

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

PRIVATHOTELLERIE IN WIEN

•

Gesunder Wettbewerb oder Verdrängung
vom Markt?



Mai 2026

Vorwort

Privathotellerie in Wien

Die Privathotellerie prägt den Wiener Beherbergungsmarkt wie kaum ein anderer Sektor. Mit ihrem hohen Anteil am Gesamtbestand und ihrer starken Verankerung in der städtischen Hospitality-Tradition bilden unabhängige Häuser das Rückgrat des Angebots. Gleichzeitig zeigt sich, dass Markenhotels in bestimmten Kategorien und Leistungsbereichen zunehmend an Bedeutung gewinnen und damit eine spannende Balance zwischen Individualität und internationaler Präsenz entsteht.

Dieser Bericht bietet einen umfassenden Überblick über die strukturellen Besonderheiten und die Entwicklung des Wiener Hotelmarkts. Neben der Analyse wirtschaftlicher Kennzahlen steht besonders die Sichtweise der Privathoteliere selbst im Mittelpunkt. Im Rahmen einer gezielten Umfrage sowie persönlicher Gespräche wurden Eigentümer und Betreiber privat geführter Hotels zu ihren Einschätzungen befragt.

Die folgenden Seiten laden dazu ein, die Dynamik der Branche aus mehreren Perspektiven zu betrachten und damit ein tieferes Verständnis für die Chancen und Zukunftsfragen der Wiener Privathotellerie zu gewinnen.



Elena Berwanger
Consultant Investment & Letting

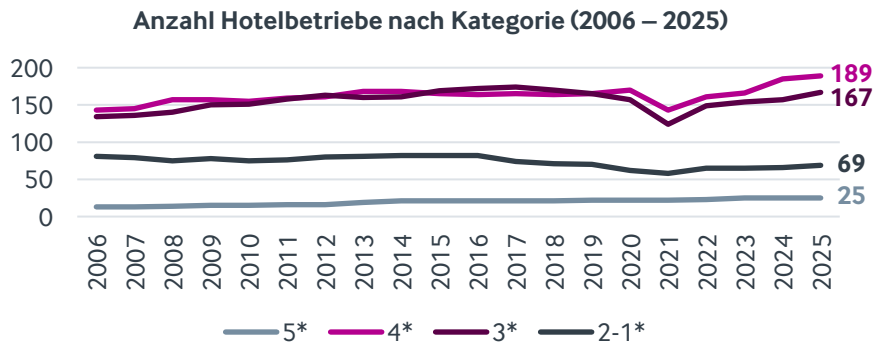
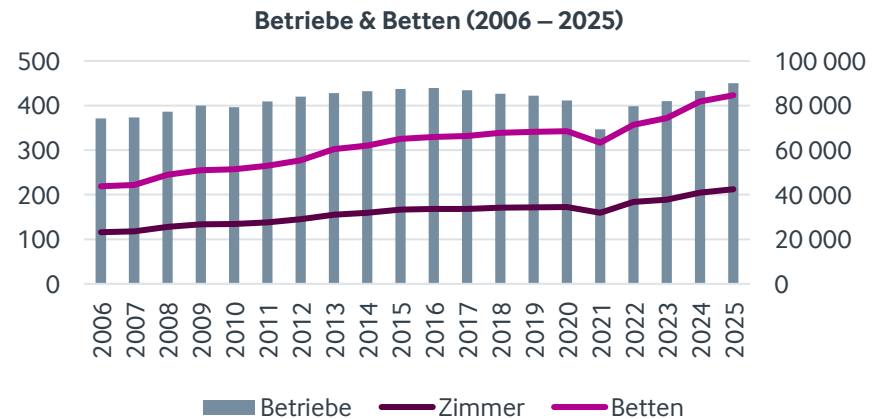
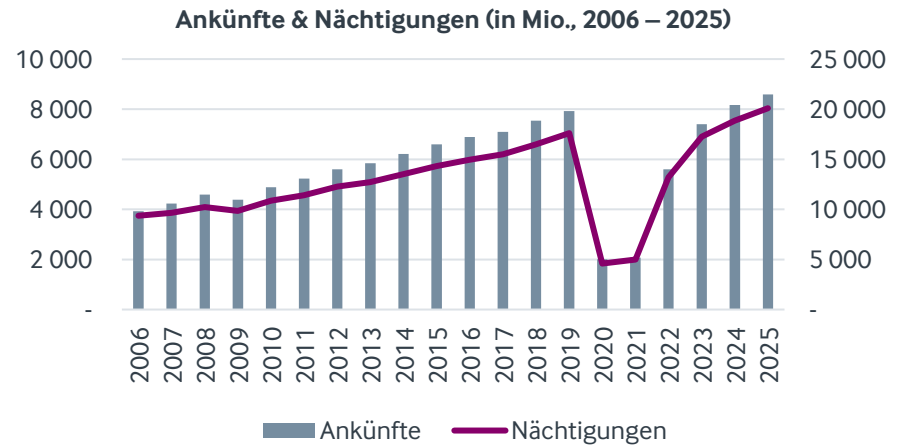


