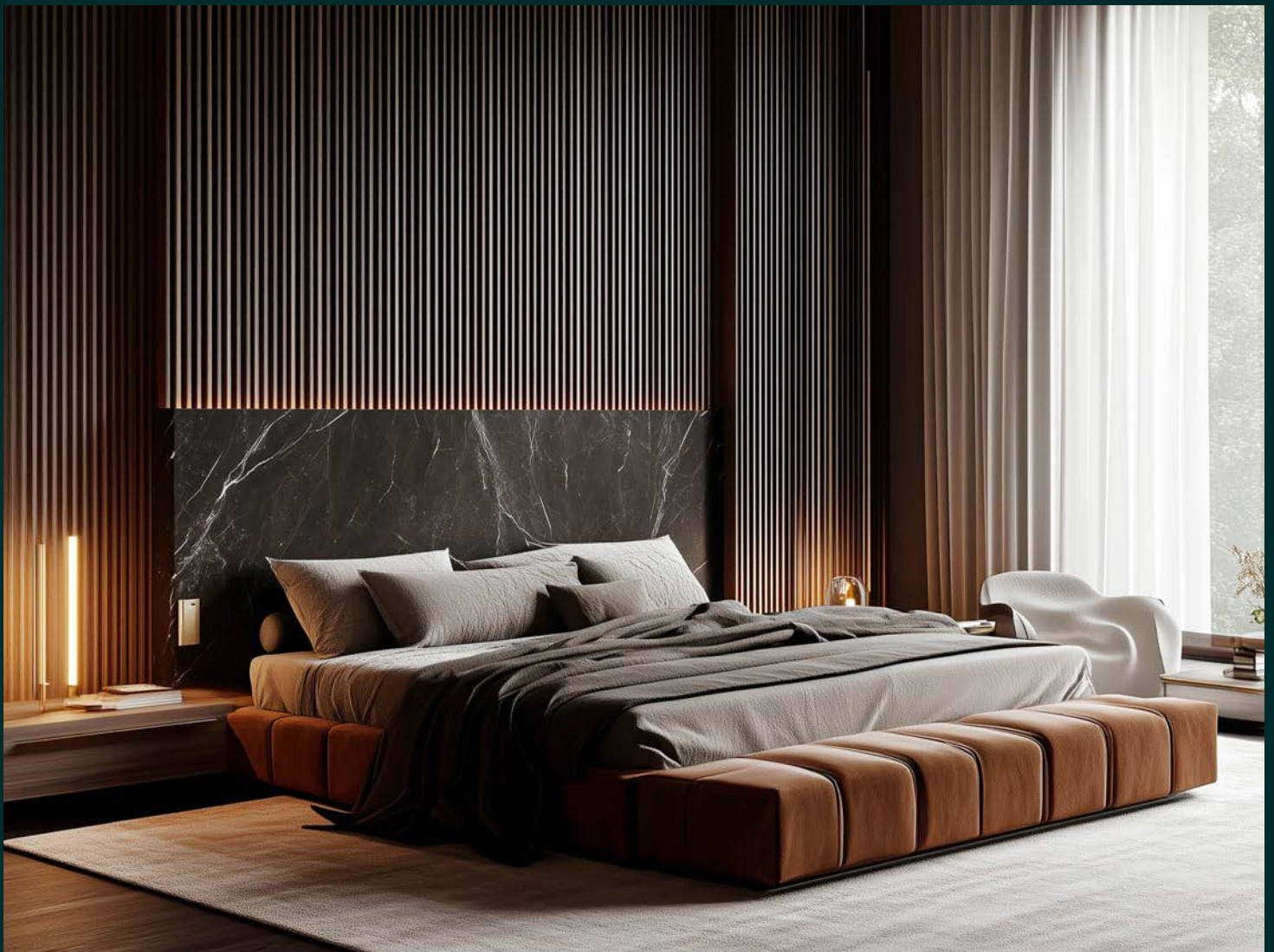


Hotelmarkt- bericht 2025





HOTELMARKTBERICHT

Inhalt

Wer ist CBRE? 4

1 Tourismusdaten Österreich 6

2 Tourismusdaten Wien 12

3 Hotelmarkt Wien 18

4 Aktuelle Trends 28

5 Investment 32

6 ESG 36

CBRE Hotels 40

Kontakt 41

globales immobilien know-how

Wer ist CBRE?

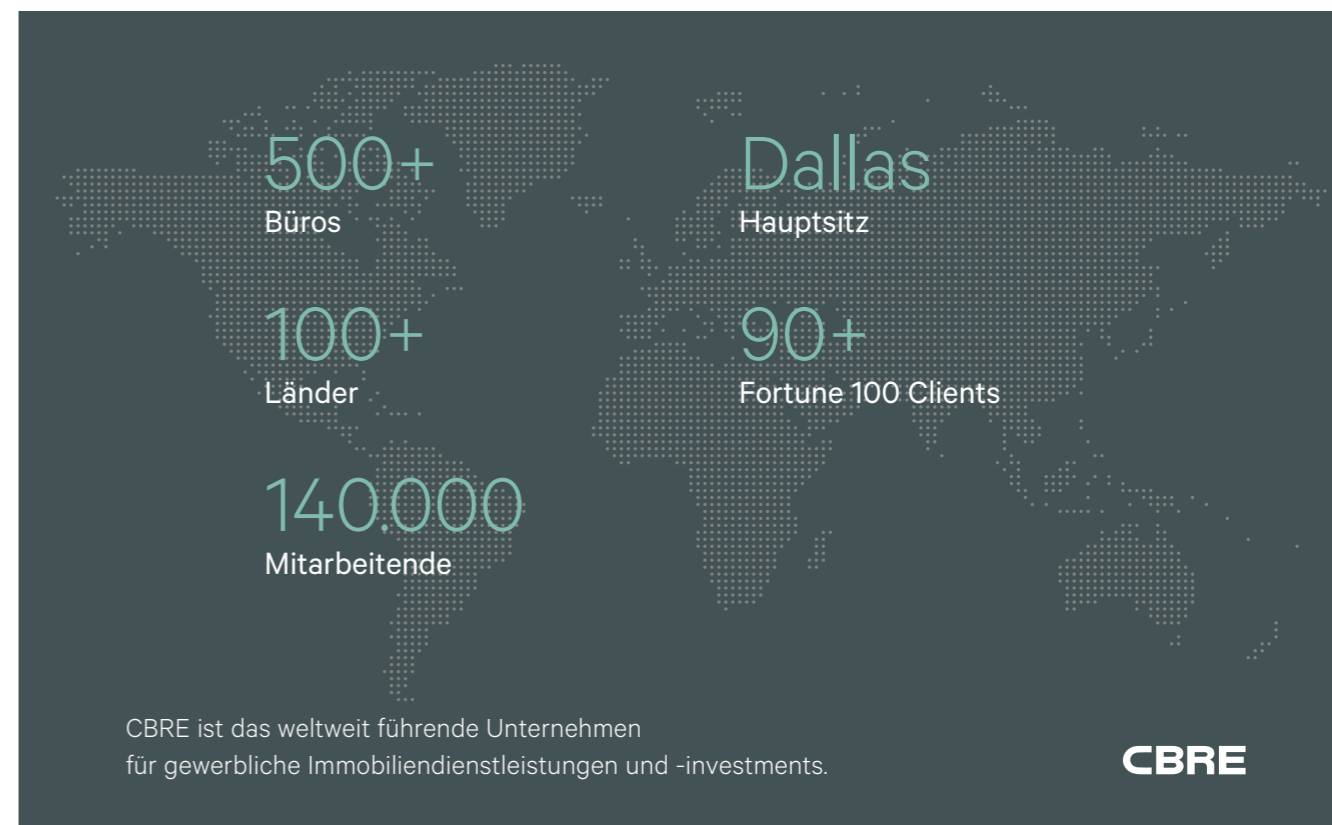
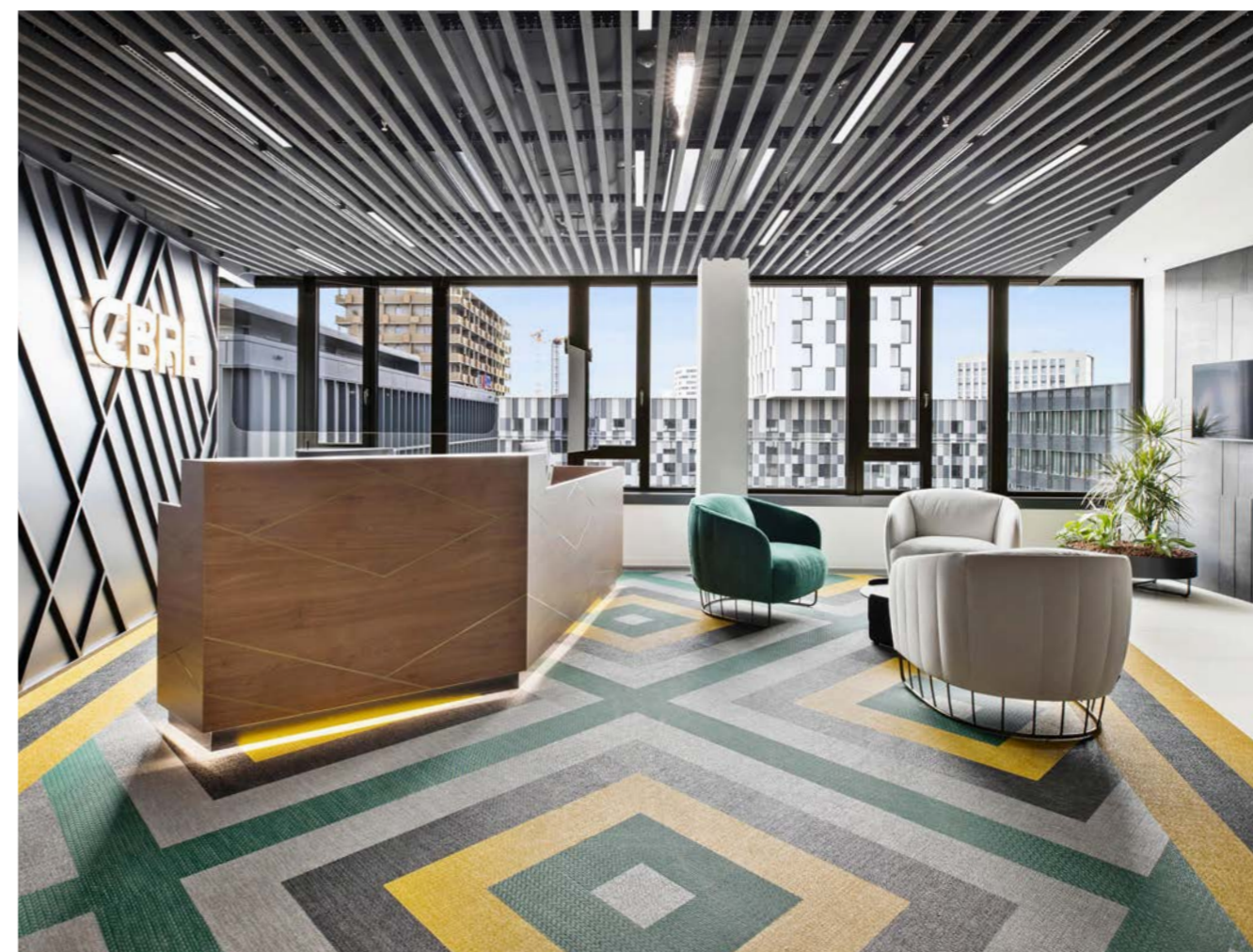
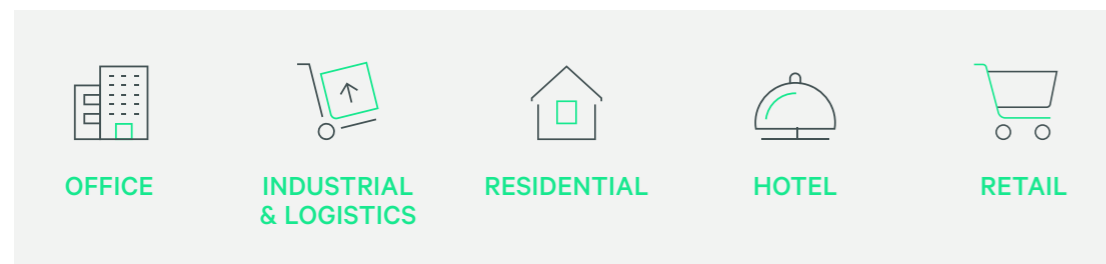
CBRE Group* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 140.000 Mitarbeitenden in über 500 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 270 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
- Management und Development
- Technische Beratung
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Architektur und Workplace-Strategie
- Gewerbliche Immobilienverwaltung
- Fondsdienstleistungen
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen
- Betrieb und Optimierung für Eigennutzer



