HOTELMARKT ÖSTERREICH

Die Landeshauptstädte im Vergleich

Mai 2022

christie.com

CHRISTIE & CO

Der Hotelmarkt Österreich 2019 – 2021

Die 9 Landeshauptstädte im Vergleich

Liebe Leserinnen und Leser!

Seit Jahren verkörpert Österreich die Rolle des Tourismusweltmeisters. Als viertreichstes Land der EU bietet es ein stabiles Umfeld, gepaart mit einer hohen Lebensqualität, zahlreichen Initiativen für Forschungs- und Entwicklungsprojekte und der allseits bekannten und sehr geschätzten Gastlichkeit. Österreichs zentrale Lage und exzellente Erreichbarkeit inmitten Europas bietet essentielle Wettbewerbsvorteile sowohl für Geschäftsreisende als auch Freizeittouristen. Flächenmäßig betrachtet ist Österreich zugegeben ein kleineres Land, im Bereich Tourismus glich es aber stets einem Großen. In kaum einem anderen Land der Welt sind die Tourismuseinnahmen pro Kopf so hoch wie in Österreich.

Doch auch Österreich blieb nicht von der Coronapandemie verschont. Nachdem die letzten Jahre von Negativschlagzeilen und Unsicherheit dominiert waren, widmen wir uns dieses Jahr der Langzeitbetrachtung und den Auswirkungen der Pandemie auf den Hotelmarkt. Dazu wagen wir auf den kommenden Seiten den Vergleich der Tourismuszahlen der 9 Landeshauptstädte vor der Pandemie mit jenen, die seit dem ersten Pandemiejahr 2020 verzeichnet wurden, um mittelfristige Veränderungen aufzeigen zu können. Denn das Reiseverhalten der Touristen hat sich deutlich verändert, was sich auch auf das Angebot und die Nachfrage der Landeshauptstädte ausgewirkt hat. Insgesamt ist das Volumen verständlicherweise zurückgegangen.

In absoluten Zahlen ausgedrückt waren es 2019 in allen Landeshauptstädten, ausgenommen von Bregenz und Klagenfurt, 21,1 Nächtigungen, während 2020 nur noch 6,6 Millionen Nächtigungen gezählt werden konnten. Dies entspricht einem Verlust von 31,3%. Im Folgejahr 2021 waren es 7,3 Millionen Nächtigungen. Vom Jahr 2019 auf das Jahr 2021 verloren die Landeshauptstädte Österreichs also 65,5% der Nächtigungen. Auch bezogen auf die Auslastung und den RevPAR wurde insgesamt ein Verlust von über 50% verzeichnet.

Im Laufe der Pandemie wurden zudem 8% der Hotels in den Landeshauptstädten geschlossen, was 64 Betrieben entspricht. Somit kam es zu einem Minus von 2.762 Betten.

Jedoch ist im Jahr 2021 in den Landeshauptstädten wieder eine leichte Erholung der Nachfrage zu verzeichnen. Für das Jahr 2022 rechnen Experten wieder mit einer Auslastung um die 65% auf das Gesamtjahr bezogen.

Mit der vorliegenden Analyse möchte Christie & Co einen Einblick in die wichtigsten Kennzahlen und Entwicklungen aller Landeshauptstädte geben.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen,

Simon Kronberger
Director
Austria & CEE

Felicia Ruess
Intern
Advisory & Investment

Angebotsvergleich der österreichischen Landeshauptstädte

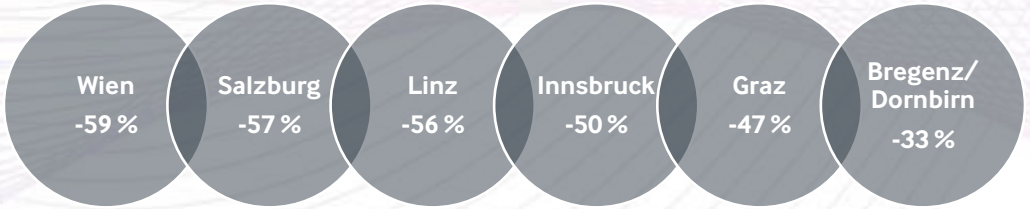
Vorübergehender Rückgang durch die Coronapandemie

