



»Wir sind gerade dabei, in der Nähe von Wien ein Schloss zu erwerben, das eventuell ein Seminar- und Beautyhotel werden könnte, aber das ist noch Zukunftsmusik«, sagt Norbert Winkelmayr, der bei einem neuerlichen Hotelprojekt auf keinen Fall das Sans Souci duplizieren will.

## Zurücklehnen und beobachten

Mit dem Hotel Sans Souci ist Norbert Winkelmayr, Geschäftsführer der auf Revitalisierung spezialisierten Sans Souci Group, in den Wiener Luxus-Hotelmarkt eingestiegen. Im Interview mit dem *Bau & Immobilien Report* verrät er, **warum er sich das antut**, erklärt, warum die bereits verkaufte Penthousewohnung jetzt wieder am Markt ist und führt aus, warum es von Vorteil ist, wenn man als kleines Unternehmen nicht zum Handeln gezwungen ist.

Von Bernd Affenzeller

**Report:** Die Sans Souci Group hat sich in den letzten Jahren mit der Revitalisierung hochwertiger Wohnimmobilien einen Namen gemacht. Damit lässt sich derzeit in Wien richtig gutes Geld verdienen. Warum gehen Sie jetzt das Risiko ein, in den heiß umkämpften Markt der Luxushotellerie einzusteigen?

**Norbert Winkelmayr:** Es ist schon richtig, mit Luxusimmobilien kann man derzeit in Wien sicher Geld verdienen. Aber der Aufwand ist enorm. Die Einstandskosten sind in den letzten Jahren aufgrund der immer weniger werdenden

Objekte deutlich gestiegen. Dazu kommt eine Fülle an Normen, die man nur als absurd bezeichnen kann. In diesem Objekt sind 1,5 Millionen Euro alleine in die Wände geflossen, das erhöht die Baukosten massiv.

**Report:** Auch das spricht doch eigentlich eher gegen den Einstieg in das riskante Hotelleriegeschäft. Warum also dieser Schritt?

**Winkelmayr:** Die emotionale Antwort: Ich wollte schon immer ein Hotel haben. Ich war immer schon viel unterwegs und

bin gerne in schönen Boutiquehotels abgestiegen. In den großen Kettenhotels habe ich mich nie wohl gefühlt. Ich wollte immer etwas Eigenständiges, mit einer eigenen Identität und einer schönen Architektur.

Die rationalere Antwort ist, dass ich an dieser Immobilie, diesem ehemaligen Schandfleck von Wien sehr oft vorbeigekommen bin. Und irgendwann dachte ich mir, daraus müsste sich doch etwas machen lassen. Ich habe mich dann wie immer eingehend mit der Historie des Objekts beschäftigt und festgestellt, dass hier schon einmal ein Hotel beheimatet war, das Hotel Höller. Und dieses Haus hat sogar eine gewisse historische Bedeutung, denn hier wurde 1858 die Tritsch-Tratsch-Polka von Johann Strauss uraufgeführt. Bei den Recherchen ist mir die Idee für dieses Gesamtpaket gekommen, Luxus-Hotel mit Top-Wohnungen inklusive Hotelservice.

**Report:** Wenn Sie so genau recherchieren, haben Sie sich sicher auch über den 5-Sterne-Hotel-Markt in Wien informiert. Laufend eröffnen neue Häuser mit prominenten Namen. Glauben Sie, dass sich ein unabhängiges Luxushotel lukrativ betreiben lässt?

**Winkelmayr:** Davon bin ich überzeugt. Ich sehe es sogar als Vorteil, dass die großen Ketten jetzt Wien endlich entdecken. Denn die bringen auch ihre eigene Gefolgschaft mit. Ich denke, dass wir mit dem Hotel Sans Souci eine Nische besetzen können, die es in dieser Form in Wien noch gar nicht gibt. Es gibt zwar auch jetzt schon nette Boutiquehotels wie das Hotel Altstadt oder das Hotel Rathaus, aber wir haben das Portfolio noch einmal erweitert. Das Konzept wurde um Gastronomie und Spa zu einem 5-Sterne-Boutiquehotel ausgebaut. Und das ist einzigartig in Wien.

**Report:** Sind Sie bereits auf den Geschmack gekommen oder wird es bei diesem einen Hotel bleiben?

**Winkelmayr:** Jetzt geht es erst einmal darum, dieses Haus richtig zu positionieren. Dann schauen wir weiter. Wir sind zwar gerade dabei, in der Nähe von Wien ein Schloss zu erwerben, das even-

tuell ein Seminar- und Beautyhotel werden könnte, aber das ist noch Zukunftsmusik. Aber eines steht fest: Wenn ich mich wieder in ein Hotelprojekt stürze, muss es etwas völlig anderes sein. Auf keinen Fall will ich das Sans Souci duplizieren.

**Report:** Die Wohnungen im vierten Stock sind zur Gänze verkauft. Je weiter es nach oben geht, desto teurer wird es und desto mehr Wohnungen sind noch zu haben. Die Penthousewohnung war so gut wie verkauft, ist jetzt aber wieder zu haben. Was ist passiert?

**Winkelmayer:** Das ist richtig. Die Penthousewohnung und eine zweite Wohnung waren bereits verkauft. Vertraglich war alles geregelt, aber dann ist der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen und war weder für mich noch für seinen Anwalt erreichbar. Deshalb bin ich Mitte November vom Verkauf zurückgetreten und habe Klage eingereicht.