* New York Stock Exchange: CBG ** Basis: Umsatz 2024

1

Tourismusdaten Österreich



TOURISMUSDATEN ÖSTERREICH

2024: Neuer Tourismusrekord

Österreich konnte im Jahr 2024 trotz der Herausforderungen der letzten Jahre, insbesondere durch die Pandemie, die schwierige geopolitische Lage und die daraus resultierende Inflation, einen neuen Tourismusrekord verzeichnen. Mit insgesamt 154,3 Millionen Nächtigungen wurde der bisherige Höchstwert übertroffen. Dies entspricht einem Anstieg von 1,1% im Vergleich zum Rekordjahr 2019, welches vor der Corona-Pandemie lag. Damit überschritt Österreich, nach 2019 (152,7 Millionen) und 2023 (151,2 Millionen), zum dritten Mal die 150-Millionen-Marke.

Aber nicht nur Österreich gesamt verzeichnete 2024 einen Nächtigungsrekord, sondern auch Wien mit knapp 19 Millionen Nächtigungen. Dies ist ein Anstieg von über 9% im Vergleich zum Vorjahr 2023. Somit entfallen über 12% der Gesamtnächtigungen in Österreich im Jahr 2024 auf Wien.

Das starke Wachstum stellt auch neue Anforderungen an die Branche, da sich die Erwartungen der Gäste spürbar verändern. Immer mehr Touristen legen Wert auf eine nachhaltige Bauweise und einen ressourcenschonenden Betrieb der Unterkünfte. Gleichzeitig gewinnt das Luxussegment zunehmend an Bedeutung. Um in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, muss flexibel auf diese Entwicklungen reagiert und das Angebot gezielt weiterentwickelt werden.

Tourismus als wesentlicher Bestandteil der Wirtschaft

Der österreichische Tourismus bleibt ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor. Im Jahr 2023 sorgte die Branche für eine beeindruckende Bruttowertschöpfung von rund €29,5 Mrd. und trug somit 6,2% zum BIP bei. Gemeinsam mit der Freizeitwirtschaft belief sich der Anteil sogar auf bis zu 14% des heimischen BIPs.

Die Tourismusbranche schafft und sichert Arbeitsplätze. Im Jahr 2024 waren in der Tourismus- und Freizeitwirtschaft rund 306.800 Beschäftigte bei ca. 29.000 Arbeitgeberunternehmen tätig.

Kostendruck schmälert Rekordjahr

Trotz des Übernachtungsrekords bleibt die wirtschaftliche Lage vieler Betriebe angespannt. Den steigenden Einnahmen stehen noch stärker ansteigende Personal- und Energiekosten sowie eine zunehmende Bürokratie gegenüber. Hinzu kommen die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten, die den Ausblick eintrüben könnten.

Die Zahlen zeigen, dass sich der österreichische Tourismusmarkt in sehr robuster Verfassung befindet – jedoch sind sowohl eine weitere Diversifizierung und Spezialisierung des Angebots als auch staatliche Entlastungsmaßnahmen notwendig, um auch zukünftig die Attraktivität Österreichs als eine gefragte Reisedestination zu erhalten.

Strukturwandel im Tourismus

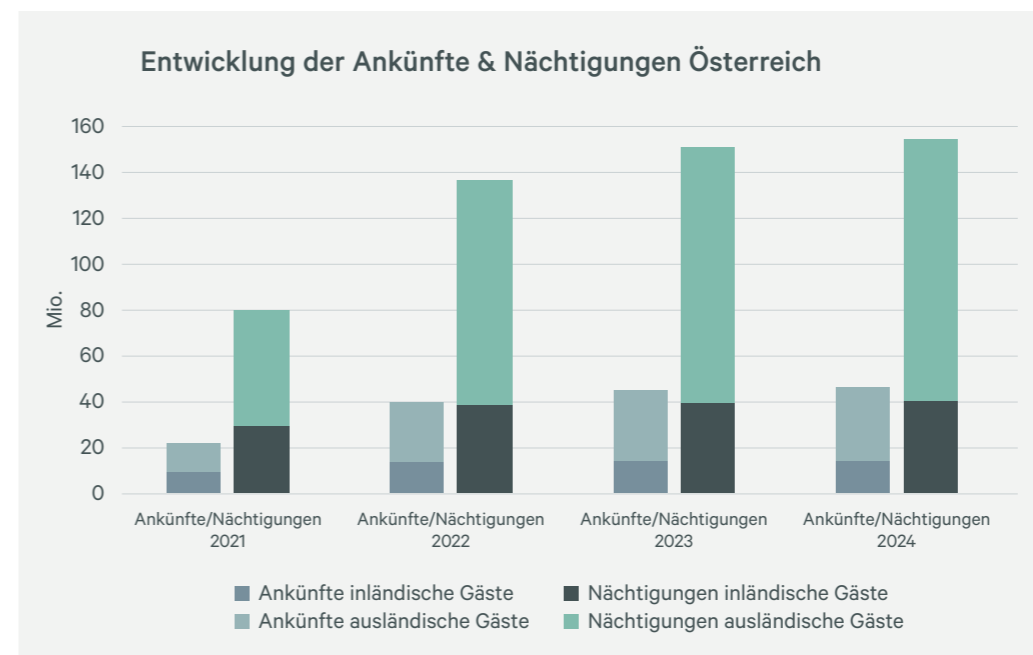
Im Jahr 2024 verzeichnete der österreichische Tourismus mit insgesamt 154 Millionen Nächtigungen ein neues Rekordergebnis. Dies entspricht einem Anstieg von 2,1% gegenüber dem Vorjahr. Auch die Zahl der Ankünfte entwickelte sich positiv und stieg um 3,4% auf 46,7 Millionen.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 3,3 Tagen pro Person ist dabei seit der Pandemie leicht rückläufig – 2021 lag die Aufenthaltsdauer noch bei 3,6 Tagen. Damit hat sich diese nun wieder auf dem Niveau von 2019 eingependelt. Inländische Touristen sind mit 2,8 Tagen deutlich kürzer unterwegs als internationale Besucher mit 3,5 Tagen.

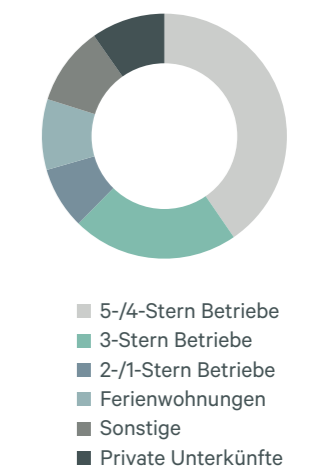
Der österreichische Markt ist traditionell sehr international geprägt und so haben die

ausländischen Gäste wiederholt besonders stark zum Rekordjahr beigetragen. Der Anteil internationaler Touristen hat sich seit der Pandemie wieder normalisiert. 2024 wurde mit einem Anteil von 69% an allen Ankünften ein ähnliches Niveau wie 2019 erreicht. Die inländischen Besucher summierten sich auf 14,5 Millionen und machten ein knappes Drittel aller Besucher aus.

Über 70% aller Ankünfte fielen 2024 auf klassische Hotelbetriebe. Besonders dominierend waren dabei Betriebe der gehobenen Kategorie: Etwa 40% der Ankünfte fielen auf die 4- und 5-Sterne-Kategorie. Das zeigt deutlich den hohen Stellenwert qualitativ hochwertiger Unterkünfte im österreichischen Tourismusangebot.



Ankünfte nach Unterkunftsart 2024



TOURISMUSDATEN ÖSTERREICH

Kontinentaler Tourismus als starker Wirtschaftsmotor

Der österreichische Tourismus profitierte 2024 erneut von einem kräftigen Zuwachs internationaler Gäste: Von 154 Millionen Nächtigungen entfielen 114 Millionen auf ausländische Besucher. Einige Herkunftsländer verzeichneten ein besonders starkes Wachstum der Nachfrage an Reisen nach Österreich.

