

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: k.A.

# DAS COMEBACK DES TOURISMUS

Eine Assetklasse mit Zukunft: Hospitality-Immobilien erholen sich wieder und Investoren glauben an Österreich. Die größte Marke in der Alpenregion will etwa stark expandieren.

Der Vortragstitel lautete „Re-Start der Hospitality-Industrie“. Okay. Aber referiert wurde dieser Beitrag ausgerechnet von Martina Maly-Gärtner von der UBM Development AG. Jenem Unternehmen, das sämtliche Hotelprojekte flott nach dem Corona-Ausbruch auf Eis legte und – dort, wo möglich – in Wohnprojekte umwandelte. Und dann steht die Hotel- und Tourismusexpertin (die während der Pandemie in den UBM-Vorstand geholt wurde) im Februar 2023 am Podium des Immobilien Forum Wien und analysiert (vortrefflich) den Tourismusmarkt. Was immer das über die Strategie der UBM verrät (vielleicht dann doch wieder Hotels?), fest steht, dass Maly-Gärtner von einer Erholung des Hospitality-Marktes bis 2024 ausgeht. Die Auslastung komme retour, das sei positiv, die Kosten (Energie, Arbeitskräftemangel, Inflation) würden allerdings auch steigen, was durch Anheben der Raten kompensiert werden müsse, so die Hotelexpertin.

An einen weiterhin prosperierenden Tourismusmarkt glauben auch viele Investoren. Zum Beispiel die VAYA-Gruppe. Sie ist still und heimlich zur größten österreichischen Hotelgruppe im Alpenraum aufgestiegen, knapp 30 Häuser in Salzburg und Tirol besitzt oder betreibt sie, und sie ist auf Expansion getrimmt.

Wer steckt hinter dem Player, der so österreichnarrisch ist? Es sind justament zwei Privatiers aus den Niederlanden. Franciscus Cornelis gehören 25 %, Hauptgesellschafter ist Joost Romeijn. Trotzdem legt man darauf Wert, dass das Unternehmen ganz österreichisch ist – die Zentrale ist in Hall in Tirol, knapp 700 MitarbeiterInnen beschäftigt die Gruppe, von der

Entwicklung über Baukoordination bis hin zum Management macht die Gruppe alles selbst. 90 % der Häuser stehen im Eigentum. Sie werden als VAYA Resorts (unterschiedliche Unterkunfts-kategorien, hohe Servicequalität, Wellnessbereiche und Lifestyle-Restaurants), als VAYA Apartments (Apartments eben, manche mit Wellness-oase) oder VAYA Unique (die absoluten Premium-Häuser) geführt. Die Marke „by VAYA“ wird für Häuser verwendet, die von einem anderen Betreiber gekauft und ins Portfolio integriert werden, aber halt noch nicht dem Corporate Look entsprechen. Holz, Leder, Glas und schwarzes Metall bestimmen das Design. Bestehende Immobilien kauft die Gruppe gerne, vor allem auch, weil VAYA nur ausgezeichnete Lagen haben will.

## Akquise in der Coronazeit

Zuletzt wurde ein Hotel in Pfunds fertig renoviert: Die Barmöbel im Landhausstil sind dem Interieur gewichen, der klassische grauslig-grüne Teppichboden in den Zimmern ehemaliger Zirbenbomber ebenso. Eine Übernachtung kostet ab 209 Euro für zwei Personen im Doppelzimmer mit Frühstück. Im ebenfalls komplett renovierten Crystal VAYA Unique

in Obergurgl muss man da schon mindestens 529 Euro pro Person und Nacht hinblättern, dafür bekommt man den Luxus eines 4-Stern-Superior-Hauses. Es ist überhaupt das erste Produkt der Unique-Kategorie und der Pandemie zu verdanken. Die Akquise erfolgte am Beginn der Covid-Zeit, genauso wie damals das ehemalige Hotel „Sportiv“ ein paar Schritte weiter erworben wurde (wird gerade refurbisht).

## Auch Freizeitwohnsitze wichtig

Augenscheinlich, dass der Tourismus für Österreichs Wirtschaft ein wichtiger Brocken ist, und gut, wenn die Investoren dem Markt treu bleiben. Für die Volkswirtschaft auch nicht unwichtig sind Freizeitwohnsitze, wie unlängst die VÖPE – Vereinigung österreichischer Projektentwickler – aufzeigte. Sie hat beim IHS eine österreichweite Studie in

Auftrag gegeben. Demnach werden mit Freizeitwohnsitzen zwischen 2,5 und 3 Mrd. Euro erwirtschaftet. Im Detail: Alle Freizeitwohnsitze zusammengenommen, betragen die ökonomischen Gesamteffekte 2019 netto rund 2,47 Mrd. Euro an Bruttowertschöpfung, 2021 2,18 Mrd. Euro. Außerdem nahmen im Jahr 2019 die verschiedenen öffentlichen Körperschaften 1,21 Mrd. Euro (netto) im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen ein. 2019 gab es rund 34.600 Beschäftigungsverhältnisse im weiteren Kontext mit Freizeitwohnsitzen. Andreas Köttl, Sprecher des VÖPE-Präsidiums: „Von uns hat keiner ein Interesse daran, Orte zu verschandeln. Vielmehr wollen wir die Attraktivität erhalten. Wir sind der Überzeugung, dass Städte und Gemeinden von professionell geplanten Freizeitwohnsitzen umfassend und nachhaltig profitieren können. Was es dafür braucht, sind bessere Informationen, Rahmenbedingungen und die Zusammenarbeit aller Betroffenen.“

Wenn es stimmt, was Martina Maly-Gärtner vorhersagt, haben die österreichischen Tourismusimmobilien jedenfalls eine gute Zukunft vor sich. Das sieht auch VAYA so. In den nächsten Jahren soll das Portfolio auf 50 Betriebe wachsen, ausschließlich in den Bergen Österreichs. ■

In den nächsten  
Jahren will VAYA  
in Österreich auf  
50 Häuser wachsen.

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: k.A.



Ein typisches Haus der stark expandierenden VAYA-Gruppe: Das ehemalige Hotel Post in Saalbach wurde einem Refurbishment unterzogen und auf Corporate-Design-Linie gebracht.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag