BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

BEHERBERGUNGSMARKT WIEN

2024 BESTICHT MIT HISTORISCHEN ERGEBNISSEN

März 2025

CHRISTIE & CO

christie.com

VORWORT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Jahr 2024 war ein Rekordjahr für den Wiener Beherbergungsmarkt, der insgesamt 18,9 Millionen Nächtigungen verzeichnete – ein Anstieg von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Zahlen verdeutlichen die internationale Strahlkraft Wiens, wobei knapp 80 % der Ankünfte auf internationale Märkte entfielen. Besonders der Dezember stach mit über 2 Millionen Nächtigungen hervor.

In diesem Bericht haben wir uns insbesondere auch alternative Beherbergungsmöglichkeiten wie Serviced Apartments und deren beachtlichen Anstieg an Nächtigungen angesehen. Ein bemerkenswerter Zuwachs zeigte sich in diesem Bereich, der für 83,5 % der Gesamtsteigerung der Nächtigungen im Vergleich zu 2023 verantwortlich ist.

Darüber hinaus widmen wir dem Luxus-& Upper-Upscale-Hotelmarkt ein spezielles Augenmerk, der ebenfalls eine positive Entwicklung verzeichnete.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und einen hoffentlich spannenden Einblick in den Markt!

Manuel Strasser
Associate Director

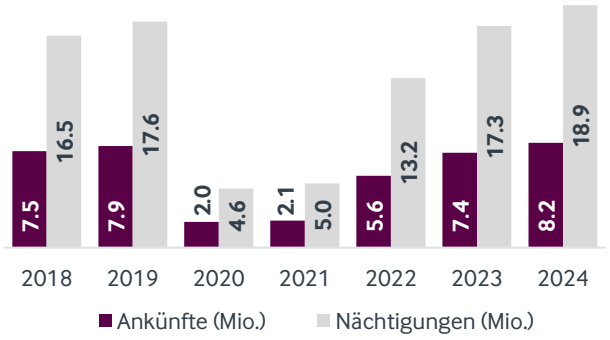
Behrendt Ostheim
Intern Investment & Letting

© Unsplash/Sami Ullah

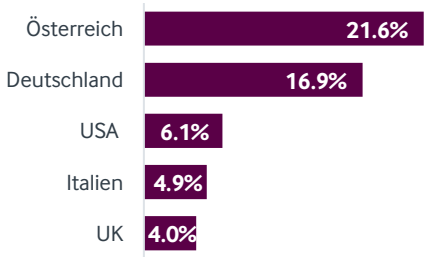
WIENER BEHERBERGUNGSMARKT

Ankünfte, Nächtigungen und Ausgabenentwicklung

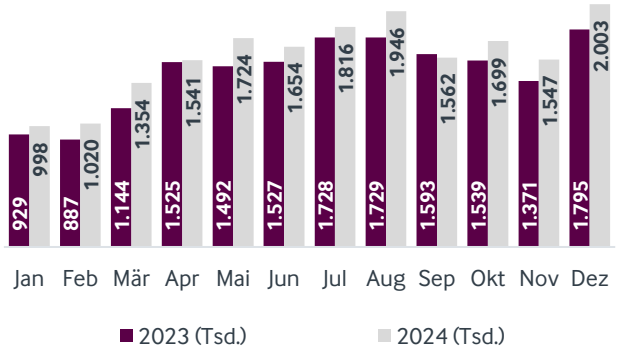
Jährliche Ankünfte und Nächtigungen Wien 2018-2024



Top Herkunftsmärkte nach Ankünften 2024 (%)



Monatliche Nächtigungen 2023 vs. 2024



Ø Übernachtungspreis/Gast (Top 5 Länder, 2024*)

Laut Wien Tourismus konnte die österreichische Bundeshauptstadt im Jahr 2024 insgesamt 18,9 Millionen Nächtigungen verbuchen. Dies stellt nicht nur einen Anstieg von 1,6 Millionen Nächtigungen (+9,3%) gegenüber den 17,3 Millionen des Vorjahres dar, sondern markiert auch das erfolgreichste Jahr für den Wiener Tourismus seit Beginn der Aufzeichnungen.

Die internationale Strahlkraft Wiens wird durch die Verteilung der Herkunftsmärkte unterstrichen. Obwohl Gäste aus Österreich mit 21,6 % den größten Anteil ausmachen, entfallen knapp 80 % aller Ankünfte auf internationale Märkte. Traditionell ist Deutschland der zweitwichtigste Herkunftsmarkt, gefolgt von den USA, Italien und Großbritannien.

Trotz der geringeren Nachfrage im ersten Quartal konnte Wien im restlichen Jahr 2024 stets über 1,5 Millionen Nächtigungen pro Monat verzeichnen. Besonders der Dezember stellte mit über 2 Millionen Nächtigungen einen neuen Höchstwert auf.

Obwohl Österreich und Deutschland die meisten Nächtigungen verzeichneten, lagen ihre Ausgaben für Übernachtungen pro Person vergleichsweise niedrig. Gäste aus den Vereinigten Arabischen Emiraten und den USA gaben durchschnittlich 99,7 € bzw. 99,6 € pro Übernachtung pro Person aus. Im Vergleich dazu lagen die Ausgaben von Österreicher und Deutschen bei 68,8 € bzw. 67,8 € pro Nacht, was unter dem Jahresdurchschnitt von 73,3 € liegt.

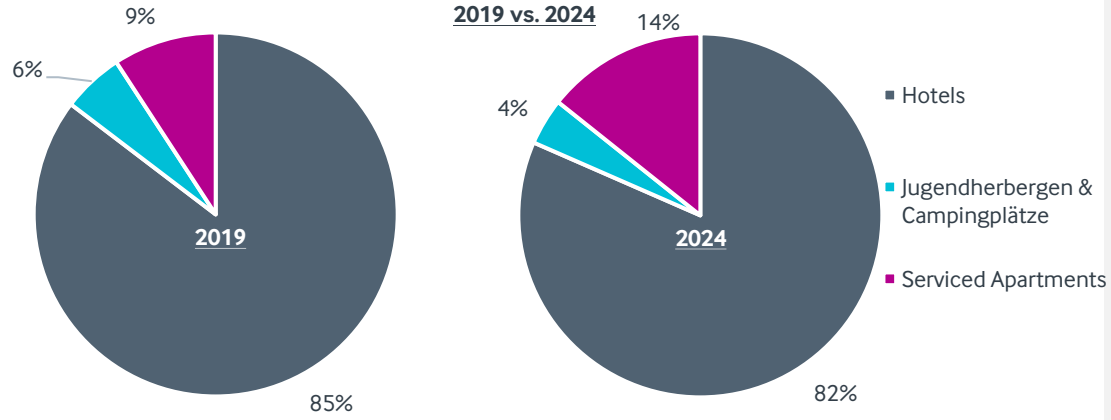
Quelle: Wien Tourismus, Christie & Co. Research

**Hinweis: Nur Länder mit mehr als 100.000 Nächtigungen pro Jahr einbezogen*

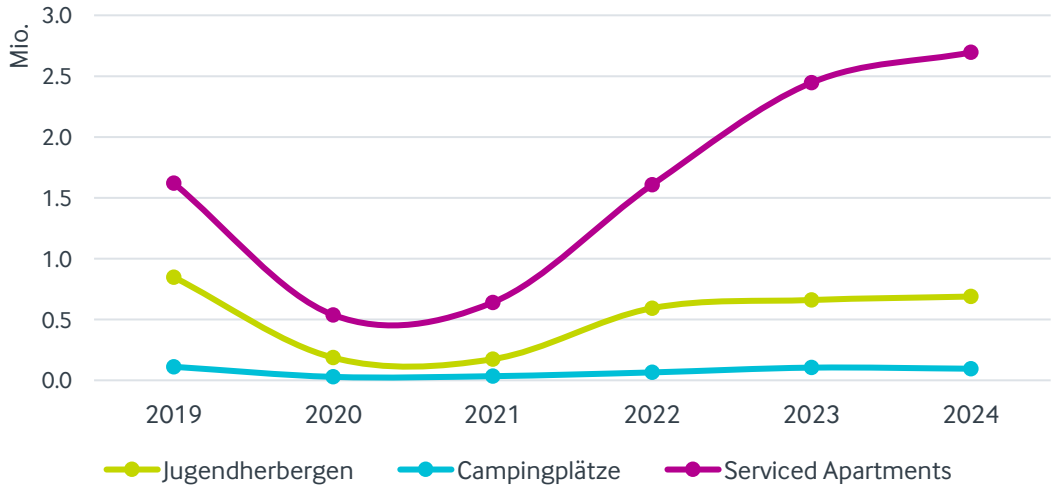
WIENER BEHERBERGUNGSMARKT

Der fulminante Aufstieg der Serviced Apartments

Anteil der Nächtigungen nach Unterkunftsart 2019 vs. 2024



Entwicklung der Nächtigungen abseits von Hotelbetrieben 2019-2024



Quelle: Wien Tourismus, Christie & Co Research

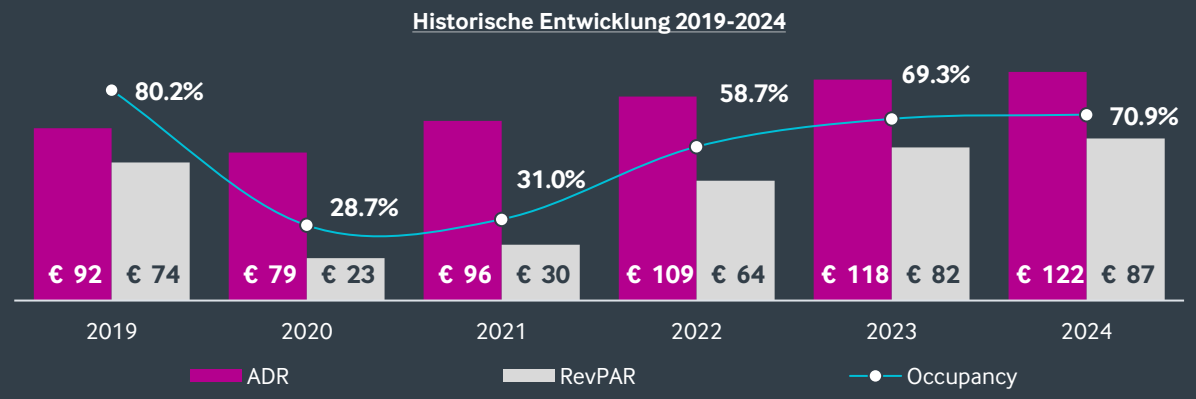
Wie bereits erwähnt, erreichte Wien im Jahr 2024 einen Rekord bei den Nächtigungszahlen. Doch welchen Anteil haben Hotels an diesem Erfolg? Im Jahr 2019 verzeichneten Hotels in Wien 15 Millionen Nächtigungen. Im Jahr 2024 stieg diese Zahl um 2,4 % auf 15,4 Millionen an. Dies ist ein relativ geringer Anstieg im Vergleich zum Gesamtwachstum der Nächtigungen in diesem Zeitraum, welcher von 17,6 Millionen auf 18,9 Millionen und somit um 7,2 % zulegten.