Urban Jungle Apartments, Wien

Der Wiener Hotelmarkt

Rekordnachfrage trifft auf robusten Angebotsausbau

Der Wiener Hotelmarkt zählt zu den stärksten städtischen Tourismuskäufen im deutschsprachigen Raum und verzeichnet seit Jahren eine positive Nachfrageentwicklung. Das Jahr 2025 war das erfolgreichste seit Beginn der Aufzeichnung – Wien erreichte 8,6 Mio. Ankünfte und 20,1 Mio. Nächtigungen und auch im ersten Quartal 2026 setzte sich dieser positive Trend fort. Angebotsseitig entwickelte sich der Markt stabil positiv und zählte im Jahr 2025 rund 450 Hotelbetriebe mit 42.400 Zimmern und 84.600 Betten. Auffällig ist dabei, dass die Zahl an 3*- und 4*-Betrieben verhältnismäßig stark zunahm, während 5*-Hotels nur ein mäßiges Wachstum verzeichneten und die Anzahl an 2*- und 1*-Betrieben sogar leicht zurückging. Vergleicht man die Entwicklung von Angebot und Nachfrage, ist die Anzahl der Betten von 2006 auf 2025 um 93 % gestiegen, während die Nächtigungen im selben Zeitraum ein Plus von rund 115% verzeichneten und sich damit mehr als verdoppelten.



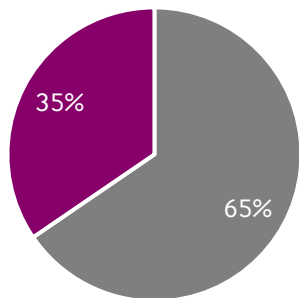
Quelle: Statistik Austria, Wien Tourismus

Der Wiener Hotelmarkt

Viele unabhängige Häuser - aber klare Zimmerdominanz der Markenhôtellerie

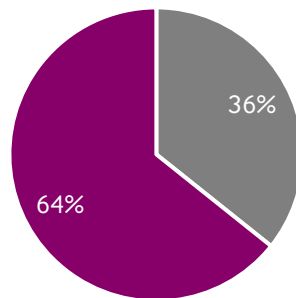
Traditionsreiche, privat und unabhängig geführte Betriebe spielen am Wiener Hotelmarkt eine große Rolle. Diese stellen rund 65% des gesamten Hotelbestands, während 35% unter einer Marke geführt werden. Ein Blick auf die Zimmerkapazitäten zeigt jedoch die strukturelle Dominanz der Markenhôtellerie – 64% aller Zimmer entfallen auf lediglich etwas mehr als ein Drittel der Hotels. Ursache dafür ist die Marktstruktur, bei der internationale Markenhotels in der Regel über größere Kapazitäten verfügen, während unabhängige Häuser oft kleiner, individueller und stärker Boutique-orientiert sind.

