

WIENER PALAIS - Marktstellung bzw. wirtschaftliche Betrachtungsweise von Palaisbauten in Wien

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dr. Katharina Kohlmaier, MRICS

DI Andreas Pacher

0326242

Wien, am 30.11.2014

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DI ANDREAS PACHER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "WIENER PALAIS - Marktstellung bzw. wirtschaftliche Betrachtungsweise von Palaisbauten in Wien", 114 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.11.2014

Unterschrift

Inhalt

1.0	Einleitung.....	1
1.1	Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....	2
2.0	Ein Blick in die Geschichte	4
2.1	Die Wiener Ringstraße.....	6
3.0	Zum Palais.....	9
3.1	Bauliche Ausformulierung	10
3.1.1	Fundierung.....	12
3.1.2	Wände	12
3.1.3	Die Fassade des 18 und 19 Jhdt.	13
3.1.4	Decken.....	14
3.1.5	Dachstuhl.....	15
3.2	Stadtpalais	16
3.3	Gartenpalais.....	20
3.4	Das Ende der Palais - Ära.....	21
4.0	Positionierung am Immobilienmarkt.....	25
4.1	Wirtschaftliche Betrachtung	27
4.1.1	Wohnen im Palais	28
4.1.2	Öffentliche Nutzungen	37
4.1.3	Büronutzung / Verwaltungsgebäude.....	40
5.0	Denkmalschutz	44
5.1	Denkmalschutz wirtschaftlich betrachtet	44
6.0	Bewertung denkmalgeschützter Palais.....	47
6.1	Sachwert	50
6.2	Ertragswert.....	56
6.3	Zusammenfassung Bewertung	60
7.0	Revitalisierung von Barockpalästen.....	62
7.1	Ein Beispiel für gebaute Revitalisierung im Bereich der Denkmalpflege ..	67
8.0	Schlussfolgerungen	73
	Zusammenfassung	75
	Literaturverzeichnis	76

1.0 Einleitung

„Wien ist die Stadt der so genannten Palais.“¹

Die Bundeshauptstadt Österreichs – Wien – hat viele ihrer Palastbauten durch gesellschaftlichen Wandel, Krieg und Bauspekulation eingebüßt, doch ist der Palast – oder in der gebräuchlicheren Ausdrucks Form, das Palais – noch heute ein selbstverständliches Element des Wiener Stadtbildes.

Ausschlaggebend für diese Themenwahl war, die berufliche Tätigkeit des Autors in den Jahren von 2009 - 2013. In diesem Zeitraum war er beteiligt an der Revitalisierung des Stadtpalais Liechtenstein in der Bankgasse 9 in 1010 Wien. Bei diesem Bauvorhaben hatte der Autor die „Ehre“ als Leiter der örtlichen Bauaufsicht Verantwortung zu tragen. Ab diesem Zeitpunkt wurde ihm bewusst, dass diese Gebäudeform – Palais – etwas für ihn beispiellos Einzigartiges aufweist und durchaus mehr Aufmerksamkeit verdient hat.

Meist wurden diese Prachtbauten als Herrscherwohnsitze genutzt, um das Familiengeschlecht zu repräsentieren. Eindrucksvolle Gebäude in dem sich Reichtum, Liebe zur Kunst und Anspruch auf gesellschaftlichen Rang ausdrücken. Diese Rivalität unter den Adelsfamilien lies die Bauten prunkvoller und größer entstehen. Besonders Wien war nach der Türkenbelagerung 1683 die Blütezeit der Barocken Baukunst, in welcher besonders viele Palais errichtet wurden.

Diese wissenschaftliche Arbeit soll die Marktposition der „Sonderimmobilie“, Palais, in der Stadt Wien des 21. Jahrhundert darstellen. Durch die hohe Anzahl, ca. 220 Stück alleine in der Hauptstadt von Wien, ist aus Sicht des Autors die Frage der Positionierung dieser Herrschaftshäuser am Immobilienmarkt durchaus legitim. Das Thema der Revitalisierung und Projektentwicklung dieser Prachtbauten wird immer aktueller, welches aktuelle Beispiele zeigen.

Prachtvoll geschmückte Fassaden prägen die Stadtkulisse Wiens. Doch welche Nutzungen stehen hinter diesen namhaften Häusern? Eine derzeitige Beobachtung des Immobilien Marktes zu diesem Thema steht aus Sicht des Verfassers noch nicht als Gesamtheit zur Verfügung.

¹ <http://www.planet-vienna.com/spots/palais.htm>

1.1 Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

Ausgehend von einem kurzen geschichtlichen Abriss werden die Standorte der jeweiligen Liegenschaften anhand einer Analyse zueinander verglichen bzw. gegenübergestellt. Wurden diese Bauwerke nach einem System bzw. nach einem Konzept errichtet, oder stellen diese eine Willkür von Ansammlungen quer durch die Stadt Wien dar? Diese Fragestellung wird anhand einer Standortanalyse untersucht.

Diese Kunsthistorischen Bauten sind wahrscheinlich einzigartig in ihrer Bauweise und Lage in der Bundeshauptstadt. Leider können die meisten Bauten derzeit nur von außen bzw. nur teilweise besichtigt werden, da der Verwendungszweck einen öffentlichen Verkehr nicht zulässt.

Rechtfertigt sich der hohe bauliche wie auch baukünstlerische Aufwand für eine Revitalisierung bzw. Umstrukturierung des Gebäudes für eine Umnutzung? Gibt es am Wiener Immobilienmarkt vergleichbare Gebäude, welche annähernd die gleichen Qualitäten liefern können? Oder ist meist „Liebhaberei“ der Hauptgrund für die Erhaltung bzw. Revitalisierung dieser Gebäude.

Anhand einiger bereits umgesetzter oder in Umbau befindlichen Bauwerken, wird versucht die Umstrukturierung und Umnutzung anhand von graphischen Gegenüberstellungen der Vorher bzw. Nachher Situation darzustellen.

Ein Teil dieser Arbeit wird die Fragestellung der Methodik von Bewertungen dieser Herrschaftshäuser sein. Mit welchen Bewertungsmethoden lassen sich diese Häuser analysieren, bzw. kommt es zu Schwierigkeiten in der Ermittlung der Grundsubstanz. Sind Vergleichswerte und Verkaufspreise verfügbar bzw. öffentlich zugänglich? Wie gehen Immobilien Bewerter mit diesen Häusern um. Zählen sie zu Sonderimmobilien oder lassen sich Palais mit standardisierten Bewertungsmethoden erfassen?

Der meist bestehende Denkmalschutz hat Einfluss auf die zukünftige Nutzung der Gebäude. Ob die Unterschutzstellung ein Hindernisgrund für die Eigentümer bzw. Nutzer ist, wird analysiert. Fördermöglichkeiten bzw. Subventionen von öffentlichen Stellen sind Teil der Finanzierung bzw. Erhaltung von Palais. Vor allem für Architekten stellt die Unterschutzstellung eine überwindbare Hürde dar.

Zusammenfassend erwartet sich der Autor Ergebnisse für die zukünftige Entwicklung von Palais in der Stadt Wien. Vor allem die zukünftigen Tendenzen der

Immobilienpreise bzw. Flächenknappheit der Bundeshauptstatt stellen enormes Potential für die Umnutzung dieser Immobilien dar.

Diese Arbeit kann auch als gesamtheitliche Bestandsaufnahme bzw. Nachschlagwerk für diese Prachtbauten mit all ihren Vor- und Nachteilen verstanden werden.

2.0 Ein Blick in die Geschichte

Diese Arbeit bezieht sich räumlich wie auch geschichtlich gesehen auf Wien. In diesem Zusammenhang muss folgend auf die Frage des Ursprungs bzw. Geschichte von Palais der Bundeshauptstadt eingegangen werden.

Die reiche Fülle dieser Meisterwerke der profanen Baukunst verdankt Wien seiner historischen Rolle als Residenzstadt, erst der römisch – deutschen, dann der österreichischen Kaiser, und der Anziehung, die der kaiserliche Hof auf Adelige ausübte. Besonders in der glorreichsten Epoche der österreichischen Geschichte, im Hochbarock, entstand eine in ihrer Dichte und künstlerischen Qualität einzigartige Konzentration von Adelspalästen – Palais.

Die Stadt Wien ist mehr als 2000 Jahre alt und seit vielen hundert Jahren Hauptstadt von Österreich. Diese lange Geschichte kann man heute noch an der Stadtarchitektur erkennen. So ist etwa die Konzentration der Prachtbauten Wiens auf die innere Stadt und rund um den Ring kein Zufall, sondern Ergebnis dieser historischen Entwicklung. Jedes dieser Bauwerke hat eine Biographie, in der die Politik, das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung von Jahrhunderten ihre versteinerten Spuren hinterlassen haben. Ihre Geschichte und ihre künstlerisch - architektonische Qualität prägen die Häuser und die Stadt und beeinflussen vielleicht auch die Kultur dessen, was in diesen Bauten täglich geschieht.

Begonnen hat der Bau der ersten Palais im 16. Jahrhundert im damaligen Herrenviertel rund um die Minoritenkirche. Die Residenzstadt zog Adel und Geistlichkeit gleichermaßen an; um den Hof entstand das Herrenviertel. Die Kirche und die Adelsfamilien beanspruchten für ihre Ansässigkeit neue Grundstücke. Etliche Bürgerhäuser mussten daher zur Verfügung gestellt werden.

Um nicht die gesamte Baukünstlerische Geschichte Wiens aufarbeiten zu müssen, beginnt für dieses Thema der Arbeit die wirklich intensive Zeit der Prachtbauten im 17 und 18. Jahrhundert.

Außerhalb der damaligen Befestigungsmauer wurden einige Adelspaläste errichtet, welche jedoch im Zuge der Türkenbelagerung zerstört wurden. Nach Beendigung der Belagerung veränderte sich die Stadt in kurzer Zeit sehr stark, und da es

verboten war, die damalige Stadtmauer und das Glacis zu verbauen, entstand auf engstem Raum eine riesige Ansammlung von repräsentativen Barockpalästen.²

Durch den enormen Platzmangel mussten, bevor ein Palais errichtet wurde, mehrere bestehende Bürgerhäuser gekauft und abtragen werden um neue Bauplätze schaffen zu können. Dies führte zu einem steigenden Schwund der Bürgerhäuser im Gegensatz zu dem Wachstum der neuen Palais. Diese Tatsache spiegelt sich 1730 in den bestehenden Anzahlen von 248 Palais im Gegensatz zu nur mehr 930 Bürgerhäuser wieder. Der allgemeine Bauplatzmangel führte dazu, dass auch die „neuen“ sakralen Bauten, wie die Karlskirche oder die Piaristenkirche, außerhalb der Stadtmauer erbaut werden mussten.³

Fürst Johann Adam von Liechtenstein nannte die unerhörte Bauleidenschaft des Adels eine Sucht. Eine interessante Aussage des Fürsten hat Mathias Fuhrmann 1766 aufgezeichnet:

“... weil ihm die göttliche Güte große Mittel bescheret, wende er jährlich 30.000fl. für Almosen auf, aber nicht für müßige Bettler, die aus Müßiggang Profession machen, sondern für bedürftige Tagelöhner und Maurer. Er baue nicht aus Ehrgeiz, in dem er ohne dies mit genugsamen Wohnungen versehen sondern, wegen der Armen, die gern arbeiten, doch nicht allzeit Arbeit finden, habe er ein so kostbares Gebäude über sich genommen.“⁴

In diesen Jahrhunderten versuchten einander die reichen adeligen Herrschaftshäuser mit ihren Palais zu übertrumpfen. Je näher beim Herrscher gelegen (Hofburg), desto bekannter die Familien, und die dem Hof zunächst liegenden Gebäude wurden überhaupt nur der engeren Verwandtschaft bzw. Bekanntschaft des Kaiserhauses zum Kauf angeboten. Die vermehrte Anzahl von adeligen Palais in einer Stadt lässt meist auf das Vorhandensein eines Kaiser.- oder Königshauses schließen, um bei Bedarf den Herrschern dienen zu können bzw. diesen möglichst nahe zu sein. Diese räumliche Nähe zu den Herrscherpalästen und die Bedeutung und Repräsentation der eigenen Adelsfamilie wurde durch die neu entstandenen Palais dargestellt.

² URL: <http://www.planet-vienna.com/spots/palais.htm>

³ Wiener Palais S.9

⁴ Wiener Palais S. 10

Auch heute noch dienen einige dieser nahe stehenden Gebäuden öffentlichen Verwaltungszwecken, wie zum Beispiel das Palais Liechtenstein, Starhermberg und Dietrichstein.

Auf diese Stadtpaläste konzentrierte sich im Laufe der nächsten Jahrhunderte mehr und mehr das Interesse des Herrscherhauses und der Reichsverwaltung. Durch die Herausbildung und Entwicklung von Staatsaufgaben wurden ständig neue Büro bzw. Repräsentationsflächen benötigt. Dies bedeutete, wenn immer altansässige Familien mangels Vermögens oder Nachwuchses einen Palast aufgab, griffen Hof und Staat danach, erwarben die Liegenschaft und adaptierten sie für öffentliche Funktionen.

2.1 Die Wiener Ringstraße

Da die Ringstraße Wiens auch heute noch eine Vielzahl dieser Prachtbauten aufzeigt, muss auch hier ein kurzer Exkurs deren Bebauung eingegangen werden.

Der damalige Herrscher Kaiser Franz Joseph I. ordnete zum Zweck einer Stadt Verschönerung handschriftlich am 20. Dezember 1857 mit den Worten: „Es ist mein Wille...“ an, dass die um das Stadtzentrum verlaufenden Befestigungsanlagen ab zu reißen sind. Die größten Maßnahmen waren unter anderem, dass die Stadtgräben verschlossen bzw. angeschüttet wurden, die bestehenden Glacis verbaut wurden und eine Verbindung der innen Stadt mit den „außen“ liegenden Gemeinden geschaffen werden musste.⁵

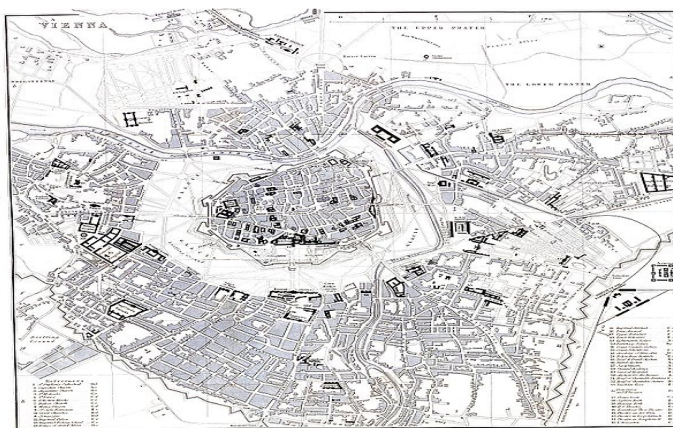


Abbildung 1: Historische Wienkarte - 1858⁶

⁵ Bautechnik Wiener Ringstraße S. 2

⁶ URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Wiener_Ringstra%C3%9F

Mit diesen Anordnungen wurde bereits ein Monat später, am 31. Jänner 1859, mit dem Abriss der Basteien begonnen. Im gleichen Zeitraum wurde ein internationaler Architekturwettbewerb ausgeschrieben, bei welchem sich eine große Anzahl an Architekten und Stadtplanern beteiligten. Die abgegebenen Arbeiten bzw. Pläne wurden von einer gemischt zusammengestellten Jury aus Offizieren, Architekten und Beamten beurteilt. Am Ende des Jahres 1858 wurden 3 Entwürfe von Ludwig Förster, Eduard van der Nüll und August Sicard v. Sicardsburg sowie Friedrich Stache – prämiert. Da jedoch keiner der Siegerpläne den kompletten Vorstellungen der Jury entsprach wurde aus diesen ein modifizierter Plan von Fachleuten für den Bereich des ehemaligen Stadtgrabens erstellt.⁷



Abbildung 2: Wettbewerbsplan Wien 1859⁸

1859 wurde der Grundplan, in dem sich viele Ideen der prämierten Wettbewerbsteilnehmer wieder fanden, vom Kaiser genehmigt. Neben großzügigen Parkanlagen und öffentlichen Gebäuden waren großzügige Bauflächen auch für Palais vorgesehen.

Diese neuen Bauflächen sollten unter anderem auch dem Großbürgertum für die Errichtung von Repräsentationsbauten dienen. Als Gesamtkunstwerk des Historismus ist die neue Ringstraße das bedeutendste und größte Gesamtensemble dieser historischen Epoche, welche in Wien auch als Ringstraßen Epoche bekannt

⁷ Bautechnik Wiener Ringstraße S. 2

⁸ URL: <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/bastei/ringstrasse.html>

wurde. Der für ihre Architektur stilbildende Historismus wird gerne als Ringstraßen Stil bezeichnet. Die Zeit des Historismus prägt vor allem, dass an historische Traditionen und Werten festgehalten wurde, jedoch baulich etwas vollkommen Neues geschaffen wird, indem markante Bauelemente bzw. Motive als Stilmix verwendet wurden. Die architektonischen Gestaltungen weisen bereits auf Funktion und Nutzung der Gebäude hin und ordnen dem Bau einen gewissen Stellenwert zu.⁹

Dieses Beispiel der baulichen Ausformulierung, sind die Hauptaugenmerke der äußeren Gestaltung von Palais. Ein Stil, welcher eine politische Aussage trifft. Lebend wirkende Fassaden, welche plastisch ausformuliert wurden, thronen monumental auf einem baulich ausgebildeten Sockel, welcher untrennbar mit der Funktion dieser Gebäude in Zusammenhang steht.

Mit dem Beginn der Hochgründerzeit, welche von 1870 bis 1890 andauerte, wurden neue stilistische Anregungen aufgegriffen. Ausgelöst durch die neuen öffentlichen Monumentalbauten der Ringstraße (Museen, Parlament, Rathaus, Universität) wurden die Formen der staatlichen Repräsentation auch von den privaten Bauherren übernommen. Man widmete sich der Individualisierung der Außenhaut mit viel Aufwand und Liebe zum Detail.¹⁰

⁹ Die Ringstraße, S. 10

¹⁰ Otto Zinshausmarktbericht S. 7

3.0 Zum Palais

Der Begriff des Palais wird wie folgt definiert:

„Ein Palais ist ein unbefestigter Adelswohnsitz in einer Stadt, und damit grenzt sich der Begriff zum einem von einer Burg (befestigt, meist auf dem Land), und zum anderen von einem Schloss (Herrscher- bzw. Adelswohnsitze in ländliche Umgebung) ab.“¹¹

Die Namensgebung bzw. Bezeichnung der Adelspaläste ist in den europäischen Städten unterschiedlich. In der italienischen Hauptstadt, in welcher auch besonders viele dieser Prachtbauten bestehen, werden als „palazzi“ bezeichnet. In Paris werden sie „hôtel“ und in London lediglich „houses“ genannt. Die Wiener Bezeichnung leitet sich aus diesen verschiedenen Bezeichnungen ab und wurde als „Palais“ getauft.

Wie bereits erwähnt, waren die privaten Bauten Wiens eine Domäne des reichen Groß Bürgertums. Diese Bauten sind Zeugen des Repräsentationsanspruches der neuen und gesellschaftlichen Eliten. Doch woher kamen die zahlreichen Bauflächen für diesen damals herrschenden Baubooms?

Mittlerweile geschichtlich gesehen im 19. Jahrhundert angelangt, wurde die Bebaubarkeit der Flächen streng geregelt.

Wesentlich war, dass zur Finanzierung der Stadterweiterung, das heißt zur Finanzierung der von staatlicher Seite durchzuführenden Bauten, im Innenministerium ein eigener Fond geschaffen wurde, welcher durch den Verkauf der im ehemaligen Befestigungsbereich gelegenen Bauparzellen an private seine Mittel erhielt.¹² Dies bedeutete, dass ein weltweit erster Stadterneuerungsfonds durch die Parzellierung und durch den Verkauf der aufgelassenen Befestigungsflächen, bzw. durch das Zuschütten des Stadtgrabens, gegründet wurde. Die Hälfte der zu bebauenden Fläche wurde an private Personen verkauft.

Somit finanzierte der private Wohnbau, durch die Errichtung von 650 Palais und Zinshäusern einen erheblichen Teil der öffentlichen Gebäude in Wien.¹³ Das aufgrund seines rentenkapitalistischen Denkens finanzkräftige Großbürgertum

¹¹ URL: <http://www.stadt-wien.at/wien/sehenswuerdigkeiten/palais-wiener-palais-und-ihre-geschichte.html>

¹² Bautechnik Wiener Ringstraße S. 3

¹³ Die Ringstraße, S. 172

wurde somit zum größten Bauträger dieser Zeit und zeigte, dass die neue Gestaltung der Stadt Wien in seiner finanziellen wie auch architektonischen Konzeption nicht den adeligen und fürstlichen Geschlechtern gebunden war.

Haus und Realitätenbesitz gehörte in der liberalen Ära zu den einträglichsten und zugleich auch sichersten Kapitalanlagen. Zu erwähnen ist auch, dass als Ansporn der Bebauung eine 30 jährige Steuerfreiheit auf Grund und Boden geboten wurde. In dieser Zeit (Gründerzeitphase) kam das größte Bauvolumen dem Wohnbau zu.

Nach der ersten Bauphase setzte eine Trendumkehr in der demokratischen Denkweise der neuen Industriellen wie Böhler, Puch oder Krupp. Sie traten nicht als Bauträger auf, sondern als Mieter. In dieser Zeit, der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, stieg die Zahl der Mietparteien von 3500 auf 5500.¹⁴

Diesen Zeitpunkt könnte man auch als Geburtsstunde des Zinshauses bzw. „Zinspalais“ bezeichnen.

Diese bürgerliche Variante des Palastes war primär als Wohnhaus für den Bauherren bestimmt, der die Beletage bezog und die anderen Teile des Hauses vermietete, um Rendite des Baues zu erhöhen. Im Gegenzug dazu bewohnten bzw. residierten die adeligen Palais lediglich die Herrschaftsfamilien und deren Dienerschaft diese besonderen Gebäude.

Aus dieser sozialen Unterscheidung zwischen Herrschaft und Bediensteten wurde eine Differenzierung zwischen Hausherrn und Mietern, ausgedrückt im architektonischen dekorativen Aufbau der Fassaden und Ausgestaltung der Räumlichen Funktionen im Gebäude. Als Beispiel dazu, behielt sich der Bauherr meist eine Prunktreppe vor, alle anderen Mietparteien benutzten eine zweite, weniger noble Treppe.¹⁵

3.1 Bauliche Ausformulierung

Im Vergleich zum Adelspalast ist damit der Repräsentationsbereich im Zinspalais wesentlich verkleinert. Es kommt zu einer Beschränkung des öffentlichen Bereiches auf einige wenige Räume.

