

# Hotelmak- bericht 2026





HOTELMARKTBERICHT

# Inhalt

---

Globales Immobilien Know-how 4

Hotelmarkt Expertise 6

**1** Tourismusdaten Österreich 8

**2** Tourismusdaten Wien 14

**3** Hotelmarkt Wien 18

**4** Aktuelle Trends 28

**5** Konversionen 32

**6** Investment 36

Kontakt 40

Globales Immobilien Know-how

# Wer ist CBRE?

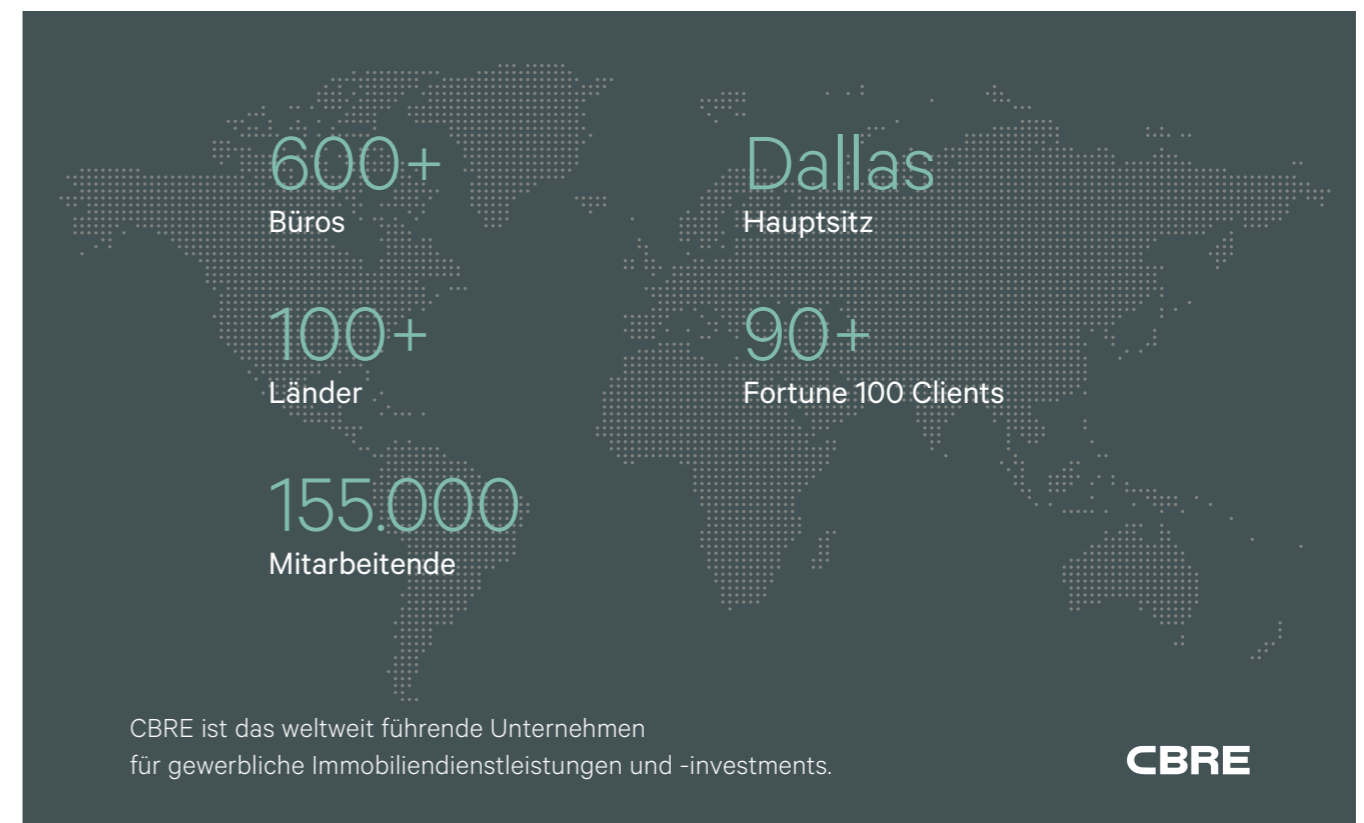
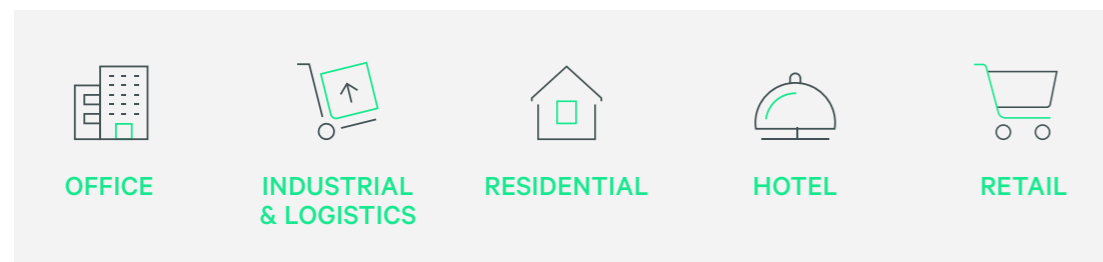
**CBRE Group\* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien\*\*.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 155.000 Mitarbeitenden in über 600 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 140 Mitarbeitende Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

**CBRE Dienstleistungen – Office, Industrial & Logistics, Residential, Retail und Hotel:**

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Workplace & Design
- Kaufmännisches und Technisches Property Management
- Shopping-Center-Management
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen



\* New York Stock Exchange: CBG \*\* Basis: Umsatz 2025

## HOTELMARKT EXPERTISE

# Wien checkt ein: Ein Rekordjahr für die österreichische Hotellerie

Österreichs Hotellerie schreibt Rekorde – und Wien spielt ganz vorne mit. Mit über 157 Mio. Nächtigungen erreichte das Land 2025 einen neuen Bestwert, getragen von Gästen aus aller Welt. Allein die Bundeshauptstadt verbuchte mehr als 20 Mio. Übernachtungen und damit das beste Ergebnis ihrer Geschichte.

Doch hinter den Zahlen steckt mehr als eine gute Saison: Wien überzeugt als ganzjährige Tourismus-, Kongress- und Eventmetropole – vom Spitzenplatz im internationalen Kongressranking bis zum Eurovision Song Contest 2026. Stabile Kennzahlen mit einem RevPAR von € 87,-, einer Auslastung von 71% und einer Tagesrate von € 123,- belegen die Robustheit eines Marktes, der im Dezember mit rund 90% Auslastung an seine Kapazitätsgrenzen stößt.

Internationale Marken drängen auf den Markt, Lifestyle-Konzepte und Branded Residences setzen frische Akzente, und Konversionen verwandeln Büro- und Wohnimmobilien in gefragte Hotels. Gleichzeitig fordert der wachsende Kostendruck vor allem die Full-Service-Betreiber heraus – ein Markt in voller Bewegung.

Auch Investoren haben Wien fest im Blick: Mit rund € 550 Millionen Transaktionsvolumen war 2025 das drittbeste Hotelinvestmentjahr aller Zeiten – ein Plus von 57% gegenüber dem Vorjahr. Internationales Kapital kehrt zurück, und für 2026 zeichnet sich eine leichte Renditekompression ab.

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Zahlen, Trends und Hintergründe kompakt aufbereitet – von den Tourismusdaten über den Wiener Hotelmarkt und die aktuellen Branchentrends bis hin zu Konversionen und Investment.

## Sie möchten tiefer einsteigen?

Die Hotel- und Research-Expertinnen und -Experten von CBRE stehen Ihnen jederzeit gerne persönlich für alle Fragen zur Verfügung. Wir unterstützen Sie als globaler Partner mit lokaler Marktkenntnis bei der Umsetzung von Projekten im Hotelimmobilienbereich.

Wir begleiten An- und Verkaufsprozesse von Hotelimmobilien professionell und zielgerichtet. Zudem finden wir den passenden Hotelbetreiber – abgestimmt auf die Immobilie, die Anforderungen und den Markt, unterstützen bei Machbarkeitsstudien, kommerziellen und technischen Due-Diligence-Prüfungen, im Asset Management sowie bei weiteren strategischen Fragestellungen. Ergänzend erstellen wir fundierte Bewertungen, die als verlässliche Grundlage für Investitions- und Managemententscheidungen dienen.



## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Manuel Bugl**  
Director  
Head of Capital Markets

T +43 676 501 45 98  
manuel.bugl@cbre.com

**Rochel Sarikov**  
Associate Director  
Teamlead Hotel Investment

T +43 676 500 95 41  
rochel.sarikov@cbre.com

**Maximilian Stimpfl**  
Research Analyst  
Capital Markets | Research

T +43 676 339 63 92  
maximilian.stimpfl@cbre.com

1

---

# Tourismusdaten Österreich



TOURISMUSDATEN ÖSTERREICH

# Internationaler Tourismus: Haupttreiber des erneuten Nächtigungsrekords

Vor allem aufgrund eines Anstiegs der Gäste aus dem Ausland konnte Österreich im Jahr 2025 einen neuen Nächtigungsrekord verzeichnen: Insgesamt wurden über 157,3 Mio. Nächtigungen gezählt. Maßgeblich dazu beigetragen hat ein Plus von 2,4 % bei ausländischen Gästen, die für 116,8 Mio. Nächtigungen verantwortlich waren. Die Nächtigungen von inländischen Gästen stiegen hingegen nur leicht um 0,5 % und beliefen sich auf 40,5 Mio.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert und lag bei 3,3 Tagen pro Person. Dabei verweilen inländische Gäste mit durchschnittlich 2,8 Tagen deutlich kürzer als

internationale Besucher, deren Aufenthalt im Schnitt 3,5 Tage beträgt. Auch nach Unterkunftsart zeigen sich Unterschiede: In Hotelbetrieben liegt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 2,8 Tagen, während Gäste in privaten Unterkünften mit rund 5 Tagen deutlich länger bleiben.

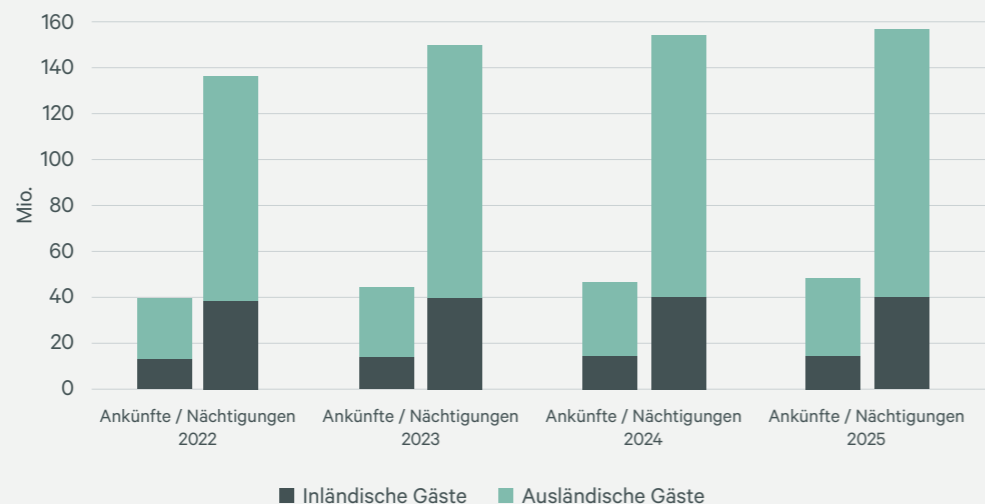
Über 70 % aller Ankünfte entfielen im Jahr 2025 auf klassische Hotelbetriebe. Damit bleibt die Hotellerie weiterhin die mit Abstand beliebteste Beherbergungsform im österreichischen Tourismus. Besonders stark vertreten waren dabei Betriebe der gehobenen Kategorie: Rund 40 % aller Ankünfte wurden in der 4- und 5-Sterne-Hotellerie vermerkt.

Ankünfte nach Unterkunftsart 2025



- 5-/4-Stern Betriebe
- 3-Stern Betriebe
- 2-/1-Stern Betriebe
- Ferienwohnungen
- Sonstige
- Private Unterkünfte

Entwicklung der Ankünfte und Nächtigungen Österreich



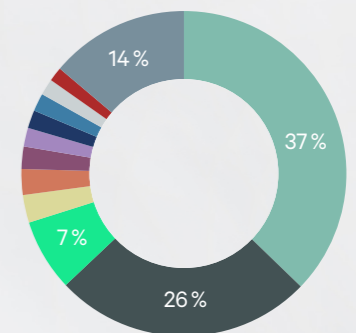
Quelle: CBRE Research, Statistik Austria

# Die Herkunftsmärkte hinter dem Rekordnächtigungsjahr

Die Nächtigungszahlen werden traditionell von einem weitgehend stabilen Kreis an Herkunftsländern bestimmt, darunter vor allem Nachbarländer. Besonders stark vertreten waren dabei – wie bereits in den vergangenen Jahren – die wichtigsten Herkunftsmärkte Deutschland, Österreich und die Niederlande, die gemeinsam 70 % der Nächtigungen ausmachen.

Das dynamischste Wachstum zeigte Israel mit einem deutlichen Plus von 50 % gegenüber dem Vorjahr. Dahinter folgten die Türkei mit einem Zuwachs von 27 % sowie Brasilien, das ein Wachstum von 21 % erreichte.

Gäste nach Herkunftsland 2025



- Deutschland
- Österreich
- Niederlande
- Schweiz & Liechtenstein
- Tschechien
- Großbritannien
- Belgien
- Italien
- Polen
- USA
- Ungarn
- andere Länder

10 wachstumsstärkste Märkte 2025 vs. 2024

Land	Nächtigungsentwicklung
Israel	+ 50,2%
Türkei	+ 27,3%
Brasilien	+ 21,3%
Ukraine	+ 19,6%
Japan	+ 18,9%
Australien	+ 18,6%
Südostasien	+ 18,1%
Zentral- & Südamerika	+ 16,5%
Litauen	+ 15,9%
Zypern	+ 15,4%

Quelle: CBRE Research, Statistik Austria



TOURISMUSDATEN ÖSTERREICH

# Alpen und Städte als Motoren des Tourismus

Innerhalb Österreichs zeigen sich deutliche regionale Unterschiede im Tourismusgeschehen, die stark von den jeweiligen Angebotsstrukturen abhängen. Tirol nimmt dabei mit rund 50 Mio. Nächtigungen die klare Spitzenposition ein und liegt damit deutlich vor allen anderen Bundesländern. An zweiter Stelle folgt Salzburg mit 30,9 Mio. Nächtigungen. Diese hohen Nächtigungszahlen resultieren vor allem durch die ausgeprägte Winter- und Skisaison – insbesondere in den Wintermonaten verzeichnen diese Bundesländer eine sehr hohe internationale Nachfrage.

An dritter Stelle liegt Wien mit über 20 Mio. Nächtigungen. Die hohe Zahl an Nächtigungen ist im Kontext einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer

von lediglich 2,3 Tagen zu betrachten, die zugleich die niedrigste aller Bundesländer in Österreich darstellt.

Dies ist vor allem auf den Städtetourismus zurückzuführen, der typischerweise durch kürzere, oft nur wenige Tage dauernde Aufenthalte geprägt ist. Im Gegensatz dazu erreicht Kärnten mit durchschnittlich 4,0 Tagen die längste Aufenthaltsdauer aller Bundesländer.

Die Landeshauptstädte sind ganzjährig gefragte Reiseziele und erzielten im Jahr 2025 rund 29,1 Mio. Nächtigungen. Das entspricht etwa 18% aller Nächtigungen in Österreich und stellt ein Plus von 6% im Vergleich zum Vorjahr dar.



## Ankünfte und Nächtigungen Österreich

	Ankünfte (in Mio.)	Nächtigungen (in Mio.)	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
Burgenland	1,3	3,4	2,7
Kärnten	3,3	13,1	4,0
Niederösterreich	3,0	7,3	2,4
Oberösterreich	3,5	8,9	2,6
Salzburg	8,4	30,9	3,7
Steiermark	4,6	14,1	3,1
Tirol	12,9	50,0	3,9
Vorarlberg	2,8	9,6	3,5
Wien	8,6	20,1	2,3