Anzahl Hotels



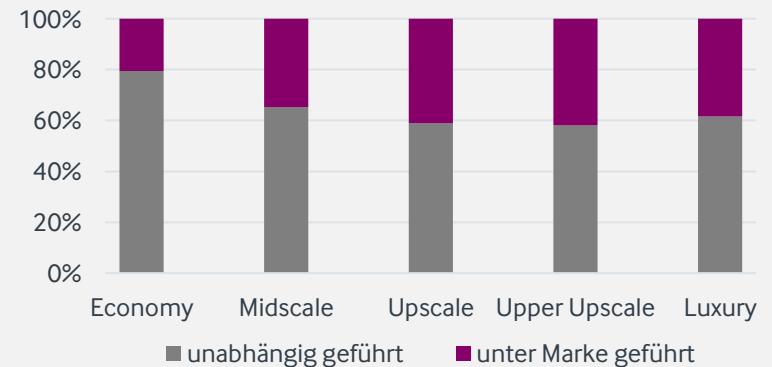
- unabhängig geführt
- unter Marke geführt

Anzahl Zimmer



- unabhängig geführt
- unter Marke geführt

Verteilung nach Kategorie in Betrieben



Stellt man die Verteilung der unabhängig geführten Hotels je Kategorie jener der unter einer Marke betriebenen gegenüber wird deutlich, dass der Anteil an Markenhotels mit steigender Kategorie zunimmt. Während diese im Economy-Bereich nur rund 20% ausmachen, liegt der Anteil im Upscale- bis Luxussegment bei rund 40%. Diese Verteilung lässt sich teilweise durch die unterschiedlichen Investitions- und Betriebsanforderungen erklären. Premiumsegmente erfordern oft größere Gebäude, umfangreichere Infrastruktur und ein breiteres Serviceangebot – Faktoren, die hohe Anfangsinvestitionen und laufende Kosten verursachen. Markenhotels verfügen hier meist über besseren Zugang zu Kapital und professionell skalierbaren Betriebsstrukturen.

Quelle: CoStar

Eine gut gefüllte Pipeline

Hoteleröffnungen 2026 bis 2029

Der Wiener Hotelmarkt weist für die kommenden Jahre eine gut gefüllte Pipeline auf und setzt damit die dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre fort, was die anhaltende Attraktivität Wiens als Hotelstandort unterstreicht. Auffällig ist dabei ein hoher Anteil an Hotels, die unter einer Marke geführt werden. Dabei spielen einerseits internationale Hotelketten wie Motel One oder Dorint eine Rolle, andererseits aber auch regionale Player, die in den vergangenen Jahren zu Hotelgruppen gewachsen sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch einige unabhängig geführte Häuser. Diese Differenzierung des Marktes trägt dazu bei, ein breites Gästesegment ansprechen zu können. Insgesamt deutet die Zusammensetzung der Pipeline darauf hin, dass sich das Wiener Hotelangebot auch künftig dynamisch, vielfältig und entlang klar unterschiedlicher Marken- und Konzeptstrategien weiterentwickeln wird, wobei sich der Trend aktuell etwas in Richtung unter einer Marke geführten Hotels entwickelt.

Hotel	Status	Geplante Eröffnung	Privat-/Kettenhotel
The Companion	Eröffnet	März 2026	Unter Marke geführt
Hotel Schani Wien City	Eröffnet	2. Quartal 2026	Unter Marke geführt
Hotel Schani Naschmarkt	In Bau	September 2026	Unter Marke geführt
Palais Chotek	In Bau	Mai 2026	Unabhängig geführt
Bob W. Apartments	In Bau	2026	Unter Marke geführt
Motel One Mariahilfer Straße	In Bau	2026	Unter Marke geführt
Hotel im Palais Schwarzenberg	In Bau	2027	Unter Marke geführt
Magdas Hotel Vienna Prater	In Bau	2027	Unabhängig geführt
Hotel & Appartments „Quartier Twenty One“	In Planung	Ende 2027/Anfang 2028	Unabhängig geführt
Dorint	In Bau	2028	Unter Marke geführt
Radisson RED	In Bau	2029	Unter Marke geführt