Den größten Anteil an Nächtigungen machten Gäste aus Deutschland aus, mit 58,5 Millionen Übernachtungen, gefolgt von Gästen aus Österreich selbst, mit über 40 Millionen Nächtigungen. Weitere starke Quellmärkte, welche auch als kaufkraftstarke Herkunftsnationen gelten, waren die Niederlande, Schweiz, Tschechien und das Vereinigte Königreich. Diese klassischen Herkunftsmärkte profitieren von ihrer geografischen Nähe und stabiler Nachfrage.

Fernmärkte mit starkem Wachstum

Besonders dynamisch entwickelten sich 2024 die Fernmärkte. Die USA waren erneut der bedeutendste Herkunftsmarkt außerhalb Europas, mit 2,4 Millionen Nächtigungen und einem Zuwachs von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. China erzielte mit einem Plus von 85,6 % das größte Wachstum unter allen Herkunftsländern.

Auch die Türkei, Japan, Brasilien und Kanada legten deutlich zu, wenn auch noch von

niedrigerem Niveau aus als die Top-Herkunftsländer. Diese Entwicklung zeigt, dass sich der Fernreisetourismus nach der Pandemie weiter erholt und künftig eine noch größere Rolle spielen dürfte.

Ein starker Rückgang wurde hingegen bei Gästen aus Israel beobachtet – ein Minus von 30,4 %, was vor allem auf die angespannte geopolitische Lage zurückzuführen ist.

Zahlungsbereitschaft variiert – Fernmärkte weiterhin besonders ausgabenfreudig

Es zeigt sich ein unterschiedliches Ausgabeverhalten je nach Herkunftsländ. Europäische Gäste gelten aktuell als eher zurückhaltend, was unter anderem auf die hohe Inflation und wirtschaftliche Unsicherheit in vielen Ländern zurückzuführen ist. Touristen aus Asien (Ø 392 € pro Tag) und Nordamerika (Ø 341 € pro Tag) hingegen geben deutlich mehr aus – mehr als doppelt so viel wie europäische Reisende.

Zudem nutzen Fernreisende Österreich verstärkt als Ganzjahresdestination. Viele von ihnen besuchen das Land auch außerhalb der klassischen Hauptsaison und tragen so maßgeblich zur Stabilisierung des heimischen Tourismus bei.



Die 10 wachstumsstärksten Märkte 2024 vs. 2023

Land	Nächtigungsentwicklung
China	+ 85,6%
Türkei	+ 37,4%
Japan	+ 32,3%
Brasilien	+ 27,0%
Indien	+ 21,1%
Kanada	+ 19,3%
Portugal	+ 14,5%
USA	+ 14,2%
Südkorea	+ 13,6%
Griechenland	+ 10,8%

10 wachstumsschwächsten Märkte 2024 vs. 2023

Land	Nächtigungsentwicklung
Israel	- 30,4%
Ver. Arab. Emirate	- 10,0%
Südafrika	- 9,4%
Saudi-Arabien	- 7,0%
Finnland	- 5,3%
Schweden	- 5,3%
Dänemark	- 4,2%
Norwegen	- 4,1%
Island	- 1,7%
Estland	- 1,1%

2

Tourismusdaten Wien



TOURISMUSDATEN WIEN

Wien bleibt Top-Reiseziel

In internationalen Rankings belegt Wien regelmäßig Spitzenplätze – sowohl hinsichtlich Lebensqualität als auch als Kongressmetropole, in den Bereichen Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und als Smart City hat Wien in den letzten Jahren angeführt.

Zusätzlich bietet Wien ein beeindruckendes Spektrum an Kunst, Kultur und Geschichte, das die Stadt zu einem Tourismusmagneten macht. Drei UNESCO-Weltkulturerbestätten unterstreichen die kulturelle Bedeutung der österreichischen Hauptstadt.

Die gut ausgebaute Infrastruktur, einschließlich des Flughafens Wien-Schwechat und des öffentlichen Verkehrsnetzes, macht die Stadt leicht zugänglich. Im Jahr 2024 fertigte der Flughafen

Wien 31,7 Millionen Passagiere ab, was ebenfalls einem historischen Hoch entspricht.

Rund 150.000 Unternehmen sind in Wien ansässig, dies macht die Stadt auch für Geschäftsreisende besonders attraktiv. Mit rund 6.500 Kongressen und Firmenveranstaltungen zählt die Stadt zu den bedeutendsten Tagungsdestinationen weltweit und zieht jährlich zahlreiche Gäste an. Jede neunte Nächtigung 2024 stammt durch Kongress- oder Firmenveranstaltungsteilnehmer. 671.000 Teilnehmer generierten fast 2 Millionen Übernachtungen – ein Plus von 26 %.

Durch das vielfältige Angebot für Freizeit- und Geschäftsreisende trägt Wien maßgeblich zum Ganzjahrestourismus in Österreich bei.

<p>#2 in 2024 Lebenswerteste Stadt</p> 	<p>~18,9 Mio. Nächtigungen (2024)</p> 	<p>~6.500 Kongresse und Firmenveranstaltungen</p> 
<p>~150.000 Unternehmen</p> 	<p>31,7 Mio. Passagiere Flughafen Wien</p> 	<p>3 UNESCO-Welterbe</p> 

Quelle: CBRE Research, Statistik Austria, Wien Tourismus

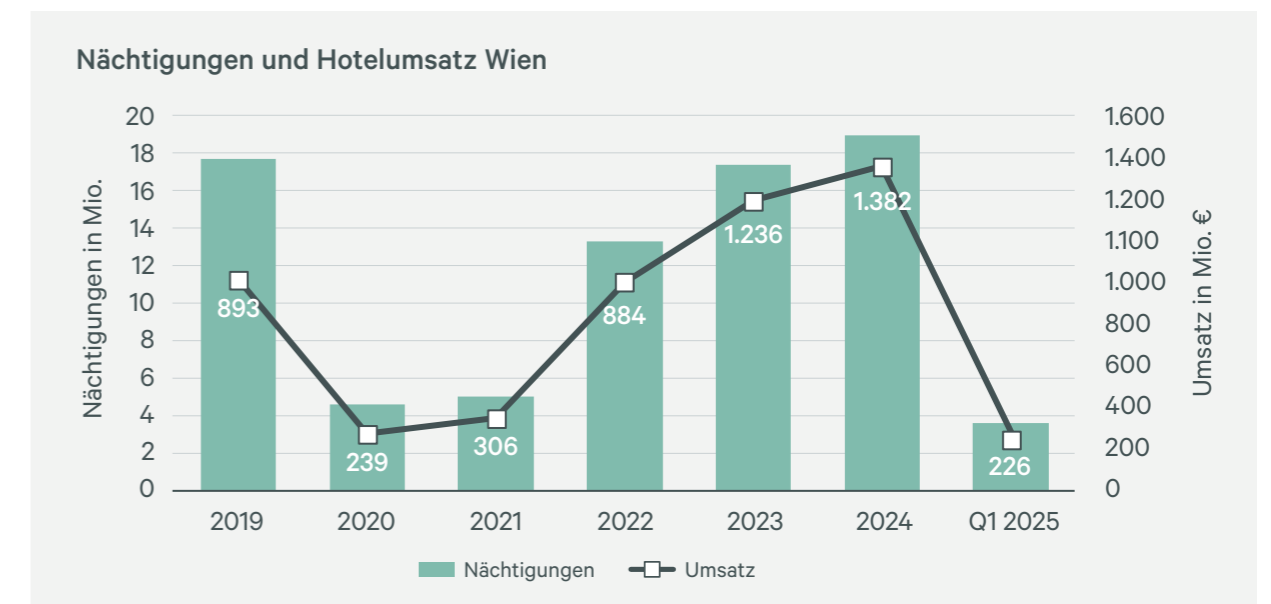
Ungebrochene Nachfrage sorgt für Rekordjahr

Auch Wien verzeichnete im Jahr 2024 ein beeindruckendes Rekordhoch: 8,2 Millionen Ankünfte bedeuten einen Zuwachs von 11% gegenüber dem Jahr 2023. Auch bei den Gästenächtigungen gab es einen bemerkenswerten Zuwachs: Mit 18,9 Millionen Nächtigungen wurde ein Plus von 9% im Vergleich zum Vorjahr erreicht. Damit hat Wien sogar das bisherige Rekordjahr 2019 um 7% übertroffen.

Besonders hervorzuheben sind die Nächtigungsumsätze, die ebenfalls einen neuen Rekord erzielten. Mit knapp € 1,4 Mrd. Umsatz konnte Wien einen weiteren Meilenstein setzen. Mit einem Plus von 12% zum Vorjahr, ist auch inflationsbereinigt ein deutliches Umsatzwachstum zu erkennen. Im Vergleich zu 2019 ist der Umsatz um satte 55% gestiegen.

Der Trend setzt sich 2025 nahtlos fort: Im ersten Quartal wurden 3,75 Millionen Nächtigungen registriert, das entspricht einem Plus von 6,1% im Vergleich zum Q1 des Vorjahres. Auch der Umsatz steigerte sich im Vergleich zu Q1 2024 um 7,2% und lag somit bei knappen € 226 Millionen.

Für das restliche Jahr 2025 wird eine stabile Nächtigungsentwicklung erwartet und dürfte wohl leicht über dem Niveau von 2024 liegen, jedoch ist mit zurückhaltenden Konsumausgaben der Gäste aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit zu rechnen.



Quelle: CBRE Research, Statistik Austria

TOURISMUSDATEN WIEN

Internationale Nachfrage bleibt breit gestreut und diversifiziert sich

Besucher aus Deutschland stehen mit 3,5 Millionen Nächtigungen im Jahr 2024 ganz oben auf der Liste der Quellmärkte des Wiener Tourismus. Dicht dahinter folgt Österreich selbst mit etwa 3,4 Millionen Nächtigungen. An dritter Stelle stehen Gäste aus den USA mit 1,2 Millionen Übernachtungen, was einem Anstieg von über 17% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Herkunftsmarkt China hat sich jedoch noch nicht vollständig von den Folgen der Corona-Pandemie erholt. Während Touristen aus China im Jahr 2019 über €33 Mio. beisteuerten, waren es im Jahr 2024 lediglich €24 Mio. Es ist jedoch ein starker Aufwärtstrend zu erkennen; im Vergleich zum Jahr 2023 wurde ein Anstieg des Umsatzes um 82% verzeichnet.