**Report:** Gibt es neue Interessenten?

**Winkelmayer:** Um die Penthousewohnung muss man sich keine Sorgen machen. Da gibt es bereits wieder einige Interessenten, die die Wohnung auch schon mehrmals besichtigt haben. Ich gehe davon aus, dass wir schon in naher Zukunft zwei weitere Wohnungen verkaufen können.

**Report:** In Wien scheint ja derzeit ein inoffizieller Wettstreit um die teuerste Wohnung im Gange zu sein.

**Winkelmayer:** Ich finde das völlig absurd. Wir haben uns daran auch nie beteiligt. Wenn Quadratmeterpreise von 30.000 Euro verlangt werden, dann ist das schlicht und einfach ein Wahnsinn. Aber wahrscheinlich findet man immer jemanden, der bereit ist diese Preise zu bezahlen. Aber da wird die Luft schon sehr dünn.

**Report:** Günstig ist Ihre Penthousewohnung aber auch nicht.

**Winkelmayer:** Natürlich hat auch diese Wohnung ihren Preis. Wir bieten aber auch höchste Qualität, was im sogenannten Luxussegment leider nicht immer der Fall ist. Und wir sind mit einem Quadratmeterpreis von 18.000 Euro im-

merhin auch weit weg von diesen Absurditäten.

**Report:** Werden sich die Preise wieder auf ein vernünftiges Niveau einpendeln?

**Winkelmayer:** Das glaube ich nicht. Es gibt genügend Menschen, die für eine gute Adresse im ersten Bezirk bereit sind, Unsummen zu zahlen. Und schöne Luxuswohnungen in guter Lage mit toller Aussicht sind ein sehr beschränktes Gut.

**Report:** Sind derzeit Objekte am Markt, bei denen sich eine Revitalisierung lohnt?

## HOTEL SANS SOUCI



Modernes Design und zahlreiche Originalkunstwerke in Form von Antiquitäten oder Werken bekannter Künstler wie Roy Lichtenstein prägen das Interieur des Hotels.

➤ **Das Hotel Sans Souci** zählt zu den ehrgeizigsten Revitalisierungsprojekten in Wien der letzten Jahren. Für 15 Millionen hat die Sans Souci Gruppe 2010 eine geschichtsträchtige Immobilie in der Wiener Museumsstraße gekauft. Wo früher das bekannte Gasthaus Zum Großen Zeisig stand, in dem unter anderem die Tritsch-Tratsch-Polka von Johann Strauss uraufgeführt wurde, später im Hotel Höller prominente Namen wie O.W. Fischer und Julius Raab nährten und danach die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse residierte, realisierte die Sans Souci Gruppe gemeinsam mit Designpartner yoo ein exklusives Boutique-Hotel. Die Fassade sowie die historischen Holz-Kastenfenster wurden erhalten, behutsam restauriert und revitalisiert. In Abstimmung mit der Behörde wurden zudem die abgetragenen Balkone an der Straßenfassade anhand historischer Baupläne neu interpretiert wieder hergestellt. Im Laufe des Jahres soll auch noch ein ehemals vorhandener Wintergarten wieder errichtet werden.

Das Sans Souci bietet Zimmer und Suiten in verschiedenen Größen, vom 25 m<sup>2</sup>-Superi-

**Winkelmayer:** Kaum. Mein Vorteil ist, dass ich nicht aktiv werden muss. Ich kann mich zurücklehnen und beobachten, was passiert. Aktuell sind die Preise jenseitig. Da zahlt es sich nicht aus, viel Zeit und Geld in ein Projekt zu investieren und am Ende verdient man nichts damit. Ich habe zwei fixe Mitarbeiter. Da kann ich es mir leisten, ein paar Monate nichts zu tun. Für Firmen, die große Büros unterhalten und beschäftigen müssen, ist die derzeitige Marktlage viel schwieriger. So oder so, die nächsten Monate werden in Wien sehr spannend. □

or-Zimmer bis zur luxuriösen Master Suite mit 70 m<sup>2</sup>. Die hellen, stylischen Räume sind allesamt hochwertig ausgestattet, unter anderem mit Fischgrätparkett und Mirror-Screens. In den Master Suiten sind neben Antiquitäten, Designermöbeln und Vi-Spring-Betten auch Marmorbadezimmer zu finden, die über eine freistehende, runde Badewanne mit einem Durchmesser von 1,70 m verfügen. Ab dem vierten Obergeschoß beherbergt das Gebäude private High-End-Residences, die im Eigentum erworben werden können. Den Bewohnern dieser Residences stehen sämtliche Serviceleistungen des Hotels – von Concierge über Room Service bis hin zur Nutzung des exklusiven Sans Souci Spa & Fitness-Angebotes – zur Verfügung. Fünf der insgesamt 15 Wohnungen sind noch zu haben. Außerdem befindet sich im Erdgeschoß das Restaurant La Veranda, wo Küchenchef René Pichler vorwiegend biologische, regionale und saisonale Produkte veredelt. Le Bar schließlich punktet mit einer umfassenden Auswahl diverser Champagnerorten.

## Zahlen und Fakten:

- **Errichtungsjahr:** 1872 (Architekt Josef Schenk)
- **Beginn Revitalisierung:** Februar 2011
- **Hoteleröffnung:** Dezember 2012 (Soft Opening)
- **Bauherr:** Norbert Winkelmayer – Sans Souci Group
- **Architektur:** YOO Interior Design – by Philippe Starck; Wiener Werkstatt und A2K
- **Gesamtkosten:** rund 48 Mio. Euro (davon 15 Mio. Ankauf)