

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.



Österreichs Big Five

Performance der führenden
Stadtmärkte im Überblick

März 2026

Vorwort

Das Tourismusjahr 2025 in Österreich unterstreicht einmal mehr die zunehmende Bedeutung der städtischen Märkte innerhalb der nationalen Hotellandschaft. Wien überschritt erstmals die Marke von 20 Millionen Nächtigungen und bestätigt damit seine Rolle als klar stärkster urbaner Markt des Landes. Insgesamt vereinen die fünf größten Städte, Wien, Salzburg, Innsbruck, Graz und Linz, mehr als 27 Millionen Nächtigungen und stehen somit für rund 17,5 % der gesamten Nächtigungen in Österreich.

Die Stadthotellerie unterscheidet sich strukturell deutlich von den überwiegend saisonal geprägten ruralen Regionen. Urbane Märkte zeichnen sich durch eine geringere Saisonalität, gleichmäßigere Auslastungsverläufe sowie stabilere Erlösstrukturen aus. Gleichzeitig sind sie zunehmend durch institutionellere Betreiber- und Managementstrukturen geprägt, was zu einer höheren wirtschaftlichen Planbarkeit führt.

Die Performance der einzelnen Märkte zeigt ein differenziertes, insgesamt jedoch widerstandsfähiges Bild:

- Wien wächst weiterhin dynamisch und baut seine internationale Sichtbarkeit nachhaltig aus.
- Salzburg und Innsbruck überzeugen durch besonders hohe Auslastungsniveaus und eine stabile Preisdurchsetzung.
- Graz verzeichnet eine solide Nachfrageentwicklung, verarbeitet jedoch aktuell die spürbare Angebotserweiterung der vergangenen Jahre, was zu einem intensiveren Wettbewerbsumfeld führt.
- Linz entwickelt sich kontinuierlich weiter und festigt seine Position als relevanter urbaner Standort.

Vor dem Hintergrund der vergangenen Jahre ist bei der Interpretation steigender Leistungskennzahlen, insbesondere bei der Entwicklung von Zimmerrate (ADR) und Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR), jedoch stets eine inflationsbereinigte Betrachtung erforderlich. Nominale Preissteigerungen spiegeln nicht zwangsläufig eine reale Verbesserung der Ertragskraft wider, da ein wesentlicher Teil dieser Entwicklung auf das erhöhte allgemeine Preisniveau zurückzuführen ist. Die Bewertung der operativen Performance sollte daher konsequent im Kontext der gesamtwirtschaftlichen Kostenentwicklung erfolgen. In Österreich liegt die kumulierte Inflation von 2019-2025 bei ca. 28%.

Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die Performance der führenden österreichischen Stadtmärkte und zeigt auf, wie sich diese in einem zunehmend professionellen und wettbewerbsintensiven Marktumfeld behaupten.



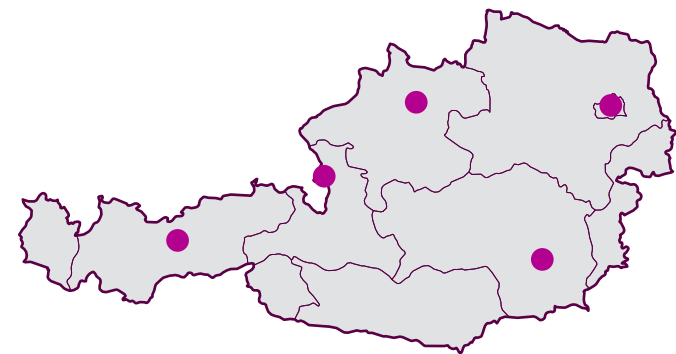
Manuel Strasser
Associate Director Austria & CEE