Rom hat für die Wiener Barockpaläste als Vorbild gedient. Aus diesem Grund wurden ausschließlich italienische Architekten beschäftigt. Um nur einige Namen zu

¹⁴ Die Ringstraße S. 172

¹⁵ Die Ringstraße S. 173

nennen werden unter anderem Giovanni Pietro Tencala, Domenico Martinelli, Domenico Carlone und Domenico Egidio Ross genannt. Die damals bekanntesten und berühmtesten Baumeister der Zeit waren Johann Fischer von Erlach und Johann Lukas von Hildebrandt, welche maßgeblich an der Ausformulierung der Barockpaläste beteiligt waren. Unter anderem wurde ein „Wettkampf“ unter den Architekten und Adelsfamilien entbrannt, wer die prunkvollsten Häuser als Zeichen ihrer Machtstellung erbauen bzw. sich leisten konnte. Vor allem um die Gunst der Gestaltung der Fassaden bzw. der Portale und Haupt Stiegenhäuser wurde intensiv gerungen.¹⁶

Die enorme Bauleistung der lokalen Baumeister, welche nach den Plänen der damaligen „Stararchitekten“ diese Meisterwerke ausformulierten, wurde in bemerkenswerter Weise, auch für heutige Verhältnisse, kurzer Bauzeit erbracht. Von der Planung bis zur Fertigstellung dieser großzügigen Gebäude waren trotzdem keine Seltenheit. Im Gegensatz zu den kurzen Bauzeiten der Gebäudehülle wurde für die Innenausstattung mehr Zeit in Anspruch genommen, da die gewünschten bzw. die bekannten Künstler und Steinmetze über Jahre ausgebucht waren.

Da die Bauordnung die Anzahl der Geschosse auf maximal 5 vorschrieb, die Hausbesitzer aber ihren Profit zu optimieren suchten, wurde bei den privaten Häusern ein Mezzaningeschoss eingezogen. Auf Grund dieser damaligen Bestimmung kam es zu den sprachlich so einzigartigen Bezeichnungen für die einzelnen entstehenden Zwischengeschosse. Zum Teil unter dem anschließenden Terrain liegend befand sich das Souterrain, darüber folgten Parterre, Mezzanin bzw. Unterteilung, erster bis vierter Stock. De Facto hieß das, dass bis zu sieben vollwertige Wohngeschosse errichtet werden durfte.¹⁷

Def. Mezzanin: Ein Mezzanin (von ital. mezzo = halb) ist ein Halb- oder Zwischengeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes.¹⁸

Dieses Zwischengeschoss wurde meist Rustika ausgebildet (ein Mauerwerk aus Steinquadern mit grob behauenen Stirnseiten), optisch gesehen von der Fassade wirkend zum Parterre zugeordnet, jedoch aber in der Innenausstattung mit der Beletage gleichzusetzen.¹⁹

¹⁶ <http://www.burgen-austria.com/palais.php>

¹⁷ Bautechnik Wiener Ringstraße S. 18

¹⁸ Das Moderne Lexikon, nr.12

¹⁹ Die Ringstraße S. 173

Nachfolgend wird auf die wichtigsten bautechnischen Merkmale bei Palais näher eingegangen, um auch diese Gebäude besser verständlicher zu machen.

3.1.1 Fundierung

Die Bodenverhältnisse Wiens sind im Allgemeinen als sehr gut zu bezeichnen. Große Schwierigkeiten jedoch traten zum Großteil im Bereich der Fundierungen auf. Diese Maßnahmen erforderten überaus kostspielige Konstruktionen.

Drei Ursachen konnte man dieses „Problem“ zurückführen:

- Auf die Anschüttung des ehemaligen Stadtgrabens
- Behinderung durch älteres Mauerwerk im Boden (Bastionen Brunnen, Gänge)
- Die Schwemmschotterzonen vom Donaukanal und Wienfluss²⁰

Neue Straßen Niveaus lagen bis zu 10 Meter über der Sohle des alten Stadtgrabens. Infolge der dadurch entstandenen Fundamenthöhen wurden meist zwei Kellergeschosse bei Palais gebaut.²¹

3.1.2 Wände

Die Kellerwände wurden im allgemeinen aus Mischmauerwerk errichtet. Am häufigsten wurde hierbei ein durch Ziegel abgeglichenes Schichtenmauerwerk aus Naturstein verwendet. Auch die Dimensionierung der Fundamentwände der damaligen Zeit war bereits 1829 in der Bauordnung verankert – im allgemeinen um ca. 16cm breiter als jene der darüber liegenden Mauern. Die breite schwankte ca. von 1.10m bis 1.26m.²²

Aufgehendes Mauerwerk war meist aus „Spargründen“ nicht als Massivstein. Nur einzelne Bauteile wie Balkone, Loggien und Arkaden, sind durchgehend aus Naturstein. Das Hauptmauerwerk besteht aus tragenden Steinquadern, die scharenweise mit Mauerziegeln hintermauert sind.

Natursteinfassaden waren zweifellos Ausdruck des Wohlhabens des Bauherren. Solche findet man zum Beispiel am Palais Erzherzog Wilhelm.²³

²⁰ Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 52

²¹ Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 54

²² Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 57

²³ Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 58

3.1.3 Die Fassade des 18 und 19 Jhdt.

Stilistische Mittel waren die starke Gliederung der Baukörper, plastischer Dekor und die Verbindung mehrerer Geschosse durch vorgeblendete Säulen an der Fassade. Die Gestaltungsmöglichkeiten waren groß, da die Fassadenelemente aus einem reichen Angebot an industriellen Serienprodukten ausgewählt werden konnten. Durch die mehrmalige Anordnung dieser baulichen Stilelemente entstand ein zusammengesetztes Ensemble bzw. Einheit und Monotonie in den Straßen Wiens. Dieser oft zitierte Fassadenschmuck ist ein typisches Wiener Phänomen. In keiner europäischen Großstadt wurde er so prächtig und detailgenau ausgeführt.²⁴

Wie schon erwähnt, dienten eine Vielzahl von Palais dazu wirtschaftlich Erträge in Form von Vermietung zu erzielen. Dieses übergeordnete wirtschaftliche Ziel konnte weitgehend nur durch eine entsprechende Bautechnik, die auf Präfabrikation und Ersatzmaterialien basierte, erreicht werden. Die Präqualifikation ist natürlich keine Erfindung der Gründerzeit, aber der Bauboom Wiens trug wesentlich zu deren geradezu sprunghaften Entwicklung in dieser Zeit bei.²⁵

Bei einer typisch ausformulierte Fassade wurde im Allgemeinen nur die Grundform weit vorspringender Fassadenteile, wie das Hauptgesimse, gemauert und mit einer Schablone gezogen.

Der gesamte Baudekor wie Friesbänder, Konsolen, Fensterumrahmungen und meist auch die gesamte Bauplastik ist präfabriziert und wurden satt mit dem noch feuchten und frischen Putz verankert. Berühmt und zahlreich waren die Musterkataloge der großen Firmen, wie jene der Wienerberger Thonwaaren Fabriks AG und jene der Portland – Cement – Fabrik nach denen der jeweilige Architekt sein Fassadendekor zusammenstellte.²⁶

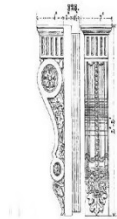
²⁴ Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 7

²⁵ Otto – Zinshausmarktbericht, S. 24

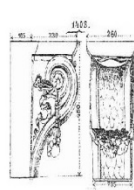
²⁶ Ebd. – S. 25

KONSOLE

- geometrisch und floral:



Fenstertragstein
Tafel VII. 2, Nr. 828



Tragstein
Tafel 71 2, Nr. 1403

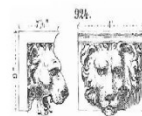


Fenstertragstein
Tafel VIII a. 1, Nr. 1232

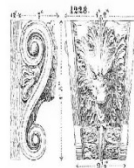


Fenstertragstein
Tafel VIII, 1, Nr. 418

- figural:



Löwenkopf
Tafel IX a. 1, Nr. 924



Schlussstein mit Maskaron
Tafel VIII a. 1, Nr. 1228



Schlussstein
Tafel 88 2, Nr. 1480

Abbildung 3: Konsolenproduktion - Wienerberger²⁷

Bei Monumentalbauten, zu dem auch die Palais zählen, wurden die Fassadenelemente erst nach Entwürfen des jeweiligen Architekten direkt auf der Baustelle – durch Einstampfen von Zementmörtel in Formen - reproduziert. Die ersten Ornamente aus Mörtelguss ließ in Wien Ludwig Förster 1846 beim Bau des Palais Pereira – Arnstein versetzen.²⁸

3.1.4 Decken

Die Verwendung der verschiedenen Deckenkonstruktionen wurde weitgehend von der Bauordnung bestimmt.

..... „Die Anwendung von Tram.- Sturz. –oder Diebelbaumdecken, bleibt der freien Wahl des Bauherren überlassen. Nur in dem letzten Stockwerke sind die Feuersicherheit wegen Diebelböden oder massive Decken einzulegen“.....²⁹

Ursprünglichste Holzdeckenform war die Dübelbaumdecke: Dreiseitig behauene, an der Oberseite der Bauform entsprechend belassene Balken wurden zwischen den tragenden Mauern Mann an Mann verlegt - daher der Name – miteinander mit Dübeln verbunden.

²⁷ Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 45

²⁸ Bautechnik Wiener Ringstraße, S. 38

²⁹ Bautechnik der Wiener Ringstraße S. 71

Diese Decken waren (trotz des enormen Holzverbrauches) wegen ihrer Belastbarkeit so beliebt, weil sie durch ihre Masse im Brandfall herabfallende Teile des Dachstuhles abfangen konnten.

Die häufigste Deckenform von Palais war jedoch die Tramdecke. Sie bestand aus Einzelnen, in einem Abstand von ca. 80 cm verlegten Holzbalken, welche den eigentlichen Deckenaufbau, trugen.

3.1.5 Dachstuhl

Als letzten Bauteil wird noch auf den Dachstuhl von Palais eingegangen, da dieser bestimmend für das äußere Erscheinungsbild dieser Herrschaftshäuser ist.

Charakteristisch waren, - im Gegensatz zur heutigen Zeit - die Bestrebungen, die Kosten für die nicht genutzte Dachkonstruktion so niedrig wie möglich zu halten. Als einfachste und billigste Lösung wurden daher oft die Pfetten unmittelbar auf die in den Dachraum hochgezogenen Querwände gelegt. Die hohen Gesimszonen erforderten häufig die Ausbildung von Drempeiwänden. Um bei Stadtpalais, vor allem in den engeren Straßen, die Dachflächen einigermaßen in Erscheinung treten zu lassen, mussten Dachneigungen bis 60 Grad angewendet werden.

Charakteristisch für die Dachstühle von dieser Zeit war, dass die klassischen Holzverbindungen zusätzlich durch Eisenkonstruktionen gesichert wurden.

Grundsätzlich könnte man auf die Bautechnik von Palais natürlich noch detaillierter und ausführlicher eingehen. An dieser Stelle soll jedoch nur ein kurzer Einblick auf die Grundsätze dieser Gebäude gegeben werden, um das Verständnis für die Rechtmäßigkeit ihres Bestehens bzw. Erhaltens zu haben.

Zusammenfassend kann man zur Bautechnik von Palais erkennen, dass die Entwicklung der Bautechnik wesentlich durch die Verwirklichung der Ringstraßen Idee inkl. aller Palaisbauten angeregt wurde. Baukonstruktionen und Baustoffe haben aber auch ihrerseits das Stadtbild stärker geprägt, als allgemein angenommen wird.

Die Bautechnik entwickelte sich hierbei unabhängig von der architektonischen Erscheinung, die mit wenigen Ausnahmen bis zum Beginn des ersten Weltkrieges an den „alten“ und historischen Bauformen festhielt. So wie die Architekten neue Nutzungen in historische Raumschöpfungen kleideten, waren sie auch bemüht, die historischen Detailformen an den neuen Baukonstruktionen zu applizieren:

Die Konstruktion wurde „verselbstständigt, die Bauformen hat man wie ein Hemd über die technische Struktur gezogen.“³⁰

Das Wissen um historische Bautechnik und Baumaterialien ist aber Voraussetzung für eine fach- und sachgerechte Sanierung des historischen Baubestands.

Grundsätzlich kann man den Begriff der Palais in zwei unterschiedliche Bauformen unterscheiden:

- Stadtpalais
- Gartenpalais

3.2 Stadtpalais

Der barocke Stadtpalast gewinnt im Äußeren gegenüber dem älteren Bautyp eine größere Individualisierung des Gliederungssystems und eine neue Vielfalt im Gestaltungs- Repertoire.

Hauptmerkmal der Stadtpalais Wiens ist, dass sie in den meisten Fällen demselben Baumuster folgen, nämlich dass die Schauseiten direkt zu den Straßenfluchten gerichtet sind. Im Gegensatz zu den Barockschlössern, welche französische Vorbilder hatten und abgerückt von den Straßen rund um einen Ehrenhof erbaut wurden.

Die prunkvoll ausformulierten mehrstöckigen Fassaden sind direkt zu den Gehbereichen der oft engen Straßen gerichtet. Dies ist ein beeindruckendes architektonisches Schauspiel in der Stadt Wien, welches kaum in anderen europäischen Städten zu überbieten ist.

³⁰ Die Bautechnik der Wiener Ringstraße, S. 132



Abbildung 4/5: Stadtpalais Liechtenstein (eigene Darstellung)

Der meist vorzufindende Innenhof befindet sich im Zentrum des Grundstücks, welcher über einen bzw. über mehrere gewölbte Durchfahrten erschlossen wird. Der Hauptzugang, das Vestibül, erschließt das prachtvoll ausformulierte Prunk-Stiegenhaus hoch zur Beletage, in welche sich die Prunkräumlichkeiten befinden.

Durch die engen Platzverhältnisse in der Innenstadt wurde vorwiegend die Bauordnung komplett ausgenutzt und so hoch wie möglich gebaut. Fünf Hauptgeschosse waren durchaus üblich.

Das prägende Merkmal der Palais Bauten war bzw. ist die Bauplastik, welche zu den Entstehungszeiten der Gebäude einen Höhepunkt erlebte. Als Ausdruck ihres Reichtums bzw. des adeligen Standes wurde die Fassadengestaltung formuliert. Vor allem die Fenster und die Hauptportale wurden reichlich mit plastischem Stuck verziert und dekoriert.³¹

Als weiteres Statussymbol dieser Bauten wurde das Haupt Stiegenhaus gesehen, welches durch ihre großzügige Ausformulierung einen Großteil der Nutzflächen von Palais in Anspruch nimmt. Bei festlichen Anlässen bzw. bei Empfängen konnten die geladenen Gäste am Ende des Stiegenhauses empfangen werden.

³¹ URL: <http://www.burgen-austria.com/palais.php>



Abbildung 5: Innenansicht Prunkstiege Stadtpalais Liechtenstein (eigene Darstellung)

Um in der Beletage, dem Prunkgeschoß, für genügend Belichtung zu sorgen, mussten die damaligen Planer den engen Platzverhältnissen der Innenstadt trotzen und die Beletage mit einer relativ hohen Raumhöhe versehen. Raumhöhen bis zu 6 Meter waren keine Seltenheit. Dies konnte nur erreicht werden, in dem die darunterliegenden Zwischengeschosse gedrungen ausformuliert wurden. In diesen Stockwerken waren meist untergeordnete Funktionen bzw. die Wohnräumlichkeiten der Gäste situiert.



Abbildung 6: Fassade Palais Liechtenstein (eigene Darstellung)

Auch die Räumlichkeiten der Dienergemeinschaft war in den großzügigen Gebäuden untergebracht, um den adeligen Familien rund um die Uhr dienen zu können. Diese Quartiere waren meist im Souterrain oder den Seitenflügeln untergebracht und wurden über eigene Seiteneingänge erschlossen.

Der größte Prunk entfaltete sich im Inneren der Gebäude. Die reich geschmückten Paraderäume der Beletage befanden sich meist im ersten Hauptgeschoß. Die Organisation des Barockpalastes wird zum Spiegelbild zeittypischer Bedürfnisse. War es in vorhergegangener Epochen die Ausformulierung der Fassade, der die wichtigste repräsentative Funktion zukam, so wurde nun der Innenraum zur glanzvollen Selbstdarstellung vorgezogen³².

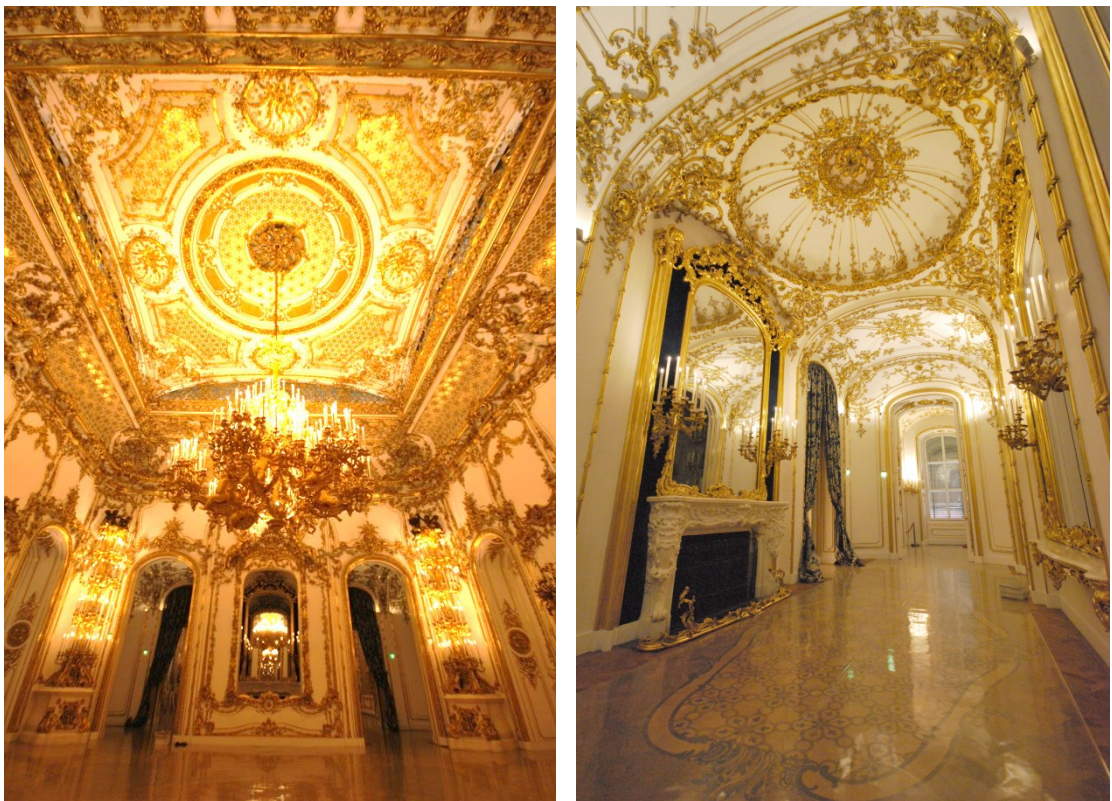


Abbildung 7/ 8: Stadtpalais Liechtenstein Prunkräume (eigene Darstellung)

Die Bauform des Palais trägt in sich einen Widerspruch. Die ökonomische Ausnutzung des Baugrundes und des Hauses als Kapitalanlage – Zinsen aus dem investierten Kapital werden in Form des Mietzinses erwirtschaftet – steht im Widerspruch zur repräsentativen Durchgestaltung dieser Gebäude, die die

³² Vgl. Wiener Palais S. 10

finanzielle und gesellschaftliche Macht der Bauherren manifestiert. Der Forderung nach wirtschaftlicher Nutzung entsprach man durch die Vermietung mehrerer Geschosse bzw. Wohneinheiten. Der Forderung nach Repräsentation durch eine prunkvolle Fassade mit besonderer Akzentuierung der von den Hausherrn bewohnten Belegtage und durch eine monumental ausgestaltete Einfahrt und Stiege. Die besonders hervorgehobene Hauptzone und das Erdgeschoss, das meist wie ein reduzierter Sockel wirkt, stehen in starkem Kontrast zueinander.³³

3.3 Gartenpalais

Neben den Stadtpalais wurden außerhalb der Befestigungsanlagen rings um die Stadt die Gartenpalais errichtet. Die kleinen historischen Ansiedelungen nahe der Stadtmauer waren auf Grund der Türkengefahr abgebrochen und entfernt worden. So war ein breiter, lange Zeit unverbauter Streifen entstanden, der landwirtschaftlich genutzt wurde. Hier boten sich nun, im Gegensatz zur Enge innerhalb der Stadt, ausreichende Flächen für die Gartenpalais, welche als Sommerresidenz dienten.

Der Gartenpalast unterscheidet sich vom Stadtpalast durch eine intimere, heiterere und weniger zeremoniöse formale Gestaltung.³⁴ Die Entwicklung des barocken Wiener Gartenpalais beginnt mit dem ab 1691 mit dem errichteten Palais Liechtenstein in der Rossau.



Abbildung 8: Gartenpalais Liechtenstein - historisches Bild um 1759³⁵

Bei diesem noch ganz und gar italienisch anmutenden Bau dominiert die Massenwucht des kubischen Baukörpers und die strenge, prägnante Gliederung. In

³³ Die Ringstraße S. 173

³⁴ Vgl. Wiener Palais S.10

³⁵ http://de.wikipedia.org/wiki/Haus_Liechtenstein#mediaviewer/File:Canaletto_%28I%29_060.jpg

seiner großzügigen Raumkonzeption bahnt sich allerdings eine neue revolutionäre Baugesinnung an, die im Gartenpalast zur vollen Entfaltung kommt:

Plastizität, größere Dynamik in der Grundriss und Fassadengestaltung haben nun eine leichte, fröhlich wirkende und entmaterialisierte Architektur zum Ergebnis.³⁶ Höhepunkt in der Raumfolge ist der oft runde oder ovale Festsaal, überkuppelt oder überwölbt und mit farbenprächtigen Deckengemälden ausgestattet. Die Sala Terrena³⁷ bildet den harmonischen Übergang vom geschlossenen zum freien Festraum, zum Garten, welcher wesentlicher Bestandteil dieser Gebäude war. (wie auch schon im Namen ersichtlich ist).

Der barocke Garten ist ein streng reglementierter gestalteter Freiraum, der sich mit dem Gebäude zur vollkommenen Einheit ergänzt. Die Gliederung der Gärten wurde streng geometrisch angelegt, welche durch die Anordnung von Haupt und Nebenachsen noch unterstreicht wurde. Als weiteres geometrisches Element wurden Wege und Kanäle meist rechteckig oder sternförmig und regelmäßig um eine dominante Hauptachse umgeben. Zwischen diesen linearen Anordnungen wurden auch die angelegten Grünflächen ornamental in Szene gesetzt und mit südländischen Pflanzen, welche in den kalten Jahreszeiten in die meist vorhandene Orangerie gebracht werden mussten, bepflanzt.

