

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

HOTELTRANSAKTIONSMARKT ÖSTERREICH 2025

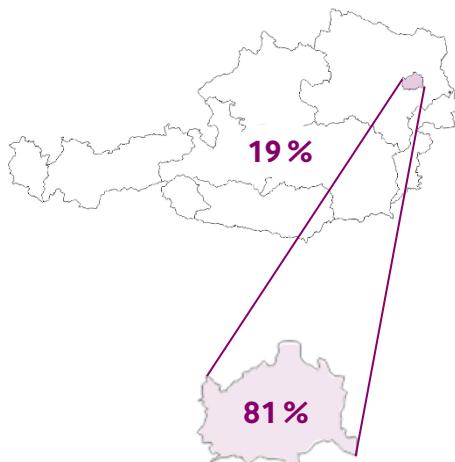
•
Jänner 2026



ÜBERBLICK TRANSAKTIONSMARKT

Wo wurde gekauft?

Wie schon in den vergangenen Jahren, blieb der österreichische Hoteltransaktionsmarkt auch 2025 stark auf die Bundeshauptstadt fokussiert: 81 % des gesamten Transaktionsvolumens von rund € 480 Mio. entfielen dabei auf Wien und nur 19 % auf den Rest Österreichs. Das ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die beiden volumenstärksten Transaktionen, das Vienna Marriott Hotel und das The Ritz-Carlton, dem Wiener Transaktionsmarkt zuzuschreiben sind. Bedeutende Transaktionen außerhalb der Hauptstadt waren unter anderem das Meininger Salzburg sowie das Motel One Linz-Hauptplatz.



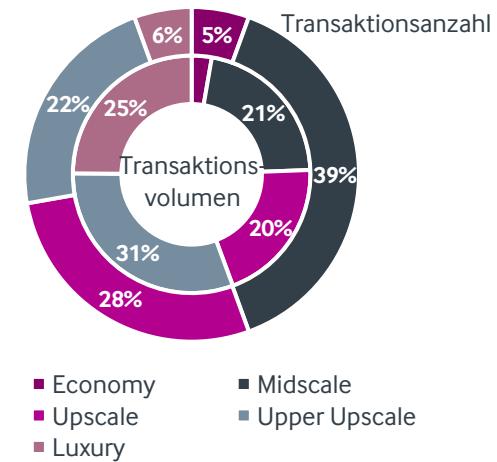
Wer hat gekauft?

Auffällig ist der Umschwung hinsichtlich der Investorenherkunft – im Vorjahr lag der Anteil inländischer Investoren noch bei 71 %, 2025 allerdings nur noch bei 23 %. Die Rückkehr ausländischer Investoren, die 2025 77 % des Transaktionsvolumens ausmachten, erklärt sich unter anderem durch eine Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen, während die operative Performance (Auslastung, ADR, RevPAR) insbesondere in Wien robust blieb und damit die Cashflow-Sichtbarkeit erhöhte. In Kombination mit der weiterhin steigenden touristischen Nachfrage (Ankünfte & Nächtigungen), ist Österreich ein attraktiver Standort für Hotelinvestoren insbesondere aus Deutschland und der Schweiz. Auf diese Länder entfielen 2025 rund 60 % des Transaktionsvolumens ausländischer Investoren. Zusätzlich sorgt eine begrenzte hochwertige Pipeline für strukturelle Knappheit, was insbesondere Trophy-Assets zusätzlich stützt.



Was wurde gekauft?

Hinsichtlich der Hotelkategorien, entfiel über die Hälfte des Transaktionsvolumens auf Upper Upscale- und Luxushotels. Bei der Anzahl an Transaktionen zeigt sich ein differenziertes Bild – rund die Hälfte der Deals entfiel auf das Upscale- und Upper Upscale-Segment, während nur ein sehr geringer Anteil im Luxus-Segment verzeichnet wurde. Midscale-Hotels stellten sowohl beim Transaktionsvolumen als auch der Transaktionsanzahl einen wesentlichen Anteil dar. Diese Differenz zwischen Volumen und Anzahl ist auf die hohe Ticketgröße von Hotelimmobilien im Premiumsegment zurückzuführen.



Quelle: RCA, Christie & Co Research

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2025



25Hours, Wien

Bestandsverhältnis	Pacht/Miete
Zimmer	216
Käufer	Art Invest
Verkäufer	JP Immobilien/Wertinvest



