

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

# HOTELINVESTMENTMARKT ÖSTERREICH H1 2025

---

Juli 2025



# VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser!

Der positive Trend touristischer Ankünfte und Nächtigungszahlen in Verbindung mit den gesenkten Zinsen macht sich auch auf dem Hotelinvestmentmarkt bemerkbar. Nachdem sich das Transaktionsvolumen 2024 im Vergleich zu 2023 erholt hatte, ging es auch im ersten Halbjahr 2025 weiter bergauf. Mit einem Gesamtvolumen von rund € 215 Mio. liegt man über dem Wert des ersten Halbjahres 2024. Vor allem das Vienna Marriott Hotel, mit einem Transaktionsvolumen von über € 100 Mio., hat wesentlich zu diesem guten Ergebnis beigetragen.

Diese Entwicklung zeigt, dass die Assetklasse Hotel für Investoren wieder zunehmend interessant wird. Sie gilt als stabil hinsichtlich erzielbarer Renditen und wird oft als Möglichkeit zur Portfoliodifferenzierung gesehen.

Wir freuen uns, Ihnen auf den folgenden Seiten einen Überblick über die Entwicklung am österreichischen Hotelinvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2025 zu geben und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



**Lukas Hochedlinger MRICS**  
Managing Director  
Central & Northern Europe

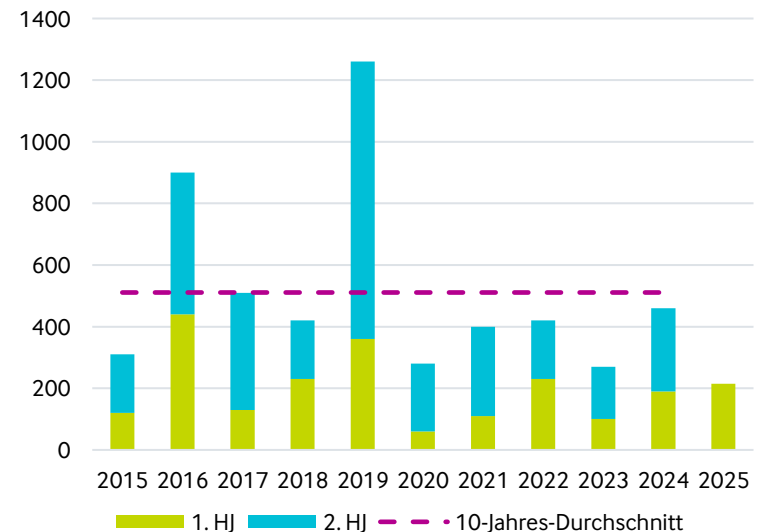


**Manuel Strasser**  
Associate Director  
Investment & Letting



**Elena Berwanger**  
Consultant  
Investment & Letting

**Transaktionsvolumen in € Mio. 2015 - 2025**



Quelle: RCA, Christie & Co Research

# KEY FINDINGS



## Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen entwickelte sich im ersten Halbjahr 2025 stabil und liegt mit etwa € 215 Mio. bereits 13% über dem Level des Vergleichszeitraums 2024 (€ 190 Mio.). Bis auf das Vienna Marriott Hotel, welches rund 50% des Gesamtvolumens ausmachte, setzte sich das Gesamtvolumen aus kleineren Transaktionen mit Volumen von € 3 Mio. bis € 30 Mio. zusammen. Der Großteil der Hoteltransaktionen entfiel, wie schon in den vergangenen Jahren, auf Wien.



## Verkäuferprofil

Im ersten Halbjahr 2025 war ein signifikanter Anteil der Hoteltransaktionen in Österreich auf Verkäufe im Zuge von Insolvenzen und Restrukturierungen zurückzuführen. Neben diesen Sondersituationen traten auch Immobilienunternehmen sowie Privathoteliers als aktive Verkäufer auf und prägten das Marktgeschehen wesentlich. Institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren häufig als Verkäufer auftraten, zeigten sich hingegen in der ersten Jahreshälfte 2025 weitgehend zurückhaltend und waren kaum aktiv am Verkaufsmarkt beteiligt.



## Käuferprofil und -herkunft

Im ersten Halbjahr 2025 zeichneten Privatpersonen für den Großteil der Käufer verantwortlich. Gleichzeitig konnten wir jedoch ein zunehmendes Interesse von institutionellen Investoren verzeichnen, auch wenn es bisher noch zu keinen Abschlüssen kam. Betreffend der Käuferherkunft zeigen ausländische Investoren verstärkt Marktpräsenz. Obwohl auf heimische Investoren basierend auf dem Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf ein geringerer Anteil entfiel, dominierten sie bezüglich der Anzahl an Transaktionen. Daraus kann man schließen, dass kleinvolumige Hotelimmobilien derzeit bei österreichischen Investoren stärker gefragt sind, während große Immobilien vor allem internationale Investoren ansprechen.



## Renditetrends

Im ersten Halbjahr 2025 war bei den tatsächlich erzielten Renditen noch wenig Veränderung zum Vorjahr erkennbar. Die letzte Senkung des Leitzinses hat dennoch zu einer weiteren Entspannung der Finanzierungslandschaft geführt, weshalb wir gepaart mit zunehmender Aktivität institutioneller Investoren im zweiten Halbjahr mit leicht sinkenden Renditen rechnen.