Die Verspieltheit der Gärten wurde auch durch diverse Höhenunterschiede bzw. Treppenanlagen, uneinsichtigen Verweilplätzen, wie Grotten, oder diversen Wasserspielen unterstrichen. Niveauunterschiede, infolge des hügeligen Wiener Terrains häufig gegeben, werden durch Rampen und Treppenanlagen bewältigt. Den architektonischen Charakter des Gartens unterstreicht der reiche Figureschmuck. Weiters ergänzen Orangerien, Glashäuser, Kapellen und Volieren das architektonische Gesamtkonzept.

3.4 Das Ende der Palais - Ära

Die Dezimierung dieses, wie zuvor beschrieben, einst überreichen Palastbestandes in den letzten eineinhalb Jahrhunderten hatte vielschichtige Ursachen. Die glanzvolle Kulisse barocker Prachtentfaltung wurde ihrer Existenzgrundlage

³⁶ Vgl. Wiener Palais S. 11

³⁷ Die Sala terrena (it. salaterrena = ebenerdiger Saal, auch Sala Terrana oder Gartensaal genannt, ist ein im Erdgeschoss liegender Saal, meist in der Hauptachse eines Schlosses oder Palais', der den Garten mit dem Vestibül oder dem Treppenhaus verbindet.)

beraubt. Für spätere Generationen wurde in der Blütezeit des barocken Palastbaues, die in das späte 17. Und das beginnende 18. Jahrhundert fällt, zu viel „Unnützes“, zu viel unverwertbare Dekoration gebaut.

Der Barockstil war in Ungnade gefallen, sein enormer Platzbedarf wurde als Verschwendung betrachtet.³⁸

Im Besonderen betraf dies die Gartenpalais.

Die barocken Gartenanlagen Wiens sind heute fast ausnahmslos zerstört. Die wachsende Stadt benötigte im 19. Jahrhundert viel neuen Wohnraum, und die ausgedehnten Gartenanlagen boten sich für eine Verbauung geradezu an. Von den einstmalig ca. 400 Gartenpalästen in Wien, die sich rings um den alten Stadtkern aneinandergereiht hatten, sind heute vier Fünftel verschwunden. Die Verbleibenden haben bis auf wenige Ausnahmen ihre weitläufigen Gärten mitsamt dem phantasievollen architektonischen Inventar verloren.³⁹

Zurzeit Kaiser Josef II griffen Aufklärung und Liberalisierung um sich, eine allgemeine Intellektualisierung trat an die Stelle prunkvoller Macht Inszenierung.⁴⁰ Auf allen Gebieten machte sich dies bemerkbar, so auch in der Palastarchitektur und der Gartengestaltung. Es setzte sich schlussendlich der Klassizismus durch. Die Anzahl der Palais dieser Zeit fällt gering aus.

Das Revolutionsjahr 1848 brachte für Wien wie auch für ganz Europa, eine epochale Veränderung der gesellschaftlichen Struktur. Das Bürgertum setzte sich gegen das alte Feudalsystem durch und beendete die Vorherrschaft des Adels.

Ab dem Jahre 1914, dem Beginn des Ersten Weltkrieges, war die Blütezeit der Palais vorbei. In dieser Zeit wurde ein Großteil dieser Bauten leider vollkommen zerstört. Auch in der Zwischenkriegszeit und dem darauffolgenden Zweiten Weltkrieg wurde den Palais keine Aufmerksamkeit geschenkt. Die notwendigen Ressourcen wurden für den Wiederaufbau von notwendigen Wohnquartieren benötigt und nicht für den Wiederaufbau der glanzvollen meist fürstlichen bzw. Adeligen Prachtbauten.

³⁸ Vgl. Wiener Palais S. 5

³⁹ Vgl. Wiener Palais S. 5

⁴⁰ Vgl. Wiener Palais S. 13



Abbildung 9 Westfassade Löwelstraße (zerstört), 1945⁴¹

Vernichtet wurden damals u. a. die Palais Pauline Metternich, Lanckoronsky, Erzherzog Rainer sowie zwei Rothschild Palais. Schwer beschädigt wurden fast alle wichtigen Objekte. Im Anhang ist eine aufzählende Liste ersichtlich, welche den gesamten Umfang, von ca. 60 zerstörten Palais zeigt.

Erst ab dem Jahre 1960 gewann die historische Bausubstanz der Palais für die Stadt Wien wieder an Bedeutung und begann folgend diese wieder mit größter Behutsamkeit zu restaurieren und zu Revitalisieren.

Trotz der enormen Zerstörungen in den Kriegsjahren kann Wien neben den kulturellen Hauptstätten, wie Prag oder Paris, den Glanz der vergangenen Jahrhunderte bewahren.

Heutige Palais können Großteils nur von außen erkundet werden, da sie meist privat genutzt werden und die Flächen einen öffentlichen Zutritt nicht möglich machen. Ausnahme bilden lediglich festliche und Prunkvolle Säle, welche durchgehend als Veranstaltungsstätte verwenden werden.

.

⁴¹ Wiener Palais, S.34

Palais wurden schon historisch nicht nur als Wohnsitz sondern auch als Kapitalanlage gesehen und verwendet. Als Beispiel dafür, dass diese Häuser nie bewohnt wurden kann das Palais Ferstel und das Palais Equitable genannt werden. Diese hatten von Beginn ihres Bestehens die Funktion als Bank Domizil bzw. als Sitz von Versicherungsgesellschaften oder luxuriösen Bürohäuser.

Der Großteil der noch bestehenden Palais dient heute als kulturelle oder wirtschaftliche Einrichtungen und beherbergten Banken, politische oder wirtschaftliche Institutionen, welche auf den kommenden Seiten näher beschrieben werden.

4.0 Positionierung am Immobilienmarkt

Um die Marktposition von Wiener Palais besser darstellen zu können, müssen als ersten Schritt die Funktionen dieser Häuser, die geographische Entwicklung bzw. das Potenzial der Stadt Wien näher erörtert und untersucht werden.

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan – Step 2025 – stellt Wien als ein europäisches Zentrum mit unmittelbarer Verbindung zu den zukünftigen stark wachsenden Wirtschaftsländer Osteuropas dar.⁴²

Wien ist derzeit eine der am schnellsten wachsenden Metropolen im deutschsprachigen Raum und alles deutet darauf hin, dass sich der dynamische Wachstumsprozess auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.⁴³

Zur besseren Vermarktung von Immobilien werden fälschlicherweise auch Gebäude als Palais bezeichnet, welche ursprünglich nicht als "Palais" erbaut worden sind.

Beispiele in Wien sind z.B.:

- das Palais Ferstel - aktuelle Bezeichnung für ein historisches Bank- und Börsengebäude

1., Freyung 2/Herrengasse 14	1860	Als Bank- und Börsengebäude erbaut,	
------------------------------	------	-------------------------------------	---

Abbildung 10: Palais Ferstel⁴⁴

⁴² STEP 2025, S. 9

⁴³ ebd. S. 13

⁴⁴ URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Palais_in_Wien

- das Palais Dorotheum - Bezeichnung für das Hauptgebäude eines Auktionshauses,

Dorotheergasse 17	1901	Ursprünglich ein Kloster, Auktionshaus, nie Palais gewesen	
-------------------	------	--	---

Abbildung 11, Palais Dorotheum ⁴⁵

- Palais Hansen - als Hotel erbaut und später Sitz von Magistratsdienststellen und nun wieder ein Luxushotel der Kette Kempinski,

1., Schottenring 20-26	1873	Als Hotel erbaut, nie Palais gewesen; nach anderen Nutzungen Haus der Kempinski-Kette (ab 2013)	
------------------------	------	---	--

Abbildung 12, Palais Hansen ⁴⁶

- Palais Niederösterreich - das historische Niederösterreichische Landhaus in Wien wird seit der Übersiedlung von Landtag und Landesregierung nach St. Pölten als Palais bezeichnet.

1., Herrengasse 13	1522	Das historische <i>Landhaus</i> , nie Palais gewesen, bis 1996 jahrhundertlang Sitz von Landtag und Landesregierung Niederösterreichs	
--------------------	------	---	---

Abbildung 13, Palais Niederösterreich ⁴⁷

⁴⁵ URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Palais_in_Wien

⁴⁶ Ebd.

⁴⁷ Ebd.

4.1 Wirtschaftliche Betrachtung

Palais verkörpern nicht nur ein Stück eines historischen Stadtteiles, sondern eignen sich auch als interessante Investition. Aktuell werden zahlreiche innerstädtische Palais revitalisiert und umgenutzt. Daraus folgend erkennt man, dass durchaus wirtschaftliches Potenzial aus einer Umnutzung von Palais geschöpft werden kann.

Im Gegensatz zu Gartenpalais bieten Stadtpalais günstigere Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nutzung. Sie werden zwar immer seltener als privater Familiensitz verwendet, doch die stets expandierende Bürokratie sichert in vielen Fällen ihren Bestand.

Doch welche neue Nutzung verbirgt sich hinter diesen Prachtbauten?

Nach einer Analyse des noch vorherrschenden Palais Bestandes in Wien, welche im Anhang dieser Arbeit ersichtlich ist, werden aus Sicht des Autors folgende Hauptnutzungen unterscheiden, auf welche im Anschluss näher eingegangen wird:

- Wohnen
- Öffentlich / Veranstaltungen
- Büro

Das Verhältnis der unterscheidenden Hauptnutzungen zueinander hält sich dabei in gleicher Höhe. Nach umfangreicher Recherchearbeit, lassen sich die Nutzungen in folgende Zahlen fassen:

- 70 Stück mit der Funktion Wohnen
- 80 Stück mit einer "Öffentlichen" Funktion
- 80 Stück mit der Funktion eines Büros

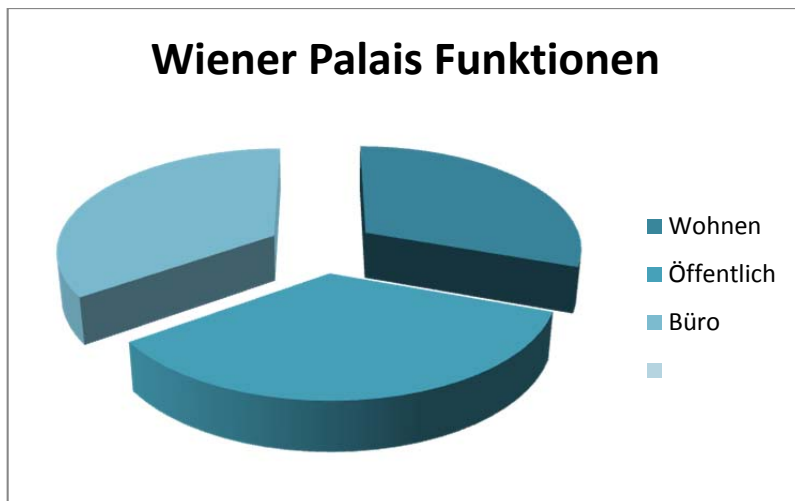


Abbildung 14: Nutzungsdiagramm - Palais Wien - (eigene Darstellung)

Festgehalten werden muss, dass in der Analyse nur von Hauptnutzungen ausgegangen wird. Diese größtmäßig sehr voluminösen Gebäude haben natürlich in den meisten Fällen einen "Funktionsmix" an Nutzungsflächen. Jedoch kann von einer klaren Zuordnung der Hauptfunktionen ausgegangen werden.

4.1.1 Wohnen im Palais

Immobilien mit der Hauptnutzung des Wohnens gelten schon seit ihrem Bestehen als eine der beliebtesten und sichersten Anlageformen in der Sphäre der Immobilienwirtschaft. Vor allem in den letzten Jahren und unter Bezug auf die unsichere Wirtschaftslage hat sich diese Anlageform verstärkt bewährt und führte zu einer deutlichen Entwicklungsdynamik am Immobilienmarkt.⁴⁸

Diese Gebäudeform dient nicht nur zur Abdeckung der Grundbedürfnisse des Menschen, sondern kam in der Vergangenheit immer mehr in den Fokus von Investoren und Immobilienentwicklern. Auch die Sicherheit von Kapitalanlagen in die Form der Wohnimmobilie kann als durchgehend stabil angesehen werden. Aus diesem Grund wird nun verstärkt auf Stabilität und Nachhaltigkeit der Veranlagung gesetzt und nicht mehr auf die Höhen der sich ergebenden Renditen.

Da das vorherrschende Marktangebot, auf Grund der starken Nachfrage, immer kleiner wird, kommt es zu einer deutlichen Preissteigerung im Wohnungseigentumssektor.⁴⁹ Der wirtschaftliche Aufschwung am Wohnungsmarkt

⁴⁸ EHL Wohnmarktbericht S. 2

⁴⁹ Ebd.

und die Knappheit der Bauflächen, vor allem in den inneren Bezirken, unterstreichen die Tatsache, dass immer mehr denkmalgeschützte Palais in Wien revitalisiert und zu Luxuswohnungen umgebaut werden.

Palais sind zum großen Teil im Besitz von kapitalstarken Immobiliengesellschaften, welche diese gewinnbringend vermarkten. Das Marktangebot zeigt, dass kaum bzw. wenige Eigentumstransaktionen getätigt werden. Meist sind die Investoren so kapitalstark, dass sie gar kein Interesse daran haben Immobilien in diesen Herrschaftshäusern zu verkaufen.

Nicht nur beim Angebot selbst, auch der räumlichen Veränderbarkeit bzw. Ausnutzung dieser historischen Gebäude sind Grenzen gesetzt. Ein großer Teil der Flächen dieser Häuser besteht aus Prunkräumlichkeiten, welche sich bzgl. der räumlichen Konfiguration und aus Sicht des Denkmalschutzes schwer in Wohnflächen integrieren lassen. Privaträumlichkeiten sind meist in Seitentrakten oder in den stark nachgefragten oberen Geschossen (über der Beletage gelegen) anzutreffen.

Palais Wohnungen haben gegenüber Neubauwohnungen enorme Ansprüche bezogen auf die Ausstattung der Inneneinrichtung. Diese muss dem prunkvollen äußeren Erscheinungsbild und der meist sehr guten Innenstadt Lagen entsprechen. Historisch ausgestattete Grundelemente wie Kaminöfen, Stuckdecken, Marmorböden oder Wandvertäfelungen sind keine Seltenheit.

Eine komplett erhalten gebliebene historische Inneneinrichtung ist kaum mehr zu finden, da die Palais über Jahrhunderte hinweg bewohnt waren, und ihre Inneneinrichtungen im Laufe der Jahre mehrmals dem jeweiligen Zeitgeschmack angepasst wurde.⁵⁰

Laut einem Aussage von Martin Müller (geschäftsführender Gesellschafter der JP Immobilienmakler GmbH) in einem Interview mit dem Wiener Wirtschaftsblatt:

„Schöne Wohnungen gibt es viele. Aber wenn das Haus etwas Spezielles, etwas Historisches bietet, macht sich das in der Vermarktung bemerkbar“, sagt Müller. „Im Palais Wohlleben haben wir vier Wohnungen in den ersten zehn Tagen verkauft - und die waren nicht in so einem guten Zustand.“⁵¹

⁵⁰ URL: <http://www.trend.at/articles/0436/580/91285/zu-hause-fuerstens> (Stand: 30.08.2004)

⁵¹ Kathrin Gulnerits: URL: <http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1318319/Wohnluxus-in-einem-alten-Stadtpalais> (Stand 30.11.2012)

Eine vielleicht etwas übertrieben wirkende Aussage könnte heißen, dass ein Wohnsitz im Palais als Visitenkarte für gut betuchte Personen dient.

Grundsätzlich muss die Funktion des Wohnens in Palais in 2 Kategorien unterschieden werden:

Das Palais als "Zinshaus" - Vermietung in Palaisbauten

Aus Sicht des Autors kann die Bauform bzw. Struktur des Palais mit dem des typischen Wiener Zinshauses der Gründerzeit annähernd verglichen bzw. gegenübergestellt werden. Schon die Intention, aus der bestehenden Immobilie ein langfristiges Investment zu erwirtschaften, haben diese Gebäudeformen gemeinsam. Viele typische Palais wurden bzw. werden noch immer, wie „normale“ Zinshäuser betrieben und bewirtschaftet.

Durchaus gleiche Faktoren und Eigenschaften bestimmen diese beiden vergleichbaren Bautypen.

- Möglicher Denkmalschutz
- Historische Bausubstanz
- Altbau Flair
- Bauweise der tragenden Substanz
- Vergleichbare Lagen
- Klientel
- Revitalisierungskosten
- Instandhaltungskosten etc...

Substanz schlägt Rendite. Dieser Satz bestimmt die derzeitige Lage am Immobilienmarkt und spiegelt die derzeitige Situation am Immobiliensektor wieder.

55 % der Wiener Zinshäuser werden von privaten Investoren erworben, die weniger die Optimierung der Rendite im Fokus haben, sondern möglichst große Wertbeständigkeit und langfristigen Erhalt der Vermögenssubstanz.⁵²

Diese treffende Feststellung lässt sich auch durchaus auf die Gebäude der Palais umlegen.

⁵² EHL Zinshausmarktbericht S. 6

Klassische Palais-Privatmieter sind laut Dr. Stefan Brezovich (Vorstandsmitglied der Österreichischen Realitäten- und Aktiengesellschaft ÖRAG) in einem Artikel gegenüber dem Medienformat TREND:

„ausländische Botschafter und Konzernchefs, die sich für die jeweilige Dauer ihrer beruflichen Tätigkeit in Wien in ein standesgemäßes Domizil einmieten und dort auch Empfänge abhalten“. Zur typischen Klientel gehören Menschen im fortgeschrittenen Lebensalter, die ihre Landsitze aus Gründen nachlassender Mobilität verlassen müssen, aber nicht auf Glanz und Glorie verzichten wollen.⁵³

Hat sich ein Kunde diese Art von „Visitenkarte“ einmal in den Kopf gesetzt, „ist er auch bereit, bis zu 19 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen“, berichtet Stefan Brezovich. Der durchschnittliche Mietpreis für eine Wohnung im Palais liegt bei etwa, zwischen 12 und 17 Euro pro Quadratmeter, Tendenz leicht steigend – die Betriebskosten kommen noch hinzu. Für Palais-Begeisterte dürfte allerdings weniger der fürstliche Preis das Problem sein, sondern das limitierte Angebot.⁵⁴

Stellt man diese Mietpreise zum Vergleich von „normalen“ Zinshauswohnungen in der Stadt Wien, erkennt man einen Aufschlag von bis zu 100%, ausgenommen den inneren- bzw. den zentrumsnahen Bezirken.

Festgehalten werden muss, dass für den Hauptteil der Palais Mietflächen der angemessene Mietzins gilt, da ein Großteil der Gebäude unter Denkmalschutz steht und somit der §16 Abs. 1 MRG zur Anwendung kommt. Diese Tatsache ist ein wesentlicher Aspekt in den Überlegungen einer wirtschaftlichen Nutzung bzw. Revitalisierung von solchen ehemaligen Herrschaftshäusern.

Bei Objekten welche nur zum Teil oder nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen, kann der Zins für die Miete sowie deren Fälligkeit vollkommen frei vereinbart werden. Dessen Höhe wird von den vorherrschenden Marktverhältnissen im Bezug auf deren Angebot und Nachfrage. Die Höhe des Mietzinses ist zwar durch das MRG nicht beschränkt, es gelten aber die Schutzbestimmungen des ABGB über Wucher, Sittenwidrigkeit und Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes.⁵⁵

⁵³ URL: <http://www.trend.at/articles/0436/580/91285/zu-hause-fuerstens> (Stand: 30.08.2004)

⁵⁴ Ebd.

⁵⁵ Kranewitter; S. 173

Die Definition für die Anwendung des Angemessenen Hauptmietzins nach § 16. (1) MRG lautet wie folgt:

*„Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn.....der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;“*⁵⁶

Daraus folgend kann aus dem gültigen Mietrechtsgesetz für Palais Bauten abgeleitet werden, dass keine Angaben über die Höhe des vereinbarten Zinses vorgegeben werden, sondern lediglich wage Angaben zum angemessenen Betrag in Bezug auf deren Größe, Lage, Art, Ausstattung.- und Erhaltungszustand, zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschluss angegeben werden.

Meist ist der angemessene Mietzins nur unwesentlich kleiner bzw. geringer als die davor erläuterte freie Mietzinsvereinbarung. Diese kann jedoch vom Mieter von der zuständigen Schlichtungsstelle geprüft und gegebenenfalls herabgesetzt werden.

Die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses für Palais erfolgt über die Vergleichswertmethode. Als Zeitpunkt für die Überprüfung des angemessenen Hauptmietzinses ist auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses abzustellen. Durch die vorherrschende Marktlage und das relativ überschaubare Angebot an Palais Immobilien, lässt sich die Beurteilung der Angemessenheit nur auf den in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zurückrechnen, wenn geeignete Vergleichswerte für den früheren Zeitpunkt nicht zur Verfügung stehen.⁵⁷

Der Vorgang für die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses ist zweistufig. Im ersten Schritt ist der für eine möglichst große Zahl vergleichbarer Objekte nach Art, Größe und Lage ortsübliche Hauptmietzins zu ermitteln. Im zweiten Schritt sind nach der Beschaffenheit sowie dem Ausstattungs- und Erhaltungszustand des

⁵⁶ Mietrechtsgesetz § 16 (1)

⁵⁷ Bienert Funk S.547

Zielobjektes entsprechende Vergleichswerte durch Zu- und Abschläge an das zu bewertende Objekt anzupassen.⁵⁸

Richtwertzins

Im Gegensatz dazu ist der Richtwertmietzins, welcher nur in kleinem Ausmaß auf die Immobilienart des Palais anzuwenden ist, ein angemessener Hauptmietzins, allerdings mit einem feststehenden Ausgangswert, dem Richtwert.

Liegen die Voraussetzungen für eine freie oder angemessene Mietzinsbildung nicht vor, ist bei Neuvermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C seit 1.3.1994 die Obergrenze der Hauptmietzinse nach dem Richtwertsystem zu ermitteln.

Für Wohnungen welche aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, kann der angemessene Mietzins vereinbart werden. Im Gegensatz dazu sind bei Neuvermietungen nur Wohnungen im Althausbestand durch den Richtzins eingeschränkt.⁵⁹ Somit kann als Bindeglied der Mietzinsbildung zwischen einem Altbestand und einem Wohnungsneubau der Richtwert gesehen werden.

Dieser Richtwert ist nur für die Berechnung, welcher erst nach dem 1. März 1994 vermietet wurden anzuwenden. Die Berechnung des Richtwertzinses ist nur für Wohnungen möglich, die nach dem 1. März 1994 angemietet wurden.

Pro österreichischem Bundesland wurde für eine sogenannte „Normwohnung“ der Richtwert festgelegt, welcher für die Ermittlung des Richtwertzinses mit angenommenen und festgelegten Zu und Abschlägen ermittelt wird.