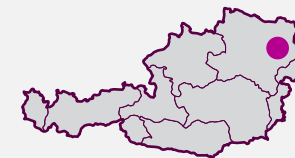
Alexander Apitzsch
Senior Consultant



Lea Steege
Intern Investment & Letting

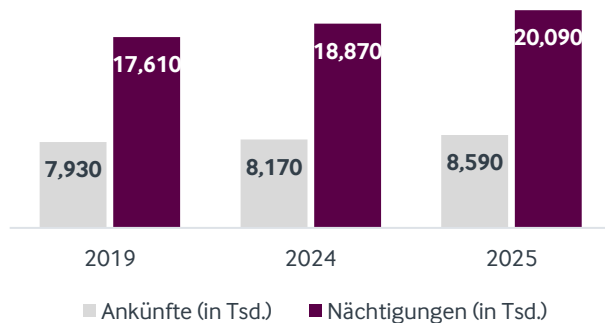


Quellen: CoStar, Statistik Austria, Christie & Co Recherche

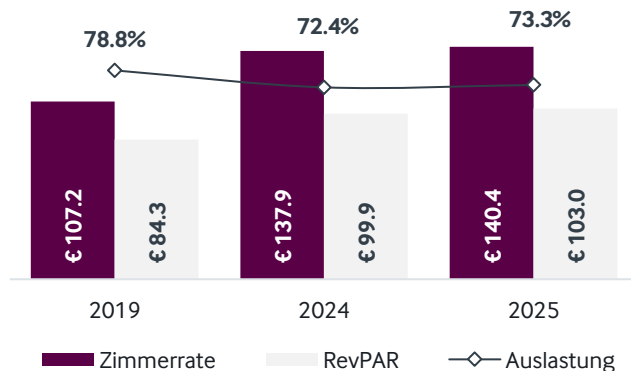


Wien

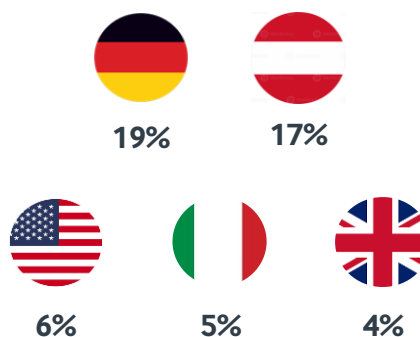
Nachfrageentwicklung 2019, 2024-2025



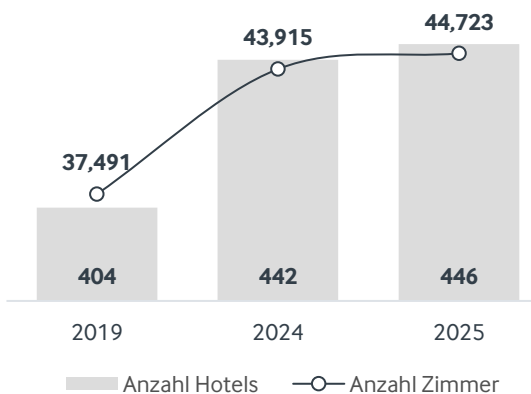
Kennzahlentwicklung 2019, 2024-2025



Top Quellmärkte 2025



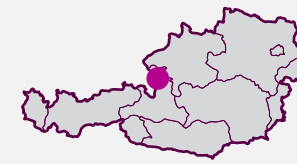
Angebotsentwicklung 2019, 2024-2025



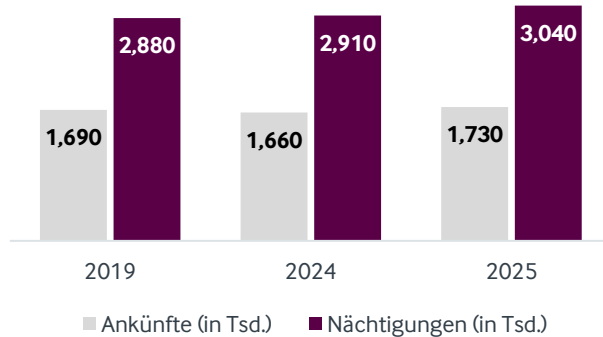
Im Jahr 2025 wird der Wiener Tourismus weiterhin maßgeblich von den europäischen Herkunftsmärkten getragen: Deutschland bleibt mit rund 19 % Marktanteil der wichtigste Quellmarkt, gefolgt von Österreich mit 17 %. Dahinter rangieren die USA (6 %), Italien (5 %) und das Vereinigte Königreich (4 %). Diese fünf Märkte stellen gemeinsam fast die Hälfte aller Übernachtungen. Besonders dynamisch entwickeln sich seit 2019 ausgewählte Fernmärkte: Israel wächst um rund +51 %, Indien um +21 % und Südostasien um etwa +24 %. Deutlich schwächer präsentiert sich hingegen China, das im Jahr 2025 noch rund -30 % unter dem Wert von 2019 liegt und damit weiterhin nicht an die frühere Marktbedeutung anknüpfen kann.

Auf der Ertragsseite verzeichnet die Wiener Hotellerie eine bemerkenswerte Entwicklung: Der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) steigt von 107,2 € (2019) auf 140,4 € (2025), ein Plus von +31 %. Der Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) erhöht sich im selben Zeitraum von 84,3 € auf 103 €, was einem Zuwachs von +22 % entspricht. Die Nachfrage ist klar wertorientierter als vor der Pandemie, getragen von internationalen Fernmärkten mit zweistelligen Wachstumsraten, während traditionelle Kernmärkte weiterhin eine stabile Basis liefern.