Quelle: CBRE Research, Statistik Austria, Wien Tourismus

2

# Tourismusdaten Wien

---



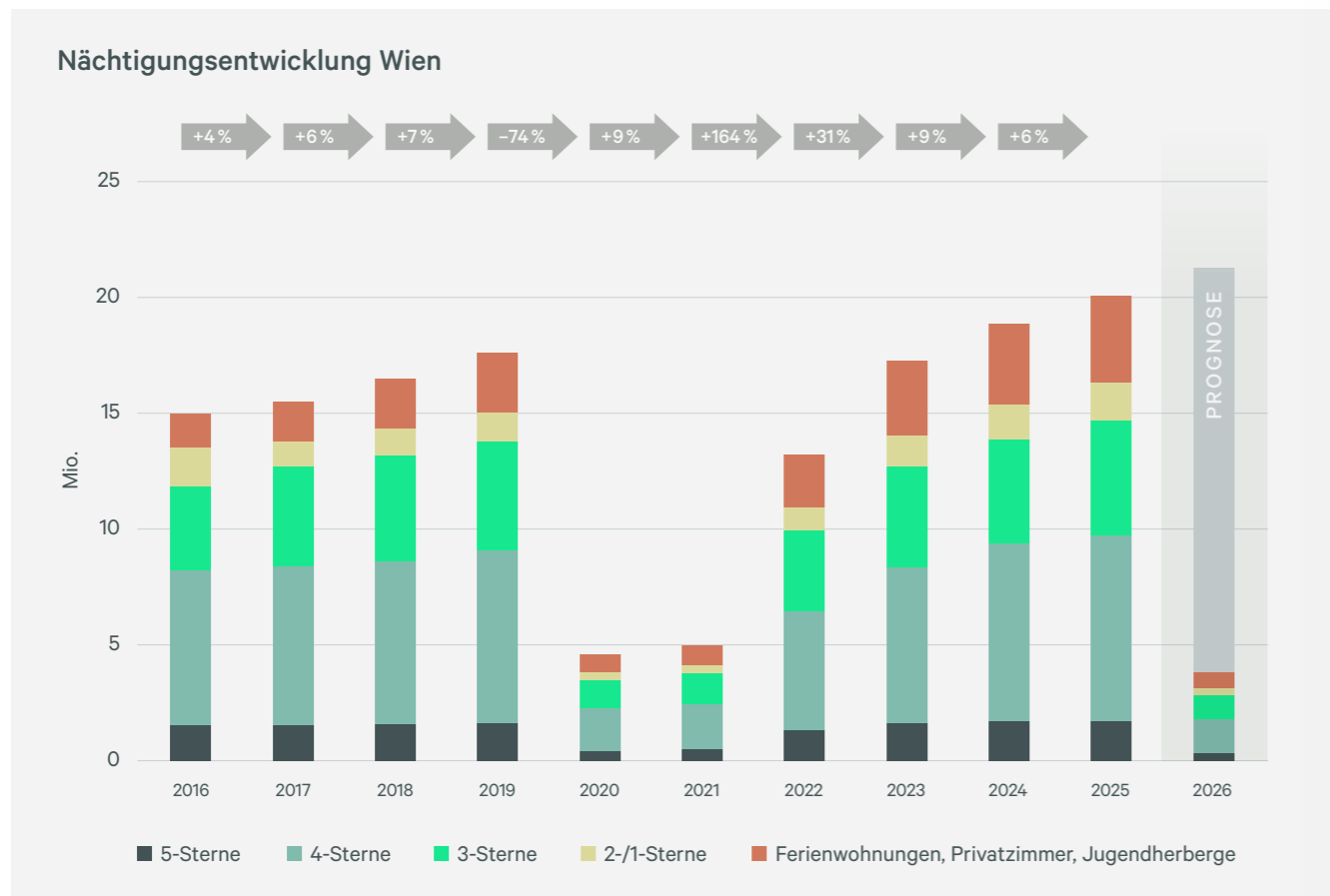
TOURISMUSDATEN WIEN

# Auch Wien bleibt im Tourismus auf Erfolgskurs

Im Jahr 2025 registrierte auch Wien ein neues Rekordhoch im Tourismus. Insgesamt wurden 8,6 Mio. Gästeankünfte gezählt, was einem Anstieg von 5,2% gegenüber 2024 entspricht.

Auch die Zahl der Nächtigungen entwickelte sich positiv. Mit mehr als 20 Mio. Übernachtungen wurde ein Zuwachs von 6,5% erreicht und somit das höchste Ergebnis jemals erzielt.

Auch für 2026 zeichnet sich bereits eine Fortsetzung der positiven Entwicklung ab. In den ersten drei Monaten des Jahres konnte Wien 3,8 Mio. Nächtigungen verbuchen, was einem deutlichen Zuwachs von 6,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht. Ein zentraler Treiber der Nächtigungszahlen wird auch 2026 der Kongress- und Eventtourismus sein, wie zum Beispiel die Austragung des Eurovision Song Contests in Wien.



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

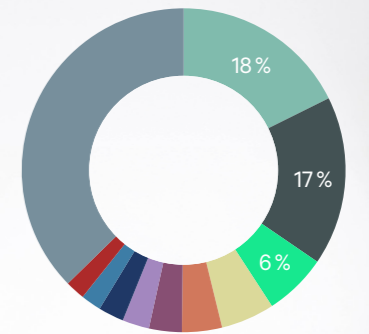
# Stärkste Zuwächse aus asiatischen Herkunftsmärkten

Wien weist im Vergleich zu Gesamtösterreich einen deutlich höheren Anteil an ausländischen Touristen auf – dieser liegt bei rund 83%. Zu den wichtigsten Herkunftsmärkten zählen Deutschland mit etwa 3,6 Mio. Nächtigungen, gefolgt von Österreich selbst mit rund 3,4 Mio. Nächtigungen sowie den USA mit etwa 1,3 Mio. Nächtigungen.

In der Luxushotellerie zeigt sich ein anderes Bild: Hier nehmen die USA gemessen am Umsatz die Spitzenposition ein.

Aktuell verzeichnen vor allem die Herkunftsmärkte Israel (+ 51%), Türkei (+ 33%) und Ukraine (+ 25%) die höchsten Zuwächse. Besonders hervorzuheben ist das Wachstum der asiatischen Herkunftsmärkte, die in Wien insgesamt ein Plus von knapp 20% erzielen konnten.

Gäste nach Herkunftsland 2025



- Deutschland
- Österreich
- USA
- Italien
- Großbritannien
- Spanien
- Frankreich
- Polen
- Schweiz
- Rumänien
- andere Länder

10 wachstumsstärkste Märkte 2025 vs. 2024

Land	Nächtigungsentwicklung
Israel	+ 51,3 %
Türkei	+ 32,7 %
Ukraine	+ 25,3 %
Japan	+ 24,4 %
Südostasien	+ 24,2 %
Australien	+ 24,1 %
China	+ 21,9 %
Serbien	+ 21,6 %
Indien	+ 20,7 %
Russland	+ 20,4 %

Quelle: CBRE Research, Statistik Austria, Wien Tourismus



3

# Hotelmarkt Wien



HOTELMARKT WIEN

# Stabile Hotelkennzahlen bei wachsendem Kostendruck

Im Kalenderjahr 2025 betrug der Nächtigungsumsatz in Wien rund € 1,5 Mrd., was einer Steigerung von etwa 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. In nahezu allen Hotelkategorien konnte ein Umsatzplus erzielt werden, mit Ausnahme der 1- und 2-Sterne-Hotels, bei denen ein Rückgang von rund 10 % festzustellen war. Den stärksten Umsatzzuwachs erzielte die 4-Sterne-Kategorie mit einem Plus von etwa 10 %.

Trotz des gestiegenen Zimmerangebots blieb die Auslastung mit 71 % im Jahr 2025 auf dem Niveau des Vorjahres. Das zeigt, dass die zusätzliche Kapazität vom Markt gut aufgenommen werden konnte.

Im Jahr 2025 verzeichnete die Hotellerie einen durchschnittlichen RevPAR von € 87, was einem Anstieg von 1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die durchschnittliche Tagesrate (ADR) erreichte gleichzeitig € 123. Trotz dieser positiven Entwicklung bei den Einnahmen und einer guten Auslastung sehen sich vor allem Hotelbetreiber mit Full-Service-Angebot aufgrund erheblich gestiegener Personal- und Betriebskosten weiterhin unter starkem wirtschaftlichem Druck.

Für die saisonal schwächeren Monate Jänner bis März 2026 wurden bisher ein RevPAR von € 56 und eine ADR von € 104 registriert, bei einer Auslastung von rund 54 %.

## Rekordauslastung im Dezember setzt Kapazitäten unter Druck

Im stärksten Monat, dem Dezember 2025, erreichte die durchschnittliche Auslastung über alle Hotelkategorien hinweg mit rund 90 % ein sehr hohes Niveau.

Dennoch zeigten sich Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten. Besonders das 1- und 2-Sterne-Segment war mit einer Auslastung von über 97 % nahezu vollständig ausgelastet. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieses Segment mit rund 4.000 Zimmern nur über ein vergleichsweise geringes Angebot verfügt.

Aber auch in den höherwertigen Kategorien machte sich die starke Nachfrage deutlich bemerkbar: Das Luxussegment erreichte eine Auslastung von 89 %, während die 4-Sterne-Hotellerie eine noch höhere Auslastung von 90 % aufwies. Insgesamt verdeutlichen diese Zahlen, dass die vorhandenen Kapazitäten insbesondere in Spitzenzeiten zunehmend an ihre Grenzen stoßen.

## Tourismusindikatoren Wien 2025 (Veränderung gegenüber 2024)

Ø Umsatz pro Zimmer (RevPAR)

€ 87,2  
+1%

Nächtigungsumsatz (netto)

€ 1,5 Mrd.  
+6%

Ø Tagesrate (ADR)

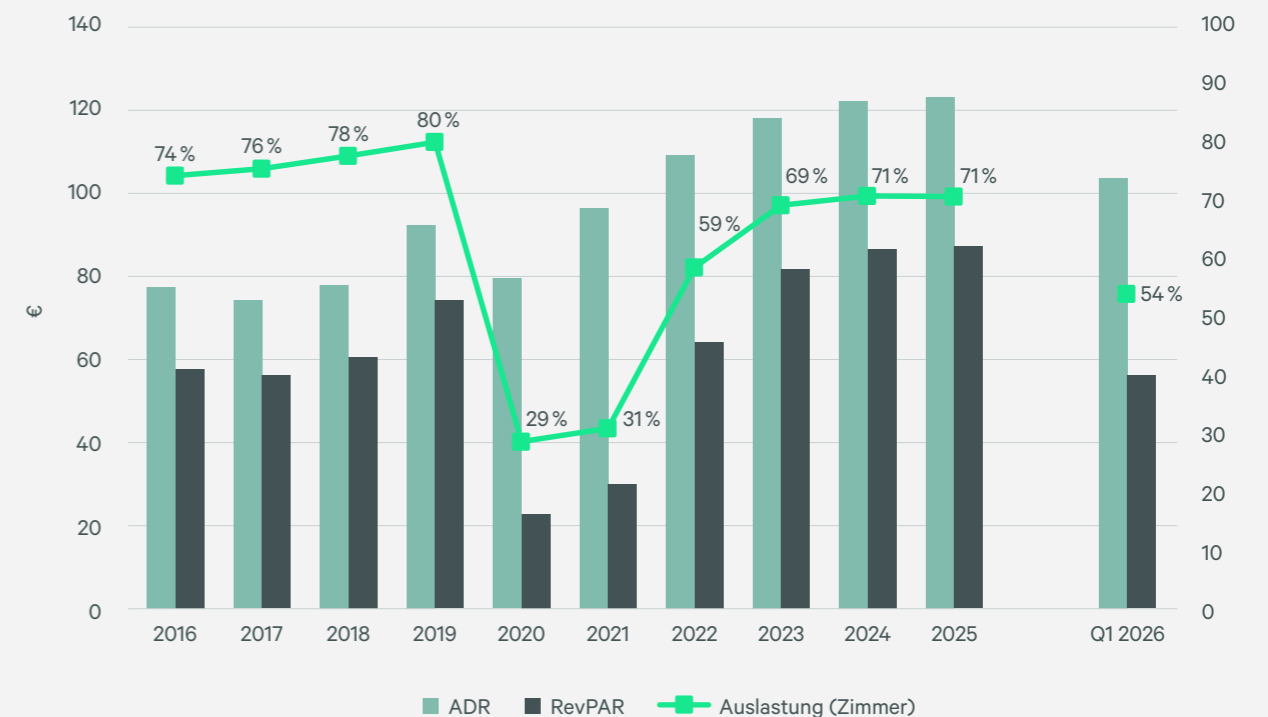
€ 123,2  
+1%

Auslastung

70,8 %  
+/- 0%



## Operative Hotel-Performance Wien



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

HOTELMARKT WIEN

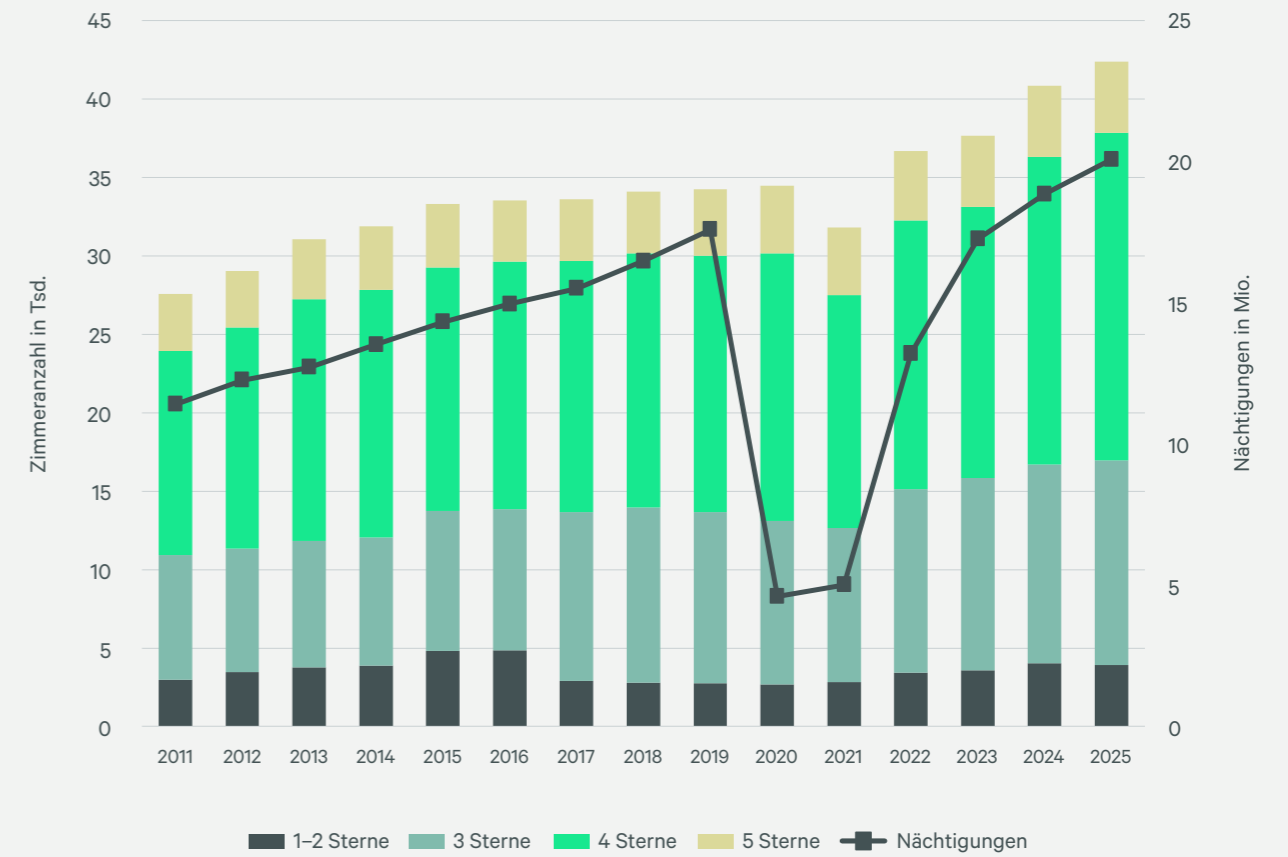
# Effiziente Angebotsstruktur am Wiener Beherbergungsmarkt

Wien verfügt über rund 450 Hotels und Beherbergungsbetriebe mit insgesamt etwa 43.000 Zimmern. Obwohl die Zahl der verfügbaren Zimmer über mehrere Jahre hinweg nur leicht gestiegen ist, wächst sie seit 2022 wieder stetig an.

Die Nachfrage wächst deutlich schneller als das Angebot: Seit 2015 ist die Zahl der verfügbaren Hotelzimmer um rund 27% gestiegen, während die Nächtigungen im selben Zeitraum um etwa 40% zulegen.

Die Marktstruktur des Wiener Hotelmarkts bildet eine solide Basis für weiteres Wachstum. 4- und 5-Sterne-Hotels stellen rund die Hälfte aller Betriebe, bei den Zimmern sogar etwa 60% des Angebots. Ein ähnliches Bild zeigt sich auf der Nachfrageseite, ebenfalls rund 60% der Hotelnächtigungen entfallen auf das höherwertige Segment. Das heißt die Verteilung des Angebots ist grundsätzlich effizient und marktgerecht aufgestellt, es gilt in Zukunft der weiter anwachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

Nächtigungs- und Zimmerangebotsentwicklung Wien



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus



HOTELMARKT WIEN

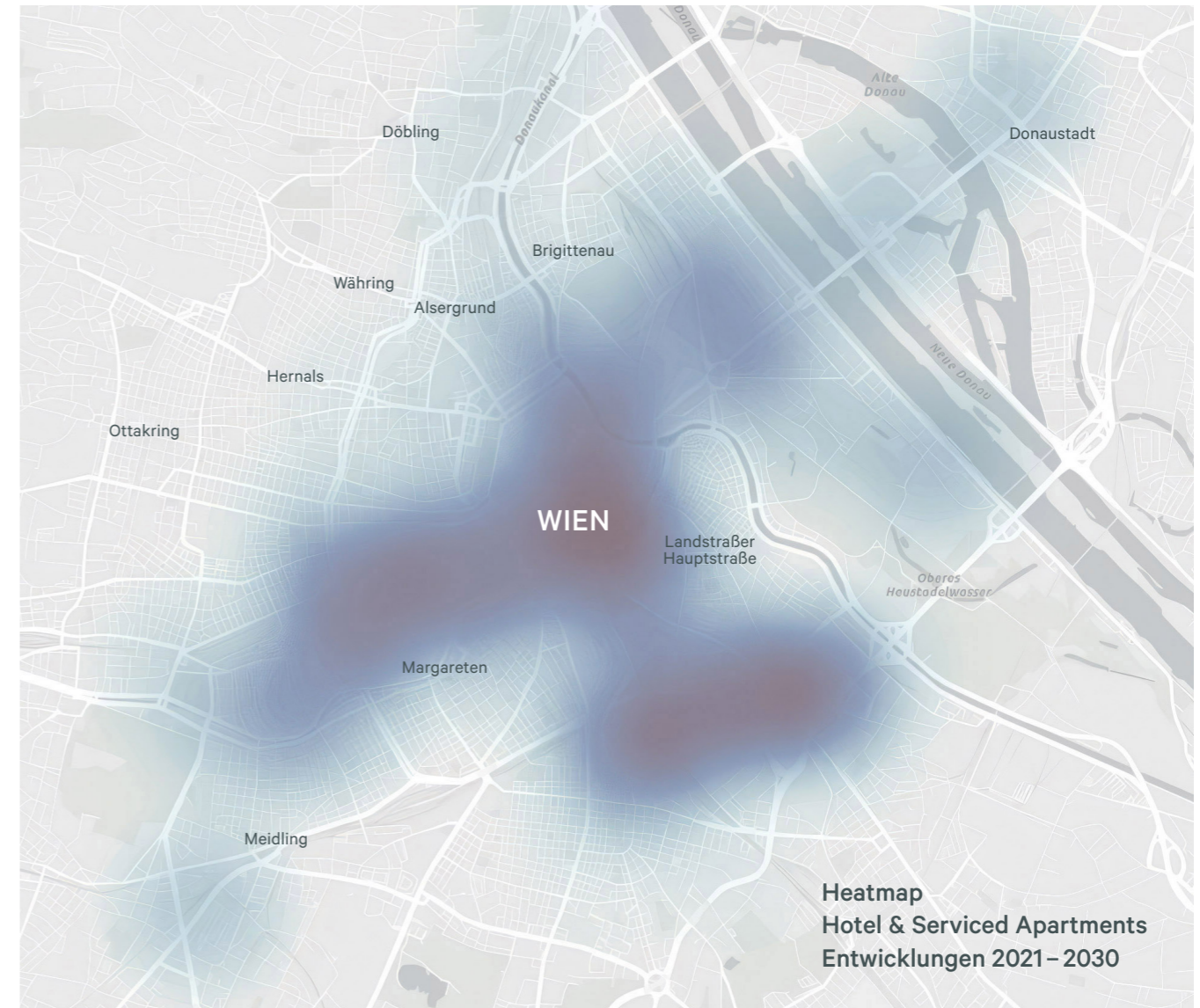
# Nachgefragte Lagen treiben neue Hotelprojekte

Im Jahr 2025 wurden in Wien insgesamt 1.200 Hotelzimmer und 450 Serviced Apartments fertiggestellt. Zu diesen Neueröffnungen zählten unter anderem das Luxushotel Mandarin Oriental Vienna in der Wiener Innenstadt, das Motel One DC Waterline an der Neuen Donau sowie die Serviced Apartments Momento an der Dresdner Straße.

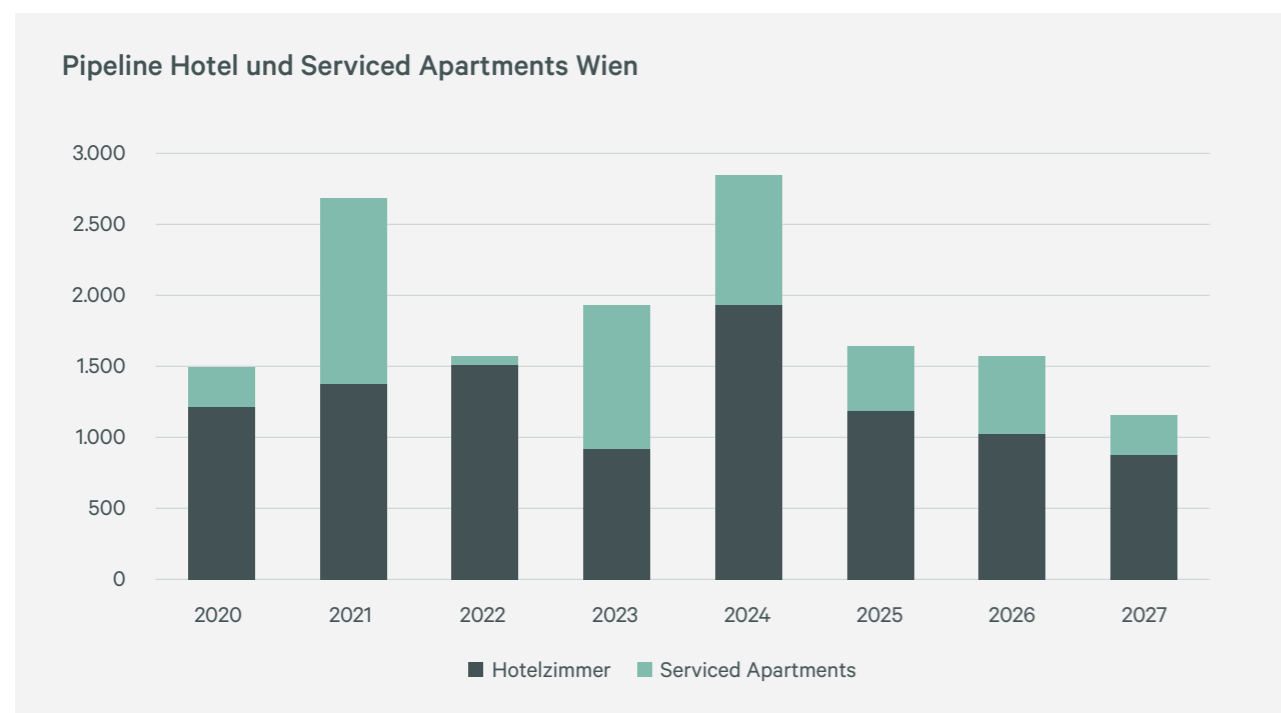
Das Jahr 2026 brachte bereits weitere Hotelöffnungen mit sich, darunter das Hotel Schani Wien City, das EST Hotel Palais Chotek und The Companion Hotel beim Westbahnhof.

Bis Ende 2026 wird die Fertigstellung von voraussichtlich über 1.500 Hoteleinheiten und Serviced Apartments in Wien (inkl. Flughafengebiet) erwartet.

Der Schwerpunkt neuer Hotelöffnungen liegt nach wie vor im innerstädtischen Bereich Wiens, wo die Nachfrage besonders ausgeprägt ist. Gleichzeitig gewinnen auch andere gut erschlossene Lagen zunehmend an Bedeutung: Insbesondere rund um die Mariahilfer Straße sowie im Umfeld des Hauptbahnhofs etablieren sich verstärkt als bevorzugte Standorte für neue Hotelentwicklungen.



Quelle: CBRE Research



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

## Wien zieht internationale Hotelmarken an

Internationale Hotelbetreiber und -brands zeigen weiterhin ein starkes Interesse am Wiener Markt, was sich in einer Reihe von neuen Markteintritten widerspiegelt. Es zeigt sich dabei ein Trend zu Hotels mit Lifestyle-Konzepten. Als Beispiele hierfür sind Marken wie The Companion, TRIBE und Miiro zu nennen, die das Hotelportfolio Wiens seit diesem Jahr bereichern.

HOTELMARKT WIEN

# Pipeline 2026/2027

## Ausgewählte Projekte Hotels und Serviced Apartments

### 2026

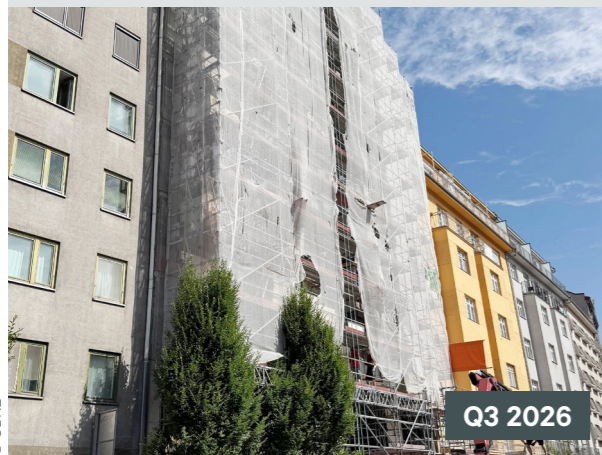
**Bob W. Vienna Döbling**  
19., Heiligenstädter Straße 40  
Upper Midscale, Apartments: 67



Q3 2026

© Bob W

**Hotel Schani Naschmarkt**  
6., Linke Wienzeile 130a  
Upper Midscale, Zimmeranzahl: 90

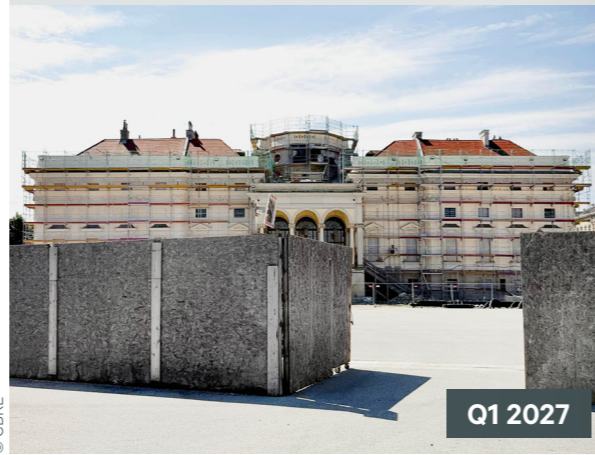


Q3 2026

© CBRE

### 2027

**Hotel Palais Schwarzenberg**  
3., Schwarzenbergplatz  
Luxury, Zimmeranzahl: 100



Q1 2027

© CBRE

**magdas HOTEL Vienna Prater**  
2., Laufberggasse 12  
Midscale, Zimmeranzahl: 103



Q2 2027

© Atelier Heiss

**Hotel Bristol**  
1., Kärntnerring 1  
Luxury, Zimmeranzahl: 150



Q4 2027

© CBRE

**Hotel Quartier TwentyOne**  
21., Siemensstraße  
Midscale, Zimmeranzahl: 100 + Apartments: 60



Q4 2027

© Cserni

4

# Aktuelle Trends



## AKTUELLE TRENDS

# Abkehr vom eigenen Restaurant: Erfolgsstrategien der Luxushotellerie

Hotelrestaurants im Luxus- und Upper-Upscale-Segment der Full-Service-Hotellerie sind klassischerweise keine gewinnbringenden Outlets. Hohe Lohnkosten, Österreich liegt hier 20 % über dem EU-Schnitt, sowie das Festhalten an klassischen Betriebsformen, die ausschließlich auf Hotelgäste ausgerichtet sind und den lokalen Markt weitgehend ignorieren, verfestigen diese Rolle als reine Kostenstelle.

Die internationale Antwort darauf ist die Entkopplung von Gastronomie und Hotellerie mit der Idee, hoteleigene Gastronomie an Drittanbieter abzugeben. Dies wird international zunehmend zum Standard, um die lokale Bevölkerung anzusprechen. Die Auslagerung der Restaurant-Outlets an prominente Köche und internationale Gastromarken bringt darüber hinaus sofortige internationale Sichtbarkeit und steigert die lokale Capture-Rate.

Weiters sind Mixed-Hospitality-Modelle auf dem Vormarsch. Hier dienen Hotels zunehmend als Hülle für spezialisierte Drittbetreiber, die einzelne Bereiche wie Rooftop-Bars, Restaurants, Event-Bereiche übernehmen. In diesem Zusammenhang gewinnt auch das Daypart-Sharing-Modell an Bedeutung, bei dem zum Beispiel ein und derselbe Bereich morgens als Frühstücksraum, tagsüber als Co-Working-Space und abends als Szenerestaurant eines prominenten Sterne-Kochs bespielt wird.

Der österreichische Hotelmarkt entwickelt sich klar in Richtung separat geführter Gastronomie, wenn auch langsamer als das internationale Wettbewerbsumfeld. Die Hybridform zwischen traditionsreichem „Grand Hotel“ und modernem Lifestyle-Produkt mit eigenständiger, hochwertiger Gastronomie gewinnt immer mehr an Bedeutung und ist das Modell, das sowohl den lokalen Markt als auch ein internationales Publikum am stärksten anspricht. Finanziell ist dieser Ansatz aufgrund geringerer Kosten und zusätzlicher Pachteinahmen oder einer Umsatzbeteiligung klar nachhaltiger. Gezielte Kooperationen mit lokalen Spitzenköchen und heimischen Winzern können den lokalen Markt ansprechen und ziehen aufgrund der Vertrautheit und des Wiedererkennungswerts nicht nur die eigenen Hotelgäste, sondern vor allem auch externe Gäste an.

Internationale Kontakte und Celebrity-Köche bringen darüber hinaus frischen Wind, schaffen ein neues und aufregendes gastronomisches Angebot und fördern einen Arbeitsmarkt, der Fachkräfte mit internationalen Standards anzieht und langfristig weiterentwickelt.

## Weitere Trends

### Wien als Tagungs- & Kongressmetropole

Rund 7.200 Kongresse und Firmentagungen wurden im letzten Jahr in Wien abgehalten und sorgten für über 2,5 Mio. Nächtigungen. Damit geht inzwischen etwa jede achte Übernachtung in Wien auf den Kongress- und Tagungsbereich. Auch im internationalen Vergleich bleibt Wien ein führender Standort: 2024 belegte die Stadt noch den ersten Platz im ICCA-Kongressranking, 2025 liegt sie auf Rang vier. Diese Entwicklung fügt sich in eine insgesamt sehr starke Erholung seit der COVID-19-Pandemie ein, die sich insbesondere in der hohen Zahl an Großkongressen in diesem Jahr widerspiegelt. Gleichzeitig bringt diese Dynamik neue Herausforderungen mit sich. Die stark schwankende Nachfrage führt zu deutlich variierenden ADRs was für Hotelbetreiber ein anspruchsvolles Umfeld im Revenue Management schafft.

### Kostendruck für Betreiber

Ein zunehmender Kostendruck stellt insbesondere Full-Service-Hotelbetreiber vor große Herausforderungen. Hohe Personal- und Betriebskosten belasten die Margen erheblich und erschweren eine stabile Profitabilität. Im Gegensatz dazu sind Select-Service-Hotels und Serviced Apartments deutlich weniger stark von dieser Entwicklung betroffen. Dank ihrer schlankeren Kostenstrukturen, geringeren Personalintensität und effizienteren Betriebsmodellen können sie den steigenden Kosten besser entgegenwirken und bleiben dadurch vergleichsweise hochprofitabel.

### Branded Residences

Der Hotelmarkt verzeichnet aktuell einen Trend hin zu Branded Residences, einem Modell, bei dem Wohneinheiten unter der etablierten Marke eines Betreibers vertrieben und mit umfassenden Serviceleistungen ergänzt werden. Diese Option wird von Luxushotelbetreibern zunehmend auch in Wien geprüft. Sie verfolgen dieses Modell, um ihr Geschäftsfeld strategisch zu erweitern, konstante Einnahmequellen durch die Serviceleistungen zu erschließen und ihre Marke im hochwertigen Immobiliensegment nachhaltig zu festigen. Ein wesentlicher Vorteil ist dabei oft die Möglichkeit, durch die Markenassoziation höhere Verkaufspreise zu erzielen.

5

# Konversionen



## KONVERSIONEN

# Konversionen als Antwort auf begrenzte Neubaupotenziale

Im Zuge der Erholung der Hospitality-Branche nach der COVID-19-Pandemie sowie angesichts der dynamischen Entwicklung mit neuen Nächtigungsrekorden gewinnt die Assetklasse Hotel sowohl für Entwickler als auch für Investoren zunehmend an Attraktivität. Gleichzeitig sind insbesondere in gut angebundenen, innenstadtnahen Lagen die Neubaupotenziale stark begrenzt.