Diese Verteilung zeigt sich nicht nur in der Anzahl der Nächtigungen, sondern auch in den daraus resultierenden Umsätzen. Besonders Gäste aus Deutschland, Österreich und den USA generieren einen hohen Umsatz. Es zeigt sich aber ein Umsatzplus bei nahezu allen Nationen, wobei insbesondere kleinere Quellländer besonders stark zulegen konnten und die Nachfrage damit weiter diversifizieren und breiter aufstellen.

Vor dem Hintergrund stark steigender Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten im Hotelgewerbe stellt das stabile Umsatzwachstum eine wirtschaftliche Notwendigkeit zur Sicherung der Rentabilität dar.

Bemerkenswert ist der Anstieg der Nächtigungsumsätze bei Gästen der USA, im Vergleich zum Vorjahr konnten hier Zuwächse von über 20% verzeichnet werden. Gemessen am Nächtigungsumsatz führt die USA im Bereich des Luxus-segments (5-Sterne) sogar das Ranking an.

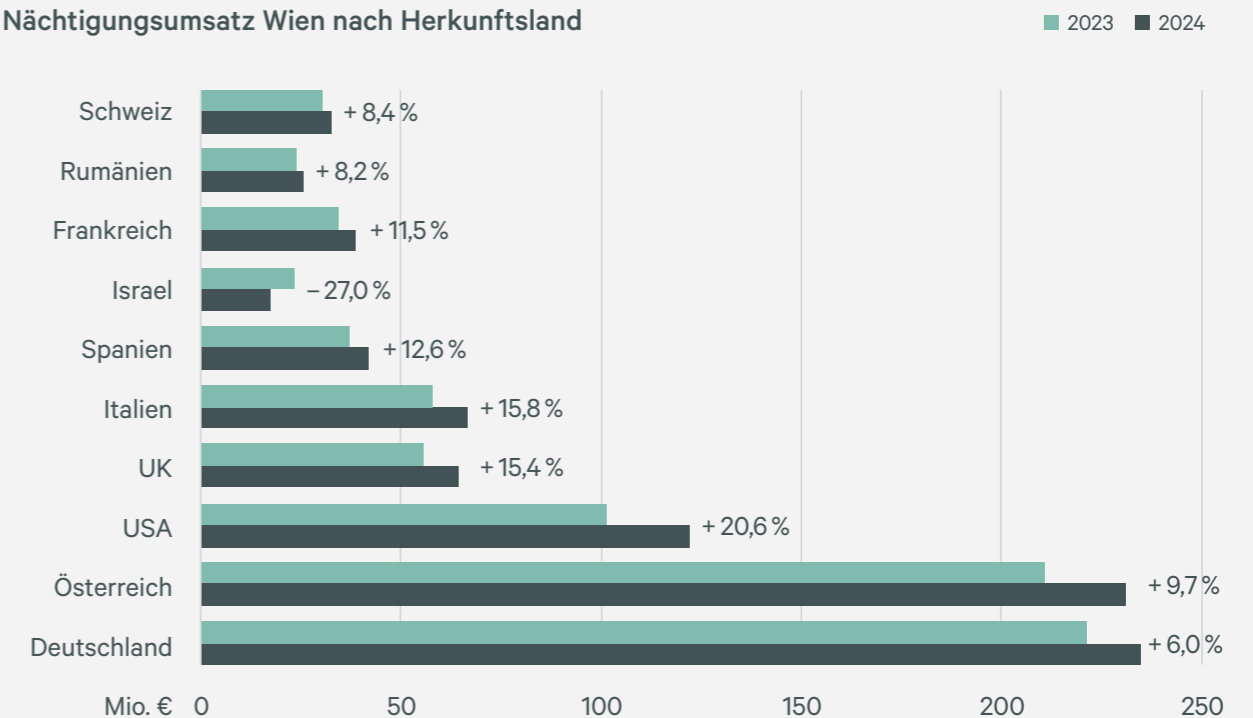
Die nächtigungstärksten Herkunftsländer 2024

Land	Nächtigungen
Deutschland	3.460.000
Österreich	3.350.000
USA	1.220.000
Italien	1.030.000
UK	800.000
Spanien	620.000
Frankreich	530.000
Polen	480.000
Schweiz	420.000
Rumänien	370.000
Niederlande	310.000
China	300.000

Quelle: CBRE Research, Statistik Austria, Wien Tourismus



Nächtigungsumsatz Wien nach Herkunftsland



Quelle: CBRE Research, Statistik Austria, Wien Tourismus

3

Hotelmarkt Wien



HOTELMARKT WIEN

Wiener Hotelkennzahlen steigen weiter

Im Kalenderjahr 2024 betrug der Nächtigungsumsatz in Wien € 1,38 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von rund 12 % gegenüber dem Vorjahr. In allen Hotelkategorien konnte 2024 mehr Umsatz erwirtschaftet werden als im Jahr 2023. Besonders hervorzuheben ist die 4-Sterne-Hotelkategorie, die einen Zuwachs von über 18 % verzeichnete.

Die Nachfrage steigt weiterhin stärker als das zunehmende Hotelangebot. So kletterte die Auslastungsquote 2024 um 2 % auf 70,9 %. Damit liegt die Auslastung in Wien leicht über dem europäischen Durchschnitt.

Auch der durchschnittliche RevPAR lag für 2024 bei knapp € 87 und verzeichnete ein Wachstum von 6 % gegenüber 2023. Parallel dazu stieg auch die durchschnittliche Tagesrate (ADR) auf € 122

an, was einem Anstieg von 4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Somit konnten nicht nur mehr Hotelzimmer belegt werden, sondern auch höhere Preise erzielt werden. Der Wiener Hotelmarkt zeigt sich robust und wachstumsstark, sowohl was Nachfrage aber auch Preisentwicklung betrifft.

Saisonale Unterschiede in der Hotel-Performance

Besonders in den Sommermonaten sowie zur Weihnachtszeit im Dezember ist eine spürbare Steigerung der Auslastung, der durchschnittlichen Tagesrate (ADR) und des Umsatzes pro Zimmer (RevPAR) zu erkennen. Dies zeigt die hohe touristische Nachfrage in den Hauptreisezeiten.



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

Tourismusindikatoren Wien 2024 (Veränderung gegenüber 2023)

Ø Umsatz pro Zimmer (RevPAR)

€ 86,6
+ 6%

Nächtigungsumsatz (netto)

€ 1,38 Mrd.
+ 12%

Ø Tagesrate (ADR)

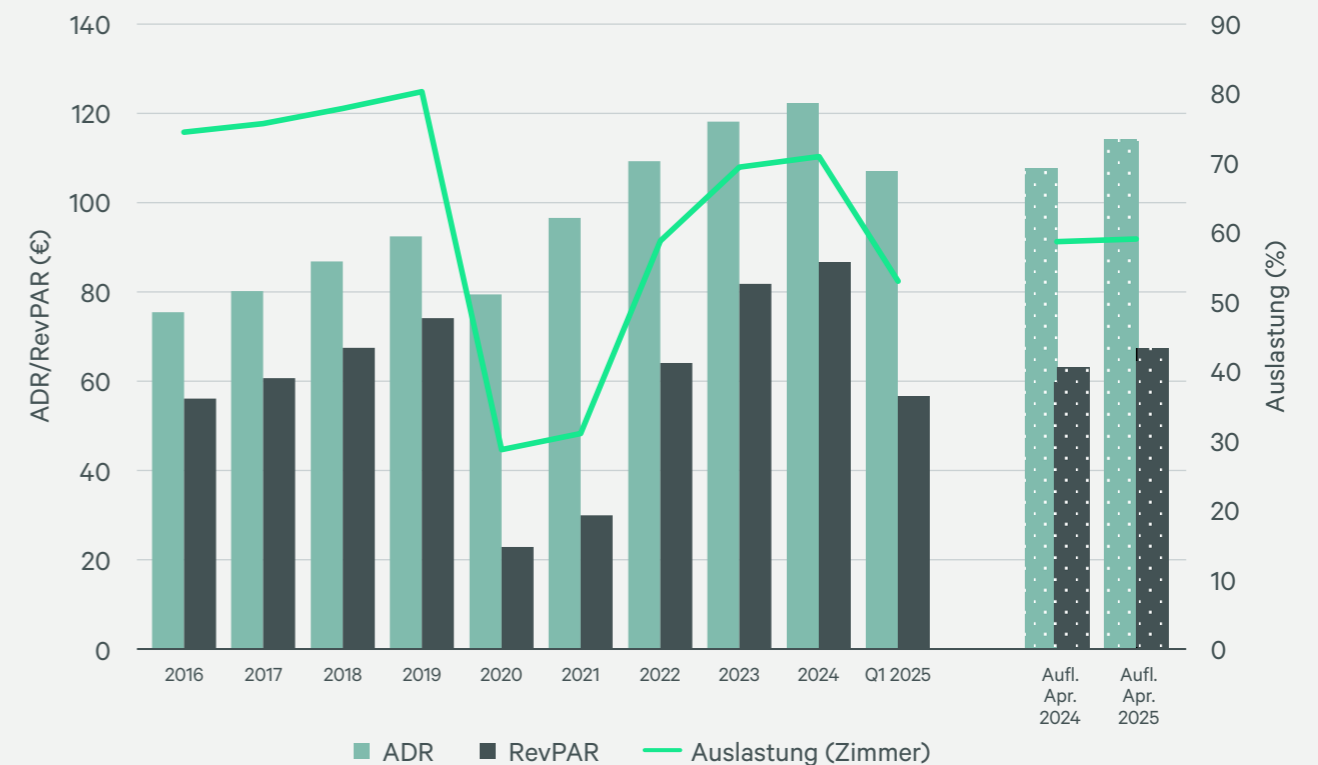
€ 122,1
+ 4%

Auslastung

70,9 %
+ 2%



Operative Hotel-Performance Wien

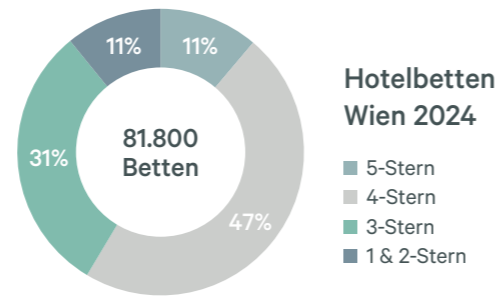


Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

HOTELMARKT WIEN

Hohe Nachfrage befeuert Projektpipeline

Wien verfügt über 430 Hotels und Beherbergungsbetriebe. Aufgrund der steigenden Nachfrage wird das Hotelangebot kontinuierlich erweitert. Aktuell befinden sich im Bestand Wiens über 40.900 Hotelzimmer mit 81.800 Hotelbetten. Damit ist die Bettenanzahl seit 2019 um rund 20 % gestiegen.



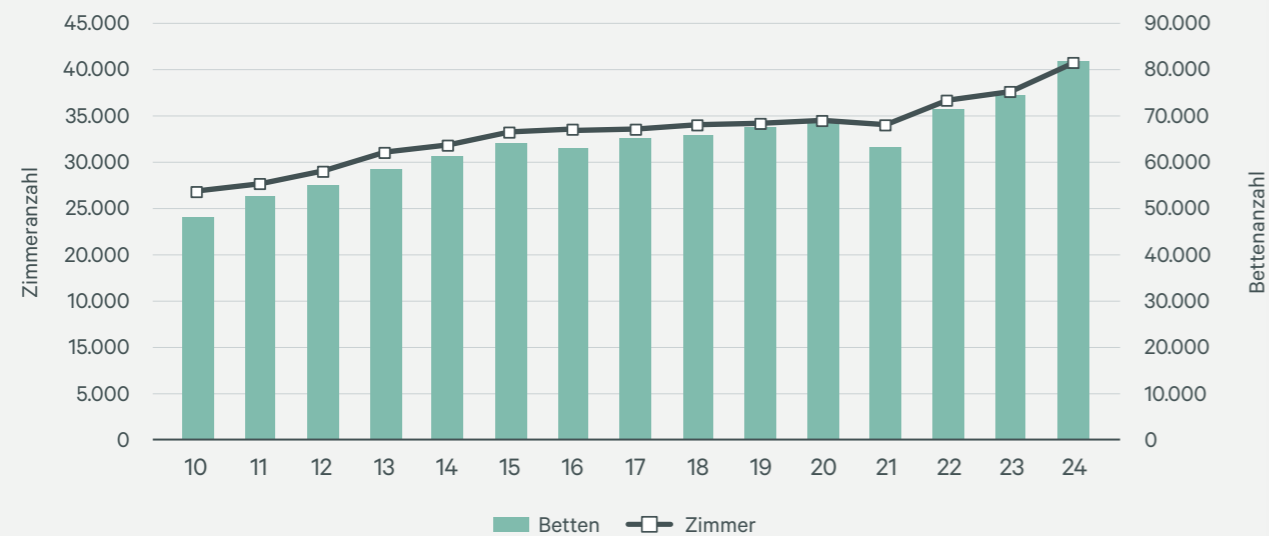
Dies zeigt, dass nach einem leichten pandemiebedingten Rückgang nun wieder ein deutliches Angebotswachstum zu beobachten ist. Parallel dazu, steigt die durchschnittliche Betriebsgröße leicht an.

die 4- und 5-Sterne Kategorie. Bis Ende 2025 sollen weitere 600 Hotelzimmer im 4- und 5-Sterne Segment entstehen.

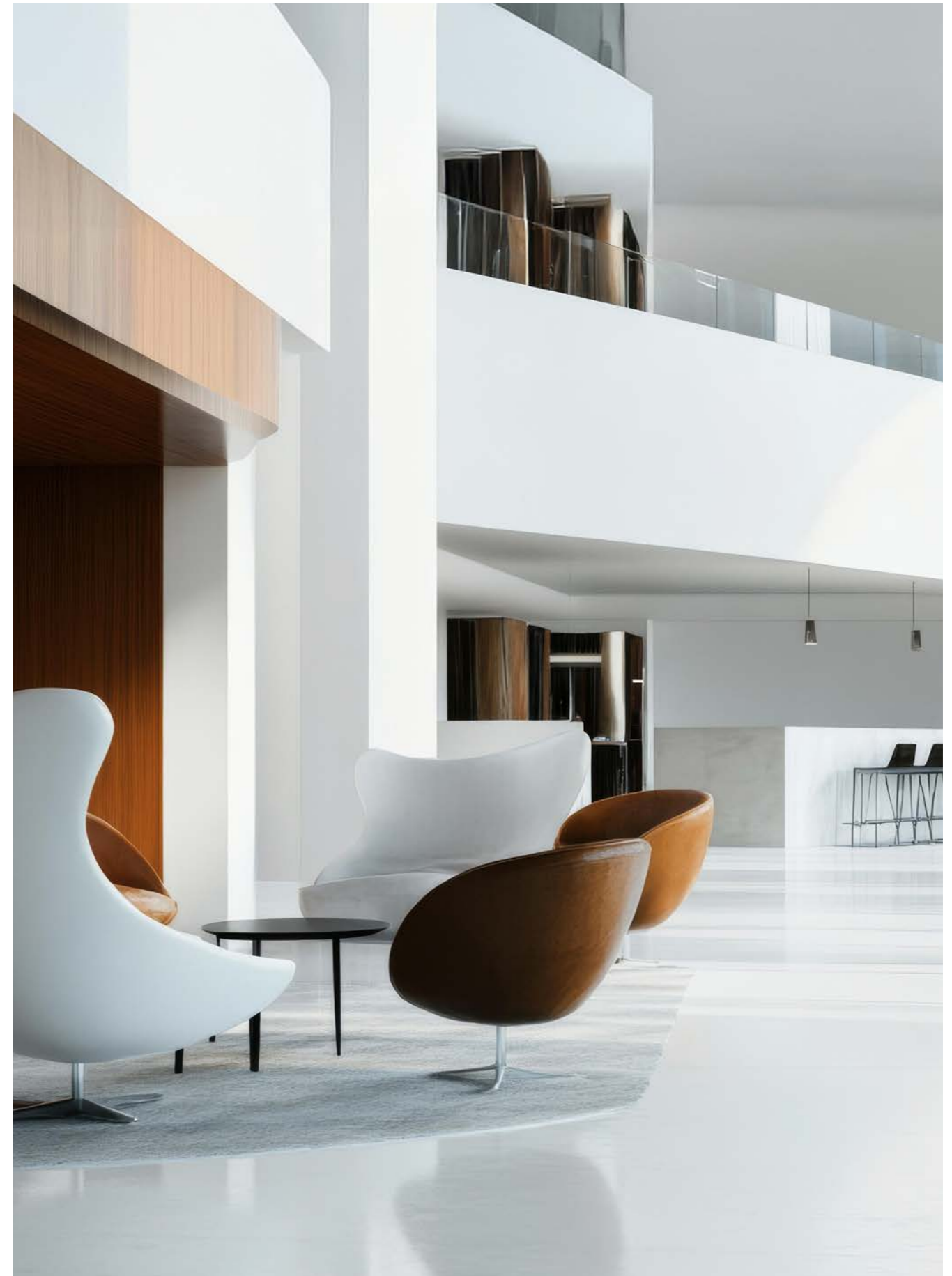
Auch die steigende Nachfrage nach 4- und 5-Sterne Hotels zeichnet sich im Hotelangebot Wiens ab, nahezu 60 % der Hotelbetten fallen in

Die Budget-Hotellerie mit 1 & 2-Sternen umfasst 8.900 Hotelbetten bzw. 11% des Bestands.

Hotelzimmer- und Bettenanzahl Wien



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus



HOTELMARKT WIEN

Angebotspipeline 2025 gut gefüllt – Mikrolage ausschlaggebend

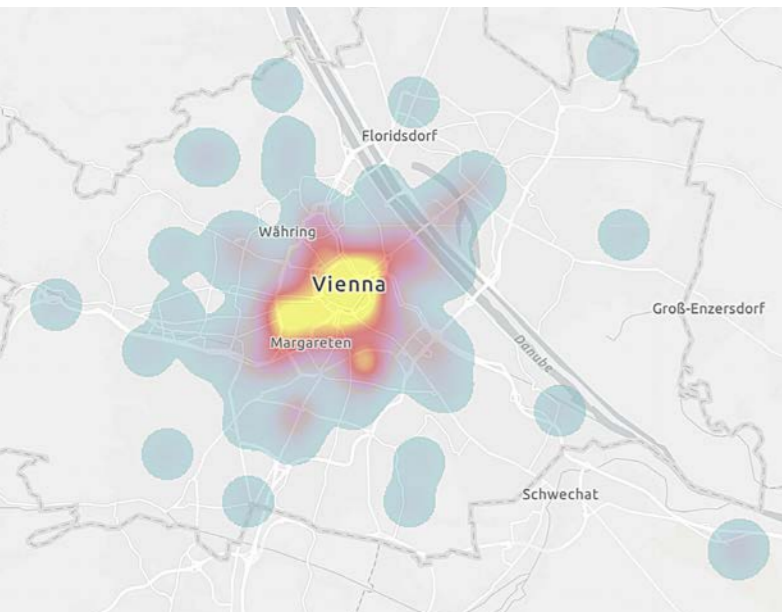
Im Jahr 2024 wurden 13 Hotels mit über 1.800 Zimmern fertiggestellt, darunter das Hampton by Hilton Vienna City West und das Hotel Schani Uno City. Es wurden auch 3 Serviced Apartment Betriebe mit über 900 Einheiten eröffnet, unter anderem das HANS-Y Wohnresort im 3. Bezirk.

Die Fertigstellungen an Hotels und Serviced Apartments bleiben auch 2025 auf einem hohen Niveau. 12 Hotels mit über 2.000 Zimmer werden eröffnen, sowohl im Neubau als auch als Refurbishment. Es ist zu erwarten, dass dieses hohe Niveau an Fertigstellungen in den nächsten Jahren abflachen wird.

Es lassen sich keine Tendenzen hinsichtlich der Kategorie der neuen Hotelprojekte feststellen; es werden sowohl Budget-Hotels als auch Objekte des gehobenen und luxuriösen Segments realisiert.

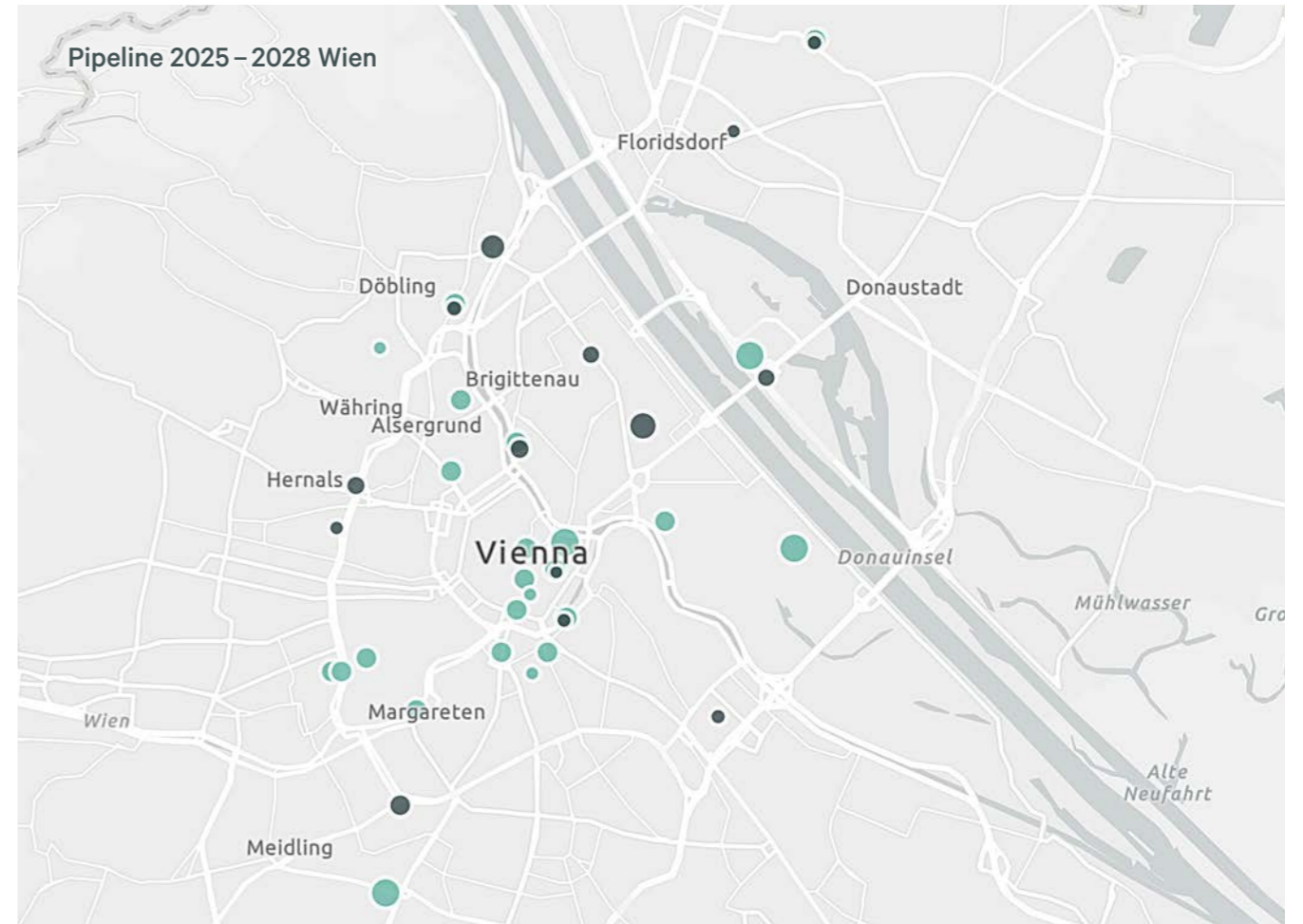
Aufgrund der hohen Anzahl an neuen Hotelprojekten und Fertigstellungen wird die genaue Analyse des Mikrostandorts bedeutsamer.

In einem kompetitiven Markt rückt bei der Planung und Entwicklung neuer Beherbergungsbetriebe die Lage des Objekts verstärkt in den Blickpunkt. In einigen Wiener Lagen können erste Anzeichen von einer übermäßigen Konzentration von Hotelkapazitäten beobachtet werden. Hier besteht die Gefahr, dass vereinzelt lokale Überkapazitäten die wirtschaftlichen Betriebskennziffern negativ beeinflussen. Eine professionelle Beratung kann in diesem Zusammenhang entscheidend dazu beitragen, langfristige wirtschaftliche Erfolge zu sichern und Hotelprojekte bestmöglich am Markt zu platzieren.



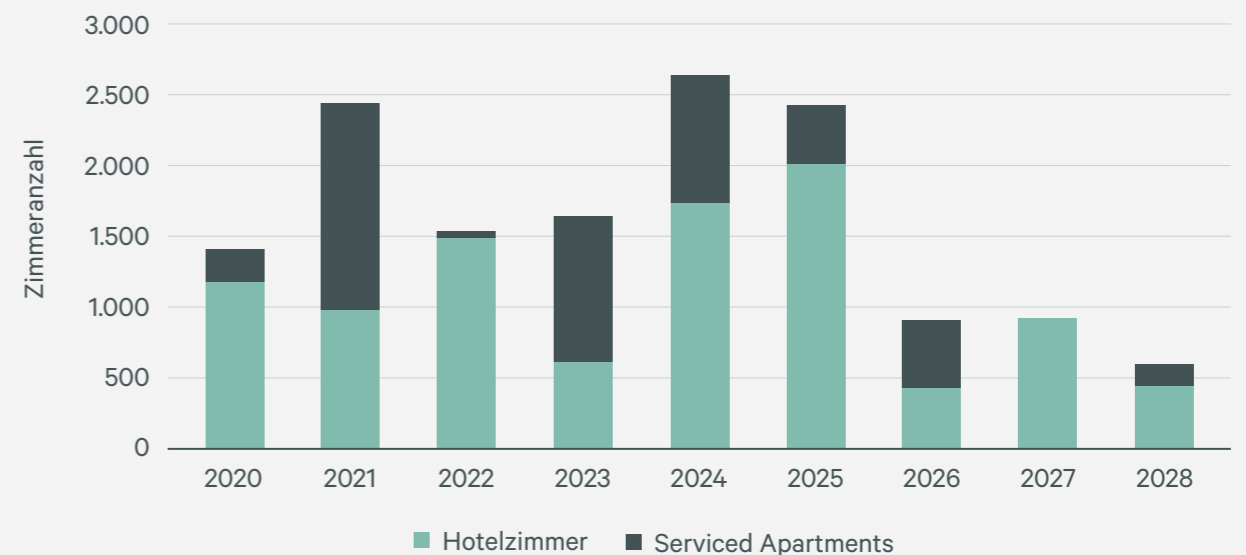
Heatmap Bestand Hotelzimmer Wien 2024

Quelle: CBRE Research



● Hotels ● Serviced Apartments

Pipeline Hotel und Serviced Apartment Wien



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

HOTELMARKT WIEN

Ausgewählte Projekte

Pipeline 2025/26: Hotel

Motel One DC Waterline
22., Donaueystraße 1
Midscale, Zimmeranzahl: 198



© OLM/STRABAG Real Estate

2025 Q3

Mandarin Oriental Vienna
1., Riemergasse 7
Luxury, Zimmeranzahl: 138



© Brisen Group

2025 Q3

Hotel Mariahilfer Straße
7., Mariahilfer Straße 127a
Upscale, Zimmeranzahl: 138



© CBRE

2025 Q4

Das Triest – Radisson Blu
4., Wiedner Hauptstraße 12
Upscale, Zimmeranzahl: 120

2025 Q2

Ruby Lissi
1., Fleischmarkt 19
Upper Midscale, Zimmeranzahl: 191

2025 Q3

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

2026 Q2

Pipeline 2025/26: Serviced Apartments

Milestone Living Vienna Erdberg
3., Karl-Farkas-Gasse 14
Anzahl Apartments: 50



© OLN Office le Nomade

2025 Q3

Green Cube
2., Am Tabor 25
Anzahl Apartments: 320



© MHM architects/STRABAG Real Estate

2026

Danube Flats, Adina Apartment Hotel
22., Wagramerstraße 2
Anzahl Apartments: 120

2025 Q2

Momento Wien
20., Dresdner Straße 90
Anzahl Apartments: 120

2025 Q3

4

Aktuelle Trends



AKTUELLE TRENDS

Betreiber prägen den Markt

Betreibernachfrage auf hohem Niveau – Eigentum zunehmend gefragt

Die Nachfrage von Betreibern bleibt weiterhin stark und zeigt keine Anzeichen einer Abschwächung. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der Markt von Immobilien, insbesondere im Luxussegment, robust und wachstumsorientiert bleibt. Diese Dynamik führt zu einer erhöhten Bauaktivität im Luxussegment.

Zahlreiche Betreiber sind zudem vermehrt an Eigentümlösungen interessiert. Dies ist wiederum besonders im Luxussegment zu beobachten. Dahinter stehen strategische Investments, um die hohen Investitionen langfristig abzusichern und besonders schnell und anpassungsfähig auf veränderte Marktanforderungen zu reagieren.

Konversionen zunehmend im Fokus

Umnutzungen und Konversionen rücken in den Mittelpunkt von Projektentwicklern sowie Betreibern. Vor allem nicht mehr marktgängige Büroflächen werden vermehrt auf Konversion zu Hotels oder Serviced Apartments geprüft. Eigentümer schaffen hiermit eine neue Drittverwendungsfähigkeit ihrer Immobilie, während Betreiber oft an zentral gelegene und gut angebundene Objekte gelangen. Insbesondere in Mikrolagen mit fehlenden Flächenpotenzialen für Neubauten kann dies trotz hoher Umbaukosten eine attraktive Lösung sein.

Beratung ist erfolgssichernd

In diesem Kontext gewinnt die Betreiberberatung zunehmend an Bedeutung. Eine fundierte Beratung unterstützt Betreiber dabei, den optimalen Standort für ihre Projekte zu wählen und sich im Wettbewerb zu behaupten. Die Standortwahl ist entscheidend für den Erfolg eines Projekts, da diese die Zielgruppe, die Erreichbarkeit und die Attraktivität der Immobilie beeinflusst. Eine kompetente Beratung kann Betreibern dabei helfen, Markttrends zu erkennen, Risiken zu minimieren und strategische Entscheidungen zu treffen, die langfristig profitabel sind.



