern von Palais nicht Reversibilität oder Flächeneffizienz als Entscheidungskriterien. Sie suchen ihr Palais nach dem Repräsentationsfaktor. Mieter von Palais genießen die besondere Patina dieser Gebäude und sind auch bereit, für diese „Duftnote“ einen höheren Mietpreis zu zahlen.

Bei Palais kippt der Mietermarkt in einen Vermietermarkt; hier kann der Vermieter selektieren, wen er als Mieter für sein Palais haben möchte! Die gute Nachricht für Vermieter zuerst: Palais sind trotz ihrer Nachteile (Umbau über den Denkmalschutz, IT-Verkabelung, Zwischenwände, fehlende Klimaanlage, hohe Miet- und Betriebskosten etc.) in der Wiener Innenstadt fast zu 100 Prozent vermietet.

Die schlechte Nachricht für Mieter: Kommt es zu Freiflächen in einem Innenstadtpalais, ist der Verhandlungsspielraum bei der Miete sehr gering. Die Nach-

frage an Flächen in Palais ist aktuell sehr hoch, trotz der Vielzahl an Büroneubauten, die sich aber eher an den Außenbezirken orientieren müssen. Auf Grund des Mangels an Büroflächen in der Innenstadt (und dies wird sicher auch in der Zukunft so bleiben) zählt neben den Repräsentationsflächen hauptsächlich die generelle Verfügbarkeit an Büroflächen.

Eigenständige Marke

Ein Palais ist nicht für jedes Unternehmen geeignet. IT-Firmen, Handelsunternehmen oder die öffentliche Hand wird man in Palais eher selten finden, aber verein-

zelt doch. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftstreuhänder, Unternehmensberater oder private Banken sind die Branchen, die sich den Luxus eines eleganten Palais gönnen.

Architektonisch ist jedes Palais für sich eine eigenständige Marke. Ob Palais Esterházy, Palais Harrach oder z.B. Palais Auersperg: Stuck, Prunkräume, Parkettböden, Feststiege und Historie inklusive sind das beherrschende Element der Palais. Die Gebäude beeindruckten jeden Besucher bereits auf der Feststiege durch ihre Großzügigkeit und Eleganz. Mieter von Palais sehen sich als Bewahrer von die-



Foto: Behan & Thurm Group

Ewald J. Stückler ist geschäftsführender Gesellschafter der Behan & Thurm Group mit den Geschäftsfeldern Objektmöbel und TOC-Unternehmensberatung, Schwerpunkte Organisationsberatung, organisatorische Gebäudeplanung und Real Estate. www.tecno.at



Architektonisch gesehen ist jedes Palais für sich eine eigenständige Marke und nicht reproduzierbar, was das Besondere der Location ausmacht.



Stadtpalais mit Büronutzung im Vergleich

- Palais Breuner**, 1010 Wien
Architekt: Johann Bernhard Fischer von Erlach
Bürofläche 590 m² von 3.250 m²
- Palais Esterházy**, 1010 Wien
Architekt: Giovanni Pietro Tencalas
Bürofläche 4.265 m² von 10.125 m²
- Palais Caprara**, 1010 Wien
Architekt: Domenico Egidio Rossi
Bürofläche 3.665 m² von 3.665 m²
- Palais Harrach**, 1010 Wien
Architekt: Domenico Martinelli
Bürofläche 4.260 m² von 6.940 m²
- Palais Kinsky**, 1010 Wien
Architekt: Johann Lucas von Hildebrandt
Bürofläche 1.120 m² von 4.580 m²
- Palais Auersperg**, 1010 Wien
Architekt: Johann Lucas von Hildebrandt & Johann Bernhard Fischer von Erlach
Bürofläche KA
- Palais Lichtenstein**, 1090 Wien
Architekt: Domenico Martinelli & Gabriele de Gabrieli
Bürofläche KA
- Palais Palffy**, 1010 Wien
Architekt: Pierre Charles de Moreau
Bürofläche KA
- Palais Eschenbach**, 1010 Wien
Architekt: Otto Thienemann
Bürofläche 2.300 m² von 4.500 m²
- Palais Hansen**, 1010 Wien
Architekt: Theophil Freiherr von Hansen
Bürofläche KA
- Palais Daun Kinsky**, 1010 Wien
Architekt: Johann Lucas von Hildebrandt
Bürofläche KA
- Palais Porcia**, 1010 Wien
Architekt bzw. Erbauer unbekannt
Bürofläche KA
- Palais Fürstenberg**, 1010 Wien
Architekt: Johann Bernhard Fischer von Erlach
Bürofläche KA
- Palais Starhemberg**, 1010 Wien
Architekt: Matthias Steinl
Bürofläche KA
- Palais Augarten**, 1021 Wien
Architekt: Johann Bernhard Fischer von Erlach
Bürofläche KA
- Palais Rothschild**, 1010 Wien
Architekt: Ferdinand Fellner & Hermann Helner
Bürofläche KA
- Palais Carl-Ludwig**, 1040 Wien
Architekt: Adalbertus Hild
Bürofläche KA
- Palais Epstein**, 1010 Wien
Architekt: Theophil Freiherr von Hansen
Bürofläche KA