Vor diesem Hintergrund ist die Umnutzung bestehender Immobilien von strategischer Bedeutung. Sie bieten eine effiziente Lösung für die Flächenknappheit und können im Vergleich zu Neubauten Vorteile in Bezug auf Projektlaufzeiten und Kosten bieten, da Abriss und umfangreiche Neubaumaßnahmen entfallen.

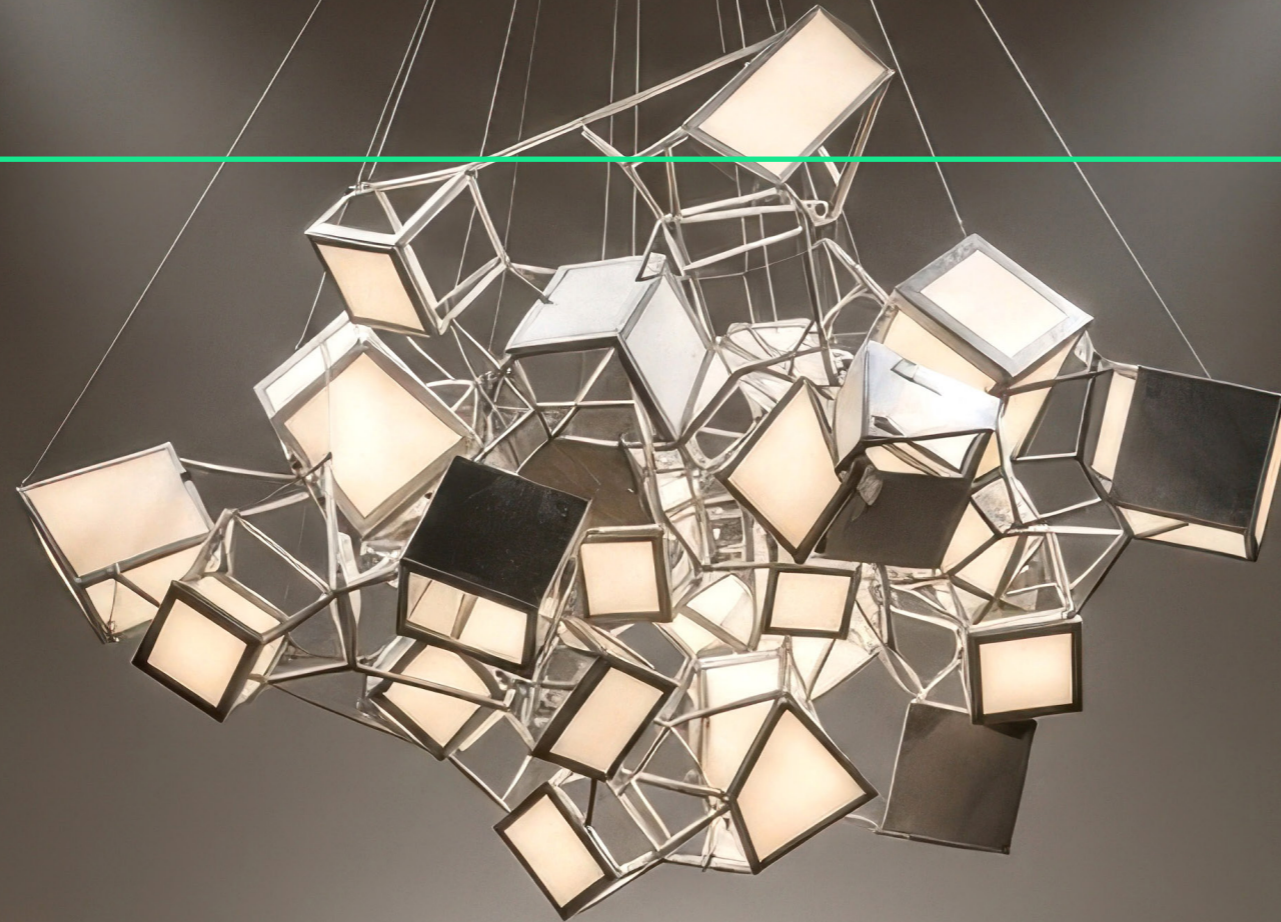
Eine zentrale Voraussetzung dabei ist, dass die bestehende Gebäudenutzung eine funktional sinnvolle Umnutzung zulässt. In der Praxis werden vor allem Wohn- und Büroimmobilien auf ihre Eignung für eine Umwandlung in Hotels oder Serviced Apartments geprüft.

Der Wiener Markt bietet bereits mehrere hochwertige Beispiele für erfolgreiche Konversionen: So wurde etwa das heutige Mandarin Oriental aus dem ehemaligen Gebäude des Wiener Handelsgerichts entwickelt. Auch The Hoxton im 3. Bezirk ist das Ergebnis einer Umnutzung und ging aus der früheren Nutzung durch die Wirtschaftskammer hervor. Ein weiteres Beispiel ist das Ruby Lissi Hotel im 1. Bezirk, das auch aus einem ehemaligen Bürogebäude entstanden ist.



6

# Investment



INVESTMENT

# Das drittbeste jemals verzeichnete Hotelinvestmentjahr

Der österreichische Hotelinvestmentmarkt zeigte auch im Jahr 2025 eine weiter anziehende Dynamik. Mit einem Transaktionsvolumen von rund € 550 Mio. wurde ein Anstieg von 57 % gegenüber 2024 verzeichnet und damit das drittbeste jemals registrierte Ergebnis am österreichischen Hotelinvestmentmarkt erzielt.

Maßgeblich geprägt wurde das Marktgeschehen durch mehrere Großtransaktionen, allen voran das Vienna Marriott Hotel, das Grand Hotel Wien sowie das 25hours Hotel. Ergänzend dazu wurde eine Vielzahl kleiner und mittelgroßer Verkäufe registriert, was auf eine breite Marktaktivität über alle Ticketgrößen hinweg hindeutet.

Das Jahr 2026 startete ebenfalls sehr aktiv mit einem Transaktionsvolumen von € 167 Mio. Bereits im ersten Quartal wurden zwei größere Deals abgeschlossen, darunter auch das Andaz Vienna.

In den letzten Jahren ist eine deutliche Rückkehr internationalen Kapitals auf den österreichischen Hotelinvestmentmarkt zu beobachten, insbesondere nach einer Phase der Zurückhaltung zwischen 2020 und 2022. Während kleinere Transaktionen häufig von privaten Investoren aus Österreich getragen werden, stammt das Kapital für größere Deals zunehmend aus dem Ausland.

### Stabile Spitzenrenditen erwartet

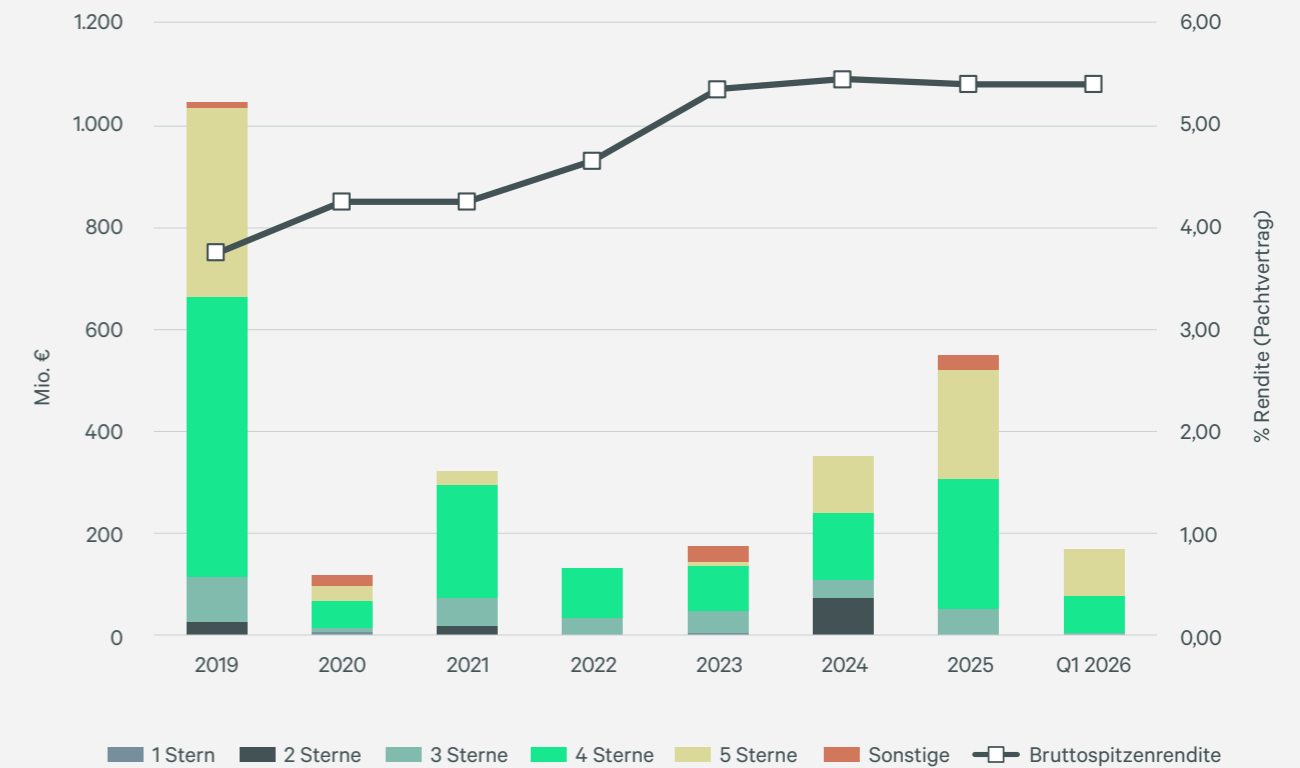
Die Spitzenrendite für Hotels mit Pachtverträgen liegt aktuell bei 5,40 %, während Managementverträge mit einem deutlichen Renditeaufschlag bei rund 6,60 % notieren. Es wird erwartet, dass die Spitzenrenditen bis zum Jahresende stabil bleiben. In der Wiener Innenstadt sind Renditeabschläge von bis zu 200 Basispunkten möglich.