Begrenzt ist dieser Richtwertzins nur durch deren Angemessenheit und dem Kategorie Mietzins.

Das Richtwertsystem ist ein zweistufiges Berechnungssystem, da im ersten Schritt zur Berechnung der Mietzinshöhe vom Richtwert (als Grundlage) ausgegangen wird und im zweiten Schritt, je nach besserer oder schlechterer Qualität der Wohnung im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung, zum Richtwert noch Zuschläge und / oder Abstriche vorgenommen werden.

⁵⁸ Bienert Funk S.548

⁵⁹ Kranewitter, S. 175

Wohnungseigentum in Palaisbauten

Neben den dominierenden privaten Käufern von Palaisbauten spielen auch Investoren mit Developer-Hintergrund eine Rolle. Diese Käuferschicht erwirbt Objekte fast ausschließlich mit dem Ziel, diese zuerst zu optimieren und danach als parifiziertes Wohnungseigentum zu verkaufen.⁶⁰

Das stark gestiegene Preisniveau sowie – in deutlich geringerem Maß – auch die Besorgnis wegen möglicher Verschärfung von Mietzinsregelungen haben den Trend zur Parifizierung mit anschließendem Abverkauf von Eigentumswohnungen deutlich verstärkt.⁶¹

Am derzeitigen Immobilienmarkt werden zunehmend Palais mit Wohnungen in Verbindung gebracht, welche zu Rekorderlösen führen. Im „Palais Fürth“ wurde eine 700 m² Wohnung mit einer „nur“ 70m² großen Terrasse für unglaubliche acht Millionen Euro verkauft. Damit sei dies *„einer der größten Abschlüsse im privaten österreichischen Wohnungsmarkt, wenn nicht sogar der größte“*, sagte Helfried Mück, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Wien.⁶²

Als weiteres Beispiel passend zum Thema der Luxusresidenzen Wiens wird das Palais Principe am Hohen Markt erwähnt. In dieser Immobilie wurde die teuerste Wohnung Wiens zu einem kolportierten Kaufpreis von 14,2 Millionen Euro verkauft. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnungsanteil beträgt 27.500 Euro.

*„Es ist nur noch eine Frage der Zeit, dass die Schallmauer von 30.000 € pro Quadratmeter auch in Wien durchbrochen wird“, ist Daniel Jelitzka überzeugt. Fakt ist aber auch: Je teurer die Wohnung ist, desto geringer ist die Wechselquote.“*⁶³

Diese beispielhaften Aussagen treffen vor allem im Bereich des ersten Wiener Gemeindebezirkes besonders zu. Durch die verhältnismäßig hohe Anzahl alleine in diesem Bezirk macht die Möglichkeit des Wohnens in Palais durchaus attraktiv.

⁶⁰ EHL Zinshausmarktbericht S. 6

⁶¹ EHL Zinshausmarktbericht S. 4

⁶² Evelin Past: URL: http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1320013/Palais-Furth_Luxuswohnung-fur-acht-Millionen-Euro (Stand 4.12.2012)

⁶³ Evelin Past: URL: <http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1266313/Die-teuerste-Wohnung-Wiens-kostet-142-Millionen-> (Stand 27.06.2012)

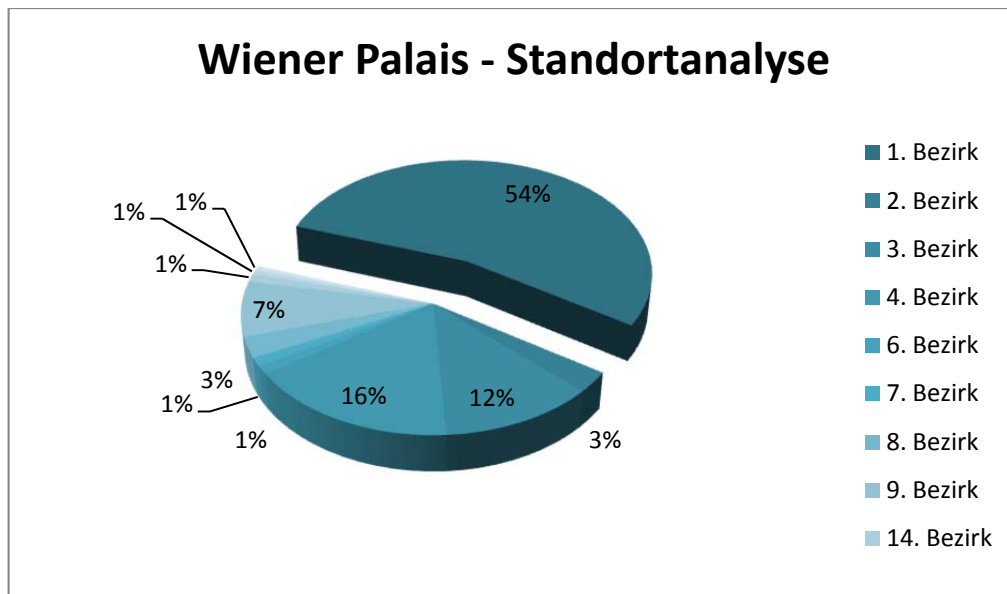


Abbildung 15: Standortanalyse Palais Wien (eigene Darstellung)

1. Wiener Gemeindebezirk

Mehr als die Hälfte alle bestehenden Palais befinden sich in diesem Bezirk. Aus diesem Grund wird auch hier auf die Besonderheiten bzw. Merkmale des ersten Wiener Gemeindebezirkes kurz eingehen.

Viele namhafte Firmen haben ihren Hauptsitz in der Altstadt von Wien, welche zum UNESCO Weltkulturerbe gehört. Seit Bestehen der Landeshauptstadt zählt der 1. Bezirk als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum, welcher vor allem für die hohe Anzahl an historischen Bauwerken Berühmtheit erlangt hat.

Zahlen und Fakten

Die innere Stadt zählt ca. 19.000 Bewohner.

Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 20 % etwas geringer als der Wiener Durchschnitt von 21,5 %. Einkommensmäßig liegt der erste Bezirk mit EUR 33.419,- weit über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.750,-. Baubewilligungen gab es 2011 nur für Dachgeschoßausbauten. Die Wohnungen sind mit 1,87 Personen unterdurchschnittlich belegt.⁶⁴

⁶⁴ EHL Wohnungsmarktbericht Wien S. 13

Der Immobilienmarkt im 1. Bezirk hat nach den starken Preissteigerungen in den vergangenen Jahren bei Spitzenobjekten einen weiteren Anstieg der Quadratmeterpreise erlebt. Die Preise pro Quadratmeter befinden sich weiter im Anstieg. Werden in sehr guten Lagen rund 4.000 EUR bis 8.900 EUR/m² bezahlt, erreichen die besten Geschäftslagen weit über 10.000 EUR/m². Dies korreliert mit den hohen Geschäftsmieten in Top- Lagen. Die Nachfrage von Privatstiftungen und Privatanlegern, die auf der Suche nach Alternativen zu Finanzveranlagungen auf möglichst risikoarme, direkte Immobilienveranlagungen setzen, bleibt unverändert stark. Auch bei internationalen Kunden bzw. Auslandsösterreichern ist der erste Bezirk aus Prestige Gründen sehr beliebt.⁶⁵

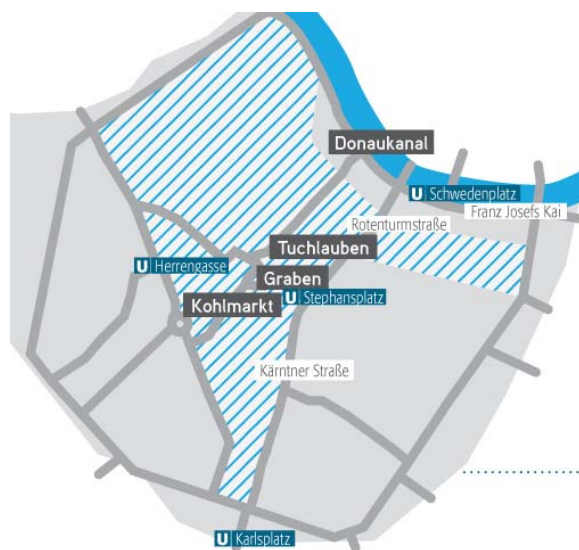


Abbildung 16: Grafik 1. Bezirk Wien ⁶⁶

Von privaten Investoren und deren Stiftungen werden bevorzugt gut entwickelte, möglichst bereits zu Marktkonditionen vermietete Häuser, nachgefragt. Generell gilt: Je prominenter die Lage, desto stärker das Interesse. Absolute Spitzenreiter sind Adressen im Bereich des „Goldenen U“ Kärntner Straße - Graben - Kohlmarkt. Auch die Lagen rund um die Staatsoper und entlang von Schubert- und Parkring sowie das Gebiet Börse / Gonzagagasse sind immer stärker gefragt

Die dynamische Marktentwicklung bei den Innenstadt-Zinshäusern wird durch Preisanstiege bei Eigentumswohnungen angeheizt und hat dazu geführt, dass

⁶⁵ EHL Wohnungsmarktbericht S. 15

⁶⁶ Zinshausmarktbericht 2014 EHL, S.14

immer mehr Platzreserven (Dachboden) genutzt werden. Diese Ressourcen haben natürlich ihre Grenzen, wodurch sich die signifikanten Preisanstiege erklären lassen. Für Luxuswohnungen werden mehr als 20.000 EUR/m² bezahlt. Diese enormen Erwartungen zeigen, dass trotz dieser derzeitigen Preise noch großes Potenzial in der Anlageform der Immobilie steckt. Diese können jedoch nur genügen, wenn die hohen Ansprüche auch auf die Qualität des luxuriösen Lebens garantiert werden können. Nicht optimaler Lichteinfall oder fehlende Stellplätze werden in diesem Top-Segment kaum mehr in Kauf genommen.

Nach all diesen beispielhaften Berichten und Untersuchungen stellt sich die Frage, warum gerade im Luxussegment die Nachfrage nach Palais Wohnungen so groß ist und nicht bautechnisch besseren bzw. neuen Gebäuden den Vorzug gegeben wird. Eine gewisse Sättigung ist im Luxussegment zu verzeichnen. Während Wohnungen, die tatsächlich höchste Anforderungen erfüllen, weiterhin ihre Abnehmer finden, stoßen Entwickler zunehmend auf Vermarktungsprobleme, wenn dies nicht der Fall ist, wie z.B. bei fehlenden Stellplätzen im Haus, eingeschränkten Sichtverhältnissen oder durchschnittlichem Umfeld.⁶⁷

4.1.2 Öffentliche Nutzungen

Die Auswertung der Funktionen von Palais hat ergeben, dass ca. ein Drittel der heutigen Nutzungen von Bestandsräumlichkeiten die des öffentlichen Verkehrs sind. Dazu zählen aus Sicht des Autors Veranstaltungen, Museen und auch Hotels, auf welche im folg

enden näher eingegangen wird.

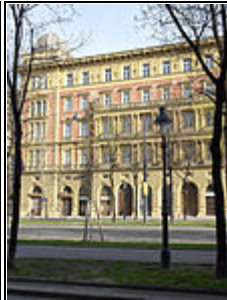
Hotel

Eine große Rolle für die Gesamtmarktentwicklung kommt laut EHL der Umwidmung von Palais-Objekten in Hotelprojekte zu. Durch die meist optimale Lage im Zentrum der Stadt, werden viele Palais zu Luxushotels entwickelt bzw. an namehafte Hotelketten vermietet bzw. verkauft.

⁶⁷ EHL Büro Marktbericht S. 17

Einige Beispiele dafür wären das „Ritz Carlton“, das „Hyatt“ oder das „Kempinski“ im Palais Hansen.⁶⁸

Tabelle 1: Palais Funktionsanalyse Hotels⁶⁹

Angerer	9., Rooseveltplatz 15-16	1877	Hotel Regina	
Coburg	1., Seilerstätte 1-3	1845	Hotelgruppe Residenz	
Hansen	1., Schottenring 20 - 26	1873	Hotelgruppe Kempinski	

Weitere:

- Henckel von Donnersmarck - SAS-Palais-Hotel
- Herzog Philipp von Württemberg - Hotel Imperial
- Württemberg - Hotel Strudelhof
- Leitenberg etc....

Veranstaltungen:

Die kaiserlichen Paläste Wiens sind weitgehend in ihrer historischen Erscheinung erhalten und gerade deswegen heute Touristenattraktionen von höchster Anziehungskraft.

Warum ein Großteil der noch bestehenden Palais für Veranstaltungen hauptgenutzt wird, ist offensichtlich. Besondere Anlässe verdienen einen besonderen Rahmen

⁶⁸ Ebd.

⁶⁹ URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Palais_in_Wien

bzw. Umgebung, welche außer Frage stehend bei dem Bautypus des Palais zu finden ist.

Folgende Nutzungsvarianten bezogen auf die Nutzung der Veranstaltungen wären für diese Sonderimmobilie gut geeignet:

- Museum
- Theater
- Konzert
- Messen
- Kongresse
- Gallas / Bälle
- Privat Veranstaltungen ganzer Häuser etc...

Die Funktion des öffentlichen Verkehrs stellt nach Abwägen aller Vor und Nachteile die wirtschaftlich und technisch optimale Lösung für die Nutzung dieser Häuser dar. Große Festsäle schaffen gemeinsam mit ihren Nebensälen einen eleganten und flexiblen Rahmen für stilvolle Events für eine große Anzahl an Menschen bzw. Besuchern, ohne die bautechnische Grundsubstanz massiv zu zerstören bzw. zu verändern. Die im Herzen Wiens liegenden Palais sind in ihrer Exzellenz und Größe wegen gefragte Locations und einzigartige Kulissen für hochwertige Veranstaltungen. Aus Sicht des Autors hat die Immobilie des Palais folgende beispielhafte Vorzüge um als optimaler Veranstaltungsort genutzt werden zu können:

- Historische Ambiente
- Optimale Raumaufteilung bzw., großzügige Raum Verhältnisse (Personenzahl)
- Zentrale Lage im Bezug auf die Erreichbarkeit (Öffentlicher Verkehr)

Die oft sehr gut erhaltene Innenausstattung wie das Stuckdekor, Deckengemälde oder historische Skulpturen unterstreichen die exklusiven Vorteile für vergleichsweise imposante Anlässe.

Einige exklusive Veranstaltungsstätten in Wiener Palais:

- Palais Daun- Kinsky
- Palais Auersperg

- Palais Schönburg
- Palais Eschenbach
- Palais Liechtenstein

Als besonders Bemerkenswert hat sich herausgestellt, dass ein Großteil dieser Häuser auch von privaten Personen komplett mit ihren Vorzügen zu mieten sind.

Die Mietpreise für solch exklusive Häuser bewegen sich zwischen 6000 - 8000 € am Tag.

4.1.3 Büronutzung / Verwaltungsgebäude

"Trend zu Umwidmungen"

Die zuletzt immer mehr in Ungnade gefallen und wenig beliebten gewerblichen Immobilien sind auf Grund des aktuellen Preisniveaus immer stärker in den Fokus von privaten Investoren gekommen. Diese insbesondere kleinen Büro.- und Einzelhandelsflächen werden als beliebte und alternative Anlageform gesehen. Die offensichtlichen höheren Risiken, wie deren Leerstände, stehen nun hohen Renditen gegenüber.⁷⁰

Der erste Bezirk, mit seinem historischen Stadtzentrum, gilt als traditionelle Toplage für Büro- und Geschäftsflächen. Gebäudeformen, wie die des Palais, werden meist gemischt genutzt. Im Erdgeschoss sind meist Einzelhandels.- und Gastronomieflächen angesiedelt und in den oberen Stockwerken Büros und Wohnflächen.

Der meist bestehende Denkmalschutz erlaubt kaum Neubauten in der Innenstadt, sondern nur Sanierungen der bestehenden Gebäudehülle, wobei Büroflächen in historischen Altbauten mit hohem Aufwand und dem notwendigen „know how“ auf modernsten Standard gebracht werden können.

Beispiele hierfür sind die Objekte Fleischmarkt 1 (10.500 m²), das „Goldene Quartier“, Tuchlauben (7.000 m²), Vordere Zollamtstraße „Haus an der Wien“ (14.400 m²) und Wollzeile 1 (6.350 m²).⁷¹

Bereits Kaiserin Maria Theresia machte z.B. das Winterpalais des Prinzen Eugen zum Amtsgebäude. Bis heute haben zahlreiche Ministerien und eine Reihe von Ämtern ihren Sitz in repräsentativen Palais verschiedener Epochen.

⁷⁰ Immobilienspiegel EHL S. 6

⁷¹ Ebd.

Beispiele:

Tabelle 2: Palais Funktionsanalyse⁷²

Dietrichstein-Ulfeld	1., Minoritenplatz 3	1755	Nutzung Außenministerium	
Modena	1., Herrengasse 7	1678	Bundesministerium für Inneres	
Prinz Eugen (Stadt- oder Winterpalais)	1., Himmelpfortgasse 8	1697	Bundesministerium für Finanzen	
Questenberg-Kaunitz	1., Johannesgasse 5	1693	Bundesministerium für Finanzen	
Starhemberg am Minoritenplatz	1., Minoritenplatz 5	1667	Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur	
Trautson	7., Museumstraße 7	1712	Bundesministerium für Justiz	

⁷² URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Palais_in_Wien

Laut dem EHL Bürojahresmarktbericht 2014 hat die Vermietungsleistung von Büroimmobilien in der Stadt Wien im ersten Halbjahr 2014 rund 100.000 m² erreicht. Diese Zahlen sind ungefähr vergleichbar mit den Ergebnissen des Jahres 2012 / 2013. So wie sich die aktuelle Pipeline derzeit darstellt, wird sich das zweite Halbjahr starker präsentieren als das erste, sodass im Gesamtjahr voraussichtlich eine Vermietungsleistung von 250.000 m² erreicht werden soll.⁷³

Die Lage und Qualität der Immobilie kommt wieder verstärkt für die potenziellen Mieter in den Vordergrund.

Der Trend zu nachhaltig errichteten Gebäuden in den zentrumsnahen Bezirken mit optimaler Verkehrsbindung setzt sich weiter fort. Die Nachfrage verschiebt sich vermehrt hin zum höher preisigen Marktsegment. Qualitativ hochwertige Flächen, eine perfekte Verkehrsanbindung und eine gehobene Infrastruktur gewinnen im Vergleich zur reinen Miethöhe wieder an Bedeutung.

Durch die Flächenknappheit und die damit verbundene niedrige Neuproduktion von Erschließungsflächen für Büroimmobilien hat zu einer deutlichen Angebots - verknappung im Erstbezug geführt. Vor allem voluminöse Neubauten, welche ein Fassungsvermögen von mehr als 4000m² haben, sind in perfekten Innenstadtlagen kaum zu finden. Auch der Übersiedlungswillige der Unternehmen leidet und finden immer seltener ein ihren Kriterien entsprechendes Angebot, sodass Umzüge zurückgestellt werden.⁷⁴

Ein positiver Trend der Nachfrage von mittel und hochpreisigen Büroimmobilien zeichnet sich am Büromarkt ab. Diesen Luxustrend nehmen vor allem aktuelle Revitalisierungsprojekte wie das „Goldene Quartier“ der Signa Holding oder die „Fleischmarkt 1 Premium Offices“ der Wlaschek - Immobiliengruppe auf.

Die Kostenoptimierung alleine ist im Bezug auf die Büronutzung nicht mehr das Hauptkriterium für die Entscheidung in einem Palais zu arbeiten. Vielmehr spielen Faktoren wie gute Lagen und repräsentative Flächen eine übergeordnete Rolle.

⁷³ EHL Bürohaus Marktbericht, S. 4

⁷⁴ EHL Bürohaus Marktbericht, S. 4

Den größten Wirtschaftssektor Wiens bilden moderne Dienstleistungsunternehmen, welche immer größere Anforderungen bzw. Ansprüche an ihre Bürostandorte haben:

- Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr
- Angebot an urbanen Einrichtungen wie Cafés und Restaurants
- persönlichen Dienstleistungen und Geschäften
- der Lage in einem etablierten Bürostandort und Gebäude

Für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wien muss das Hauptaugenmerk dieser Ansprüche nicht nur im Interesse der Mieter bzw. Nutzer stattfinden.

Die großen Vorteile von Büroflächen an zentral gut geeigneten und infrastrukturell bestens erschlossenen Orten ist, dass es bauliche Ressourcen schont und dort arbeitenden Angestellten und Kunden kurze Arbeits- und Einkaufswege mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

Aus diesem Grund werden aktuell laut dem Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien neue Büroentwicklungen und deren Verwaltungseinrichtungen auf Standorte gelenkt, welche einerseits durch das sehr gute öffentliche Verkehrsangebot glänzen, als auch wirtschaftlich wichtige Entwicklungszonen der Stadt Wien sind.

Die dadurch entstehende effiziente Nutzung der bestehenden Stadtstrukturen werten die Standorte im Bezug auf deren Lebensqualität enorm auf. Auch bestehende Geschäftsstraßen profitieren von diesem positiven Effekt welche ihr Angebot und den bestehenden Kundenkreis erweitern können.⁷⁵

⁷⁵ STep 2025, S 82

5.0 Denkmalschutz

Die Revitalisierung- bzw. Projektentwicklungen von Palais sind in Verbindung mit dem Thema des Denkmalschutzes unvermeidbar.

Der Schutz der Denkmale obliegt in Österreich dem Bundesdenkmalamt (kurz BDA), dem Landeshauptmann bzw. dem zuständigen Bundesministerium. Das Denkmalschutzgesetz verfolgt den Zweck, den nationalen Kulturgüterbestand vor Beeinträchtigung zu bewahren.⁷⁶

Ein nicht zu unterschätzender Aspekt der Palais ist, dass sie meist unter Denkmalschutz stehen. Welche Auswirkungen dieser rechtliche Tatbestand hat, bzw. ob sich Vor – bzw. Nachteile ergeben wird nachfolgend erläutert.

Etwa zwanzig Prozent der Bausubstanz von Wien gehören dem 18. und 19. Jahrhundert an, das sind rund 31.000 Objekte⁷⁷. Ein zahlenmäßiger Bruchteil davon sind die Stadtpaläste der Stadt. Jedoch ihre baukünstlerische Bedeutung verdient einen besonders hohen Stellenwert in ihrer Ausformulierung.⁷⁸

Für die ökonomische, ökologische und sozio- kulturelle Effizienz - den drei Säulen jeder Nachhaltigkeit – ist das Wissen um Bautechnik und Baumaterial jedenfalls von besonderer Bedeutung.⁷⁹

5.1 Denkmalschutz wirtschaftlich betrachtet

Im Mietrechtsgesetz §16 Abs. 1 Ziffer 3 mit dem Titel „Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses“ findet man folgende gesetzliche Bestimmungen:

*§ 16 : (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn....*⁸⁰

⁷⁶ Bienert S.312

⁷⁷ Gemäß Erhebung der Magistratsabteilung 19 der Stadt Wien aus dem Jahr 2007

⁷⁸ Otto Zinshausmarktbericht S. 24

⁷⁹ Otto Marktbericht S. 24

⁸⁰ Mietrechtsgesetz §16

Punkt 3: 3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

Das bedeutet im Falle einer Palais Flächen Vermietung, dass für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (falls sie in den Vollenwendungsbereich des Mietrecht Gesetz fallen), der angemessene Mietzins vereinbart werden darf. Palastbauten, welche selbstverständlich vor 1945 erbaut wurden fallen also automatisch in die Vollenwendung des MRG.