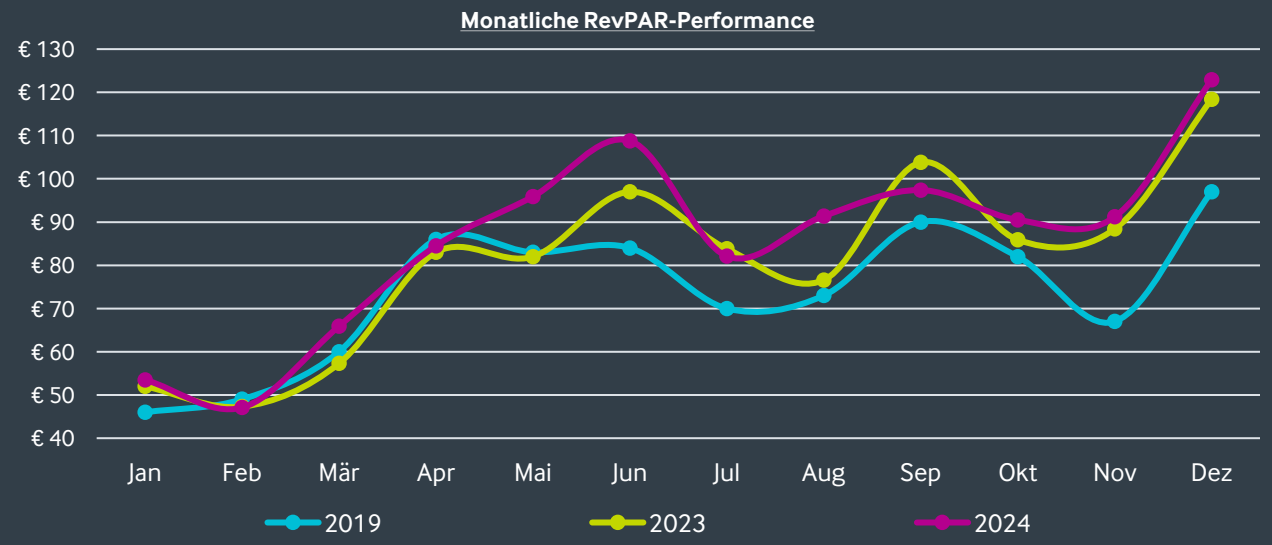
Wie auf der linken Seite dargestellt, ging der Anteil der Jugendherbergen und Campingplätze von 2019 bis 2024 um 18,8 % bzw. 14,1 % zurück. Serviced Apartments hingegen erlebten ein bemerkenswertes Wachstum. Die Gesamtzahl der Apartmentübernachtungen kletterte von 2019 bis 2024 netto um 1,1 Millionen, was einem signifikanten Anstieg von 66,4 % entspricht. Betrachtet man dies im Verhältnis zum Gesamtwachstum der Nächtigungen auf dem Wiener Beherbergungsmarkt, so ergibt sich ein überraschendes Bild. Serviced Apartments sind für beachtliche 83,5 % des Gesamtwachstums von 1,3 Millionen Nächtigungen verantwortlich und trugen somit maßgeblich zur Erreichung des neuen Rekordwerts von 18,9 Millionen Nächtigungen im Jahr 2024 bei.

Diese Entwicklung ist vermutlich auf die sich verändernde regulatorische Landschaft in Wien zurückzuführen, die die Beschränkungen für Kurzzeitvermietungen verschärft und gleichzeitig transparenter gemacht hat. Sie kann aber auch ein Indiz für veränderte Präferenzen der Konsumenten sein, die Entwickler zunehmend in ihre Planungen einbeziehen.