Quelle: Wien Tourismus

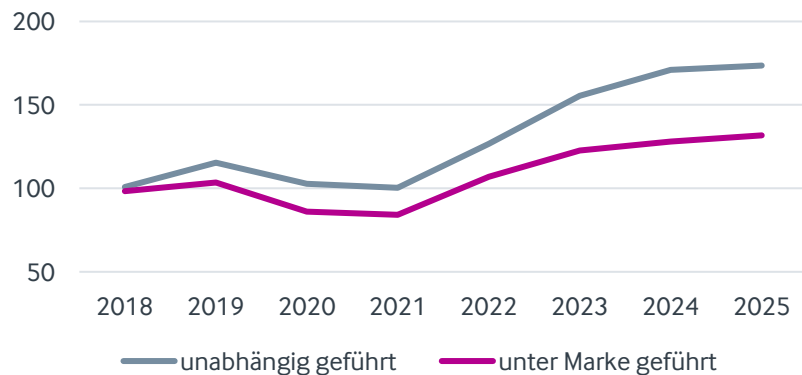
Die Performance im Vergleich

Preisführerschaft unabhängiger Hotels bei stabiler Nachfrage

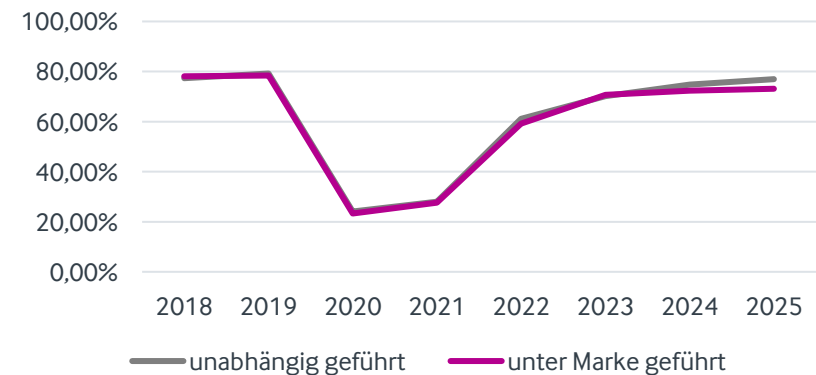
Die unten abgebildeten Grafiken stellen die Entwicklung der durchschnittlichen Zimmerpreise (ADR) sowie der Zimmerauslastung von unabhängig und unter einer Marke geführten Hotels im Zeitraum von 2018 bis 2025 gegenüber. Hinsichtlich der ADR ist bei beiden Gruppen ein kontinuierlicher Anstieg erkennbar. Während das Niveau 2018 noch sehr nahe aneinander lag, verzeichneten unabhängige Hotels über den gesamten Zeitraum hinweg einen stärkeren Anstieg. Die durchschnittliche Zimmerrate der Privathotels lag im Jahr 2025 mit rund € 173 knapp 32 % über jener der Markenhotels von rund € 132.

Auch die Auslastung lag zu Beginn des Betrachtungszeitraums bei unabhängigen und unter einer Marke geführten Hotels auf einem ähnlichen Niveau von rund 78 %, entwickelte sich in den folgenden Jahren jedoch nahezu identisch. Beide Gruppen verzeichneten einen starken Einbruch im Jahr 2020, welcher auf die Folgen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Ab 2022 stieg die Auslastung wieder deutlich an und stabilisierte sich bis 2025 etwas unter dem Niveau von 2019, wobei sich unabhängig geführte Hotels etwas besser erholten und die Auslastung im Jahr 2025 mit knapp 77 % ca. 4 Prozentpunkte höher war als jene der Hotels, die unter einer Marke geführt sind.