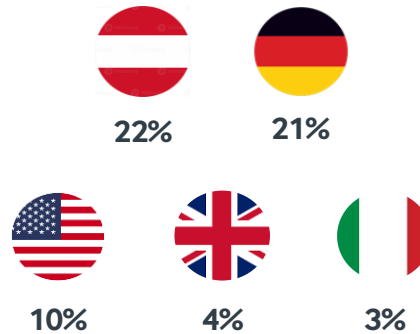
Salzburg



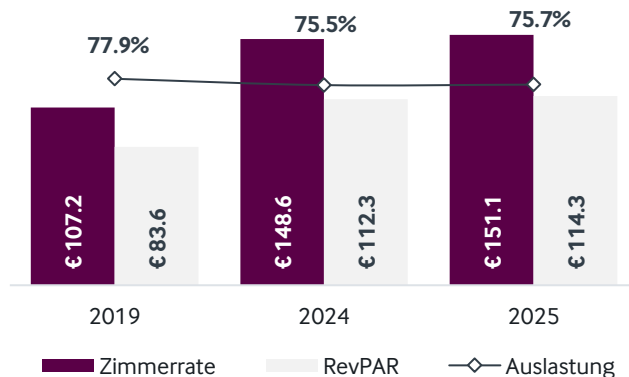
Nachfrageentwicklung 2019, 2024-2025



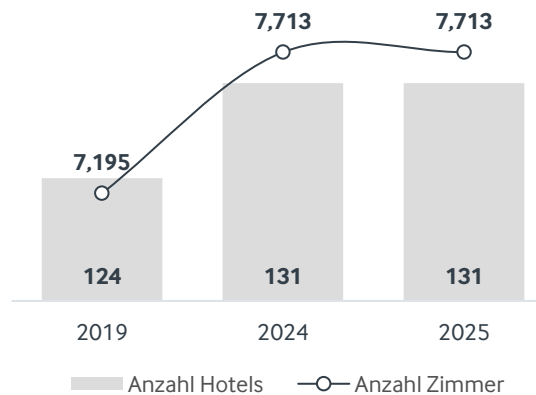
Top Quellmärkte 2025



Kennzahlentwicklung 2019, 2024-2025



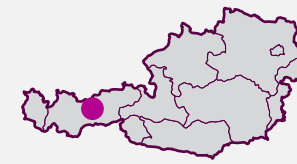
Angebotsentwicklung 2019, 2024-2025



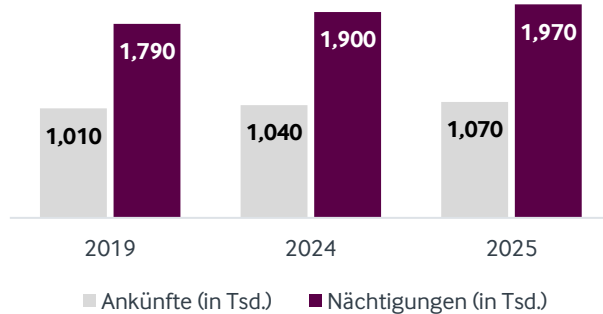
Zwischen 2019 und 2025 entwickelt sich der Hotelmarkt in Salzburg insgesamt äußerst solide. Die Ankünfte steigen im Zeitraum von 1,69 Mio. auf rund 1,73 Mio. und damit nur leicht um etwa 2 %. Im Gegensatz dazu zeigen die Nächtigungen mit einem Anstieg von 2,88 Mio. auf 3,04 Mio., eine Zunahme von rund 6 %.

Deutlich dynamischer entwickelt sich die Preisleistung der Hotels: Die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) steigt von 107,2 € im Jahr 2019 auf 151,1 € im Jahr 2025, ein kräftiger Zuwachs von 41 %. Der RevPAR legt von 83,6 € auf 114,3 € zu, was einer Steigerung von 32 % entspricht. Damit übertrifft die Performance der Hotellerie die kumulierte Inflation von rund 28%. Die Auslastung 2025 liegt mit knapp 75,7 % noch immer leicht unter dem Niveau von 2019, womit der Wertzuwachs maßgeblich preisinduziert ist. Auf der Angebotsseite wächst der Markt nur moderat. Die Anzahl der Hotels steigt von 124 auf 131 (+6 %), ebenso nimmt die Zimmerkapazität von 7.195 auf 7.713 Zimmer zu (+7 %). Seit 2024 ist das Angebot stabil mit wenigen Projekten in der Pipeline. Dieses begrenzte Angebotswachstum verhindert Preisdruck und schafft ein Marktumfeld, in dem höhere Zimmerpreise nachhaltig durchsetzbar bleiben.