Durch die verhängten Reisebeschränkungen in den letzten beiden Jahren, erlebte die Hotellerie einen erheblichen Nachfragerückgang. Dieser wirkte sich sowohl auf die Performance, als auch auf die Bettenanzahl aus. Trotz dieser Umstände glauben sowohl Investoren, Entwickler als auch Betreiber langfristig an Hotels als Assetklasse, was in manchen Märkten trotz der steigenden Anzahl von Beherbergungsbetrieben erkennbar ist. Salzburg, Innsbruck, Graz und St. Pölten verzeichneten 2021 wieder mehr Hotelbetriebe als im Jahr 2019, da Investoren eine verstärkte Nachfrage in regionalen Märkten erkennen und dort bereits geplante Projekte realisiert wurden.

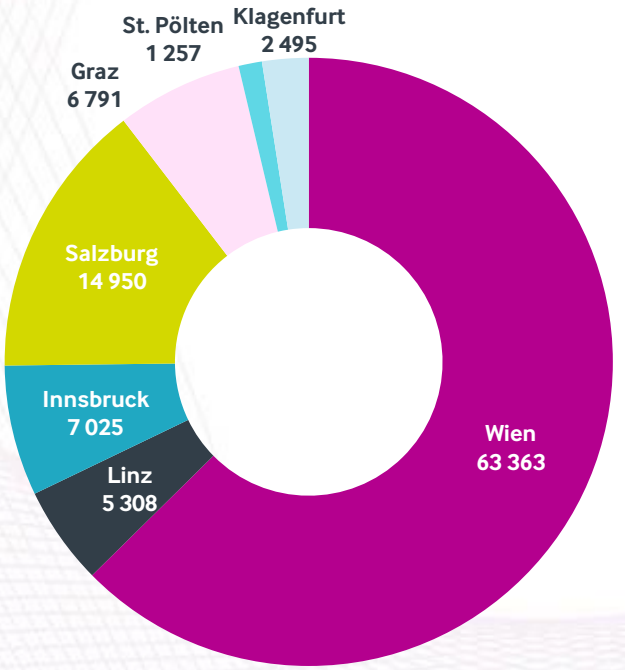
Die Bundeshauptstadt wurde aus wirtschaftlicher Sicht am härtesten getroffen. Das Ausbleiben vieler wichtiger internationaler Quellmärkte führte dazu, dass 75 vorwiegend kleinere Hotels schließen mussten und sich das Angebot um fast 5.000 Betten nach unten korrigierte.

Während die Auslastung deutlich sank, sind die Zimmerraten der österreichischen Landeshauptstädte in den meisten Fällen im Vergleich zu 2019 angestiegen. Einzig Salzburg und Graz verzeichneten einen leichten Rückgang.