Quelle: CBRE Research

Weitere Trends

Serviced Apartments nehmen Hotelcharakter an

Serviced Apartments haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt und sind zu einer gefragten Alternative zum klassischen Hotelangebot geworden. Während sie ursprünglich vor allem für Langzeitaufenthalte konzipiert waren, werden sie nun auch für Kurzaufenthalte genutzt. Gäste schätzen dabei den Komfort, die Privatsphäre und die Ausstattung, die einem eigenen Zuhause ähneln - bei vergleichbarem Preisniveau wie ein Hotel. Online-Buchungsplattformen und mobile Apps haben ebenfalls zur weiteren Verbreitung beigetragen und haben den Zugang zu Serviced Apartments erleichtert. Für Betreiber und Eigentümer bieten Serviced Apartments vor allem betriebswirtschaftliche Vorteile. Durch den geringeren Personalaufwand, die flächeneffizientere Struktur sowie die standardisierten Abläufe lassen sich Betriebskosten reduzieren. Allerdings hängt die Akzeptanz dieses Segments stark von der Lage, dem Angebot und der Zielgruppe ab.

Luxussegment am Vormarsch

Im Luxussegment steigt der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) deutlich stärker als im Gesamtmarkt. Dies resultiert aus der höheren Zahlungsbereitschaft der Gäste. Besonders durch Touristen aus den USA und Asien erlebt das Luxussegment einen Boom. Die Branche zielt darauf ab, mehr internationale Gäste anzuziehen.

Wien als Tagungs- und Kongressmetropole

Wien wird zunehmend attraktiver für Tagungs- und Kongressveranstaltungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Tagungsgästen lag mit 2,98 Nächten deutlich über dem Wiener Durchschnitt von 2,3 Nächten. Diese Entwicklung bringt erhebliche wirtschaftliche Effekte für Wien. Auch in Zukunft wird Wien das Angebot weiter ausbauen und Kongressgäste forcieren, da diese mit durchschnittlich € 560 pro Nächtigung fast doppelt so hohe Konsumausgaben wie reguläre Gäste tätigen. Kongresse gelten damit als zentraler Treiber für hochwertigen Qualitätstourismus in Wien.



Quelle: CBRE Research, Wien Tourismus

5

Investment



INVESTMENT

Hotelinvestmentvolumen legt wieder zu

Im Jahr 2024 lag das Transaktionsvolumen in der Assetklasse Hotel österreichweit bei rund € 346 Mio. Ausschlaggebend dafür war der Verkauf des Luxushotels Ritz-Carlton Vienna, das sich Eagle Hills aus den Vereinigten Arabischen Emiraten vom bisherigen kasachischen Eigentümer Verny Capital sicherte. Die Transaktion war der größte Hotelverkauf seit Jahren. Zudem erfolgten mehrere kleine bis mittelgroße Transaktionen bis € 50 Mio. Verglichen mit dem Jahr 2023 hat sich das Transaktionsvolumen somit verdoppelt. Im Q1 2025 betrug das Transaktionsvolumen € 49 Mio.

In den vergangenen Jahren waren österreichische Investoren besonders aktiv und für den Großteil der Transaktionen verantwortlich. Im Jahr 2024 hingegen waren wieder vermehrt internationale Investoren aktiv, die sich zunehmend auf dem Markt positionierten.

Hotels der gehobenen Kategorien (4- und 5-Sterne) dominierten das Marktgeschehen weiterhin maßgeblich, nicht nur aufgrund des Ritz-Carlton-Verkaufs. Diese Objekte bleiben bei Investoren besonders gefragt und stehen weiterhin ganz oben auf den Ankaufslisten.

Leichte Renditekompression bei Hotels

Die Hotelrenditen sind zu Jahresbeginn 2025 leicht gesunken. Damit hat auch in dieser Assetklasse die Renditekompression eingesetzt. Für Top-Pachtobjekte notiert die

Bruttospitzenrendite im ersten Quartal 2025 bei 5,40 %. Bis zum Jahresende 2025 wird eine Renditenkompression Richtung 5,00 % bei Pachtverträgen erwartet.

Dynamisches Marktgeschehen erwartet

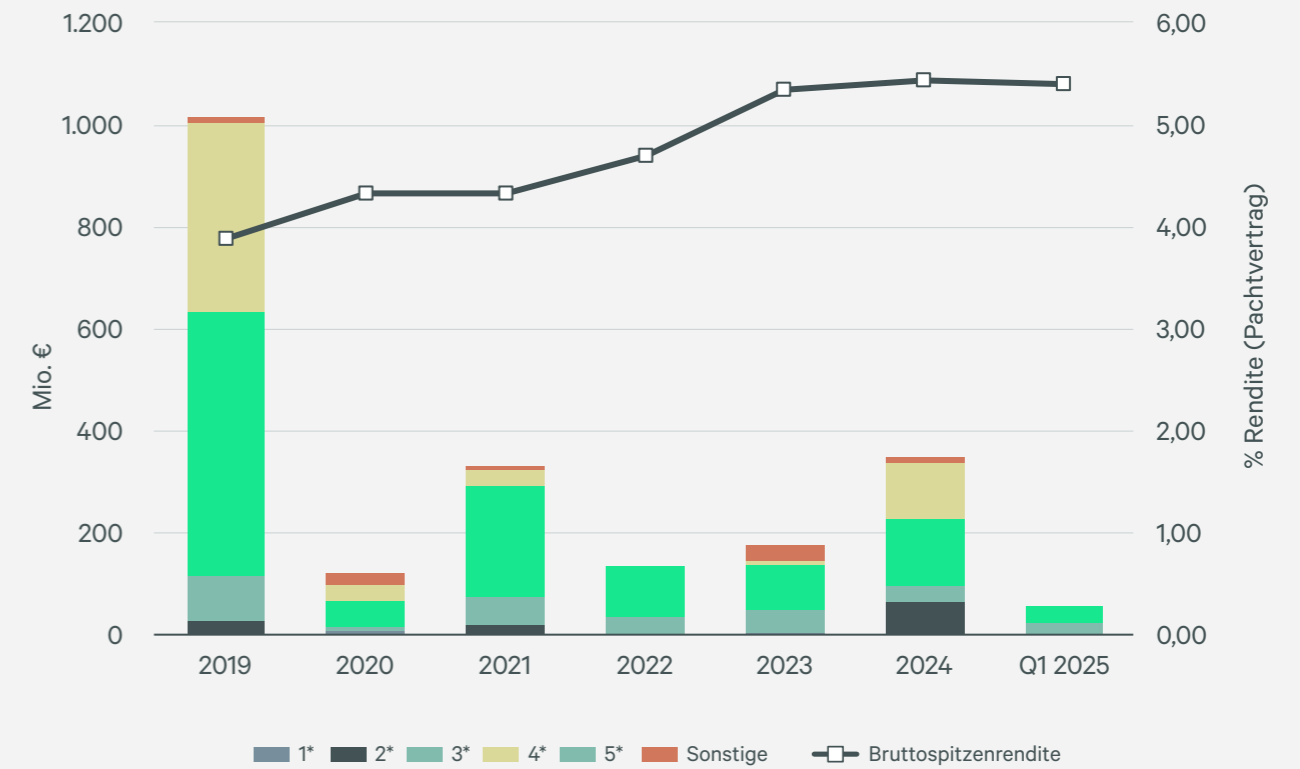
Die gesteigerte Marktaktivität kann auf die gesunkenen Leitzinsen und damit ein günstigeres Finanzierungsumfeld, aber insbesondere auch auf die guten wirtschaftlichen Rahmenparameter der Assetklasse zurückgeführt werden. Aber auch die Tourismusrekorde befeuern die Investoren nachfrage.

Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der aktuellen European Hotel Investor Intentions Survey von CBRE wider. Die befragten Investoren nannten die optimistischen Renditen und eine relative Outperformance gegenüber anderen Assetklassen als Schlüsselfaktoren für ihre Investition.

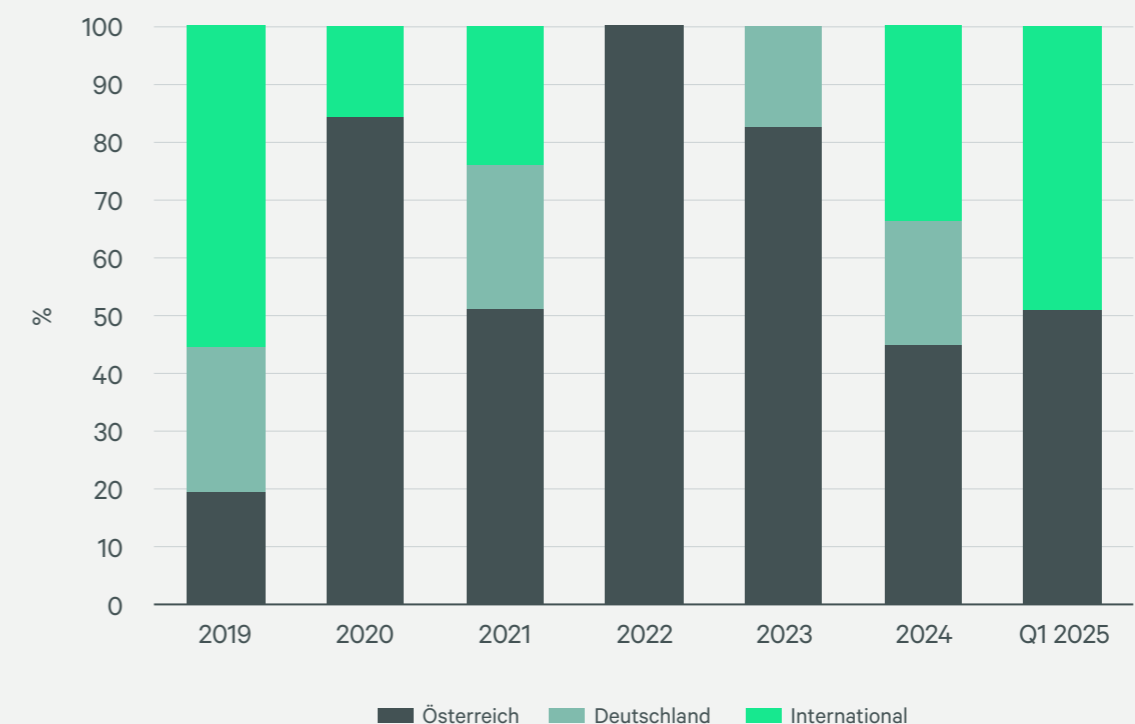
Insgesamt bleibt das Vertrauen der Investoren hoch: Über 90 % der Befragten planen, ihre Hotelinvestitionen im Jahr 2025 beizubehalten oder sogar zu erhöhen.