Wirtschaftlich betrachtet könnte somit dieser Umstand einen Vorteil gegenüber Neubauten für die Eigentümer eines dieser Prachtbauten bedeuten.

Auch in Bezug auf die Revitalisierungsprojekte und die damit verbundenen Instandhaltungs- bzw. Reparatur- Maßnahmen ergeben sich durch den Denkmalschutz gewisse Einschränkungen bzw. Regeln, welche durchaus wirtschaftlichen Einfluss nehmen kann. Dies bedeutet für Eigentümer, dass sie zur Durchführung von Instandhaltung Maßnahmen verpflichtet sind, die für den Bestand des Objekts unbedingt notwendig sind. Darunter sind Tätigkeiten zu verstehen, ohne deren Vornahme die Gefahr bestünde, dass das Objekt durch natürliche Einwirkungen Schäden nimmt und untergeht.⁸¹

Zum Verständnis für alle Nichttechniker: Beispielhaft dargestellt bedeutet dies ein schadhaftes Dach welches durch natürliche Einwirkungen wie Regen oder Schnee die Grundsubstanz des Gebäudes zerstören kann.

Auszug aus Denkmalschutzgesetz §5 Punkt (2)

(2) Sollen an unbeweglichen Denkmalen Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang durchgeführt werden, können die Anträge gemäß Abs. 1 auch mündlich oder schriftlich wenigstens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten in Form einer Anzeige an das Bundesdenkmalamt gestellt werden. Diese Mitteilung hat den Hinweis zu enthalten, dass es sich nur um im vorhergehenden Satz beschriebene Maßnahmen handelt. Eine Entscheidung des Bundesdenkmalamtes hat binnen sechs Wochen zu ergehen. Eine nicht rechtzeitige Entscheidung kann nicht als Genehmigung gewertet werden.⁸²

⁸¹ Vgl. Bienert S.319

⁸² Denkmalschutzgesetz §5

Durch diese Regelung soll auf unbürokratische Weise ohne Erlassung eines schriftlichen Bescheides dem Eigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, die gewünschte Renovierung durchzuführen.

Da es sich bei größeren Ausbaumaßnahmen lt. Denkmalschutzgesetz um ein eigenständiges Bewilligungsverfahren handelt, kann dies durchaus bedeuten, dass die Unterschutzstellung im Bezug auf eine Revitalisierung durchaus zu Verzögerungen bzw. Einplanungen in der Projektentwicklung kommen kann. Ein Baubewilligter Plan der Baubehörde bedeutet also nicht automatisch, dass das Bauvorhaben vom Bundesdenkmalamt eine positive Stellungnahme bekommt.

6.0 Bewertung denkmalgeschützter Palais

In diesem Kapitel werden die möglichen Methoden zur Immobilienbewertungen in Bezug auf das Thema der Palais kurz erörtert. Eine beispielhafte Berechnung eines konkreten Baues, würde hier den Rahmen sprengen. Dazu muss natürlich auch auf die verständlicherweise sorgfältige Verschwiegenheitspflicht gegenüber den Eigentümern hingewiesen werden. Erzielbare Mietpreise bzw. Kaufpreise, können nur aus ersichtlich gemachten Medien angenommen und als Tatsache verstanden werden.

Zum Thema Immobilienbewertung von Palais findet man relativ wenig Literatur bzw. Beiträge über die Besonderheiten dieser prachtvollen Gebäude. Im Besonderen, dass der Umstand der Denkmalpflege Einfluss auf die Gesamtbewertung dieser Gebäude hat. Diese Auswirkungen aber auch Besonderheiten wie ein unwirtschaftlicher Aufbau (in Bezug auf Raumordnung oder Raumhöhen), oder die besonderen Lagen müssen in die Bewertung mit einbezogen werden. Grundsätzlich ist ein Palais zunächst genau so zu bewerten, wie jedes andere Gebäude auch. In weiterer Folge muss erst auf die „Spezialitäten“ dieser besonderen Gebäude eingegangen werden.

Steht ein Palais unter Denkmalschutz, so ist dessen Verkehrswert von der Unterschutzstellung beeinflusst. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass durch den Denkmalschutz eine Bindung des Bodenwertes auf unbestimmte Zeit besteht und sein Sachwert in seiner Mobilität beschränkt ist.⁸³

Dadurch ergibt sich bei Objekten dieser Art laut Bienert folgende Vorgehensweise:

1. *Feststellung der Denkmaleigenschaften und Beurteilung möglicher Informationsquellen*
2. *Analyse der Instandhaltung von Gebäuden hinsichtlich Qualität und Umfang*
3. *Analyse möglicher Nutzungsarten, die im Einklang mit dem DMS stehen sowie sowohl lage- als auch marktkonform sind*
4. *Untersuchung der Teilbarkeit von Grundstück und Gebäude und eines eventuellen baulichen Erweiterungspotenziales*
5. *Analyse der Bausubstanz nach planerischen Möglichkeiten und baulichen Qualitäten*
6. *Analyse der Marktfähigkeit des Objektes und der Lagequalität*⁸⁴

⁸³ Bienert S. 320

⁸⁴ Bienert S. 320

Dies bedeutet für Palais, dass sie wegen ihrer repräsentativen Erscheinung und Werbewirksamkeit einzelne Käufer dazu verleiten, einen Liebhaberpreis zu bezahlen.

Marktanpassung

Ein Zuschlag zum Sachwert kann erst dann in die Verkehrswertermittlung aufgenommen werden, wenn offensichtlich ist, dass eine Mehrzahl von Käufern einen Zuschlag leisten würde. Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft muss dahin gehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots.- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungsstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig, muss durch den Bewerter eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden. Liegen die Marktpreise in einem regionalen, meist sehr nachgefragten, Liegenschaftsmarkt über dem ermittelten Sachwert der Liegenschaft, so ist dies mit einem entsprechenden Zuschlag zu berücksichtigen.⁸⁵

Bewertungsmethodik

Aus Sicht des Autors, kommen für die Bewertungsmethoden dieser Gebäude nicht alle gängigen Verfahren, welche im Liegenschaft Bewertungsgesetz zu finden sind, zur Anwendung.

Auszug Liegenschaft Bewertungsgesetz - Allgemeine Regeln:

*§ 3 Absatz 1: Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*⁸⁶

Die darin ersichtliche Methode des Vergleichswertes kann mangels Information an Vergleichspreisen nicht angewandt werden. Auch das Faktum, dass diese Immobilien in ihrer Bauweise und Funktion kaum vergleichbar sind, verstärkt die Aussage des Ausscheidens dieser Methode.

Welches Verfahren nun tatsächlich zur Anwendung kommt, hängt natürlich sehr mit der zukünftigen bzw. geplanten Nutzung der Gebäude ab.

⁸⁵ Heimo Kranewitter S. 83

⁸⁶ Liegenschaftsbewertungsgesetz §3

Prof. Wolfgang Kleiber stellt die möglichen „neuen Nutzungen“, jedoch im Bezug auf Schlösser und Burgen, (welche aus Sicht des Autors nach auch auf Palais zutreffen könnte), folgendermaßen dar:

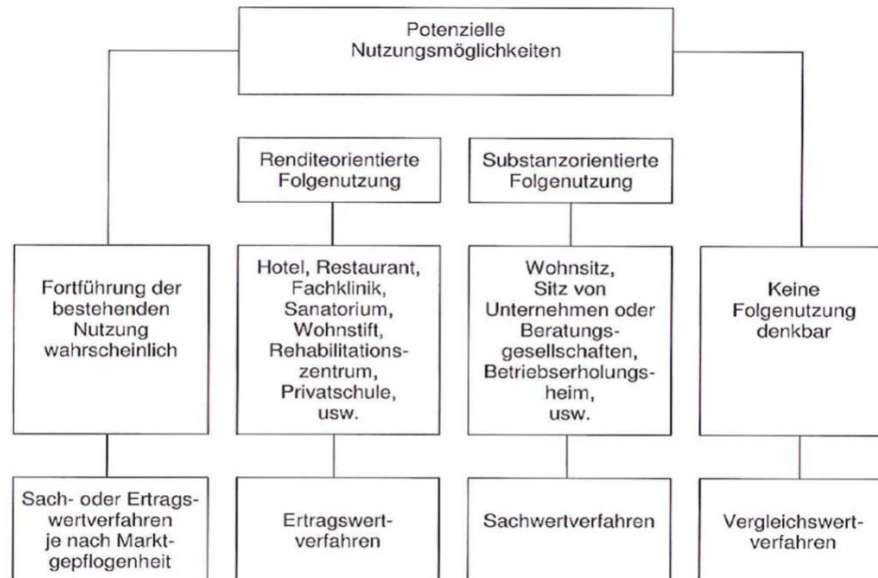


Abbildung 17 - Grafik Nutzungsmöglichkeiten von Schlösser und Burgen⁸⁷

Meist wird das Sachwertverfahren angewendet, wenn folgende Kriterien für potenzielle Käuferschichten von großer Bedeutung sind.

- Die Nutzung für den eigenen Bedarf einer Immobilien im Vordergrund steht
- Die Anschaffungskosten der Liegenschaft bedeutend sind
- Große Bedeutung auf die darauf befindlichen baulichen Anlagen

Die Bausubstanz ist für den Wert der Liegenschaft maßgebend, eine Renditeerzielungsüberlegung steht hingegen nicht im Vordergrund der Entscheidungsfindung.⁸⁸

⁸⁷ Kleiber, S. 45

⁸⁸ Bienert, S. 270

Im Falle der Palais, welche vorwiegend zu den Liebhaberimmobilien zählen, sagt eine neue Argumentation lt. Bienert aus:

„Dass die Wertschätzung, die ein Erwerber im gewöhnlichen Geschäftsverkehr diesen Objekten entgegenbringt, damit immateriell zu bewerten ist, und drückt sich bei diesen Liegenschaften für den Erwerber in subjektiv Annehmlichkeiten und bspw. dem Image aus.“⁸⁹

6.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren werden unter anderem....

- Verwaltungs- und Repräsentationsgebäude, sofern diese über keinerlei Ertragskomponente verfügen, und ein fiktiver Ansatz eines Rohertrages im Rahmen des Ertragswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichsmieten nicht möglich ist.
- Luxusimmobilien, die auf Grund ihrer immobilienpezifischen Ausrichtung der Eigennutzung dienen und ein gewisses Statussymbol für den Eigentümer aufweisen.
- Schlösser und Burgen sowie kirchliche und soziale Liegenschaften, wobei in derartigen Fällen das entsprechende Nutzungskonzept der zu bewertenden Liegenschaft über die Verfahrensauswahl entscheidet....

..... bewertet.⁹⁰

Im Bezug auf die Bewertung von Palais mittels Sachwertverfahren, muss auf die Spezialitäten bzw. Besonderheiten dieser Gebäude hingewiesen werden.

Nachfolgend wird nicht auf die einzelnen Bewertungsschritte eingegangen, sondern lediglich auf die an zuwendeten besonderen Merkmale.

Der Liegenschaftswert setzt sich im Sachwertverfahren aus folgenden drei voneinander getrennt ermittelten Werten zusammen:

1. Bodenwert (gebundener)
2. Bauwert der Gebäude
3. Bauwert der Außenanlage

⁸⁹ Bienert S. 270

⁹⁰ Bienert S. 271

- **Gesamt und Restnutzungsdauer**

Unter der Gesamtnutzungsdauer (kurz GND) wird die übliche GND verstanden, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beigemessen ist. Es wird dabei zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer differenziert.⁹¹

Die **technische Gesamtnutzungsdauer** hängt vom physischen Bestand der Rohbauteile, wie Fundamente, Außenwände, Decken und Treppen, von der Art der verwendeten Baustoffe, von der Konstruktion und Güte der Bauausführung sowie von den Nutzungs- und Instandhaltungsintensität.⁹²

Oft weisen tragende Bauteile eine Lebensdauer von mehr als 100 Jahre auf. Schneller alternde Bauteile werden entsprechend der Gebäudenutzung mehrmals getauscht. Durch bautechnische Maßnahmen lässt sich die technische GND fasst beliebige verlängern – mit entsprechenden Auswirkungen auf die laufenden Instandhaltungskosten.

Ein Beispiel dafür wären Palais welche unter Denkmalschutz stehen, die bereits seit Jahrhunderten erhalten werden und durchaus wirtschaftlichen Zwecken dienen können.⁹³

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird durch den Zeitraum definiert, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Sie wird durch den Zeitraum der Verwertbarkeit am Immobilienmarkt der Gebäude entsprechend ihrer Zweckbestimmung vorgegeben.

Diese Nutzungsdauer ist von verschiedenen Faktoren abhängig, deren Relevanz sich im Laufe der Zeit verändern kann. Im Falle der Palais wären beispielhaft, die Grundrissanordnung, die Lage der Räume zueinander, die Wärmedämmung sowie die Ausstattung der Gebäude essentielle Bewertungskriterien.

Viele dieser Herrschaftshäuser wurden wie bereits erwähnt im Laufe ihres Bestandes bereits einige mal Revitalisiert bzw. umgenutzt und saniert.

Die heute modernen Ansprüchen insbesondere auch die der energetischen Erfordernissen nicht mehr genügen können. Ohne eine durchgreifende Sanierung

⁹¹ Bienert, S.286

⁹² Bienert S. 287

⁹³ Bienert S. 287

können auch diese Objekt nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden und sie so vor dem Verfall schützen zu können.

Somit betrifft dies auch die GND

Laut Bienert beträgt die wirtschaftliche GND von Wohn und Geschäftsgebäuden (wo auch die Palais dazu gezählt werden) in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit): **120 Jahre**⁹⁴

Durch eine umfassende Modernisierung bzw. Instandsetzung der Prunkbauten, kann die Restnutzungsdauer verlängert werden. Dies betrifft jedoch nur solche Maßnahmen, bei denen das Gebäude hinsichtlich der tragenden Bauteile erneuert bzw. verstärkt wurden. (Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Bauteilen führt zu keiner Verlängerung der RND)⁹⁵

Beispielhaft möchte der Autor erneut auf das Projekt der Revitalisierung des Stadtpalais Liechtenstein hinweisen. Die massiven baulichen Instandsetzung Maßnahmen, welche auf den Fotos ersichtlich sind, führen zu einem bildlich machen der nachhaltigen Verlängerung der technischen Nutzungsdauer.



Abbildung 18: Stadtpalais Liechtenstein Statische Ertüchtigung (eigene Darstellung)

⁹⁴ Bienert S. 289

⁹⁵ Bienert S. 291



Abbildung 19: Stadtpalais Liechtenstein - Statische Ertüchtigung Gewölbe durch Verpressmaßnahmen (eigene Darstellung)

*Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel oder bei einer Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden.*⁹⁶

Sonstige Wertbeeinflussende Umstände wären für die Gebäudeform der Palais:

- **Abminderung in eines unwirtschaftlichen Aufbaues**

Palais haben im Allgemeinen höhere Geschosse. (3m – 4,5m) als Gebäude heutiger Bauweise (2,6 – 3.0m). Altbauten weisen somit bei gleicher Fläche und gleicher baulicher Ausstattung ein größeres Bauvolumen auf.

Werden beim Verfahren des Sachwertes die Herstellungskosten mit Hilfe der Richtpreise für den Bruttorauminhalt errechnet, so ist in der Regel ein Abschlag wegen übergroßer Raumhöhen zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der Höhe des Abschlages müssen die Herstellungskosten auf der Grundlage eines angenommenen geringeren Rauminhaltes neu berechnet werden.

⁹⁶ Bienert S.253

Die Berechnung lautet lt. Bienert:

Herstellungskosten nach tatsächlichen Höhen

- Herstellungskosten nach der angenommenen Höhe

Minderung wegen übergroßer Raumhöhen ⁹⁷

- **Denkmalschutz**

In einen der bedeutendsten Literaturwerke zum Thema Immobilienbewertung von Heimo Kranewitter wird zum Thema Denkmalpflege folgende Aussage, in Bezug auf Abschläge zur Anpassung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren, getroffen:

„Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, so darf dieses nicht abgerissen werden. Darüber hinaus dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die den denkmalgeschützten Charakter beeinträchtigen würden. Der Eigentümer ist also gehindert, den Grund und Boden anderwärtig auszunutzen, sodass allenfalls ein Abschlag von bis zu 15% gerecht fertigt ist.“ ⁹⁸

Dieser Tatbestand wird graphisch in der nachfolgenden Graphik ersichtlich gemacht, wo die Anpassung an den Verkehrswert angesetzt wird. ⁹⁹

⁹⁷ Kranewitter S. 70

⁹⁸ Kranewitter S. 82

⁹⁹ Kranewitter S. 73

VI. Ablaufschema Sachwertverfahren

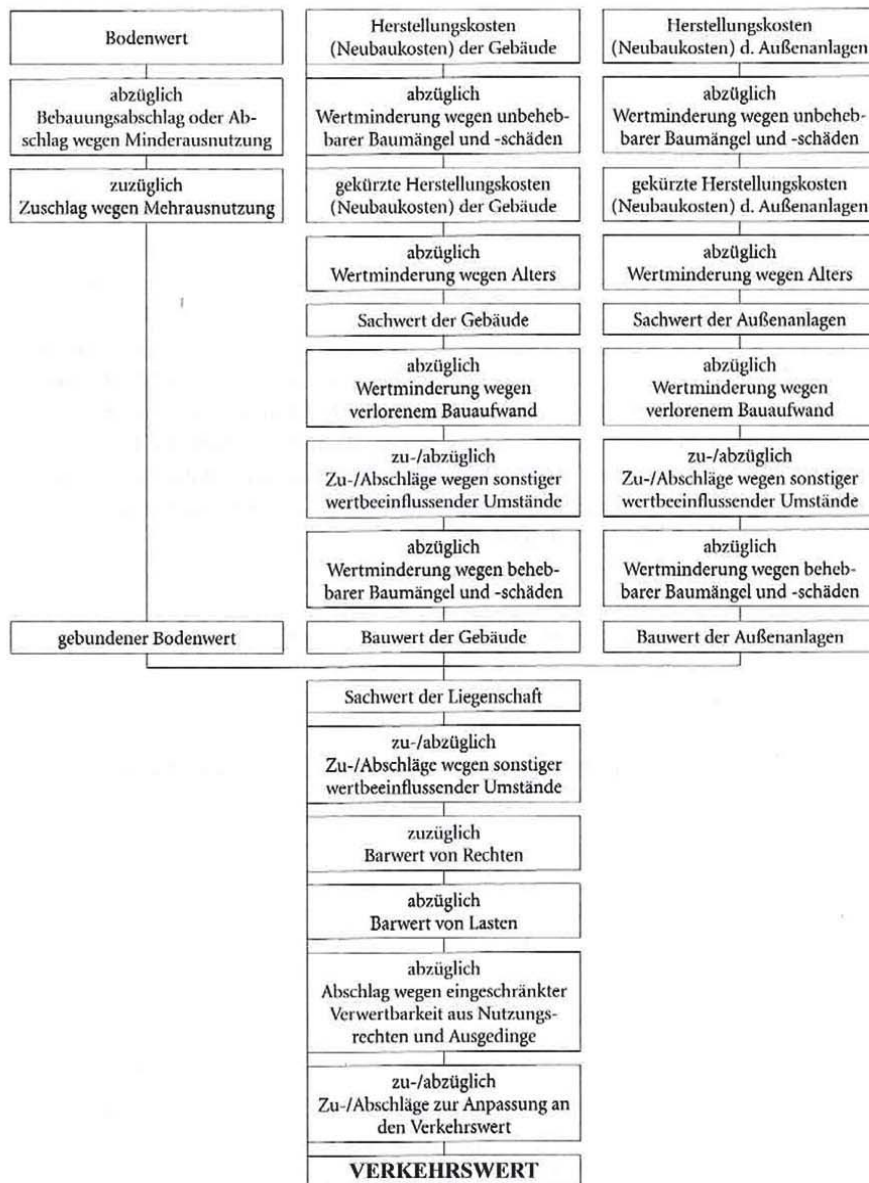


Abbildung 20: Sachwertverfahren lt. Kranewitter¹⁰⁰

¹⁰⁰ Kranewitter, S. 84

6.2 Ertragswert

Da ein Großteil der Palais darauf ausgelegt sind, Erträge zu erzielen, müssen auch zum Ertragswertverfahren einige Besonderheiten aufgezeigt werden, welche bei der Bewertung dieser Herrschaftshäuser zu berücksichtigen sind.

Mit anderen Worten lt. Definition lt. Heimo Kranewitter:

„Mit Hilfe des Ertragswertverfahren werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus der Erträgen über den Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird.“¹⁰¹

Zu diesem Verfahren muss noch erwähnt werden, dass nicht nur Liegenschaften bewertet werden, welche ausschließlich Erträge erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei der Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen könnten.

Da alle Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens bei einer sachgerechten Anwendung aus Transaktionen und Vermietungen vergleichbarer Liegenschaften des entsprechenden Teilmarktes abgeleitet werden, wird das Verfahren – ebenso wie das Vergleichswertverfahren – als marktorientiert bezeichnet. (Aufgrund des Verfahrenscharakters kommt es weniger häufig zu Marktanpassungen)¹⁰²

Grundsätzlich setzt sich der Liegenschaftswert aus folgenden drei Werten zusammen:

1. Bodenwert (gebundener)
2. Wert der baulichen Anlagen (Ertragswert der baulichen Anlagen)
3. Wert der Außenanlagen (meist im Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt)¹⁰³

Im Ertragswertverfahren werden die Reinerträge der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder

¹⁰¹ Kranewitter S. 87

¹⁰² Bienert S. 335

¹⁰³ Kranewitter S. 88

zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer ermittelt.¹⁰⁴

Die Wertsicherung wird also nach dem Zeitpunkt des Bewertungsstichtages auf Restnutzungsdauer der Liegenschaft außer Acht gelassen. Fehlende Wertsicherungsvereinbarungen reduzieren die realen zukünftigen Jahresroherträge und werden grundsätzlich im Liegenschaftszins berücksichtigt. Im Gegensatz dazu besteht beim DCF - Verfahren die Möglichkeit die Wertsicherung der Ertragskomponenten während des Betrachtungszeitraumes darzustellen. Allerdings ist dann der Diskontierungzinssatz entsprechend anzupassen.