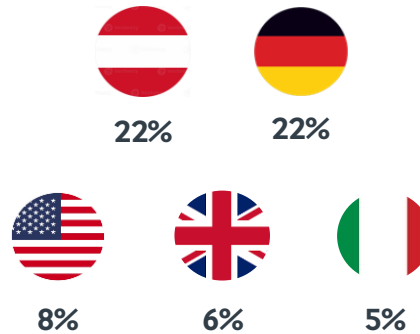
Innsbruck



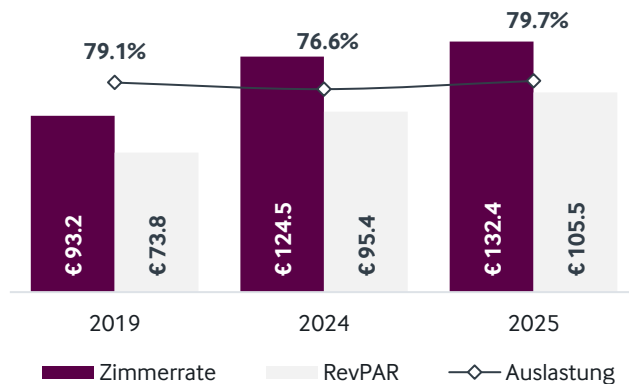
Nachfrageentwicklung 2019, 2024-2025



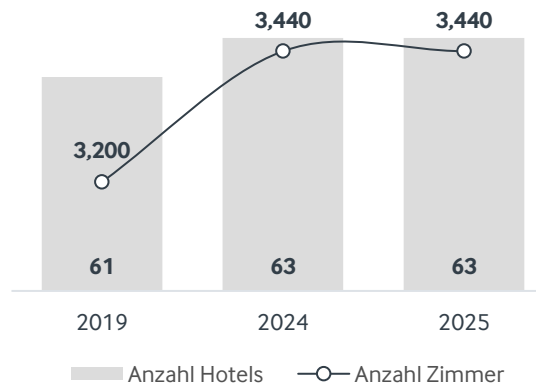
Top Quellmärkte 2025



Kennzahlentwicklung 2019, 2024-2025



Angebotsentwicklung 2019, 2024-2025

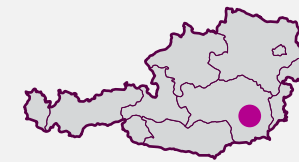


Der Innsbrucker Hotelmarkt zeigt zwischen 2019 und 2025 eine kontinuierliche Entwicklung. Die Ankünfte erhöhen sich in diesem Zeitraum leicht von 1,01 Mio. auf 1,07 Mio. (+6 %), während die Nächtigungen von 1,79 Mio. auf 1,97 Mio. steigen, ein Plus von 10%.

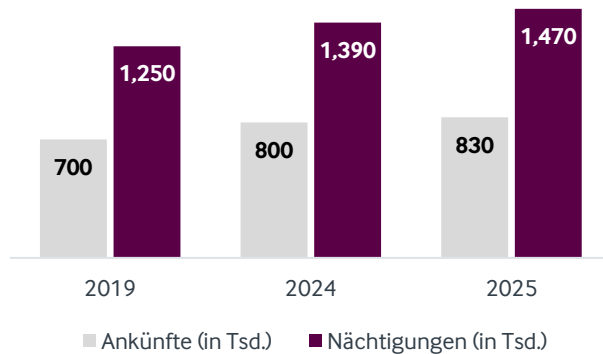
Besonders markant zeigt sich die Entwicklung der Erlöse pro Zimmer. Die durchschnittliche Zimmerrate steigt von 93,2 € im Jahr 2019 auf 132,4 € im Jahr 2025 – ein Zuwachs von 42 %. Parallel dazu legt der RevPAR von 73,8 € auf 105,5 € zu und damit um 43 %. Die Hotellerie Innsbrucks beweist damit eine klare Preisstärke. Die Zimmerkapazität steigt moderat von 3.200 auf 3.440 Einheiten (+8 %) und bleibt ab 2024 unverändert. Die Zusammensetzung der Quellmärkte bringt zusätzliche Stabilität: Österreich und Deutschland, jeweils 22 %, bilden die stärksten Herkunftssegmente, flankiert von den USA (8 %), dem Vereinigten Königreich (6 %) und Italien (5 %).

In Summe präsentiert sich Innsbruck 2025 als ein Markt mit ausgeprägter wirtschaftlicher Widerstandskraft, relevanter Preisstärke und einem stabilen Gleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebotskapazität.