## Outlook

Nach einer starken ersten Jahreshälfte befinden sich aktuell alleine in Wien Hotels mit einem Gesamtvolumen von über € 500 Mio. am Markt. Wenn sich die positive Entwicklung am Hotelinvestmentmarkt auch im zweiten Halbjahr durchsetzt, könnte 2025 erstmals seit 5 Jahren der 10-Jahres-Durchschnitt überschritten werden.

Quelle: RCA, Christie & Co Research

# AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN IN H1 2025

| JAHR | STADT   | HOTEL                                             | ZIMMER | VERTRAGSART       | VERKÄUFER        | KÄUFER           |
|------|---------|---------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|------------------|
| 2025 | Wien    | voco Vienna Prater                                | 140    | Pachtvertrag      | WINEGG           | HNWI             |
| 2025 | Tirol   | Hotel Brennerspitz                                | 44     | Betreiberfrei     | Privat           | Privat           |
| 2025 | Kärnten | Almdorf Seinerzeit                                | 51     | Betreiberfrei     | Privat/Insolvenz | Privat           |
| 2025 | Wien    | Vienna Marriott Hotel                             | 328    | Managementvertrag | S IMMO AG/CPI    | Landfair/Evintro |
| 2025 | Tirol   | DORMERO BeHo Zugspitze<br>(früher Hotel My Tirol) | 83     | Betreiberfrei     | Swarovski        | Dormero Hotels   |
| 2025 | Wien    | Levante Parliament                                | 67     | Betreiberfrei     | Insolvenz        | Koch Immobilien  |
| 2025 | Linz    | Motel One Linz-Hauptplatz                         | 111    | Pachtvertrag      | Insolvenz        | n.a.             |

Neben der bereits hervorgehobenen Transaktion des Vienna Marriott Hotels, welches die S IMMO AG/CPI an ein JV aus Landfair und Evintro verkauft hatte, wechselte am Wiener Markt unter anderem das voco Vienna Prater und das Hotel Levante Parliament den Eigentümer. In Linz wurde zudem das Motel One Linz-Hauptplatz verkauft.

Neben der Stadthotellerie gab es im ersten Halbjahr 2025 auch wesentliche Transaktionen von Ferienhotels. So fand das Almdorf Seinerzeit in den Kärntner Nockbergen sowie das Hotel DORMERO BeHo Zugspitze (früher Hotel My Tirol) neue Eigentümer. Das Hotel Brennerspitz im Stubaital wurde noch kurz vor Sommerbeginn an zwei Tiroler Investoren verkauft, der Verkäufer wurde von Christie & Co beraten.



Quelle: RCA, Christie & Co Research

# WAS KANN CHRISTIE & CO FÜR SIE TUN?



- Analyse, Status quo und Zielsetzung
- Markteintrittsstudien und Plausibilisierung von Business-Plänen
- Rentabilitäts- und Machbarkeitsstudien
- Trend- und Hotelmarktanalysen

- Ankaufsberatung
- Expansionsunterstützung und Standortsuche
- Ankaufsprüfung und Kaufpreiseinschätzung

- Strategische (Re-) Positionierung
- Performance Optimierung
- Strategische Analyse des laufenden Betriebes
- KPI-Benchmarking und Analyse
- Vertragsberatung
- Betreibersuche und -auswahl

- Beratung von Eigentümern und Betreibern
- RICS-konforme Hotelbewertungen
- Pachtbenchmarkanalysen und Vertragsverhandlungen
- Identifizieren von Wertsteigerungspotenzialen
- Strategische Veräußerung

- Ermittlung des richtigen Verkaufszeitpunktes
- Verkaufsprüfung
- Marketing- & PR-Strategie
- Erfolgreicher Verkauf zum höchstmöglichen Preis

# IHR SPEZIALIST FÜR HOTELIMMOBILIEN

**Europaweite Präsenz**

**22 Büros**

**> 300 Spezialisten**



Christie & Co wurde 1935 in London gegründet und ist seit 2005 an der Londoner Börse (AIM) notiert. Mit 22 Standorten in ganz Europa zählt das Unternehmen zu den führenden Bewertungs-, Beratungs- und Vermittlungsunternehmen in acht spezialisierten Branchen.

In Österreich und Deutschland liegt unser Fokus auf **Hotel- und Pflegeimmobilien**. Ein mehrsprachiges Team sowie unsere Mitgliedschaften bei renommierten Fachverbänden wie RICS, IHA, ÖVI und ÖHV unterstreichen unsere internationale Vernetzung und fachliche Kompetenz.

Darüber hinaus engagieren sich unsere Expertinnen und Experten regelmäßig als Vortragende an Hochschulen und auf Branchenveranstaltungen – ein weiterer Ausdruck unseres Anspruchs, Wissen zu teilen und den Markt aktiv mitzugestalten.



**BUSINESS. BUILT AROUND YOU.**

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

**Manuel Strasser**  
**Associate Director Investment & Letting**  
M +43 (0) 699 1997 4545  
E [Manuel.Strasser@christie.com](mailto:Manuel.Strasser@christie.com)

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

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



[christie.com](http://christie.com)