- **Bodenwert**

Beim Bodenwert muss wiederum auf die Spezialität des Denkmalschutzes hingewiesen werden.

Für Palais könnte dies bedeuten, dass die Ertragswertermittlung unter der Berücksichtigung der auf Dauer angelegten Erhaltungspflicht – Restnutzungsdauer unendlich - (durch Denkmalschutz) und den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten.

Die entstehenden Schwierigkeiten bei diesen speziellen Gebäuden, im Hinblick auf die Ermittlung der erhöhten Instandsetzung und Instandhaltungskosten, obliegen dem jeweiligen Gutachter diese sorgsam und genau zu prüfen.

Für die Bewertung von Palais, welche tatsächlich unter Denkmalschutz stehen, könnte die Tatsache dass auf Grund der langen Restnutzungsdauer eine Bodenwertermittlung entfällt, durchaus vorteilhaft sein. Daraus schließt man, dass in diesen Fällen auf eine Spaltung der Erträge (Verzinsung des Bodenwertes) verzichtet werden kann und dadurch das „einfache“ Ertragswertverfahren angewendet werden muss.

Da Palais insbesondere Gartenpalais, oftmals auf größeren Grundstücken errichtet wurden, ist genau zu prüfen, welche Umgriffsfläche für den Bodenwertverzinsungsbetrag relevant ist und welche Flächen als selbstständig handelbar qualifiziert werden.

¹⁰⁴ Ö Norm B 1802 (1997) Liegenschaftsbewertung - Grundlagen, S. 3

- **Wert der baulichen Anlage**

Der Wert der baulichen Anlage wird nach folgendem Schema ermittelt:

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten = Liegenschaftsreinertrag		
↓		
Liegenschaftsreinertrag - Verzinsungsbetrages des Bodenwertes		
=		
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	x	Vervielfältiger
=		
Ertragswert der baulichen Anlage		

Abbildung 21: Schema Ertragswertverfahren (eigene Darstellung)

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbare Einnahmen. Es werden nur Einnahmen angesetzt, die ein Entgelt für die Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen darstellen. Nicht zu berücksichtigen sind Entgelte für gewerbliches Inventar.

Im Zuge der Ermittlung des Jahresrohertrages erfolgt eine Einsichtnahme in die Miet- und Pachtverträge. Dabei muss überprüft werden, ob die Einnahmen marktüblich erzielbar sind. Die Marktüblichkeit des tatsächlich erzielten Ertrages wird vor allem anhand der Region üblichen Miete beurteilt.¹⁰⁵

Diese hängen von mehreren Faktoren ab:

- Lage
- Situation am Realitätenmarkt
- Bauzustand
- Ausbauzustand
- Baualter
- Grundrissgestaltung
- Raumgrößen
- Ausstattung etc...

Für leer stehende und eigengenutzte Räume ist ebenfalls eine Miete anzusetzen.

¹⁰⁵ Kranewitter S. 88

Von diesem Rohertrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten abgezogen, um den Reinertrag der Liegenschaft herzuleiten.¹⁰⁶

Zeitlich befristete positive oder negative Abweichungen von diesem, im Ertragswertverfahren angenommenen, nachhaltigem Ertrags- Niveau werden, erst im Prozessschritt "sonstige wertbeeinflussende Umstände" in diskontierter Form berücksichtigt.

An dieser Stelle treten die Grenzen der Ertragswertberechnung zutage. Niemand kann beispielweise für Palais Bauten welche durch den Denkmalschutz eine "theoretische" unendliche Restnutzungsdauer haben, eine sichere Vorhersage der zukünftigen Entwicklung über den gesamten Zeitraum treffen.

Die Prognose Unsicherheit nimmt insbesondere ab dem 10. Jahr rapide zu. Ein Bewertungsverfahren, welches genau diese Kritik der Ansätze von identischen Eingangsvariablen für alle Folgeperioden aufgreift, ist das bereits erwähnte DCF - Verfahren.

Discounted - Cash - Flow Methode

Auch diese Methode kann für die Bewertung von Palais herangezogen werden, da es sich bei diesen Gebäuden um stark ertragsorientierte Objekte handelt. Es setzt aber voraus, dass die zukünftigen Einzahlungsüberschüsse (Netto Cash Flows) möglichst genau prognostiziert werden können. Die Ergebnisse hängen stark von den zur Verfügung gestellten Parametern und der Qualität der prognostizierten Werte ab.

Das DCF - Verfahren lt. ÖNORM B 182 stellt ein 2 - Phasen - Modell dar. In der Phase 1 (Detailprognose Zeitraum) werden die Zahlungsströme detailliert dargestellt. In der 2. Phase wird der Marktwert (fiktive Veräußerungswert) am Ende des Detailprognose - Zeitraums dargestellt.¹⁰⁷

Der Verkehrswert ermittelt sich aus der Summe der Barwerte der Phase 1 und Phase 2. Bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer (im Falle der Palais) überwiegt der Anteil des Wertes der 2. Phase deutlich.

¹⁰⁶ Bienert S. 336

¹⁰⁷ Kranewitter S. 111

6.3 Zusammenfassung Bewertung

Häufig werden Denkmalschutzobjekte wegen der verbundenen Auflagen (Instandhaltungsgebot, Verbot der Zerstörung, Nutzungsbeschränkung, Abbruchverbot) am jeweiligen Immobilienmarkt als Belastung gesehen. Diese „Belastung“, die zu höheren Instandhaltungskosten führt, wirkt sich wertmindernd aus.

Bei der Bewertung eines Palais sind die aus dem Denkmalschutz resultierenden Vor- oder Nachteile zu betrachten und als wertbeeinflussende Faktoren durch Zu- bzw. Abschläge nach Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.¹⁰⁸

Zur Berücksichtigung des erhöhten Instandhaltungskostenaufwandes wird bei denkmalgeschützten Objekten die Differenz zwischen den üblichen und erhöhten Aufwendungen pro Jahr ermittelt. Diese werden auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert und vom Sachwert in Abzug gebracht. Aufgrund behördlicher Auflagen sind erhöhte Kosten bei Renovierung und Modernisierungen zu erwarten. Zuschüsse aus öffentlicher Hand sind von diesen erhöhten Kosten in Abzug zu bringen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden bereitet die Ermittlung der Alterswertminderung Schwierigkeiten. Da das DMSG vorschreibt, ein Gebäude „ewige“ Zeit zu erhalten, müsste eine unendliche Restnutzungsdauer angesetzt werden. Dies führt zu einer Wertminderung wegen Alters von Null.

*Diese Vorgehensweise würde nicht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen, da Gebäude, die schon längere Zeit genutzt werden, erheblich niedriger bewertet werden als Neubauten.*¹⁰⁹

Auch die Auffassung, eine pauschale Restnutzungsdauer von rund 100 Jahren anzusetzen, führt nicht weiter. Der Sachverständige muss die Wertminderung wegen Alters sachgerecht schätzen, wobei durchgeführte Renovierungs- und Modernisierung Maßnahmen eine Verjüngung des Gebäudes und eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken.¹¹⁰

¹⁰⁸ Bienert S. 320

¹⁰⁹ Vgl. Bienert S. 321

¹¹⁰ Vgl. Bienert S. 321

Auch der Grundwert ist zu hinterfragen, zumal im Regelfall keine der Umgebungsbebauung vergleichbarer Ausnutzung vorliegt, weshalb Vergleichspreise oftmals nicht ohne weitreichende Anpassungen übernommen werden können.

In diesem Fall ist eine weitere in Frage kommende Bewertungsmethode zu verwenden, welche kurz der Vollständigkeit halber behandelt wird.

Residualwertverfahren:

Diese Methode ermittelt den Bodenwert auf Grundlage gewisser Marktdaten, primär für ertragsorientierte Objekte. Ebenfalls werden bereits bestehende Objekte mit diesem Verfahren beurteilt.

Das Verfahren ist methodisch darauf angelegt, zu dem Wert des Grundstückes zu führen, bis zu dem ein Erwerber gehen kann, damit er bei anschließender Realisierung der Nutzung auch noch einen angemessenen Gewinn erzielen kann.

Beim Residualwertverfahren wird der Wert des fertig gestellten Bauvorhabens zumeist anhand des Ertragswertverfahrens oder über Vergleichspreise ermittelt, wobei die zum Bewertungszeitpunkt erzielbaren Mietwerte und Verkaufsrenditen zugrunde gelegt werden.

Von dem Gesamtwert der zukünftigen Bebauung werden nun sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, wie z.B. die Finanzierungskosten, die Baukosten, und auch der Gewinnanteil abgezogen.

Der Verbleibende Betrag nach Abzug aller Kosten wird als Brutto.- Residualwert bezeichnet und beinhaltet die Finanzierungskosten für das Grundstück über den gesamten Zeitraum vom Erwerb bis zum Verkauf des fertig gestellten Bauvorhabens, die Nebenkosten beim Kauf des Grundstücks und den eigentlichen Grundstückswert, der auch als Netto Residualwert bezeichnet wird.¹¹¹

¹¹¹ Bewertung Sonderimmobilien, Muhr S. 29

7.0 Revitalisierung von Barockpalästen

„Revitalisierung ist mehr als nur eine Sanierung. Revitalisierungen sind Arbeiten am Objekt, die der Aufrechterhaltung der Marktfähigkeit dienen.“¹¹²

Das Hauptaugenmerk bei einer Revitalisierung von Altbeständen ist die Grund.- und Sachkenntnis historischer Bauteile sowie ein sehr gut überlegtes und an das Gebäude angepasstes Nutzungskonzept. Die Fachkenntnisse von Beteiligten Personen hat bei historischen Gebäuden einen höheren Stellenwert im Gegensatz zu „normalen“ Bauvorhaben.

Durch die am aktuellen Immobilienmarkt merkbare Flächenknappheit und durch die stetig wachsenden Immobilienpreise drängen sich Revitalisierungen von Palais Bestandsflächen immer mehr in den Vordergrund. Vor allem in der Inneren Stadt ist kaum Potenzial, um neue Bauten zu errichten und zu vermarkten.

Deshalb kommt es auch am Immobiliensektor bzw. Projektentwicklung zu einem Umdenken. Es treten zunehmend Immobilienstandorte und Bautypen, wie das Palais, in den Vordergrund, welche zuvor als wirtschaftlich unattraktiv (durch zu hohe Instandhaltungskosten) angesehen wurden.

Die Erhaltung von Palais ist jedoch auch durch die Unterschützstellung nicht gesichert. Viele Objekte verfallen auf Grund mangelnder Verwendungszwecke und Finanzierungen. Aus diesem Grund muss auch auf die Revitalisierung im Zusammenhang mit der Denkmalpflege eingegangen werden. Die Erhaltung dieses kulturellen Erbes zählt zu den Kernaufgaben der Stadterhaltung und Stadtplanung. Ziel muss die Sanierung und Revitalisierung dieser einzigartigen Objekte nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit sein.

Klassische harte Standortfaktoren die sich im Wesentlichen auf den Standort und eine zugehörige Kosten Nutzen Rechnung beziehen, werden in Frage gestellt, und es werden neue „weiche“ Standortkriterien formuliert, mit denen ein scheinbar wenig attraktiver Standort eine Bedeutung erhält, die ansonsten vernachlässigt werden würde.

¹¹² URL: <http://definition-online.de/revitalisierung/>

Eine Sanierung von Palais kann unterschiedliche Faktoren bzw. Gründe bedeuten:

- Neue geänderte Gesetze
- Werterhaltung
- Umbau / Renovierung

Die Besonderheiten im Bezug auf die Umsetzung und Planung von Palais - Revitalisierungen sind meist die Einschränkungen durch bestehende Strukturen und bauliche Gegebenheiten, wie z.B. Statik, Brandschutz oder die vorhandene Erschließung. Den Verzögerungen und der Komplexität bei der Umsetzung, auch die hohen behördlichen Auflagen im Bezug auf die beispielhafte Veranstaltungsnutzung oder dem Denkmalschutz muss besonderem Hauptaugenmerk geschenkt werden.

Als weiteren wichtigen Punkt muss noch auf die bleibenden Einschränkungen hingewiesen werden, wie die Bauphysik oder das bestehende / historische Raumkonzept.

Diese Argumente zeigen, dass große Anforderungen bzw. Verantwortungen an das Projektmanagement und an die jeweiligen Projektarchitekten, welche mit der bestehenden Bausubstanz vertraut sind, zu bewältigen ist. Auch ein nicht zu unterschätzender Aspekt ist, dass sich diese oben erwähnten Punkte mit großer Wahrscheinlichkeit kostenerhöhend auswirken.

Die Revitalisierung und neuerliche Nutzbarmachung von bestehenden Substanzen kann als einen Beitrag an die Gesellschaft gesehen werden. Eine Patentlösung für die Revitalisierung von Palais wird es auf Grund der Heterogenität der Häuser und deren Standorte wahrscheinlich nie geben. Zu viele unterschiedliche Faktoren spielen bei diesen besonderen Gebäuden eine Rolle.

Die Eigentumsverhältnisse von Wiener Palais haben sich ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts sehr verändert. Die ehemaligen Besitzer, meist Adelsgeschlechter, haben diese oft einzigartigen Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen weitgehend veräußert. In dieser Zeitepoche haben unter anderem das Palais Auersperg, Harrach, Kinsky, Schönburg und Esterhazy den Besitzer gewechselt.

Immer mehr Immobiliengesellschaften haben bzw. hatten immer mehr Interesse an dieser „Sonderimmobilie“, welche versuchten, die neuen Adressen gewinnbringend zu vermieten und aus diesen wirtschaftlichen Ertrag zu erzielen.

So besitzt allein die ÖRAG die Palais Harrach, Esterházy (Wallnerstraße) und Kinsky.¹¹³

Rund 55 Prozent der derzeit gehandelten Objekte werden von privaten Investoren erworben, die weniger die Optimierung ihrer Rendite im Fokus haben, sondern möglichst große Wertbeständigkeit und langfristigen Erhalt der Vermögenssubstanz. Neben den dominierenden privaten Käufern spielen.¹¹⁴

Den Namen ihrer gegenwärtigen Besitzer tragen nur mehr die Palais Liechtenstein, Schwarzenberg, Pallavicini, Schönborn und Esterházy. Größter Palais-Besitzer Wiens ist die Republik Österreich.

Die bestehenden Palais - Bauten haben gegenwärtig verschiedenste Nutzungen, welche im 4. Kapitel ausführlich dargestellt wurden. Sie dienen unter anderem auch politischen Ämtern (Dietrichstein, Rottal, Porcia) oder auch Ministerien (Modena, Eugen, Starhemberg).

Die Nutzung von Museen, Botschaften aber auch Hotels und Banken zeigen die Vielfältigkeit bzw. die vielen Nutzungsvarianten dieser komplexen Gebäude, welche durch eine fachgerechte Revitalisierung durchaus auch wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

¹¹³ <http://www.burgen-austria.com/palais.php>

¹¹⁴ EHL Marktberichtzinshaus, S 45

Auswertung aus Investorensicht

Nachfolgend wird eine direkte Gegenüberstellung von Vor- bzw. Nachteilen für eine Revitalisierungen einer Palais Immobilie gegenüber einem Neubau im Bezug auf die Marktlage der Stadt Wien gezeigt.

PALAIS	NEUBAU
MÖGLICHE MEHRWERTE	MÖGLICHE MEHRWERTE
Lage – meist zentral	Geringe Bauzeit
Renommee - Historisierend	Vergleichbar geringe Herstellungskosten
Konsens - Bestand	Energiekostenverbrauch
Raumhöhe - Wohnatmosphäre	Geringe Instandhaltungskosten
Ausstattung – Geschichtsträchtig	Flexibilität in der Planung
Wertsicherung durch Denkmalschutz	Marktangebot
Individualität	Technische Ausstattung
MÖGLICHE NACHTEILE	MÖGLICHE NACHTEILE
Kaufpreis	Lage
Revitalisierungszeit	Konventionelle Ausstattung
Denkmalpflege	Bauordnung - Bebauungsvorgaben
Instandhaltungskosten	Alterswertminderung
Energiekosten	Raumhöhe durch Flächenmaximierung
Flexibilität Raumkonfiguration	Image
Technische Ausstattung	

Tabelle 3: Gegenüberstellung Palais - Neubau (eigene Darstellung)

Das Ergebnis dieser kurzen Analyse der Einflussfaktoren hängt stark vom Einzelfall ab und könnte beliebig lange weitergeführt werden. Der wesentliche Faktor für eine Entscheidung für oder gegen den Bautyp Palais, hängt aus Sicht des Autors von der situationsbedingten Einschätzung des jeweiligen Interessenten ab.

Investoren werten bzw. betrachten das Potenzial einer historischen Palais Fläche differenzierter als Privat Suchende.

Nachfolgend eine Gegenüberstellung subjektiver und objektiver Einflussfaktoren.

Objektive Einflussfaktoren aus Investorensicht:

MÖGLICHE VORTEILE	MÖGLICHE NACHTEILE
Hohe Mieteinnahmen	Bauzeit bzw. Projektentwicklung
Übernutzung der zulässigen Bebaubarkeit	Revitalisierungskosten
Bestand - Konsens	Energiekosten
Förderungen	Flexibilität bzgl. Raumteilung
Steuerliche Vorteile	Denkmalschutz
Verwertbarkeit	Eingeschränkte Verfügungsgewalt
Lage	Instandhaltungskosten

Tabelle 4: Gegenüberstellung Einflussfaktoren aus Investorensicht (eigene Darstellung)

Subjektive Einflussfaktoren aus privater Sicht:

MÖGLICHE VORTEILE	MÖGLICHE NACHTEILE
Lage	Technische Ausstattung
Raumhöhe - Wohnatmosphäre	Hohe Miete
Individualität	Energiekosten
Renommee - Historisierend	Flexibilität bzgl. Raumteilung

7.1 Ein Beispiel für gebaute Revitalisierung im Bereich der Denkmalpflege

Zum Thema der Revitalisierung von Palais möchte der Autor ein Vorzeigeprojekt im Bezug auf den schonenden Umgang mit der historischen Substanz vorstellen. Wiederholt muss auf die Revitalisierung des Stadtpalais Liechtenstein hingewiesen werden, zu welchem der Autor eine besondere „Beziehung“ aufbauen durfte. Zahlen und Fakten wurden teilweise direkt aus dem Bauprotokoll übernommen, wofür der Autor der Direktion Stiftung Liechtenstein zutiefst dankbar ist.

Das Bauvorhaben „Revitalisierung des Stadtpalais Liechtenstein“ wurde feierlich am 09. April 2013, durch die Fürstenfamilie persönlich, nach nun mehr als 4 Jahren Bautätigkeit wieder eröffnet.

Die nun restaurierten Prunkräumlichkeiten des Stadtpalais werden zukünftig auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Säle können für exklusive Veranstaltungen gesamtheitlich gemietet werden, oder im Zuge einer Führung, durch die Fürstlichen Sammlungen welche in den restaurierten Räumlichkeiten gezeigt werden, besichtigt werden.

Die Nutzung dieses Hauses stellt sich als sehr komplex dar. Neben dem im Haus befindlichen Prunk, umfassen die neuen Nutzungen, die Beherbergung der LGT – Bank, das dreigeschossig unterirdisch gebaute Kunstdepot und die privaten Räumlichkeiten der Fürstenfamilien, welche diese für den Aufenthalt in Wien nutzen.

In einer Presseaussendung der Stiftung Liechtenstein äußerte sich der Bauherr, S.D. Fürst Hans-Adam II. von und zu Liechtenstein wie folgt:

*„Es war uns ein großes Anliegen, das STADTPALAIS, das seit 1694 in Besitz unserer Familie ist, zu renovieren. Ich sehe es auch als eine gewisse Verpflichtung, es für die Nachwelt zu erhalten. Das Palais wurde in aufwendigster Detailarbeit an moderne Standards angepasst, der historische Charme jedoch perfekt erhalten. Jetzt freuen wir uns, das Haus für wunderschöne Veranstaltungen zu vermieten und mit Führungen wieder zum Leben zu erwecken“,*¹¹⁵

¹¹⁵ <https://www.palaisliechtenstein.com/de/downloads/presse/presstexte.html>

Geschichte

Historisch gesehen gilt das Bauwerk als erstes Bauwerk des Hochbarock in Wien.

Nach der zweiten Wiener Türkenbelagerung, wurde unter Dominik Andreas Graf Kaunitz mit dem Bau des Palais nach den Plänen von Enrico Zucalli begonnen. Noch während des Baues erwarb, wie bereits erwähnt Fürst Adam Andreas I. von Liechtenstein, das noch nicht fertig gestellte Gebäude und lies es als Majoratshaus nach den Plänen von Architekt Domenico Martinelli umgestalten. Dieser wiederum behalf sich dem Einsatz bedeutendster Künstler und Handwerker dieser Zeit, wie beispielhaft dem Maler Antonio Bellucci.¹¹⁶

Die neu geplante Residenz der Fürstenfamilie beherbergte im ersten Stock die fürstlichen Privaträumlichkeiten (die jetzigen privaten Prunksäle), die Nutzung des zweiten Stockwerkes diente schon seit Bestehen als Schauräume der fürstlichen Sammlungen. Diverse Nebenräume und Wohnflächen für die Dienerschaft befanden sich im Erdgeschoß und Kellergeschoss gelegen. Für die Barockzeit und für solche Bauwerke durchaus üblich anzusehen war, dass die für die Pferde vorgesehenen Stallungen im Kellergeschoß situiert wurden. Diese wurden unterhalb der Prunkstiege durch eine Rampe für die Tiere erschlossen.¹¹⁷

Mit dem Ende des 18. Jhdt. kam das Palais in der Innenstadt ein wenig in Vergessenheit und die fürstlichen Gemäldegalerien wurden in das neu geschaffene Gartenpalais in der Rossau verlegt.

Während des 2. Weltkrieges erlitt das Majoratshaus schwere Bombentreffer, welche das Stiegenhaus und die Prunkräumlichkeiten stark in Mitleidenschaft gezogen haben. Diese Schäden wurden nach Beendigung des Krieges lediglich provisorisch behoben, da die Fürstenfamilie im Zusammenhang mit den Kriegseignissen große Vermögensverluste hinnehmen mussten. Eine erste wirtschaftliche Instandsetzung erfolgte erst in den Jahren 1974/76, wo die Räumlichkeiten für die Schaffung von Büromietfläche adaptiert wurden.¹¹⁸

¹¹⁶ http://www.burghauptmannschaft.at/uploads/pbw_2013-03.pdf, S. 4

¹¹⁷ Ebd.

¹¹⁸ Ebd. S 5

Bauablauf

Die durchaus komplexen Rohbauarbeiten mussten mit dem Abbruch der Adaptierungsarbeiten von 1970 begonnen werden. Im Zuge dieser Entfernung der Leichtkonstruktionen, wie Zwischendecken und Wände, wurden die historischen Raumgefüge wieder hergestellt. Als besonders bemerkenswert stellte sich die Tatsache heraus, dass verloren geglaubte bzw. in Vergessenheit gelangte Stuckdecken wieder entdeckt wurden. Diese sind bereits in der Biedermeierzeit durch Flachdecken verdeckt worden, um neue Raumgefüge erzeugen zu können.