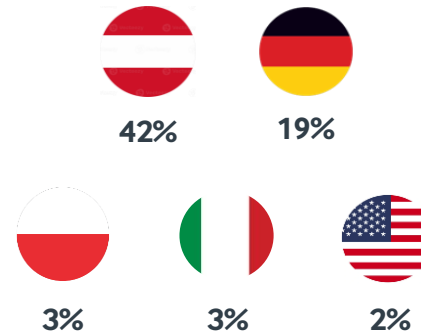
Graz



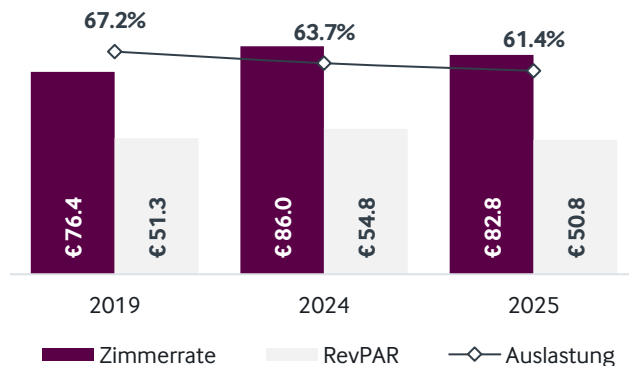
Nachfrageentwicklung 2019, 2024-2025



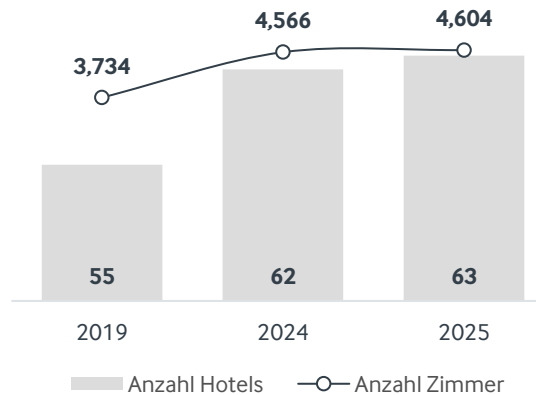
Top Quellmärkte 2025



Kennzahlentwicklung 2019, 2024-2025



Angebotsentwicklung 2019, 2024-2025



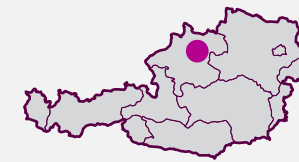
Die Ankünfte stiegen in Graz zwischen 2019-2025 von 700 Tsd. auf 830 Tsd. (+19 %) und die Nächtigungen von 1,25 Mio. auf 1,47 Mio. (+18 %). Die Quellmärkte sind stark national geprägt: 42 % Österreich, 19 % Deutschland, gefolgt von Italien, Polen (je 3 %) und den USA (2 %).

Die ADR steigt von 76,4 € (2019) auf 82,8 € (2025), ein Plus von lediglich 11 %. Der RevPAR entwickelt sich von 51,3 € auf 50,8 € sogar rückläufig (-4 %). Ursache dafür ist die sinkende Auslastung, die von 67,2 % (2019) auf 61,4 % (2025) fällt.

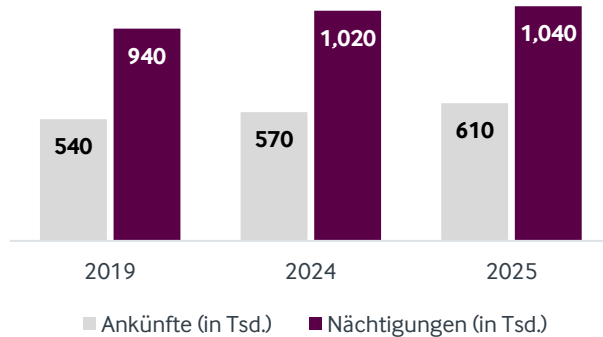
Die Anzahl der Hotels steigt von 55 auf 63 (+15 %), während die Zimmerkapazität von 3.734 auf 4.604 Zimmer anwächst, was einem Zuwachs von 23 % entspricht. Dieses Wachstum liegt über der Nachfragedynamik und führt zu verstärktem Wettbewerbsdruck, sinkenden Belegungszahlen und eingeschränktem Preissetzungsspielraum.

Insgesamt steht Graz 2025 vor einer klaren Marktverschärfung: moderates Nachfragewachstum trifft auf stark ausgeweitetes Angebot, sinkende Auslastung und rückläufigen RevPAR. Der Markt erfordert daher eine deutlich stärkere Differenzierung, klare Positionierung und effizientes Ertragsmanagement, um in einem zunehmend wettbewerbsintensiven Umfeld bestehen zu können.