Derzeit sind einige größere Hoteltransaktionen insbesondere in Wien auf dem Markt und in Vorbereitung, welche dieses Jahr für ein lebhaftes Transaktionsgeschehen sorgen sollten.

Investmentvolumen Österreich nach Hotelkategorie & Bruttospitzenrendite



Investmentvolumen nach Herkunft der Investoren



Quelle: CBRE Research

6

ESG



ESG

Steigende Bedeutung der ESG-Kriterien

Touristen leiten Hotels zur Nachhaltigkeit

Die Wünsche und Präferenzen der Touristen sind einer der treibenden Faktoren für Hotels, ihre Angebote und Konzepte nachhaltiger zu gestalten. Dabei spielen sowohl umweltfreundliche Bauweisen als auch ein ressourcenschonender Betrieb eine zentrale Rolle.

Zertifizierungen haben für Hotelimmobilien noch nicht den hohen Stellenwert wie es bereits in anderen Assetklassen der Fall ist. Häufig werden brancheninterne Betreiber- und Plattformzertifikate verwendet, die aber nicht die gleichen Kriterien abrufen wie die etablierten Immobilienzertifizierungen von LEED, DGNB/ÖGNI und BREEAM.

Dennoch gewinnen Zertifikate auch im Hotelbereich an Bedeutung – so hat Booking.com kürzlich die Angabe der BREEAM-Zertifizierung aufgenommen und sorgt so für eine größere Sichtbarkeit und Sensibilisierung gegenüber den Endkunden.

Wertsteigerung durch Zertifizierung

Eine Nachhaltigkeitszertifizierung steigert insbesondere den Wert einer Hotelimmobilie. Sie signalisiert Investoren, Betreibern und Gästen ein zukunftsorientiertes, ressourcenschonendes Management und reduziert langfristig auch Betriebskosten. Gleichzeitig verbessert sie die Marktpositionierung und erhöht die Attraktivität der Immobilie am Markt.

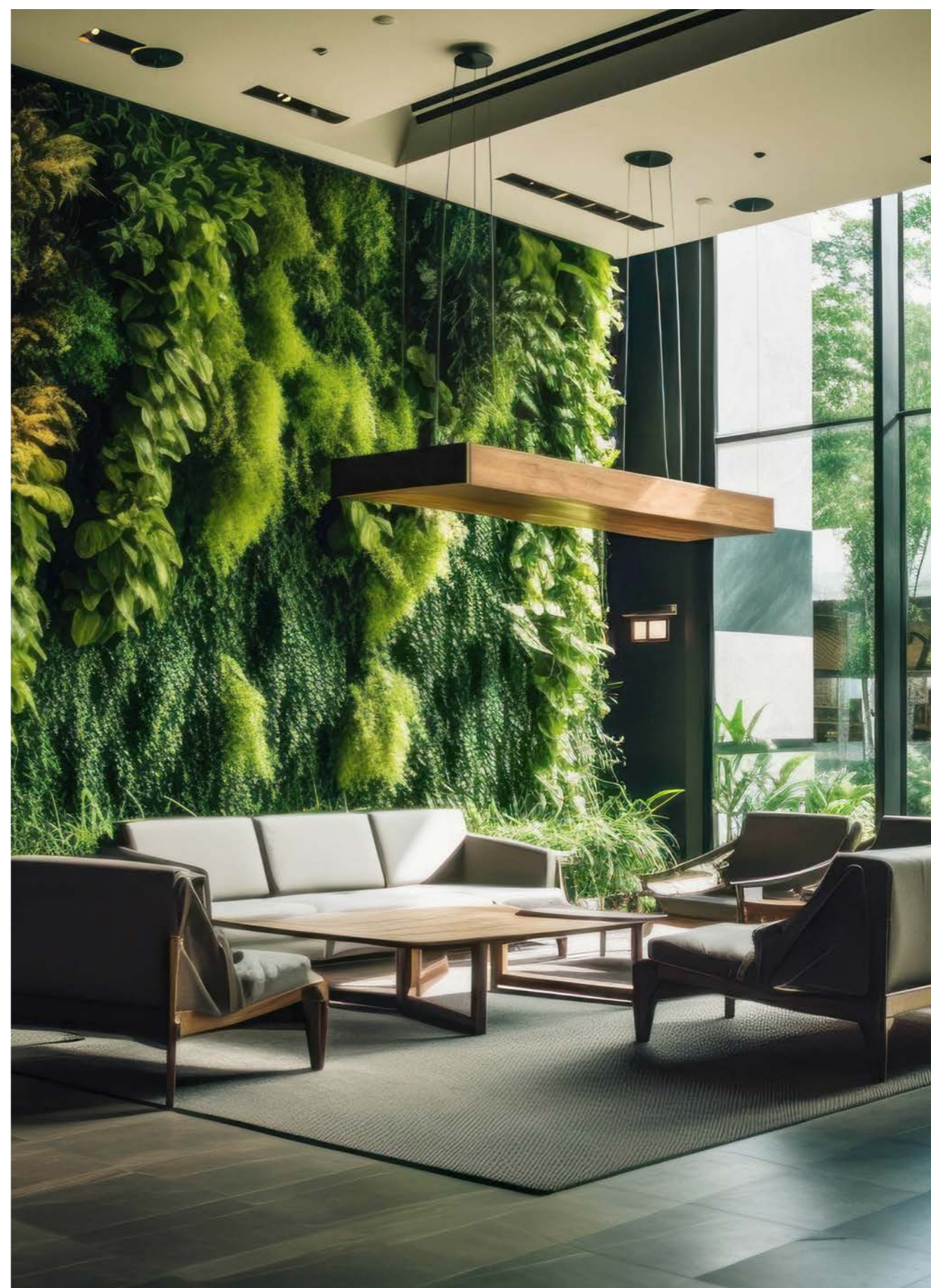
Zertifizierte Nachhaltigkeit als Qualitätsmerkmal in der Hotellerie

Ein Beispiel für eine erfolgreiche Nachhaltigkeitszertifizierung ist das Rioca Vienna Posto 1 Hotel in der Dresdner Straße in Wien. Im Auftrag von AEW wurde das Hotel nach dem BREEAM In-Use Standard geprüft und mit dem Ergebnis „Exzellent“ ausgezeichnet. Dieses Zertifikat unterstreicht das hohe Engagement für nachhaltiges Bauen und Betreiben und stärkt zugleich die Marktposition der Immobilie.

TDD: Transparenz und Risikominimierung beim Immobilienkauf

Technical Due Diligence (TDD) ist eine umfassende technische Überprüfung von Immobilien, die darauf abzielt, vorhandene und potenzielle Risiken zu identifizieren. Diese Überprüfung ist für Immobilienbesitzer, Investoren und Betreiber von Bedeutung. TDD wird meistens vor dem Kauf oder Verkauf durchgeführt, um den technischen Zustand der Immobilie zu bewerten. TDD ermöglicht es, potenzielle technische Probleme zu erkennen und deren Beseitigungskosten zu schätzen. Es bietet daher einen sehr guten Überblick vom Zustand der Immobilie. CBRE hat im Zuge der Transaktion des gesamten STAR INN Hotelportfolios die TDD durchgeführt.

Quelle: CBRE Research



CBRE HOTELS

Ihr globaler Partner für Hotelimmobilien



Das CBRE-Hotelinvestment-Team – bestehend aus Lukas Schwarz, Rochel Sarikov und Laura Petter – unterstützt Sie mit maßgeschneiderten Lösungen im Bereich Hotelimmobilien. Unser Leistungsspektrum richtet sich an private und institutionelle Investoren, Projektentwickler, Finanzinstitute, Hotelbetreiber sowie Eigennutzer. Unsere Leistungen im Überblick:

An- und Verkauf: Wir führen An- und Verkaufsmandate von Hotelimmobilien professionell, sorgfältig und zielgerichtet durch.

Betreibersuche: Wir identifizieren den geeigneten Hotelbetreiber, abgestimmt auf die jeweilige Immobilie, Anforderung und den Markt.

Beratung: Wir unterstützen bei Machbarkeitsstudien, kommerziellen und technischen Due Diligences, Asset Management und weiteren strategischen Fragestellungen.

Bewertung: Wir erstellen fundierte Bewertungen als Entscheidungsgrundlage für Investitionen oder strategische Maßnahmen.

Dank unserer lokalen Marktkenntnis, fundierten Expertise und dem internationalen Netzwerk von CBRE ermöglichen wir die erfolgreiche Umsetzung von Projekten im Hotelimmobilienbereich.

Das CBRE Hotelinvestment-Team steht Ihnen zur Verfügung und freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lukas Schwarz
Senior Director
Head of Capital Markets
T +43 676 799 51 60
lukas.schwarz@cbre.com

Rochel Sarikov
Associate Director
Teamlead Hotel Investment
M +43 676 500 95 41
rochel.sarikov@cbre.com

Laura Petter
Investment Consultant
M +43 676 317 94 05
laura.petter@cbre.com

CBRE

Kontakt

CBRE

Andreas Ridder
Managing Director
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

AGENCY
Patrick Schild
Senior Director
Head of Agency
T +43 664 885 06 108
patrick.schild@cbre.com

Daniel Pfeiffer
Associate Director
Industrial & Logistics
T +43 664 518 45 12
daniel.pfeiffer@cbre.com

INVESTMENT
Lukas Schwarz
Senior Director
Head of Capital Markets
CBRE Capital Markets GmbH
T +43 676 799 51 60
lukas.schwarz@cbre.com

RESEARCH
Marc Steinke
Associate Director
Head of Research
T +43 676 501 78 26
marc.steinke@cbre.com

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

PROPERTY MANAGEMENT
Andreas Ridder
Interim Head of
Property Management
Managing Director
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

RETAIL
Walter Wölfler
Senior Director
Head of Agency & Sector Retail Austria
T +43 664 544 25 60
walter.woelfler@cbre.com

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

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

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

Sigrid Filzmoser
Director
Advisory & Transactions Services
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Liebenauer Hauptstraße 34
8041 Graz

Office Salzburg

Christoph Ossberger
Director
Advisory & Transactions Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com

Rainbergstraße 3A
5020 Salzburg