Erst durch diese unvorhergesehenen Maßnahmen wurden die historischen Raumstrukturen wieder hergestellt, zahlreiche Gewölbe und Stuckdecken freigelegt und in weiterer Folge restauriert geworden. Dies wurde natürlich bei den Bauherren als sinnvolle Maßnahme erachtet um wieder ein Stück Geschichte des Hauses ersichtlich machen zu können.

Umfassend und sehr ausgiebig, jedoch notwendig, stellte sich die statische Sanierung des Bauwerkes dar. Dieses wurde durch ein Stahlskelett durch das gesamte Gebäude umschlossen. Der hofseitig dreigeschossige Kunstdepot - Einbau erwies sich als technische Herausforderung. Dieser wurde 17 Meter in die Tiefe unterirdisch verbaut und nimmt die gesamte Hoffläche ein. Die größte Herausforderung bestand in der Lagesicherung des gesamten Hauses, um keine Schäden an der Bausubstanz durch diverse Setzungen zu verursachen. Durch den Einsatz von Stahlbeton dient nun der fertig gestellte unterirdische Einbau konstruktiv als Sicherung des Bestandes.

Durch die Entscheidung, dass das gesamte Haus auf den aktuellen Stand der Technik gebracht wird, mussten natürlich die notwendigen Schachtführungen durch das gesamte Gebäude neu hergestellt werden. Dies erwies sich als durchaus problematisch, da die alte Mauersubstanz ohne weitere statische Maßnahmen nicht für Schächte herangezogen werden konnten, welche für Lüftungskanäle oder ähnlichen technischen Equipment benötigt wurden.

Durch den Wunsch der fürstlichen Bauherren das historische Gebäude komplett zu klimatisieren, mussten natürlich auch die dementsprechenden Haustechnikflächen geschaffen werden. Das Gesamt Ausmaß dieser Flächen beträgt ca. ein Fünftel der

Nutzfläche des Gesamtgebäudes um die enormen Maschinen für die Kälte und Lüftungserzeugung aufnehmen zu können. Situieret wurden die Technikflächen größtenteils im Kellergeschoß, aber auch in einem Seitentrakt des Dachgeschoßes.

Erst nach Abschluss der Rohbauarbeiten bzw. der notwendigen Sicherungsmaßnahmen konnte mit der eigentlichen Restaurierung der Prunkräumlichkeiten begonnen werden. Diese wurde mit besonderer Sorgfalt durch den Einsatz von erfahrenen Restauratoren Firmen unter Verwendung von authentischen Materialien bzw. den originalen Techniken durchgeführt.

Die umfangreiche und aufwendige Restaurierung des Palais Liechtenstein darf als eine nachhaltige Sanierung gesehen werden, bei der ökologische, durchaus aber auch ökonomische und sozio -kulturelle Aspekte gleichermaßen zu tragen kamen.¹¹⁹

Gebaute Revitalisierungen im Bezug auf die Denkmalpflege stellen sich als durchaus arbeitsintensiv aber auch kostenintensiv dar. Die Gesamtherstellungskosten des fürstlichen Palais werden mit ca. einhundert Millionen Euro bekannt gegeben.

Als weiteres sehr gutes „Vorbild“ für eine nachhaltige ökologische bzw. thermische Sanierung an Altsubstanzen ist wiederum das Stadtpalais zu erwähnen. Nach denkmalpflegerischen Grundsätzen und in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurden neue Fenster, dem historischen Vorbild folgend, wärme- und sicherheitstechnisch auf den neuesten Standard gebracht. Die Dämmung der obersten Decke bzw. zum unbeheizten Kellerraum spiegelt den heutigen Standard der Technik wieder.

Zusammengefasst und abschließend kann festgehalten werden, dass der enorme personelle wie auch materiale Aufwand, nach vierjähriger Baudauer, sich durchaus gelohnt hat um diesem historischen Gebäude wieder die „alte“ Eleganz des Barocks und den Farbenfrohsinn des Biedermeiers wieder zurückzugeben.

Letztendlich ist es aber nur dem Mäzenatentum des Fürstenhauses Liechtenstein zu verdanken, dass man die Pracht des Palais in der Bankgasse in ihrer Authentizität wieder herstellen konnte.¹²⁰

¹¹⁹ http://www.burghauptmannschaft.at/uploads/pbw_2013-03.pdf, S.11

Nachfolgend werden einige Daten direkt aus dem Bauprotokoll dargestellt, um die enormen Aufwendungen bzw. den Umfang der Arbeiten am Palais dem Leser näher zu bringen.

Die Menschen am Bau:

- ca. 30 Fachplaner und Konsulenten
- ca. 140 Baufirmen und Restauratoren
- ca. 600 beteiligte Personen

Baugewerke:

- ca. 9.000 m³ Bauschutt
- ca. 13.000 m³ Erdaushub
- ca. 682.000 kg Bewehrungsstahl
- ca. 5.650 m³ Beton
- ca. 2.780 m² Schieferdeckung

Haustechnik:

- ca. 470 km Elektrokabel
- ca. 2.000 Stück LED-Kerzen
- ca. 13 km Heizungsleitungen
- ca. 8 km Kälteleitungen
- ca. 3 km Sanitärleitungen
- ca. 4 km Abwasserleitungen
- ca. 121.000 m³/h aufbereitete Luftmenge
- ca. 1.700 kW Heizleistung
- ca. 1.000 kW Kälteleistung
- ca. 150 Fan Coils und Klimaschränke
- ca. 525 m² Fußbodenheizung
- ca. 1.000 m² Kühldecken
- 6 Aufzüge

Restaurierungsarbeiten:

- ca. 150.000 Stück Blattgold(Gesamtgewicht von ca. 1,5 kg Gold)
- ca. 54.000 Stunden Vergoldungsarbeiten
- ca. 900 m² Intarsien Parkett
- ca. 1.850 m² Tafelparkett
- ca. 24 große Bronze- und Kristallluster

¹²⁰ Ebd.

Abschließend und durchaus diesem Bautypus zutreffend, hat Fürst Adam von und zu Liechtenstein eine passende Aussage im Rahmen der Eröffnungsfeierlichkeiten des Stadtpalais getroffen:

"Rechnen kann sich das nie!"

„Das werde es wohl auch nicht durch Vermietungen der Räume und die ab 3. Mai zweimal monatlich angebotenen Gruppenführungen, meinte Hans Adam II. Doch es gehe ebenso um die Verantwortung zur Erhaltung für spätere Generationen, die man übernommen habe, so der Fürst, der sich gut daran erinnern kann, als Kind mit seiner Familie zeitweise im Erdgeschoß Quartier genommen zu haben.“¹²¹

¹²¹ URL: <http://www.salzburg.com/nachrichten/oesterreich/kultur/sn/artikel/wiener-palais-liechtenstein-glanzvoll-eroeffnet-54200/>; 10.04.2013

8.0 Schlussfolgerungen

Abschließend muss im Bezug auf die mögliche wirtschaftliche Nutzung von Palais festgehalten werden, dass die individuelle Verwendung dieser Gebäude im Vordergrund steht. Natürlich sind durch die baulichen Gegebenheiten bzw. dem nicht veränderbaren historischen Anteil der Gebäude einige Einschränkungen zu machen bzw. Kompromisse ein zugehen.

Dennoch zeigt die Bestandsanalyse, dass durch ihre meist großzügige Bauweise keinerlei Einschränkungen in ihrer Funktion gegeben sind. Fast alle Funktionen sind in diesen Prachtbauten denkbar bzw. umsetzbar, wenn das vergleichsweise hohe auf zuwendete Kapital und „know how“ eingebracht wird. Diese Umbauten werden jedoch meist nur von sehr kapitalstarken Unternehmen durchgeführt, welche auch bereit sind für eine Sanierung zwei stellige Millionenbeträge zu verwenden.

Die derzeitige Marktlage bestätigt jedoch, dass durch die niedrige Anzahl am Markt vorhandener Angebote von Leerflächen, Palais eine große Rolle im Luxussegment spielen. Auch die Tatsache, dass keine auch nur annähernd vergleichbaren, künstlerischen Neuflächen dieser Art geschaffen werden können, unterstreicht die Exklusivität dieser Herrschaftshäuser.

Bei denkmalgeschützten Palais muss prinzipiell die Nutzung dem Bestand folgen und nicht umgekehrt. Die Raumaufteilung des Bestandes schränkt eine „freie“ Umnutzung bzw. Revitalisierung in ihrer Grundsubstanz ein. Den Denkmalschutz können Käufer von historischen Gebäuden als Einschränkung oder Chance verstehen. Den Reiz, in einer historischen Immobilie zu wohnen und Teil einer bewegten Geschichte zu sein, können diese Immobilien nicht leugnen.

Die damit verbundene und manchmal kostspielige Instandhaltung der Häuser wird durch die Funktion als gleichzeitig sehr rentable Kapitalanlage kompensiert.

Das Anfangs angenommene verhältnismäßig hohe wirtschaftliche Potenzial dieser Prachtbauten konnte im Zuge der Analyse nicht zu hundert Prozent bestätigt werden. Die Tatsache, dass die räumliche Einschränkung aus der historischen Substanz unumgänglich ist, überwiegt im Gegensatz der meist vorherrschenden geschichtlichen Architektur. Dennoch werden Palais Flächen gewinnbringend vermarktet und genutzt, da die meist ideale Lage in den besten Bezirken Wiens für

diese Bauten sprechen und nicht immer die Quantität im Vordergrund steht, sondern ein Teil Lebensgefühl vermittelt wird.

Zusammenfassend betrachtet spielen diese Bauten für den Wirtschaftsstandort Wien, im Gegensatz zu „normalen“ Zinshäusern, eine eher untergeordnete Rolle, obwohl diese in vielen Merkmalen bzw. Bauweisen vergleichbar sind. Historisch und architektonisch gesehen, sind die Wiener Palais die sichtbaren Zeugen einer großen und bewegten Geschichte. In ihrer individuellen Vielfalt prägen sie das Gesicht der österreichischen Hauptstadt, die nicht zuletzt ihretwegen zu den schönsten Städten der Welt zählt.

Jedoch kann abschließend festgehalten werden, dass Projektentwicklung und Revitalisierung von innerstädtischen Palais auf Grund eines gesellschaftlichen Wandels und der fehlenden Platz Ressourcen immer mehr an Bedeutung gewinnt und schwerpunktmäßig verstärkt verfolgt und durchgeführt werden sollte. Der vergleichsweise materielle und zeitmäßig hohe Aufwand einer Sanierung dieser historischen Gebäude, gegenüber einem Neubau, wird durch den Anblick des fertig revitalisierten Prachtbaues durchaus entschädigt.

Besonders Architekten sehen ihren Beruf als Bewahrer der künftigen Baukultur. Daher ist es selbstverständlich, rücksichts- und respektvoll mit bestehenden Bausubstanzen umzugehen. Ob eine Palais Immobilie revitalisiert wird und ob es sinnvoll ist diese Gebäude wiederzubeleben, muss anhand von ausgiebigen wirtschaftlichen und technischen Überlegungen im Vorfeld durchdacht werden.

Dennoch siegt zuweilen das Herz über den Rechenstift. Nicht nur die Substanz, auch die Inhalte und Tradition mancher Objekte ist durch die Revitalisierung erhalten geblieben und mit neuem, wirtschaftlichen Leben erfüllt worden.

Das Wissen um historische Bautechnik und Baumaterialien ist aber - und hier schließt sich der Gedankenkreis - Voraussetzung für eine fach- und sachgerechte Revitalisierung eines historischen Baubestands.

Kurzfassung

In dieser Masterthese werden die wirtschaftlichen und technischen Betrachtungen von Palais Bauten in der Hauptstadt von Österreich untersucht. Die Wiener Barockpaläste sind die künstlerischen und wirtschaftlichen Höhepunkte der profanen Baugeschichte Wiens. Nicht nur ihre Bestandsanzahl, die größer ist als in jeder vergleichbaren europäischen Stadt, auch ihr einzigartiger künstlerische Rang hebt sie zu einzigartigen Immobilien welche kaum Vergleichsspielraum zulässt. Die Besonderheiten von historischen Palaisbauten werden erarbeitet und untersucht. Ziel der Arbeit ist es, Vor- und Nachteile von diesen Prachtbauten aufzuzeigen, und welche Einflussfaktoren, im Bezug auf die Bewertung dieser Immobilien, getroffen werden müssen. Ausgangspunkt der behandelten Untersuchungen ist ein kurzer geschichtlicher Abriss und die überblicksmäßige bauliche Betrachtung der Besonderheiten dieser Bauten. Zahlen und Fakten bzw. diverse Standortanalysen und Nutzungsstatistiken runden die Arbeit im Hinblick auf die Hauptfunktionen dieser Bauten ab. Entwicklung und Revitalisierung von innerstädtischen Bauten ist ein Thema der klassischen Projektentwicklung und andererseits ein Thema der Stadtentwicklung. Im Kontext mit der Stadtplanung muss auch die Revitalisierung bestehender "historischer" Bausubstanzen wie die von Palais zum Thema haben. Besonders die innerstädtischen Bezirke werden immer beliebter und exklusiver, da immer weniger Baufläche verfügbar ist. Der Bedarf an Flächen besonders für die Funktionen des Wohnens und Büros ist anhaltend groß. Umso deutlicher zeigt es, bestehende Gebäude wie Palais näher zu untersuchen und diesen eine qualifizierte Nachnutzung zuzuführen. Anhand eines Praxisprojektes, der Revitalisierung des Stadtpalais Wien, wird gezeigt, dass durchaus großes Potenzial in den historischen Gebäuden steckt.

Das Ergebnis der Arbeit bildet eine detaillierte Auflistung der Bestandspalais von Wien mit deren Nutzungen und Eigenschaften, welche alle möglichen Vor- und Nachteile bzw. deren Einflussfaktoren mit dem wirtschaftlichen Umgang dieser Immobilie aufzeigt.

Literaturverzeichnis

Bücher:

Dmytrasz, Barbara (2008) Die Ringstrasse - Eine europäische Bauidee. s.l. : Amalthea Signum Verlag, Wien.

Matzka, Manfred (2005). Vieler Herren Häuser. Wien: Christian Brandstätter Verlag.

Kraus, Müller (1991) Wiener Palais. München: Blanckenstein Verlag.

Grimschitz, Bruno (1944) Wiener Barockpaläste. Wien: Wiener Verlag.

Kranewitter, Heimo (2010) Liegenschaftsbewertung. Wien: Manzsche Verlags und Universitätsbuchhandlung.

Funk, Bienert (2009) -. Immobilienbewertung Österreich. Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie.

Wehdorn, Manfred (1979) Die Bautechnik der Wiener Ringstrasse. Wiesbaden: Franz Steiner Verlag.

Muhr, Heinz (2012). Bewertung von Sonderimmobilien. s.l. : TU Wien.

Berichte

EHL. Erster Wiener Wohnungsmarktbericht . 2014.

EHL. Büromarktbericht Wien. 2014.

EHL. Zinshaus Marktbericht. 2014.

Immobiliengruppe, Otto. Erster Wiener Zinshaus Marktbericht. 1, 2013.

Normen / Gesetze

Ö Norm B 1802 (1997) Liegenschaftsbewertung - Grundlagen.

Denkmalschutzgesetz Österreich - Fassung vom 06.02.2014.

Mietrechtsgesetz - Fassung vom 1.12.2014.

Internetquellen:

URL: <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/bastei/ringstrasse.html>.

URL: <http://www.planet-vienna.com/spots/palais.htm>.

URL: <http://www.burgen-austria.com/palais.php>.

URL: http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1320013/Palais-Furth_Luxuswohnung-fur-acht-Millionen-Euro (Stand 4.12.2012).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Historische Wienkarte - 1858	6
Abbildung 2: Wettbewerbsplan Wien 1859	7
Abbildung 3: Konsolenproduktion - Wienerberger	14
Abbildung 4/5: Stadtpalais Liechtenstein (eigene Darstellung).....	17
Abbildung 5: Innenansicht Prunkstiege Stadtpalais Liechtenstein (eigene Darstellung)	18
Abbildung 6: Fassade Palais Liechtenstein (eigene Darstellung)	18
Abbildung 7/ 8: Stadtpalais Liechtenstein Prunkräume (eigene Darstellung).....	19
Abbildung 8: Gartenpalais Liechtenstein - historisches Bild um 1759	20
Abbildung 9: Westfassade Löwelstraße (zerstört), 1945.....	23
Abbildung 10: Palais Ferstel	25
Abbildung 11: Palais Dorotheum	26
Abbildung 12: Palais Hansen	26
Abbildung 13: Palais Niederösterreich	26
Abbildung 14: Nutzungsdiagramm - Palais Wien - (eigene Darstellung)	28
Abbildung 15: Standortanalyse Palais Wien (eigene Darstellung).....	35
Abbildung 16: Grafik 1. Bezirk Wien	36
Abbildung 17: Grafik Nutzungsmöglichkeiten von Schlösser und Burgen.....	49
Abbildung 18: Stadtpalais Liechtenstein Statische Ertüchtigung (eigene Darstellung)	52
Abbildung 19: Stadtpalais Liechtenstein - Statische Ertüchtigung Gewölbe durch Verpressmaßnahmen (eigene Darstellung)	53
Abbildung 20: Sachwertverfahren lt. Kranewitter	55
Abbildung 21: Schema Ertragswertverfahren (eigene Darstellung)	58
 Tabelle 1: Palais Funktionsanalyse.....	38
Tabelle 2: Palais Funktionsanalyse.....	41
Tabelle 3: Gegenüberstellung Palais - Neubau.....	64
Tabelle 4: Gegenüberstellung Einflussfaktoren aus Investorensicht	65

Anhang 1

Tabelle 5: Bestandspalais Wien / Standortanalyse.....	78 -81
---	--------

Anhang 2

Tabelle 6: Bestandspalais mit Nutzungsaufstellung.....	82 -114
--	---------

Anhang 1: Bestands Palais Liste Wien / Standortanalyse

1. Bezirk	Anzahl 95	
- Palais Coburg	- Stadtpalais des Prinzen Eugen	- Palais Württemberg
- Palais Erzherzog Albrecht	- Palais Königswarter	- Palais Esterházy
- Palais Starhemberg	- Palais Collalto	- Palais Lobkowitz
- Palais Lamberg	- Palais Dietrichstein-Ulfeld	- Palais Caprara-Geymüller
- Palais Obizzi	- Palais Gomperz	- Palais Pálffy
- Palais Strattmann	- Palais Colloredo-Mansfeld	- Palais Harrach
- Palais Mollard-Clary	- Palais Kinsky	- Palais Batthyány-Schönborn
- Palais Batthyány	- Palais Fürstenberg	- Palais Questenberg-Kaunitz
- Palais Windischgraetz	- Palais Modena	- Palais Breuner
- Palais Porcia	- Palais Bartolotti-Partenfeld	- Palais Erzherzog Carl
- Palais Erdödy-Fürstenberg	- Palais Rottal	- Palais Cavriani
- Palais Pallavicini	- Palais Trauttmansdorff	- Palais Eskeles
- Erzbischöfliches Palais	- Palais Hardegg	- Palais Montenuovo
- Palais Schey	- Palais Erzherzog Ludwig Viktor	- Palais Todesco
- Palais Erzherzog Wilhelm	- Palais Larisch-Mönnich	- Palais Dumba
- Palais Herberstein	- Palais Ofenheim	- Palais Wertheim
- Palais Lützow	- Palais Leitenberger	- Palais Epstein
- Palais Henckel-Donnersmarck	- Palais Helfert	- Palais Ephrussi
- Palais Ferstel	- Savoyisches Damenstift	- Palais Wilczek
- Palais Seitern	- Palais Dorotheum	- Palais Corbelli-Schoeller
- Palais Eschenbach	- Palais Equitable	- Palais Gatterburg
- Palais Sturany	- Palais Lieben-Auspitz	- Palais Niederösterreich
- Palais Dietrichstein	- Palais Grundemann-Esterházy	- Palais Liechtenstein
- Palais Montenuovo	- Palais Starhemberg	- Palais Pálffy

- Palais Gutmann	- Palais Zeppezauer	- Palais Wiener von Welten
- Palais Blankenstein	- Palais Fellner-Feldegg	- Palais Szechenyi
- Palais Kaiserstein	- Palais Obentraut	- Palais Wehli
- Palais Léon	- Palais Wickenburg	- Palais Pergen
- Palais Nimptsch	- Palais Abensberg-Traun	- Palais Klein
- Palais Landau	- Palais Mayr	- Palais Orsini-Rosenberg
- Palais Pereira-Arnstein	- Palais Rothschild	- Palais Walterskirchen
- "Palais" Friedländer	- Palais Biedermann	
2. Bezirk	Anzahl 5	
- Palais Leeb (Augarten)	- PalaisGrassalkovich	- Palais Rohan
- Palais Bellegrde	- PalaisWenkheim	
3. Bezirk	Anzahl 21	
- Palais Rasumofsky	- Palais Salm-Reifferscheid	- Palais Hoyos
- Palais Metternich	- Palais Sternberg	- Palais Sylva-Tarouca
- Palais Bourgoing	- Palais Nassau	- Palais Fanto
- Palais Bratmann	- Palais Redlich	- Palais Schlesinger-Ferstel
- Palais Seybel	- Palais Sigray-Saint-Marsan	- Palais Windischgraetz
- Palais Bourgoing (2)	- Palais Engelhart	- Palais Miller-Aichholz
- Palais Erzherzog Friedrich	- PalaisSchnapper	- Palais Schwarzenberg
4. Bezirk	Anzahl 29	
- Palais Rothschild	- Palais Erzherzog Carl Ludwig	- Palais Haas
- Palais Wessely	- Palais Falkenstein	- Palais Isbary
- Palais Kranz	- Palais Schenk	- Palais Ehrbar
- Apostolisches Palais	- Palais Lanna	- Palais Wahliss
- Palais Landau	- Palais Dobner- Dobenau	- Palais Böhler

- Palais Thurn-Valsassina	- Palais Colloredo	- Palais Schönburg
- Palais Erlanger	- Palais Apponyi	- Palais Hohenlohe-Bartenstein
- Palais Schwarz	- Palais Linzer	- Palais Wasserburger
- Palais Probst	- Palais Müller	- Palais Scanavy
- Palais Nathaniel Rothschild	- Palais Hoyos-Sprinzenstein	
6. Bezirk	Anzahl 2	
- Palais Leon-Wernburg	- Palais Bernhard Ludwig	
7. Bezirk	Anzahl 2	
- Palais Trautson	- Palais Salm	
8. Bezirk	Anzahl 5	
- Palais Schönborn	- Palais Auersperg	- Palais Damian
- Palais Strozzi	- Palais Czernin	
9. Bezirk	Anzahl 13	
- Gartenpalais Liechtenstein	- Palais Khevenhüller-Metsch	- Palais Schlick
- Palais Festetics	- Palais Strudlhof	- Palais Chotek
- Palais Wimpffen	- Palais Bauer	- Palais Angerer
- Palais Clam-Gallas	- Palais Odescalchi	- Palais Kranz
- Palais Wasa		
14. Bezirk	Anzahl 2	
- Palais Cumberland	- Palais Zichy	
16. Bezirk	Anzahl 1	
- Palais Kuffner		