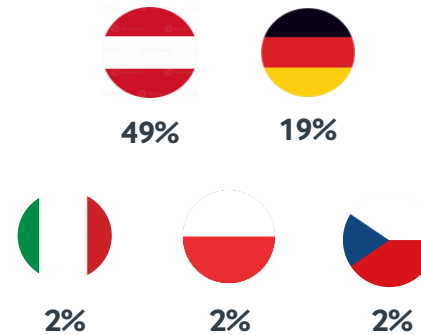
Linz



Nachfrageentwicklung 2019, 2024-2025



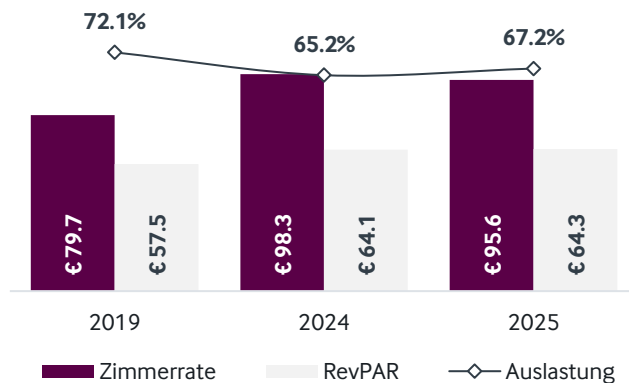
Top Quellmärkte 2025



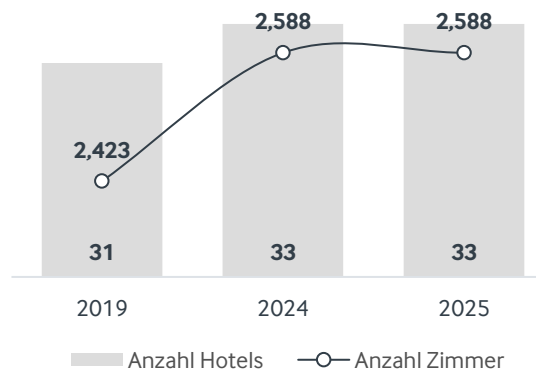
Der Linzer Hotelmarkt zeigt bis 2025 ein moderates Nachfragewachstum. Die Ankünfte steigen von 540.000 im Jahr 2019 auf 610.000 im Jahr 2025 (+13 %), während die Nachtungen von 940.000 auf 1,04 Mio. zunehmen (+11 %).

Die ADR steigt von 79,7 € auf 95,6 €, ein Zuwachs von 32 %. Der RevPAR verbessert sich von 57,5 € auf 64,3 € (+12 %) und bleibt damit hinter der realen Preisentwicklung zurück. Die Auslastung bewegt sich 2025 mit 67,2 % unter dem Niveau von 2019 mit 72,1 %.