Entwicklung ADR (in €, 2018-2025)



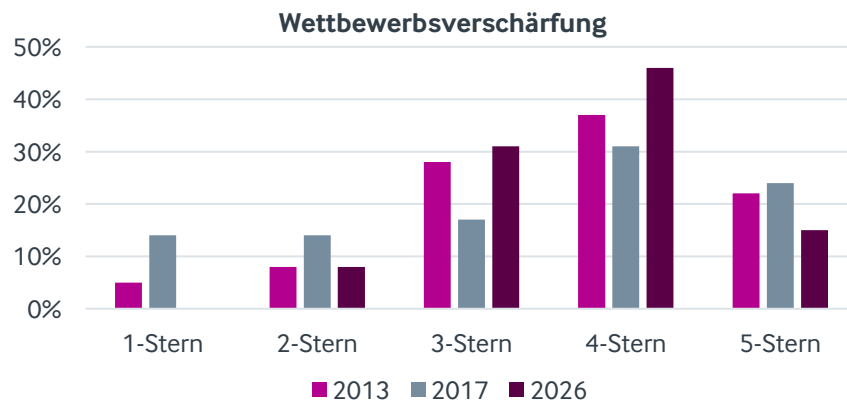
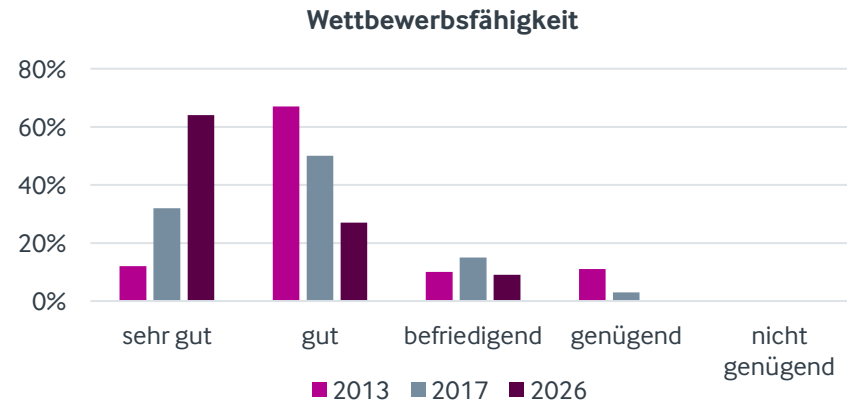
Entwicklung Auslastung (in %, 2018 – 2025)



Quelle: CoStar

Wiener Privathoteliers zeigen sich optimistisch

Das Selbstbewusstsein der Privathoteliers ist deutlich gestiegen



„Wie schätzen Sie die Wettbewerbsfähigkeit Ihres Hotels ein?“

Die Selbsteinschätzung der Privathoteliers in Wien zeigt eine deutlich positive Entwicklung der wahrgenommenen Wettbewerbsfähigkeit über den betrachteten Zeitraum. Insgesamt ist eine klare Verschiebung hin zu besseren Bewertungen erkennbar. Während bei unserer Befragung 2013 nur knapp über 10% der Teilnehmer die Wettbewerbsfähigkeit ihres Hotels mit „sehr gut“ bewerteten, waren es 2017 bereits über 30% und 2026 sogar ca. 65%.

Diese Entwicklung deutet auf ein wachsendes Selbstvertrauen der Privathoteliers hin. Sie lässt darauf schließen, dass zahlreiche Betriebe ihre Marktposition durch Investitionen, qualitative Weiterentwicklungen und eine stärkere Profilierung erfolgreich verbessern konnten. Insgesamt spiegelt die Abbildung eine stabile Wettbewerbsfähigkeit der privaten Hotelbetriebe im Wiener Markt wider, auch vor dem Hintergrund eines sich kontinuierlich verschärfenden Wettbewerbsumfeldes.