HOTELMARKT WIEN

Solides Wachstum bei allen relevanten Kennzahlen





Auslastung

70,9%
2024

+1,6 pp

69,3%
2023

ADR

€ 122,1
2024

+3,5%

€ 118,0
2023

RevPAR

€ 86,6
2024

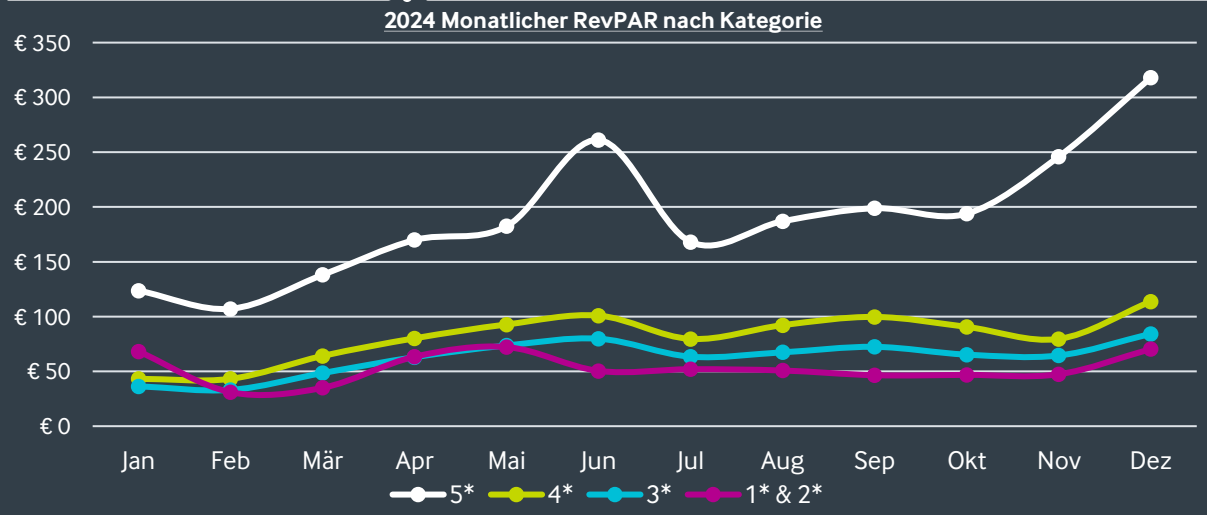
+5,9%

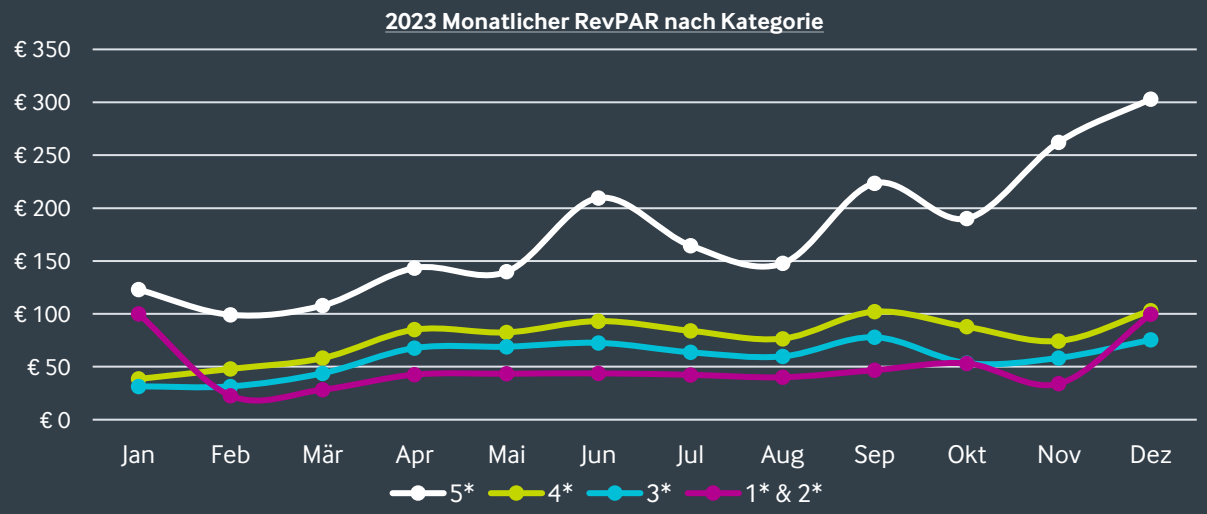
€ 81,8
2023

Quelle: Wien Tourismus, Christie & Co. Research

HOTELMARKT WIEN

Hotels übertreffen die Ergebnisse des Vorjahres in jeder Kategorie





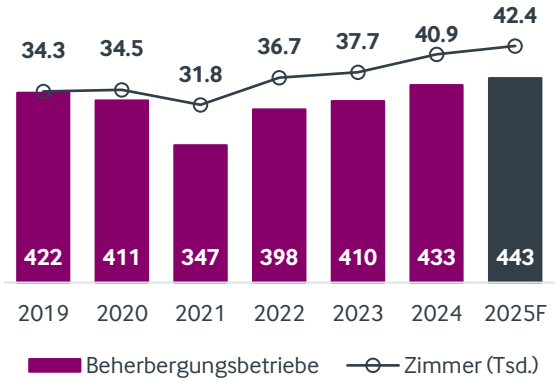
Quelle: Wien Tourismus, Christie & Co Research

RevPAR Januar – Dezember		
*****	€ 191,0 2024 € 176,8 2023	+8,0%
****	€ 82,4 2024 € 78,2 2023	+5,4%
***	€ 63,3 2024 € 59,1 2023	+7,1%
** & *	€ 52,9 2024 € 50,0 2023	+5,8%