17. Bezirk	Anzahl 1	
- Gartenpalais Strattmann		

Nicht mehr existente Palais		
- Palais Lanckoronski	- Palais Arenberg	- Palais Abensberg-Traun
- Palais Mesmer	- Palais Pollack-Parnau	- Palais Reitter
- Palais Weisweiler	- Palais Althan	- Palais Althan-Pouthon
- Palais Dietrichstein-Prandau	- Palais Modena-Este	- Palais Harrach
- Palais Bechard	- Palais Widter	- Palais Miller-Aichholz
- Palais Kaunitz	- Palais Deym	- Palais Schlick-Eckardt
- Palais Hocke	- Palais Paar	- Palais Huldenberg
- Stadtpalais Schwarzenberg	- Palais Liechtenstein	- Palais Rabutin
- Palais Sina	- Palais Triangi	- Palais Arnstein
- Palais Kaiserstein	- Palais Erdödy	- Palais Trautson
- Palais Lubomirski	- Palais Hoyos	- Palais Kolowrat-Liebsteinsky
- Palais Esterhazy	- Palais Montecuccoli	- Palais Herberstein
- Palais Vetsera	- Palais Oeckhl	- Palais Czernin-Althan
- Palais Nathaniel Rothschild	- Palais Albert Rothschild	- Palais Engelskirchen
- Palais Wittgenstein	- Palais Toskana	- Palais Königsegg
- Palais Brenner	- Palais Palm	- Palais Colloredo-Mels
- Palais Albrecht	- Palais Hildebrand-Prandau	- Gartenpalais Arnstein

Tabelle 5: Liste Bestandspalais Wien¹²²

¹²² URL: <http://www.planet-vienna.com/spots/palais.htm#Palais%20in%20Wien>

Anhang 2 : Bestandpalais mit Nutzungsaufstellung

(Quelle: URL: http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Palais_in_Wien)

BESTANDSLISTE PALAIS WIEN					
NAME	ADRESSE	BJ	ARCHITEKT	NUTZUNG	
Abensperg-Traun	1010 Wien, Weihburggasse 26	1874	Tischler Ludwig	Wohnen /Privat	
Angerer	1090 Wien, Rooseveltplatz 15–16	1877	Förster Emil	Hotel Regina	
Apostolische Nuntiatur	1040 Wien, Theresianumgasse Ecke Viktorgasse	1913	Palumbo Pietro	Wohnen / Diplomat	
Apponyi	1040 Wien, Johann-Strauß- Gasse 7	1880	Rumpelmayr Viktor	Wohnen	

Auersperg	1080 Wien, Auerspergstraße 17	1710	Fischer von Erlach, Johann Bernhard	Veranstaltung	
Augarten	1020 Wien, Obere Augartenstraße 1	1692	Fischer von Erlach, Johann Bernhard	Sitz der Wiener Sängerknaben	
Bartolotti- Partenfeld	1010 Wien, Dorotheergasse Ecke Graben	1720	Hildebrandt, Johann Lucas von	Gewerbe	
Batthyány- Schönborn	1010 Wien, Renngasse	1706	Fischer von Erlach, Johann Bernhard	Wohnen	
Batthyány- Strattmann	1010 Wien, Bankgasse 2, Ecke Herrengasse	1718	Oedtl, Christian Alexander	ehem. Palais Orsini-Rosenberg, ehem. Hotel Klomser (Alfred Redl†)	

Bauer	1090 Wien, Türkenstraße 17	1861	Neumann Franz	Wohnen	
Bellegarde	1020 Wien, Praterstraße 17	1780	Demarteau Amadé	Wohnen	
Blankenstein	1010 Wien, Kohlmarkt 14	1792	unbekannt	Demel	
Böhler	1040 Wien, Theresianum- gasse 27	1905	König Karl	TU Wien / Büro	
Bourgoing	1030 Wien, Metternichgasse 12	1890	Bauqué und Pio	Wohnen	

Bourgoing-Rothschild	1030 Wien, Metternichgasse 8	1891	Bauqué und Pio	Zweigstelle der Musikhochschule	
Brassican-Wilczek	1010 Wien, Herrengasse 5	1722	OspelAnton	Büro	
Bratmann-Thorsch	1030 Wien, Metternichgasse 4	1899	Schachner Friedrich	Chinesische Botschaft	
Caprara-Geymüller	1010 Wien, Wallnerstraße 8	1698	Rossi Domenico Egidio	Büro / Wiener Börse	
Cavriani	1010 Wien, Bräunerstraße 8	1723	unbekannt	Pension / Hotel	

Chotek	1090 Wien, Währinger - Straße 28		Abel Lothar	Gewerbe / Wissenschaftsmini sterium	
Clam-Gallas	1090 Wien, Währinger – Straße 30	1835	Koch Heinrich	Französisches Kulturinstitut	
Coburg	1010 Wien, Seilerstätte 1–3	1845	Schleps Karl	Hotel mit Restaurant	
Collalto	1010 Wien, Am Hof 13	1628	Pieron Giovanni Battista	Bank Austria	
Colloredo	1040 Wien, Waaggasse 4	1874	Hoppe Theodor	Wohnen	

Colloredo-Mansfeld	1010 Wien, Parkring Ecke Zedlitzgasse	1865	Romano Johann	Donau Bank	
Corbelli-Schoeller	1010 Wien, Johannesgasse 7	1709	Hildebrandt Johann Lucas von	Institut für europäische Studien	
Cumberland	1140 Wien, Penzinger Straße 7–9	1744	unbekannt	Botschaft der Tschechischen Republik,	
Damian	1080 Wien, Lange Gasse 53	1700	Gerl Matthias	Sitz des Österreichischen Kriegsopferv.	
Daun-Kinsky	1010 Wien, Freyung 4	1719	Hildebrandt Johann Lucas von	Veranstaltung	

Dietrichstein	1010 Wien, Dorotheergasse Ecke Bräunerstraße	1699	unbekannt	Musikalienverlag Ludwig Doblinger	
Dietrichstein-Lobkowitz	1010 Wien, Lobkowitzplatz 2	1694	Tencalla Giovanni Pietro	Theater Museum	
Dietrichstein-Ulfeld	1010 Wien, Minoritenplatz 3	1755	Hillebrandt Franz Anton	Nutzung durch das Außenministerium	
Dorotheum	1010 Wien, Dorotheergasse 17	1901	Forster Emil	Auktionshaus, nie Palais gewesen	
Dumba	1010 Wien, Parkring 4	1866	Romano Johann	Wohnen	

Ehrbar	1040 Wien, Mühlgasse 28	1877	Weninger Josef	Konservatorium	
Ephrussi	1010 Wien, Universitätsring 14	1873	Hansen Theophil von	Casinos Austria	
Epstein	1010 Wien, Dr.-Karl-Renner- Ring 1	1871	Hansen Theophil von	Büros des benachbarten Parlaments	
Equitable	1010 Wien, Stock-im-Eisen- Platz 3	1891	Streit Andreas	Gewerbe / Firmen	
Erdödy- Fürstenberg	1010 Wien, Himmelpfortgasse 13		unbekannt	Museum / Kunstaussstellung	

Erlanger	1040 Wien, Argentinierstraße 33	1866	Schachner Friedrich	Botschaft Italien / Äquador	
Erzbischöfliches Palais	1010 Wien, Rotenturmstraße 2	1579		Sitz des Erzbischofs von Wien, Dom- und Diözesanmuseum	
Erzherzog Albrecht	1010 Wien, Albertinaplatz Ecke Augustinerstraße		unbekannt	Grafiksammlung und Kunstmuseum Albertina	
Erzherzog Carl Ludwig	1040 Wien, Favoritenstraße 7	1780	Hild Adalbertus	Privat / Wohnen	
Erzherzog Karl	1010 Wien, Seilerstätte 30		Pilgram Franz Anton	Haus der Musik mit Museum der Wiener Philharmoniker	

Erzherzog Ludwig Viktor	1010 Wien, Schwarzenbergplatz 1	1869	Ferstel Heinrich von	Burgtheater	
Erzherzog Wilhelm	1010 Wien, Parkring 8	1867	Hansen Theophil von	Konferenz / Büro / Veranstaltungen	
Eskeles	1010 Wien, Dorotheergasse 11	1830	unbekannt	Jüdisches Museum der Stadt Wien	
Esterházy	1010 Wien, Wallnerstraße 4	1695	Martinelli Francesco	Wohnen	
Grundemann - Esterházy	1010 Wien, Kärntner Straße 41	1678	unbekannt	Casino Wien der Casinos Austria AG	

Fanto	1030 Wien, Schwarzenberg- platz 6	1918	Gotthilf Ernst und Neumann Alexander	Büro / Arnold Schönberg Center	
Fellner	1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 41	1861	Grohs Wilhelm	Wohnen	
Ferstel	1010 Wien, Freyung 2 / Herrengasse 14	1860	Ferstel Heinrich von	Als Bank- und Börsengebäude erbaut	
Festetics	1090 Wien, Berggasse 16	1858	Romano Johann und Schwendenw ein August	Dienststellen der Wirtschaftskamme r Wien	
Fürstenberg- Hazenberg	1010 Wien, Grünangergasse / Domgasse	1707	Beduzzi Antonio	Sitz des Hauptverbands des österreichischen Buchhandels	

Gatterburg	1010 Wien, Dorotheergasse 12	1698	Oedtl Christian Alexander	Wohnen	
Gomperz	1010 Wien, Kärntner Ring 3	1861	Förster Ludwig	Gewerbe / Wohnen	
Grassalkovics	1020 Wien, Obere Augartenstraße 40	1787	unbekannt	Wiener Tourismusverband	
Gutmann	1010 Wien, Beethovenplatz 3	1871	Tietz Carl	Wohnen	
Gutmann	1010 Wien, Schwarzenberg- platz 10	1875 /77	Claus und Gross		

Haas	1040 Wien, Waaggasse 6	1875	Schachner Friedrich	Wohnen	
Hardegg	1010 Wien, Freyung 1	1847	Romano Johann	Unterrichts- ministerium	
Hansen	1010 Wien, Schottenring 20- 26	1873	Theophil Hansen	Hotel	
Harrach	1010 Wien, Freyung 3	1696	Domenico Martinelli	Veranstaltungen	
Helfert	1010 Wien, Parkring 18	1873	Tischler Ludwig	Büro / Wohnhaus	

Henckel v. Donersmarck	1010 Wien, Weihburggasse 32	1872	Romano Johann	SAS-Palais-Hotel	
Herberstein	1010 Wien, Michaelerplatz 1	1897	König Karl	Café Griensteidl / Standart	
Herzog Philipp von Württemberg	1010 Wien, Kärntner Ring 6	1865	Zanetti Arnold und Adam Heinrich	Hotel Imperial	
Hohenberg	1030 Wien, Reisnerstraße 55- 57	1873	Wilhelm Fraenkel	Norwegische Botschaft	
Hohenlohe	1040 Wien, Theresianumgasse 33	1832	Grünn Anton	Wohnen	

Hohenlohe-Bartenstein	1040 Wien, Schönburgstraße 8–10	1880	Rumplmayer Viktor	Belgische Botschaft	
Hoyos	1030 Wien, Rennweg 3	1890	Wagner Otto	Botschaft Serbiens	
Hoyos-Sprinzenstein	1040 Wien, Hoyosgasse 5–7	1899	Bauqué und Pio	Wohnen	
Isbary	1040 Wien, Schmöllergasse 5	1901	Mayreder Karl	Wohnen	
Kaiserstein	1010 Wien, Weihburggasse 22	1668	unbekannt	Wohnen	

Khevenhüller Metsch	1090 Wien, Türkenstraße 19	1858	Romano Johann	Büro	
Klein	1010 Wien, Dr.-Karl-Lueger- Platz 2	1867	Tietz Carl	Wohnen	
Königswarter	1010 Wien, Kärntner Ring 4	1873	Romano Johann	Wohnen	
Kranz	1040 Wien, Argentinierstraße 25–27	1880	Korompay Gustav	Handelsvertretung der Russischen Föderation	
Kranz	1090 Wien, Liechtensteinstraß e 53–55	1874	Drapallgnaz	Wohnen	

Kuffner	1160 Wien, Ottakringerstraße 118	1893	Neumann Franz von	Wohnen	
Palais Lamberg	1010 Wien, Wallnerstraße 3	1675	unbekannt	Versicherung	
Landau	1010 Wien, Elisabethstraße 22	1870	Schumann Carl	Wohnen	
Landau	1040 Wien, Prinz-Eugen- Straße 60	1901	König Karl	Rumänische Botschaft	
Lanna	1040 Wien, Argentinierstraße 20	1865	Gotthilf Ernst	Wohnen	

Larisch-Mönnich	1010 Wien, Johannesgasse 26	1868	Sicardsburg August Sicard von	Irakische Botschaft	
Leitenberger	1010 Wien, Parkring 16	1873	Zettl Ludwig	Hotel	
Léon	1010 Wien, Schottenring 17	1873	Ferstel Heinrich	Sitz der Donau- Allgemeinen- Versicherungs-AG	
Lieben-Auspitz	1010 Wien, Universitätsring 4	1872	Schumann Carl und Tischler Ludwig	Café Landtmann	
Liechtenstein	1090 Wien, Fürstengasse 1	1694	Rossi Domenico Egidio	2004–2012 als Liechtenstein- Museum betrieben	

Liechtenstein	1010 Wien, Bankgasse 9	1711	Martinelli Domenico	Museum / Bank	
Linzer	1040 Wien, Prinz-Eugen- Straße 6	1882	Schlierholz Gustav	Wohnen	
Lützow	1010 Wien, Bösendorferstraße 13	1872	Hasenauer Karl von	Versicherung	
Mayr	1010 Wien, Elisabethstraße 18	1862	Romano Johann	Wohnen	
Metternich	1030 Wien, Rennweg 27	1848	Romano Johann	Italienische Botschaft	

Modena	1010 Wien, Herrengasse 7	1678	unbekannt	Ministerium für Inneres	
Mollard-Clary	1010 Wien, Herrengasse 9	1563	Martinelli Domenico	Globenmuseum und Esperantomuseum der Österreichischen Nationalbibliothek	
Montenuovo	1010 Wien, Löwelstraße 6	1829	Pichl Alois Ludwig	Wohnen	
Montenuovo	1010 Wien, Strauchgasse 1–3	1852	Winder Josef	Büro	
Müller	1040 Wien, Brahmsplatz 3	1900	Dick Rudolf	Wohnen	

Nassau	1030 Wien, Reisnerstraße 47	1872	Wurm- Arnkreuz Alois	Russische Botschaft	
Niederösterreich	1010 Wien, Herrengasse 13	1522	Kornsteurer Leonhard	Das historische Landhaus, nie Palais gewesen, bis 1996 jahrhundertlang Sitz von Landtag und Landesregierung Niederösterreichs	
Neue Favorita	1010 Wien, Favoritenstraße 15	17. Jh.	unbekannt	Theresianum und Diplomatische Akademie Wien	
Neupauer- Breuner	1010 Wien, Singerstraße 16	1716	unbekannt	Wohnen	
Nimptsch	1010 Wien, Bäckerstraße 10	1639	unbekannt	Wohnen	

Obentraut	1010 Wien, Friedrich-Schmidt- Platz 8–9	1883	Boguslawski Ladislaus	St- Kontrollamt	
Obizzi	1010 Wien, Schulhof 2	1690	unbekannt	Uhrenmuseum der Stadt Wien	
Odescalchi	1090 Wien, Berggasse 3	1825	Göll Alois Ignaz	Wohnen	
Ofenheim	1010, Schwarzenbergpla tz 15	1868	Romano Johann	Versicherung	
Pálffy	1010 Wien, Josefsplatz 6	1575	unbekannt	Verein „Österreich-Haus“	

Pálffy	1010 Wien, Wallnerstraße 6	1813	Moreau Charles	OSZE / Büro	
Pallavicini	1010 Wien, Josefsplatz 5	1784	Hetzendorf von Hohenberg Johann Ferdinand	Wohnen	
Pereira	1010 Wien, Weihburggasse 4	1842	Forster Ludwig	Restaurant / Wohnen	
Pergen	1010 Wien, Wollzeile 7	1696	Oedtl Christian Alexander	Wohnen	
Porcia	1010 Wien, Herrengasse 23	um 1300	unbekannt	Administrative Bibliothek des Bundeskanzleramt es	

Prinz Eugen	1010 Wien, Himmelpfortgasse 8	1697	Fischer von Erlach Johann Bernhard	Bundesministerium für Finanzen	
Probst	1040 Wien, Theresianumgasse 23	1892	König Karl	Wohnen	
Questenberg-Kaunitz	1010 Wien, Johannesgasse 5	1693	Oedtl Christian Alexander und	Bundesministerium für Finanzen	
Rasumofsky	1030 Wien, Rasumofskygasse 23–25	1807	Montoyer Louis	Geologische Bindesanstalt	
Redlich	1030 Wien, Jaurès-gasse 3	1900	König Karl	Iranische Botschaft	

Rohan	1020 Wien, Praterstraße 38	1864	Fröhlich Franz	Büro / Wohnungen	
Rothschild	1010 Wien, Renngasse 3	1847	Forster Ludwig	Schöllerbank	
Rothschild	1040 Wien, Prinz-Eugen- Straße 26	1894	Fellner und Helmer	Brasilianische Botschaft	
Nathaniel Rothschild	1040 Wien, Plösslgasse 8	1878	Rumplmayer Viktor	Veranstaltungen	 Abb. 902. Palais des Freiherrn Adons von Rothschild, IV., Theresienmünze. Gartenseite.
Rottal	1010 Wien, Singerstraße 17	Ende 17. Jh.	Pilgram Franz Anton	Sitz der Volksanwaltschaft	

Salm	1070 Wien, Mentergasse 11	1879	Theiss Johann	Büro	
Salm	1030 Wien, Salmgasse 2	1828- 1832	Göll Alois Ignaz	Wohnen	
Scanavy	1010 Wien, Brahmsplatz 6–8	unbe- kannt	unbekannt	Wohnen	
Schenk	1040 Wien, Argentinierstraße	1890	Fellner und Helmer	Spanische Botschaft	
Schey von Koromla	1010 Wien, Goethegasse/Ope- rring	1864	Romano Johann	Büro	

Schlesinger-Ferstl	1030 Wien, Rainerstraße 51	1873	Frankel Wilhelm	Finnische Botschaft	
Schlick	1090 Wien, Türkenstraße 25	1858	Tietz Carl	Büro	
Schönborn	1080 Wien, Lange Gasse	1711	Hildebrandt Johann Lucas von	Volkskundemuseum	
Schönburg	1040 Wien, Rainergasse 11	1706	Hildebrandt Johann Lucas von	Veranstaltungen	
Schwarz	1040 Wien, Plösslgasse 9	1887	unbekannt	Wohnen	

Schwarzenberg	1030 Wien, Schwarzenbergplatz 9	1704	Hildebrandt Johann Lucas von	Kasino	
Seitern	1010 Wien, Bäckerstraße 8	1722	unbekannt	Wohnen	
Seybel	1030 Wien, Reisnerstraße 50	1889	Fellner und Helmer	Wohnen	
Sigra St. Marsan	1030 Wien, Jaurèsgasse/Raisnerstraße	1872	Rumpelmayer Viktor	Iranische Botschaft	
Sylva-Tarouca	1030 Wien, Salmgasse 4	17. Jh.	unbekannt	Wohnen	

Starhemberg	1010 Wien, Dorotheergasse 9	1640	unbekannt	Wohnen	
Starhemberg	1010 Wien, Minoritenplatz 5	1667	unbekannt	Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur	
Sternberg	1030 Wien, Ungargasse 43	17. Jh.	Moreau Charles von	Italienisches Kulturinstitut	
Strattmann	1010 Wien, Bankgasse 4–6	1694	Fischer von Erlach Johann Bernhard	Ungarische Botschaft	
Strozzi	1080 Wien, Josefstädter Straße 39	1699	Hildebrandt Johann Lucas von	Finanzamt	

Sturany	1010 Wien, Schottenring 21	1880	Fellner d. J. Ferdinand und Helmer Hermann	saudi-arabischen Stiftung	
Szechenyi	1010 Wien, Spiegelgasse 6	1897	Siedek Viktor	Büro	
Thurn- Valsassina	1010 Wien, Rainergasse 22	18. Jh.	unbekannt	Wohnen	
Todesco	1010 Wien, Kärntner Straße 51	1863	Forster Ludwig	Büro / Volkspartei	
Trautson	1070 Wien, Museumstraße 7	1712	Fischer von Erlach, Johann Bernhard	Bundesministeriu m für Justiz	

Trauttmans- dorf	1010 Wien, Herrengasse 21	1639	unbekannt	Niederö. Versicherung	
Vrints zu Falkenstein	1040 Wien, Argentinierstraße 1	1886	Richter Ludwig	Griechische Botschaft	
Wasa	1090 Wien, Wasagasse 12	1860	Hofbauer Peter	Wohnen	
Waserburger	1040 Wien, Schwindgasse 8	1880	Wasser- burger Paul	Bulgarische Botschaft	
Wehli	1010 Wien, Elisabethstraße 5	1870	Zettl Ludwig	Wohnen	

Wiener von Welten	1010 Wien, Schwarzenberg- platz 2	1869	Romano Johann und Schwendenw ein August	Büro	
Wertheim	1010 Wien, Schwarzenberg- platz 17	1868	Ferstel Heinrich von	Wohn / Büro	
Wessely	1040 Wien, Argentinierstraße 23	1891	Fellner und Helmer	Esso Austria AG	
Wickenburg	1010 Wien, Gonzagagasse 1	1862	Grohs Wilhelm und Baumgartner Anton	Wohnen	
Wimpffen	1090 Wien, Türkenstraße 15	1856	Romano Johann und Schwendenw ein August	Wohnen	

Windisch-Graetz	1010 Wien, Renngasse 12	1702	Oedtl Christian Alexander	Stift Klosterneuburg	
Windisch-Graetz	1030 Wien, Strohgasse 21	1875	Kreuter Franz Jakob	Wohnen	
Württemberg	1090 Wien, Strudlhofgasse 10	1874	Fellner Ferdinand	Hotel & Palais Strudlhof	
Zichy	1140 Wien, Beckmanngasse 10	1840	unbekannt	Botschaft der Volksrepublik Korea	