Kennzahlentwicklung 2019, 2024-2025



Angebotsentwicklung 2019, 2024-2025

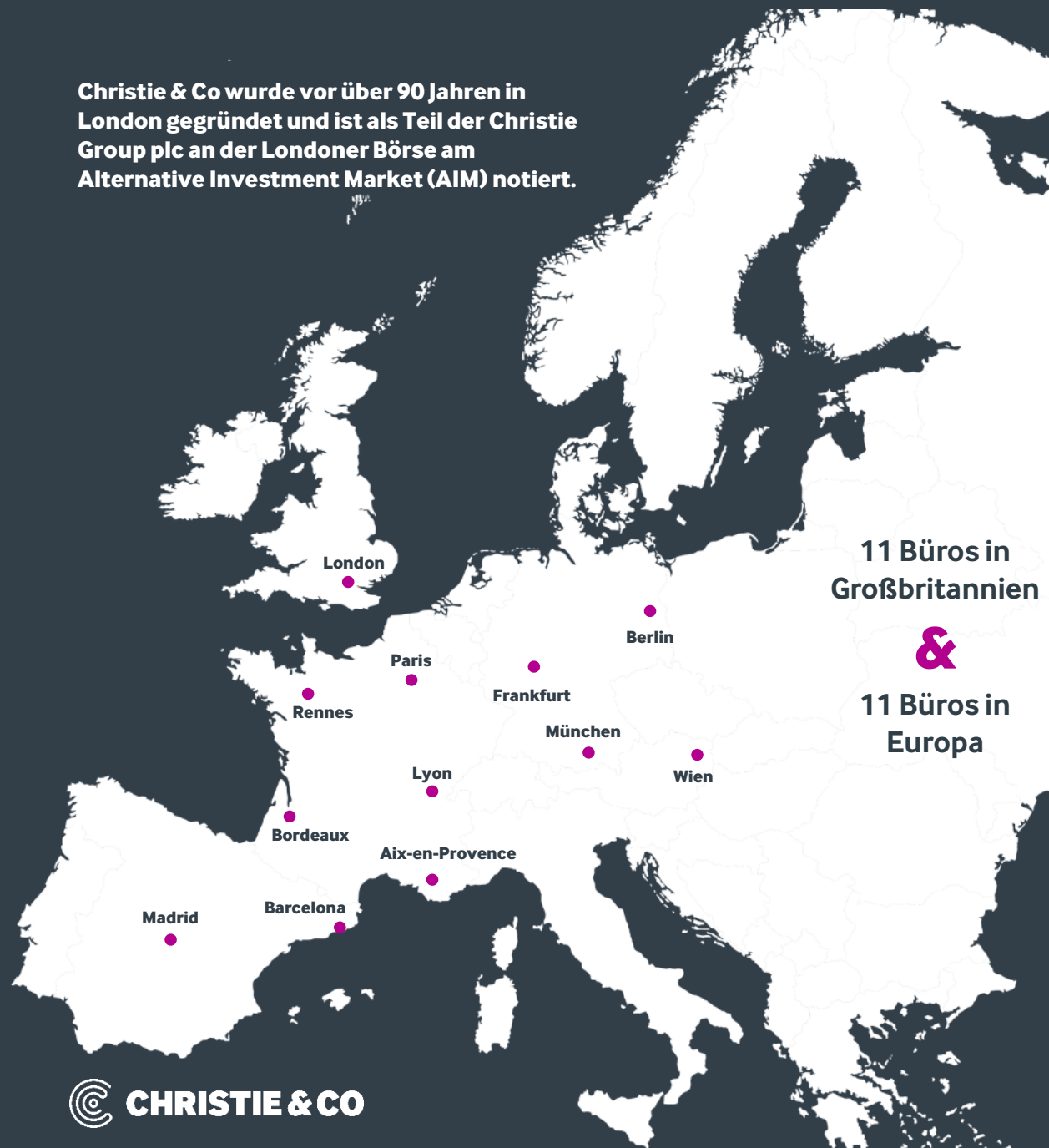


Das Angebot wächst im selben Zeitraum moderat: Die Zahl der Betriebe steigt von 31 auf 33 Hotels, und die Zimmerkapazität von 2.423 auf 2.588 Zimmer (+7 %). Die Nachfragebasis ist klar national verankert: 49 % der Gäste kommen aus Österreich, gefolgt von 19 % aus Deutschland, was die Relevanz von Linz als Standort für Geschäftsreisende unterstreicht.

Insgesamt präsentiert sich Linz 2025 als Markt mit einer robusten Nachfrage, aber begrenzter Ertragskraft, der dennoch Chancen für klar positionierte Betriebe bietet.



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.



**11 Büros in
Großbritannien**



**11 Büros in
Europa**

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 250 Spezialisten in 22 Büros.

Zu unseren Kunden zählen:

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

Wir verfügen aktuell über 540+ Verkaufsmandate in Europa und haben im Jahr 2025 Hotels im Wert von über €7,4 Mrd. verkauft, bewertet oder beraten.

Neben dem Hauptsitz in London hat Christie & Co 22 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 Entscheidungs-trägern 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 4545

E Manuel.Strasser@christie.com

Alexander Apitzsch

Senior Consultant Advisory & Valuation Services

M +49 (0) 152 0802 4933

E Alexander.Apitzsch@christie.com

Elena Berwanger

Consultant Investment & Letting

M +43 (0) 699 1997 1333

E Elena.Berwanger@christie.com



This report may not be copied, reproduced, distributed, disseminated, disclosed or disclosed in whole or in part to any person without the prior written consent of Christie & Co.



christie.com