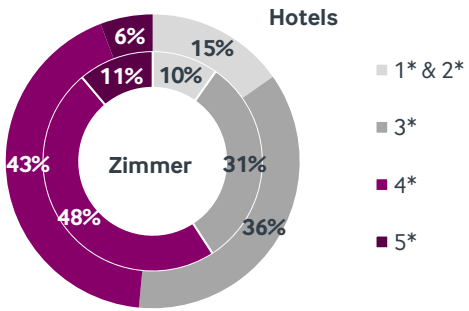
HOTELMARKT WIEN

Hotelbetriebe und Zimmer

Wiener Hotelangebot 2018-2025F*



Hotelangebot nach Kategorie 2024*



Aktuelle (Wieder-)Eröffnungen & Rebrandings	Datum	Zimmeranzahl
Anantara Palais Hansen Vienna Hotel	März 2024	152
The Hoxton	April 2024	196
Imperial Riding School, Autograph Collection	April 2024	342
Hotel Astoria	Mai 2024	125
Hotel Schani Uno City	Juli 2024	202
The Hampton By Hilton Vienna City West	August 2024	358
Ausgewählte (Wieder-)Eröffnungen	**Datum**	**Zimmeranzahl**
Arcotel Althanquartier	Q1 2025	157
B&B Heiligenstadt	Q1 2025	120
Radisson Blu Das Triest Hotel	Frühling 2025	120
A by Adina	Frühling 2025	120
Palais Chotek	Frühling 2025	170
Palais Mailberger Hof	Frühling 2025	50
Mandarin Oriental Vienna	Sommer 2025	138
Miiro Palais Vienna	Q3 2025	64
Vienna House Easy by Wyndham	Q4 2025	510
Bob W Vienna	2025	67

Quelle: Wien Tourismus, Christie & Co Research

Der Wiener Hotelmarkt umfasst derzeit 433 Hotels mit insgesamt rund 40.900 Hotelzimmern. Seit 2019 konnte Wien das Angebot von 422 auf 433 Hotels steigern. Aufgrund der COVID-19-Pandemie ging das Hotelangebot im Jahr 2021 signifikant zurück, jedoch eröffneten diese Hotels in den Folgejahren wieder.

Das Zimmerangebot konzentriert sich überwiegend auf das 3- und 4-Sterne-Segment, welche 31 % bzw. 48 % des Gesamtangebots ausmachen. Derzeit sind 11 Hotels mit rund 1.500 Zimmern in Planung, deren Eröffnung bis Ende 2025 vorgesehen ist.

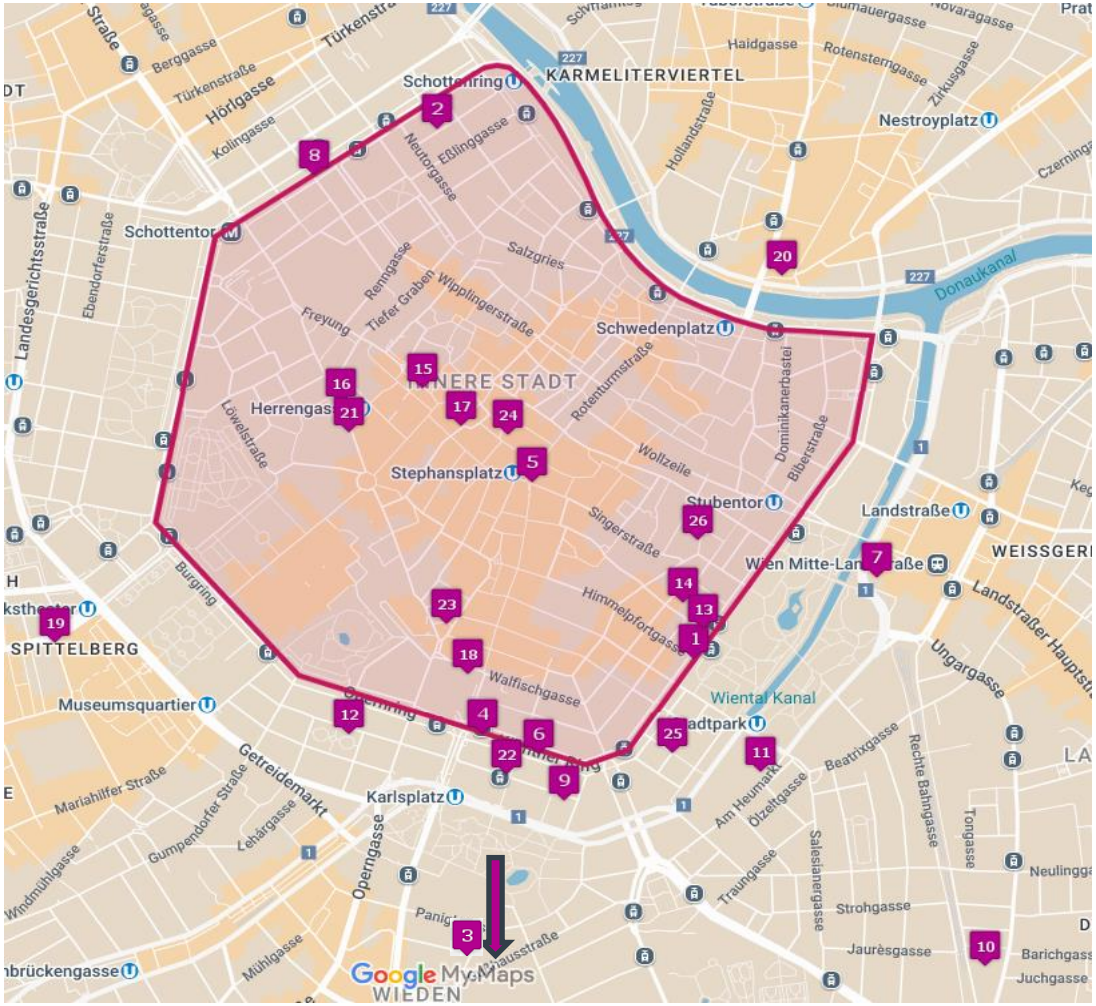
Zu den bedeutendsten Hoteleröffnungen des Jahres 2024 zählt unter anderem das Hampton by Hilton mit 358 Zimmern, das größte Hampton by Hilton in Europa. Darüber hinaus wurden in Wien das Hotel Imperial Riding School als Autograph Collection by Marriott. Ebenso wurde das Hotel Astoria wieder eröffnet und mit dem Hotel The Hoxton kam ein neues Lifestyle Hotel auf den Markt.