Vienna Marriott Hotel, Wien

Bestandsverhältnis	HMA
Zimmer	328
Käufer	Landfair/Eventro
Verkäufer	S IMMO/CPI



Amedia, Linz

Bestandsverhältnis	Bestandsfrei
Zimmer	97
Käufer	Ben Dahlheim
Verkäufer	Soravia



MyTirol/DORMERO BeHo Zugspitze, Tirol

Bestandsverhältnis	Bestandsfrei
Zimmer	83
Käufer	Ben Dahlheim
Verkäufer	Swarovski



voco Vienna Prater, Wien

Bestandsverhältnis	Pacht/Miete
Zimmer	140
Käufer	HNWI
Verkäufer	WINEGG



The Ritz-Carlton, Wien

Bestandsverhältnis	HMA
Zimmer	200
Käufer	Eagle Hills
Verkäufer	Verny Capital



Motel One, Linz

Bestandsverhältnis	Pacht/Miete
Zimmer	111
Käufer	Privat
Verkäufer	Insolvenz



Meininger, Salzburg

Bestandsverhältnis	Pacht/Miete
Zimmer	101
Käufer	Privat
Verkäufer	Sofidy

DETAILBETRACHTUNG

Transaktionsvolumen

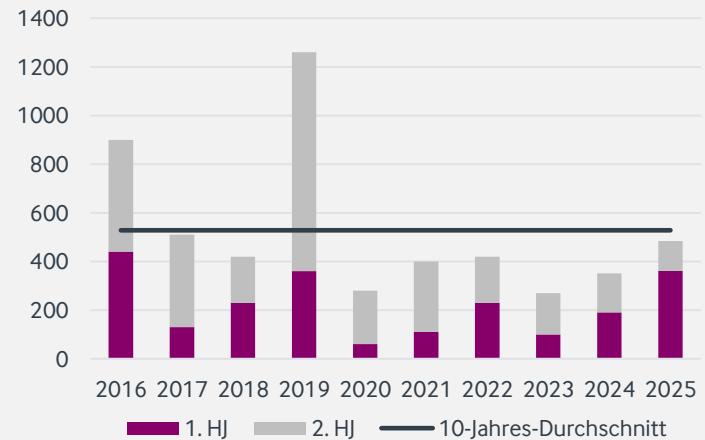
Nach einem sehr starken ersten Halbjahr 2025, geprägt durch die Verkäufe des The Ritz-Carlton und des Vienna Marriott Hotel, die jeweils mit über € 100 Mio. erheblich zum Transaktionsvolumen beitrugen, folgten unter anderem mit dem Amedia Linz, dem Holiday Inn - the niu, Franz und dem 25h Hours auch im 2. Halbjahr einige bedeutende Transaktionen. Mit einem Volumen von rund €120 Mio. verzeichnete das 2. Halbjahr 2025 zwar einen etwas geringeren Wert, als der Vergleichszeitraum des Vorjahrs (€ 160 Mio.), betrachtet man jedoch die Entwicklung über das gesamte Jahr hinweg, übertraf dieses Jahr mit einem Gesamtvolume von ca. € 480 Mio. jedoch das Vorjahr um 43 %, was auf eine fortlaufende Erholung des Hotelimmobilienmarktes hindeutet.

Renditenentwicklung

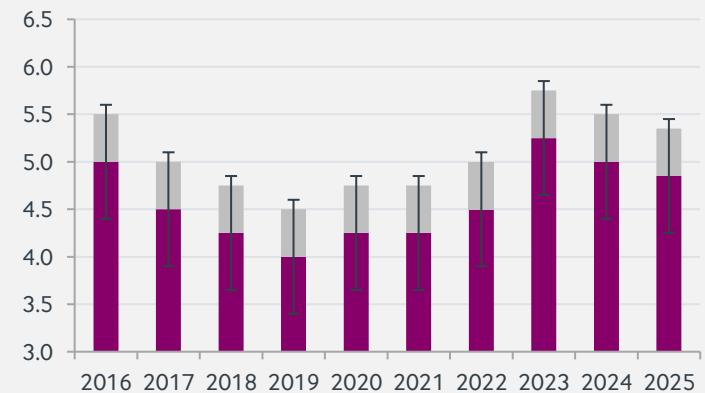
Beim Renditebild zeigt sich Differenzierung: Mit Ausnahme von Trophy Assets, wie dem The Ritz-Carlton, lagen Spitzenrenditen für gut positionierte Core-Assets 2025 zwischen 5,0 % und 5,5 % und damit leicht unter dem Niveau von 2024. Im Jahresverlauf war eine weiterhin positive Dynamik erkennbar. Mit der vorsichtigen Rückkehr institutioneller Investoren und einer Stabilisierung am Finanzierungsmarkt deutet sich eine moderate Renditekompression am Hotelimmobilienmarkt an.

Voraussetzung für niedrige Spitzenrenditen bleiben erstklassige Mikrolagen, bonitätsstarke Betreiber, vertragliche Sicherheit sowie geringer CapEx-Bedarf und belastbare ESG-Profile. Andernfalls sind geringere Renditen kaum bzw. nur bei jenen Transaktionen zu finden, bei denen eine emotionale Bindung oder Verbindung der Parteien besteht. Die tatsächlich erzielbare Rendite bleibt jedoch objektspezifisch und variiert je nach Lagequalität, Produktart (Pacht-/Managementvertrag), Betreiberbonität, CapEx-Planung und Transaktionsmotivation. Dieses differenzierte Renditespektrum ermöglicht die Abdeckung unterschiedlicher Strategien – von sicherheitsorientierten Core-Anlagen bis zu wertsteigernden Value-Add-Ansätzen.

