

Im November 2002 widmete sich der Bau & Immobilien Report dem boomenden Hotelbau in Wien. **Als noch gar keine Rede war von Sofitel, Park Hyatt und Ritz Carlton**, unkten Brancheninsider schon, dass die Luft im 5-Sterne-Segment schon sehr dünn sei. Wie man sich doch täuschen kann.



Der Bau & Immobilien Report im November 2002: Warum Experten dem boomenden Hotelbau mit Skepsis begegneten und das Luxuspotenzial Wiens massiv unterschätzt wurde.

Im November 2002 durfte sich Wien über sein erstes Low-Budget-Hotel freuen: Mit der Eröffnung des Etap in St. Marx wurde auch dieser weiße Fleck auf der Stadtkarte getilgt. Für Paul Garai, den damaligen Accor-Generaldirektor für Deutschland, Österreich und Tschechien, galt Wien als Idealstandort für preisgünstige Hotels. »Für die Luxusklasse sind die Durchschnittspreise deutlich zu niedrig«, meinte er. Der Grund: Viele Hotelketten konnten der Versuchung nicht widerstehen, ihre Pforten für Standard-Reisegruppen zu öffnen. Die Tarife dafür waren aber im Keller. Das war gut für die Auslastung, hatte jedoch böse Nebenwirkungen: Tatsächliche Luxusgäste hatten wenig Freude mit der Anwesenheit der Goretex-Fraktion und zweitens litt der Servicegrad, der an die Diskonttarife zwangsweise angepasst war.

Dennoch gab es einige Investoren, die an den Luxusstandort Wien glaubten. Der Rohbau für das neue Le Meridien war beinahe fertig, das Hilton am Stadtpark sollte großzügig umgebaut werden. Dass die ehrgeizigen Pläne von Stararchitekt Hans Hollein, die unter anderem die Aufstockung des Hotels mit einer »Wolke« aus gläsernen Kästen vorsah, nicht gänzlich realisiert wurden, lag auch an einer gewissen Schizophrenie des Wiener Luxussegments. »Bei Service und Ausstattung haben wir die Schweiz und Deutschland überflügelt, beim Preis vergleicht man uns mit Osteuropa, was zur Folge hat, dass die Ertragsraten heute niedriger sind als 1990«, klagte

Hilton am Stadtpark: Aus der geplanten »Wolke« aus gläsernen Kästen ist dann doch nichts geworden.

der Wiener Hilton-Direktor Rico de Schepper.

Wie viel Potenzial Wien als Luxusstandort tatsächlich hat, sollten die nächsten Jahre zeigen. Den Anfang machte Scheich Al-Jabers The Ring, das die 5-Sterne-Kategorie in Wien neu definieren sollte. Es folgten klingende Namen wie das Sofitel am Donaukanal oder nach einigen Querelen mit dem geplanten Betreiber Shangri-La das Ritz-Carlton am Schuberting. Dazu kommen weitere Luxushäuser, die in nächster Zeit ihre Pforten öffnen sollen, wie das Four Seasons in der Riemergasse, das Park Hyatt am Hof oder das Hotel Sans Souci beim Volkstheater. □



ZITIERT

sager des monats

»Wir haben keine Baukrise, sondern eine Krise der Bauherren!«

Hans-Herbert Grüner,
Wiener Bauinnungsmeister.

»Wir werden eher beim Contracting Europameister als beim Fußball!«

Herbert Greisberger, Geschäftsführer der ÖGUT,
anlässlich der Verleihung des Contracting-Preises an
das Schwarzenegger-Stadion.

»Bittschön vergleichen Sie mich nicht mit dem Lugner.«

Hans Peter Haselsteiner zur Frage, ob sich die
Strabag nicht wie Lugner in Richtung Mischkonzern
entwickeln sollte.

»Die Krise in Deutschland wird zelebriert, so wie alles andere auch.«

Bruno Buxbaum, Österreich-Repräsentant der
Frankfurter Messe.