Auch in diesem Jahr wird der Wiener Hotelmarkt durch einige Neu- und Wiedereröffnungen glänzen. Ein besonderes Highlight unter den Neueröffnungen ist das Mandarin Oriental, das als 26. 5-Sterne-Hotel in Wien eröffnen wird und damit für Aufsehen sorgen dürfte. Zudem wird der Trend zu Extended-Stay-Produkten durch die Eröffnung von A by Adina und Bob W Apartment Hotels weiter gestärkt.

*Hinweis: Nur „Hotels und Pensionen" gemäß Wien Tourismus

LUXUS-& UPPER-UPSCALE-HOTELMARKT

Starke Konzentration in und um die Innere Stadt



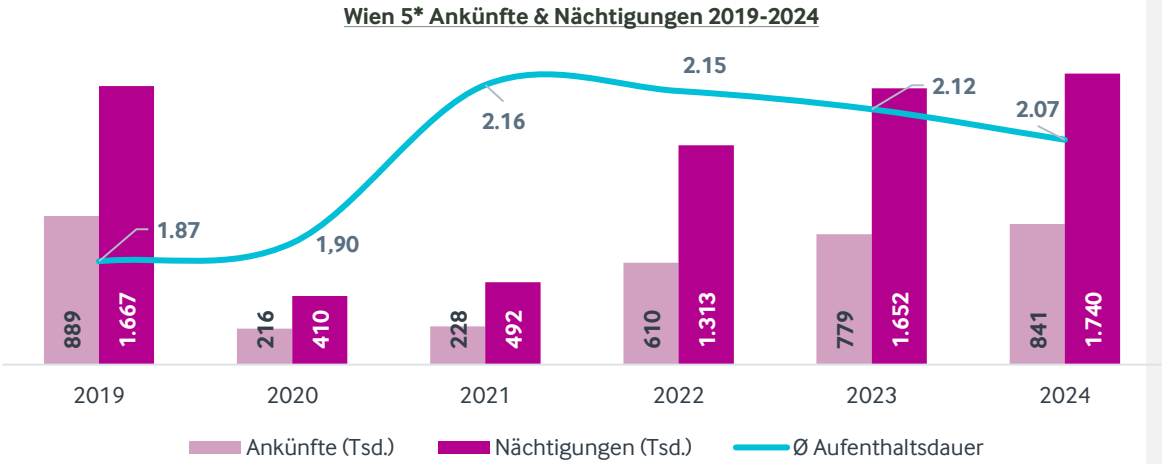
*Wird derzeit renoviert, **Pipeline

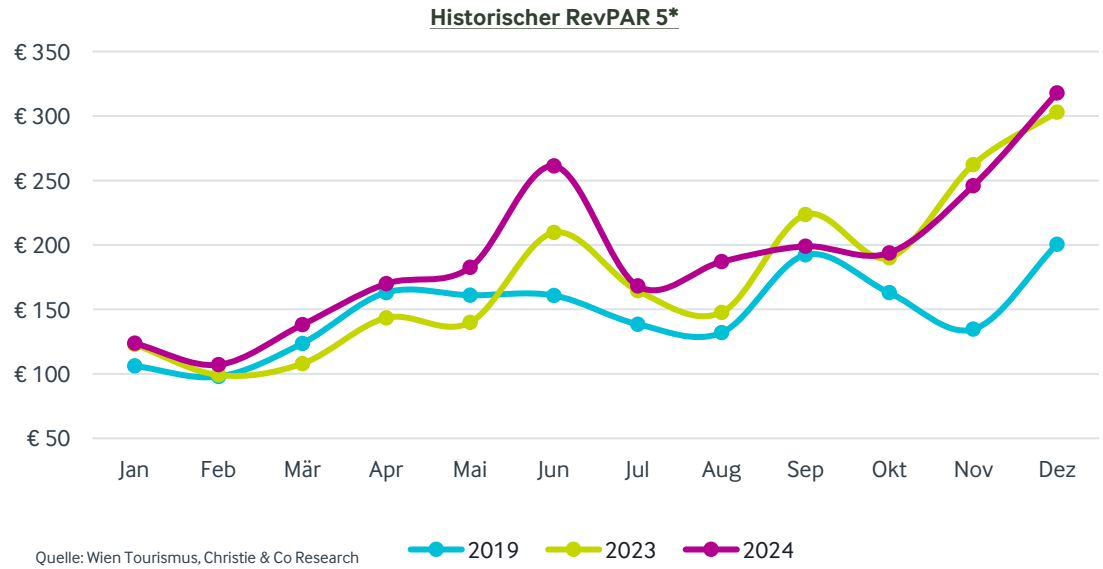
Aufgrund der Tatsache, dass insbesondere das Luxus- und Upper-Upscale-Segment in den letzten beiden Jahren besonders gut performt hat, haben wir uns entschieden, in diesem Bericht ein spezielles Augenmerk auf diese Kategorie zu legen, welche folgende Hotels beinhaltet:

1. Almanac Palais Vienna
2. Anantara Palais Hansen Vienna Hotel
3. Andaz Vienna Am Belvedere, by Hyatt
4. Hotel Bristol, a Luxury Collection*
5. DO & CO Hotel Vienna
6. Grand Hotel Wien
7. Hilton Vienna Park
8. Hilton Vienna Plaza
9. Hotel Imperial, a Luxury Collection
10. Imperial Riding School, Autograph Collection
11. InterContinental Vienna
12. Le Méridien Vienna
13. Marriott Hotel Vienna
14. Palais Coburg Residenz*
15. Park Hyatt Vienna
16. Radisson Blu Style Hotel, Vienna
17. Rosewood Vienna
18. Hotel Sacher Wien
19. Sans Souci Boutique Hotel
20. SO/ Vienna
21. Steigenberger Hotel Herrenhof
22. The Amauris Vienna, Relais & Châteaux
23. The Guesthouse Vienna
24. The Leo Grand
25. The Ritz-Carlton, Vienna
26. Mandarin Oriental, Vienna**

LUXUS-& UPPER-UPSCALE-HOTELMARKT

Ein Blick auf die Betriebskennzahlen





Quelle: Wien Tourismus, Christie & Co Research

Die Nächtigungen haben sich wieder auf das Niveau vor der Pandemie eingependelt bzw. liegen bereits darüber. Von 2019 bis 2024 gab es einen Netto-Rückgang der Ankünfte um 5,4 %, von 889.000 auf 841.000. Ein Anstieg der Aufenthaltsdauer um 10,7 % führte jedoch dazu, dass die Nächtigungen im Jahr 2024 das Niveau von 2019 übertrafen. Konkret ist die Gesamtzahl der Übernachtungen von Gästen im Luxus- und Upper-Upscale-Segment in diesem 6-Jahres-Zeitraum um ca. 73.000 gestiegen.

Während des gesamten Jahres verzeichnete das Luxus- und Upper-Upscale-Segment einen Anstieg des RevPAR (Revenue per Available Room) von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Steigerung des RevPAR ist primär auf die erhöhten Raten zurückzuführen, die über die letzten sechs Jahre um 31,7% von €209,0 auf €275,3 gewachsen sind. In dem gleichen Zeitraum ist die durchschnittliche jährliche Auslastung um 2.6 pp auf 68,3% geschrumpft. Neben den inflationsreichen Jahren haben auch neue Produkte wie das Rosewood und Imperial Riding School, eine Autograph Collection by Marriott, dazu beigetragen dass die Durchschnittsraten gestiegen sind. Die außergewöhnliche Strahlkraft der Wiener Weihnachtsmärkte hat auch dazu beigetragen dass die hochpreisigsten Hotels in Wien zum ersten Mal Durchschnittsraten von über €1.000 im Dezember verbuchen konnten.

CHRISTIE & CO – DER BRANCHEN-SPEZIALIST FÜR BETREIBERIMMOBILIEN

- Gründung 1935 durch drei Partner in Londons West End
- Erste internationale Büros in Paris 1998, Frankfurt 1999 und Barcelona 2000
- Vom London Stock Exchange im Jahr 1988 zum AIM (Alternative Investment Market) im Jahr 2005
- Führende Bewerter, Berater und Broker in 8 Branchen
- Pan-Europäisches und multilinguales Team
- Mitglied in diversen lokalen und regionalen Vereinigungen (RICS, IHA, ÖVI, ÖHV, etc.)
- Unsere Experten sind regelmäßig Vortragende an Hochschulen, Kongressen und Veranstaltungen

11 INTERNATIONALE BÜROS

11 BÜROS IN GROSSBRITANNIEN

LEISTUNGSPORTFOLIO

Ihr strategischer Partner von der Akquisition bis zum Exit

PLANEN

- Analysen, Status quo und Zielsetzung
- Markteintrittsstudien und Plausibilisierung von Businessplänen
- Rentabilitäts- und Machbarkeitsstudien
- Trend- und Marktanalysen

WACHSEN

- Ankaufsberatung
- Expansionsunterstützung und Standortsuche
- Ankaufsprüfung und Kaufpreiseinschätzung
- Sale & Leaseback
- Forward Purchase & Forward Funding

OPTIMIEREN

- Strategische (Re-) Positionierung
- Performance Optimierung
- Strategische Analyse des laufenden Betriebes
- KPI-Benchmarking und Leistungsvergleich