### Marktumfeld bleibt anspruchsvoll

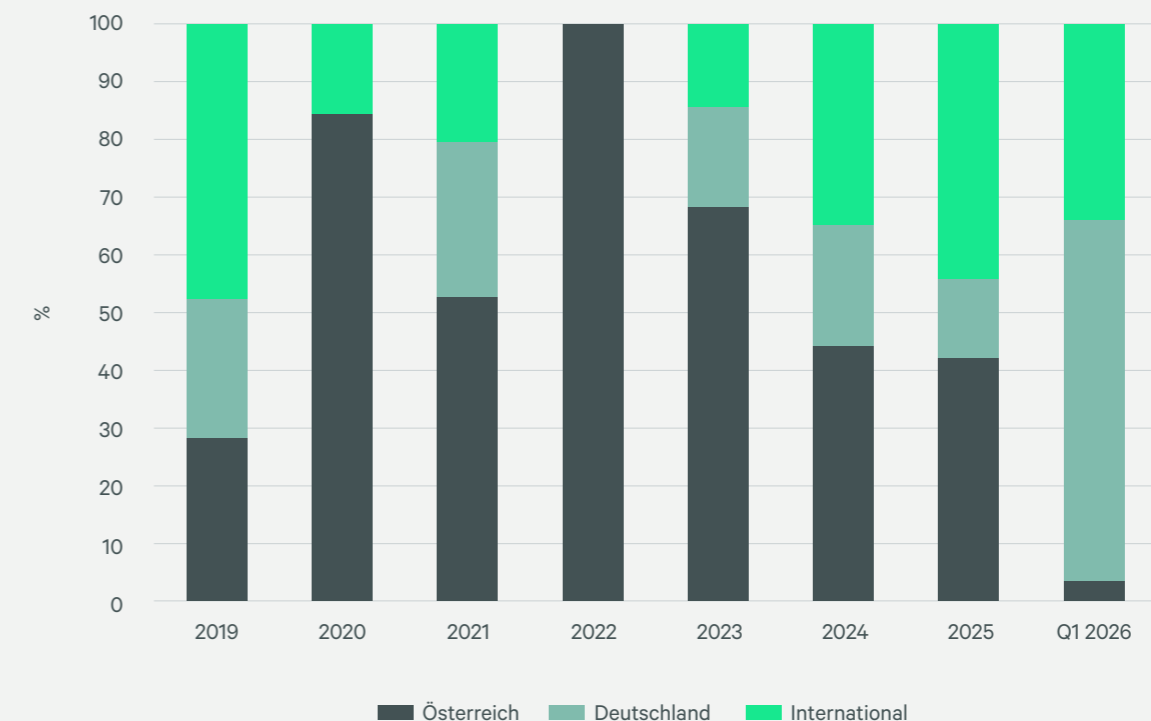
In der 2026 European Hotel Investor Intention Survey, durchgeführt von CBRE, gaben über 90 % der Investoren an, ihre Kapitalallokation in Hotels im Jahr 2026 beibehalten oder erhöhen zu wollen. Value-add-Strategien bleiben dominant, aber das Interesse an opportunistischen Ansätzen steigt von 15 % im Jahr 2025 auf 25 % im Jahr 2026. Die häufigsten Gründe für Hotelinvestments sind optimistischere Erwartungen hinsichtlich der Rendite sowie attraktive Preisniveaus. Trotzdem werden die steigenden Kosten für den Betrieb als auch geopolitischen Unsicherheiten als die größten Herausforderungen für Investoren angesehen.

Für das Jahr 2026 zeichnet sich ein Marktumfeld ab, das weiterhin von einer hohen Angebotsverfügbarkeit geprägt ist, gleichzeitig jedoch herausfordernd bleibt. Zwar befindet sich viel Produkt am Markt, die Abschlusswahrscheinlichkeit wird jedoch maßgeblich durch die geopolitische Lage und die daraus resultierenden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Investmentvolumen Österreich nach Hotelkategorie & Bruttospitzenrendite



Investmentvolumen nach Herkunft der Investoren



Quelle: CBRE Research

Ihre CBRE  
Hotelinvestment-  
Experten sind  
gerne für Sie da:

**Manuel Bugl**  
Director  
Head of Capital Markets  
T +43 676 501 45 98  
manuel.bugl@cbre.com

**Rochel Sarikov**  
Team Lead Hotels  
T +43 676 500 95 41  
rochel.sarikov@cbre.com

**Lukas Schwarz**  
Managing Director  
T +43 1 533 40 80  
lukas.schwarz@cbre.com

**SENIOR ADVISOR TO THE BOARD**  
**Andreas Ridder**  
T +43 1 533 40 80  
andreas.ridder@cbre.com

**INVESTMENT**  
**Manuel Bugl**  
Director  
Head of Capital Markets  
T +43 676 501 45 98  
manuel.bugl@cbre.com

**VALUATION**  
**Christian Aplienz**  
Senior Director  
Head of Valuation  
T +43 664 851 57 46  
christian.aplienz@cbre.com

**ESG**  
**Elvis Penjo**  
Director  
Head of ESG  
T +43 664 885 06 112  
elvis.penjo@cbre.com

**AGENCY**  
**Patrick Schild**  
Senior Director | Head of  
Leasing, Workplace & Design  
T +43 664 885 06 108  
patrick.schild@cbre.com

**PROPERTY MANAGEMENT**  
**Petra Kern**  
Director  
Head of Property Management  
T +43 664 887 13 881  
petra.kern@cbre.com

**RESEARCH**  
**Maximilian Stimpfl**  
Research Analyst  
T +43 676 339 63 92  
maximilian.stimpfl@cbre.com

**RETAIL**  
**Christoph Ecker**  
Director  
Head of Retail Leasing  
T +43 664 824 15 41  
christoph.ecker@cbre.com

**PROJECT MANAGEMENT**  
**TURNER & TOWNSEND**  
**Nadja Proëwer**  
Senior Director  
Business Unit Lead Austria  
T +43 676 500 48 13  
nadja.proewer@cbre.com

## Unsere Standorte und Kontaktmöglichkeiten

**Office Wien**  
CBRE GmbH  
Am Belvedere 10  
1100 Wien  
T +43 1 533 40 80  
cbrevienna@cbre.com

cbre.at  
LinkedIn: CBRE Austria

**Office Graz**  
Liebenauer Hauptstraße 34  
8041 Graz  
T +43 316 231 125 02

**Sigrid Filzmoser**  
Director | Lead Region South  
Advisory Services  
T +43 676 500 21 33  
sigrid.filzmoser@cbre.com

**Office Salzburg**  
Rainbergstraße 3A  
5020 Salzburg  
T +43 662 234 553 02

**Christoph Oßberger**  
Director | Lead Region West  
Advisory Services  
T +43 676 501 45 97  
christoph.ossberger@cbre.com