„In welchem Segment rechnen Sie mit den größten Wettbewerbsverschärfungen?“

Wie bereits in früheren Befragungen wird auch derzeit im gehobenen Mittelklassensegment (3- bis 4-Sterne) die größte Konkurrenzintensität erwartet während man im Budget Segment (1- bis 2-Sterne) mit geringeren Wettbewerbsverschärfungen rechnet.

Quelle: Christie & Co Research

...trotzdem gibt es Themen, die beschäftigen.

„Welche Themen beschäftigen Sie als Privathotelier derzeit am meisten?“

Externe Unsicherheiten belasten Nachfrage, Reisebereitschaft und Planungssicherheit

Langfristige Marktposition erfordert laufende Investitionen in Bestand und Qualität

Unsichere Energieträger erzwingen strategische Weichenstellungen

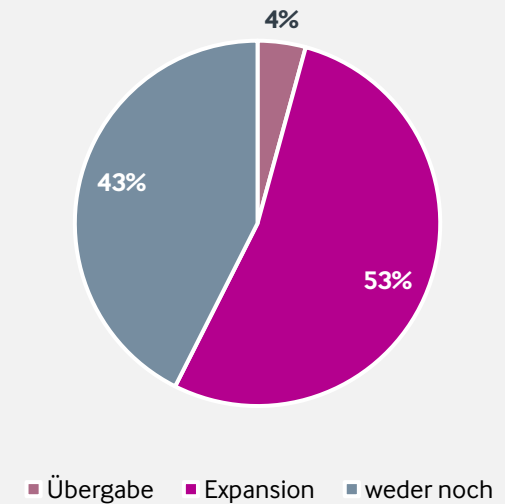
Personalknappheit und –kosten prägen den operativen Alltag