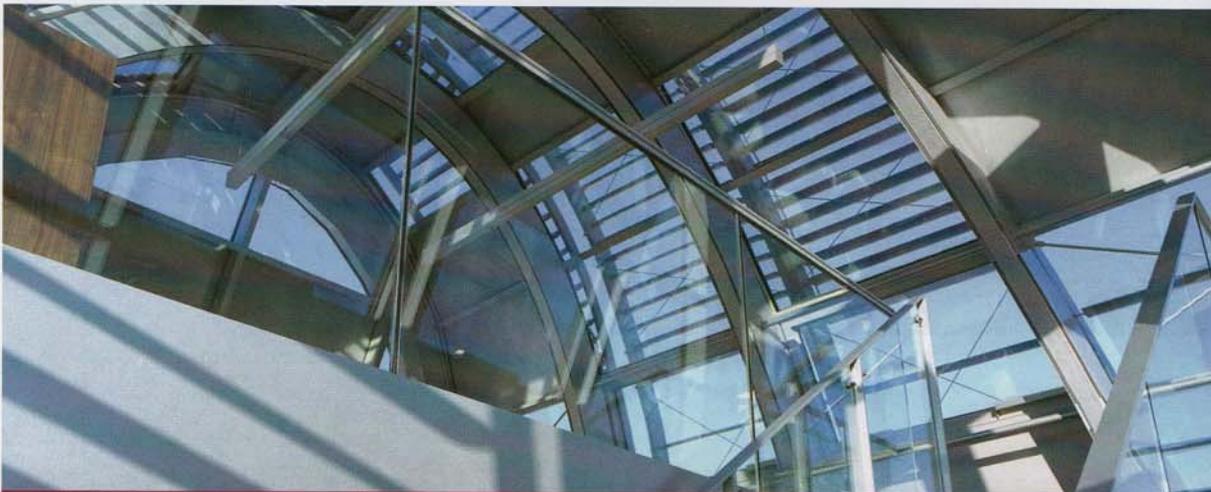
Mieter von Palais bestechen nicht unbedingt durch ihre Zurückhaltung, sondern wollen ihre Besucher beeindrucken und unternehmerischen Erfolg ausstrahlen.



Fotos: Simon Schupp



Palais bieten für bestimmte Unternehmen beliebte Büroräumlichkeiten, doch die Verfügbarkeit hält sich in engen Grenzen



*Vom modernsten Hochbau
bis zur Restaurierung und Erweiterung historischer Gebäude*

**ART
FOR
ART**

Facility Office

A-1010 Wien, Goethegasse 1, Tel.: 0043-1-514 44/7501, Fax: 0043-1-514 44/7519,
e-mail: facilityoffice@artforart.at, www.artforart.at



sen wunderschönen Räumlichkeiten und Werten. Dies lässt sich z. B. bei den Privatbanken perfekt in die Vermarktung einbinden, schließlich ist es ja auch die Aufgabe einer Privatbank, im Sinne der Kunden zu vermehren respektive zu bewahren.

Die Nutzer von Büroflächen in Palais haben ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Büroflächen in Bürotürmen oder modernen Business-Parks sind austauschbar, ähnlich dem aktuellen Trend der großen Modehäuser, man findet diesen Standard ebenso in Mailand, Paris, New York oder London. Von innen und außen schwer zu sagen, in welcher Stadt sich das jeweilige Gebäude befindet. Sieht man den Eiffelturm im Hintergrund, weiß man dann, wo das Büro liegt. Dies kann bei den alterwürdigen Stadtpalais nicht passieren, niemand baut noch in diese Qualität und Üppigkeit.

Die Frage ist nur der Grad des Denkmalschutzes, dem man sich unterwerfen will, der aber natürlich die Ausbaurkosten respektive Möglichkeiten einer Nutzung stark beeinflusst!

Mieter von Palais bestechen nicht unbedingt durch ihre Zurückhaltung, sondern wollen ihre Besucher beeindrucken und unternehmerischen Erfolg ausstrahlen.

Langfristige Werte

Die Prunkräume der Palais sollen auch die Patina von Vertrauen in langfristige Werte vermitteln respektive bewirken und diese Werte an die dort ansässigen Unternehmen weitergeben. Da die Top-Palais in der Innenstadt anzutreffen sind, ist die Erreichbarkeit kein wichtiges Entscheidungskriterium, ebenso wie die Infrastruktur vor Ort. Entscheidungskriterien wie das Sicherheitsthema durch strenge Zutrittskontrolle (vielleicht gibt es gar noch versteckte Geheimgänge aus der k. u. k. Zeit?) sind ebenso keine „Muss“-Kriterien.

Die Verkehrsanbindung für die Mitarbeiter ist natürlich wie bei „normalen Bürogebäuden“ sehr wichtig. Die Standortentscheidung fällt bei Palais aber eher als Bauchentscheidung: gefällt – oder gefällt nicht! Unternehmensberater wie TOC müssen als Anwalt der Mieter nach Möglichkeit versuchen, diese Bauchentscheidung in Optimierungspotenzial zu gießen – da ist aber der Spielraum in der Regel sehr gering! Das Angebot an Freiflächen ist, wie schon erwähnt, sehr schwach und lässt dadurch für den Mieter wenig Verhandlungsspielraum. •