Transaktionsvolumen 2016 – 2025 (in Tsd.)



Spitzenrenditen 2016 – 2025 (in %)



Quelle: RCA, Christie & Co Research

ZUSAMMENFASSUNG & AUSBLICK

Für 2026 zeichnet sich in Wien ein transaktionsreiches Jahr ab: Unter anderem mit großvolumigen, markenstarken Häusern, wie dem Andaz, dem Grand Hotel und dem Park Hyatt in aktiven Prozessen, ist die Pipeline für das angebrochene Jahr bereits jetzt stark gefüllt, um das Transaktionsniveau hochzuhalten.

Die Nachfrage wird durch internationale Käufergruppen gestützt, während selektive Institutionelle vor allem klar strukturierte Core-/Core-Plus-Produkte mit belastbarer Vertrags- und Cashflow-Sichtbarkeit bevorzugen. Entscheidend für die Preisbildung bleiben qualitativ hochwertige Mikrolagen, starke Betreiberplattformen, indexierte Pachtstrukturen, planbarer CapEx sowie die Taxonomie- und ESG-Konformität der Assets. Das Rendite-Risiko-Profil von Hotel-Developments ist aufgrund hoher Baukosten, volatiler Lieferketten und langer Genehmigungsprozesse im Vergleich zu bestehenden, Cashflow-starken Häusern aktuell weniger attraktiv für Investoren.

Prozesseitig ist mit professionell vorbereiteten Bieterverfahren und detaillierten Due-Diligences zu rechnen. Banken agieren überwiegend selektiv weil regulatorische Anforderungen und Risikogewichte die Kreditvergabe begrenzen; dadurch könnten alternative Kreditgeber an Bedeutung gewinnen, da sie flexible Strukturen bieten. Die DD-Schwerpunkte verlagern sich neben Technik und Energieeffizienz stärker auf Arbeitskosten- und Produktivitätshebel, MICE-Resilienz, Marken- und Betreiberbonität sowie vertragliche KPI-Mechanismen.

Risiken ergeben sich in Zins- und Margenentwicklung, Kosteninflation, geopolitischen Faktoren sowie der Verfügbarkeit von Krediten. Ausgleichend dazu wirken Wiens Position als sicherer Hafen, die begrenzte Neubau-Pipeline und die robuste Nachfragebasis. Insgesamt ist 2026 mit einigen bedeutenden Closings und einem anhaltend hohen Transaktionsniveau zu rechnen, insbesondere bei hochqualitativen, gut positionierten Assets, die operative Sichtbarkeit und strukturelle Zukunftsfähigkeit vereinen.



Anhaltend positiver Trend das Transaktionsvolumen betreffend



Rückkehr internationaler Player sowie institutioneller Investoren



Fokus auf gute Lagen, starke Betriebsstrukturen und ESG-Themen



Elena Berwanger
Consultant
Investment & Letting



Christie & Co wurde vor über 90 Jahren in London gegründet und ist als Teil der Christie Group plc an der Londoner Börse am Alternative Investment Market (AIM) notiert.



Über Christie & Co

Ihr Partner für Projekte in Vermittlung, Bewertung und Beratung

Wir sind der führende Immobilienspezialist Europas in allen unseren Sektoren und haben das größte Team mit mehr als 300 Spezialisten in 22 Büros.

Zu unseren Kunden zählen:

- Lokale und internationale Entwickler und Investoren
- Internationale Private Equity und Immobilienfonds
- Lokale, regionale und globale Hotelbetreiber und Marken
- Führende europäische und internationale Finanzierer und Kreditfonds

Wir verfügen aktuell über 450+ Verkaufsmandate in Europa und haben im Jahr 2024 Hotels im Wert von über €7 Mrd. verkauft, bewertet oder beraten.

Neben dem Hauptsitz in London hat Christie & Co 21 Büros in Europa, unter anderem in Berlin, Paris, München, Frankfurt, Wien, Barcelona und Madrid.

Unsere Erfahrung auf dem europäischen Hotelmarkt ist unerreicht durch unser weit verzweigtes Netzwerk zu Entscheidungsträgern in der Immobilien- und Hotelbranche.

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

Lukas Hochedlinger MRICS
Managing Director Central & Northern Europe
M +43 (0) 699 1997 1365
E Lukas.Hochedlinger@christie.com

Manuel Strasser
Associate Director Investment & Letting
M +43 (0) 699 1997 45 45
E Manuel.Strasser@christie.com

Elena Berwanger
Consultant Investment & Letting
M +43 (0) 699 1997 1333
E Elena.Berwanger@christie.com

Christie & Co Austria GmbH
Stallburggasse 2/3a, 1010 Wien, Österreich
T: +43 1 890 53 570
W: www.christie.com