Technologischer Wandel verändert Prozesse, Vertrieb und Sicherheitsanforderungen

Steigende Kosten bei begrenzter Preisdurchsetzbarkeit

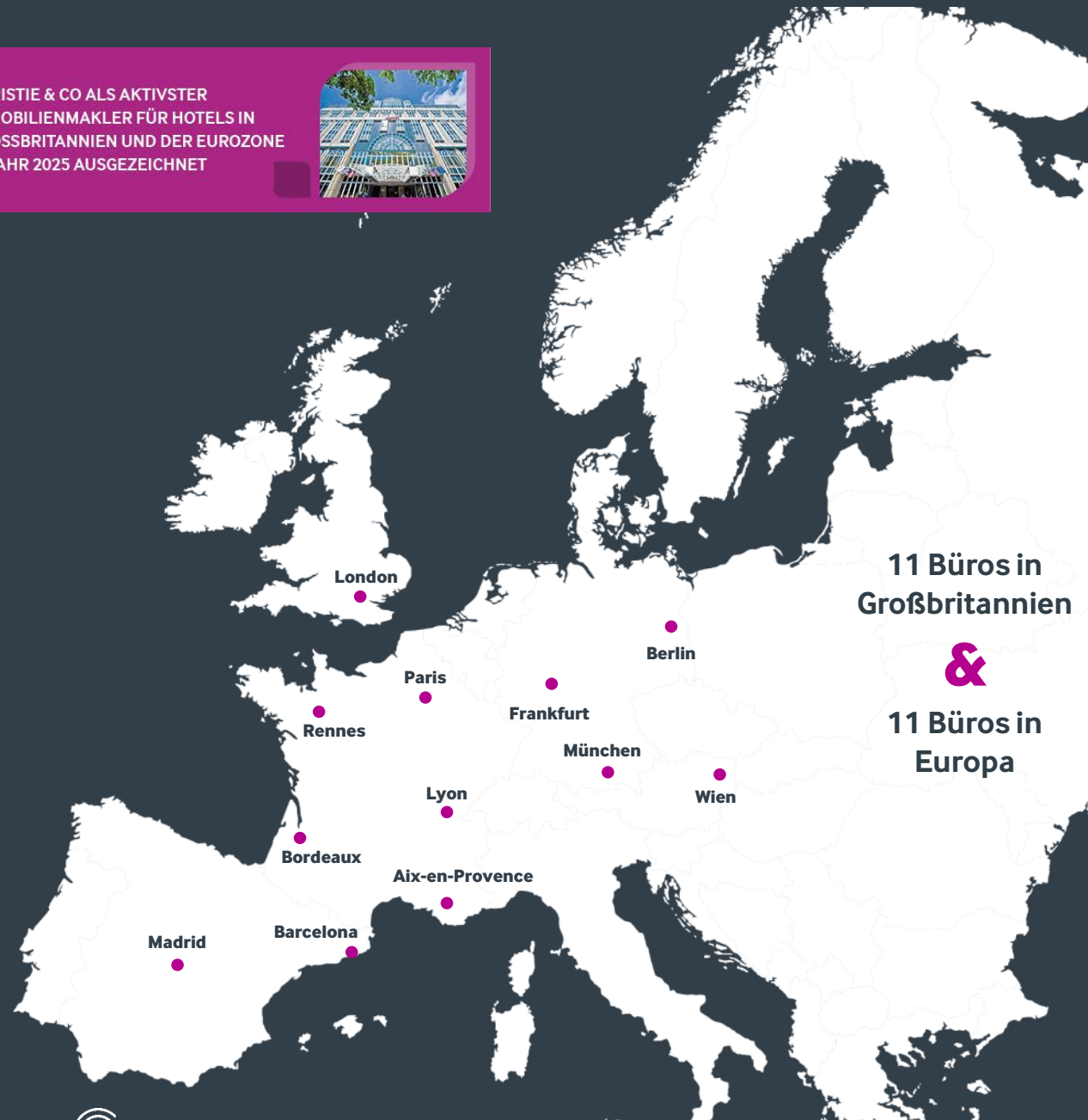
Die Zukunft der Privathotellerie

Wir haben Privathotels gefragt, welche Pläne sie für die Zukunft Ihres Hotels haben. Aus den Ergebnissen geht klar hervor, dass kaum Privathoteliere an die Übergabe oder den Verkauf ihres Hotels nachdenken, während 53 % der Befragten sogar eine Expansion in Erwägung ziehen.





CHRISTIE & CO ALS AKTIVSTER
IMMOBILIENMAKLER FÜR HOTELS IN
GROSSBRITANNIEN UND DER EUROZONE
IM JAHR 2025 AUSGEZEICHNET



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 rund 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 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.**

Auswahl erfolgreicher Transaktionen und Betreibersuchen



Vienna Marriott Hotel, Wien

Kategorie: Upper-Upscale
Einheiten: 328
Käufer: Landfair/Evintro
Verkäufer: CPI



Hotel Allegro, Wien

Kategorie: Midscale
Einheiten: 73
Käufer: ACT Group
Verkäufer: Adler Hotels



Hotel Brennerspitz, Stubaital

Kategorie: Upscale
Einheiten: 47
Käufer: Privat
Verkäufer: Privat



Schloss Pichlarn, Ennstal

Kategorie: Luxus
Einheiten: 96
Käufer: Imlauer Hotels
Verkäufer: Privat



Kärntnerstraße 21 – 23, Wien

Kategorie: Serviced Apartments
Einheiten: ca. 40
Betreiber: Privat
Eigentümer: Privat



HB1 Hotel, Wiener Neudorf

Kategorie: Budget
Einheiten: ca. 76
Betreiber: eee Hotel Gruppe
Eigentümer: Privat



Kursalon Hübner, Wien

Kategorie: Restaurant/Event Location
Einheiten: -
Betreiber: Lindt Sprüngli Austria GmbH
Eigentümer: Privat



Hotel The Weekend, Wien

Kategorie: Upscale
Einheiten: 94
Betreiber: Schiehser Hotelbetriebs GmbH
Eigentümer: Richard Lugner

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