EVALUIEREN

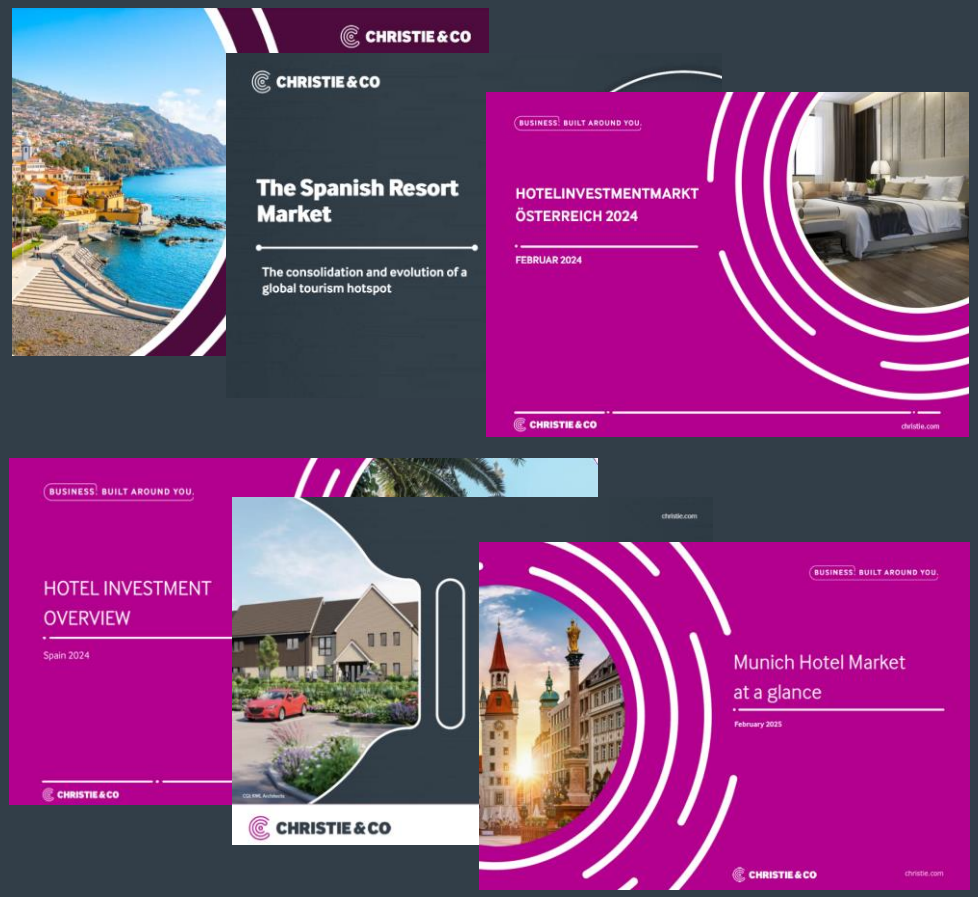
- Beratung von Eigentümern und Betreibern
- RICS-konforme Unternehmensbewertungen
- Pacht-Benchmarkanalysen und Vertragsverhandlungen
- Identifizieren von Wertsteigerungspotenzialen
- Ermittlung des richtigen Verkaufszeitpunktes

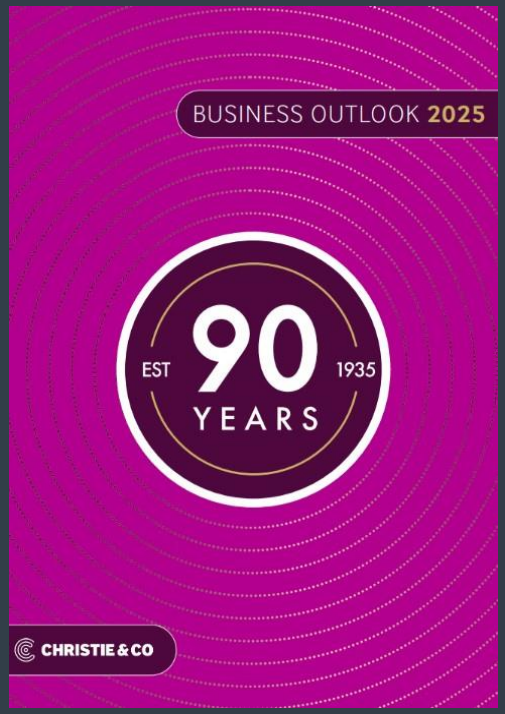
EXIT

- Verkaufsprüfung & Optimierung der Exit-Strategie
- Transaktionsmanagement
- Datenraummanagement
- Erstellung der Verkaufsunterlagen & Verkaufsdokumentation
- Erfolgreicher Verkauf zum höchstmöglichen Preis
- Post-Deal-Management & Übergangsprozesse

BRANCHEN & MARKT PUBLIKATIONEN

Branchen- und Marktpublikationen von Christie & Co bieten wertvolle Einblicke und aktuelle Analysen, die helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Das umfangreiche Fachwissen ermöglicht es, stets auf dem neuesten Stand zu bleiben.





Hier finden Sie eine Übersicht unserer gesamten Publikationen.

KONTAKT

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

Manuel Strasser
Associate Director Investment & Letting Austria & CEE
M +43 (0) 699 1997 4545
E manuel.strasser@christie.com

Ann-Kathrin Achterfeld
Consultant Investment & Letting
M +43 (0) 699 1997 1333
E ann-kathrin.achterfeld@christie.com

Behrendt Ostheim
Intern Investment & Letting
M +43 (0) 660 895 0007
E behrendt.ostheim@christie.com

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

Christie & Co Berlin
Kurfürstendamm 182, 10707 Berlin
T: +49 (0) 89 20000070
W: www.christie.com

Christie & Co München
Pfisterstraße 6, 80331 München
T: +49 (0) 89 20000070
W: www.christie.com

Christie & Co Frankfurt
Schillerstraße 12, 60313 Frankfurt am Main
T: +49 (0) 69 9074570
W: www.christie.com

Christie & Co Wien
Stallburggasse 2, 1010 Wien
T: +43 (0) 1 89053570
W: www.christie.com