Prozentualer Rückgang des RevPAR im Vergleich 2021 zu 2019



Bettenanzahl 2021 in den Landeshauptstädten Österreichs



Quellen: Christie & Co Recherche, Tourimusverbände der Landeshauptstädte

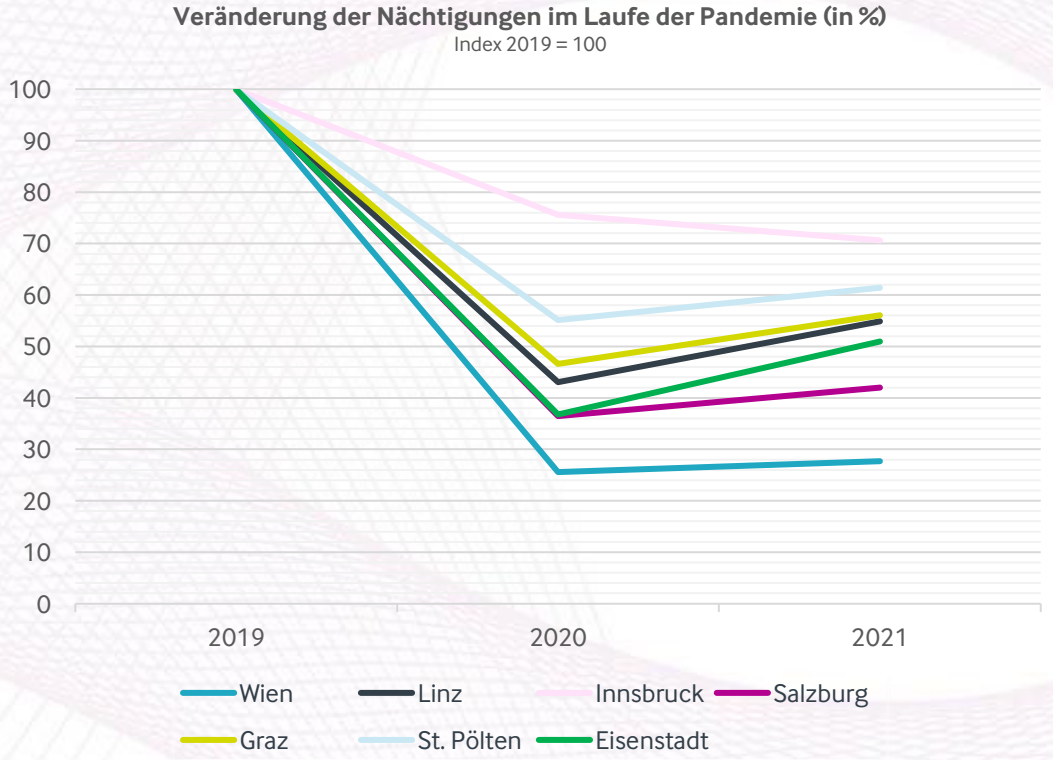
Nachfragevergleich der österreichischen Landeshauptstädte

Nur langsame Erholung der einzelnen Märkte

In den Jahren 2019 bis 2021 haben sich die Tourismuszahlen der Landeshauptstädte stark verändert. Während der letzten Jahre sanken die Nächtigungszahlen der Städte um rund 50%. In den meisten Fällen konnte sich der Tourismus von 2020 auf 2021 wieder etwas erholen, jedoch lange nicht wie zu Zeiten vor der Pandemie. Vor allem Städte wie Wien, die stets von Auslandstourismus profitierten, mussten größere Verluste verzeichnen als Städte, die mehr inländische Besucher zählen.

Die erfassten Zahlen aus dem Jahr 2019 werden als „Vorpandemiezahlen" angesehen. Vergleicht man also die Jahre 2020 und 2021 miteinander, ist festzustellen das sich die einzelnen Märkte langsam erholen. Am geringsten erholte sich Klagenfurt mit einer Steigung von 15,2%. Innsbruck musste als einzige Landeshauptstadt einen Rückgang der Nächtigungen verzeichnen. Vom Jahr 2020 auf das Jahr 2021 machte die Stadt weitere 6,6% Verlust. Denoch ist der Gesamtrückgang in Innsbruck geringer als in allen anderen Städten.

Am meisten konnte sich Eisenstadt mit 38,7% erholen, was aber immer noch 51% weniger Nächtigungen als 2019 entspricht. Mit 27,4 % erholte sich Linz nach Eisenstadt am besten von der Krisenzeit. Dies ergibt jedoch auch nur 54,9% der Nächtigungen des Jahres 2019. Österreichs Hauptstadt Wien erholt sich mit 8,1% am geringsten, was nur 27,7% der Nächtigungen im Vergleich zu 2019 sind.



Quellen: Christie & Co Recherche, Tourismusverbände der Landeshauptstädte

Wien

Die Hauptstadt Österreichs liegt strategisch im Osten des Landes in Grenznähe zu Ungarn, der Tschechischen Republik sowie der Slowakei. Als zweitgrößte deutschsprachige und sechstgrößte Stadt der Europäischen Union ist Wien ein bedeutendes ökonomisches sowie kulturelles Zentrum und gilt zugleich als die lebenswerteste Stadt der Welt. Mit zahlreichen freizeittouristischen Nachfragegeneratoren sowie internationalen Konzernen und Messen weist die Stadt einen ausgeglichenen Business-Leisure-Mix auf. 2019 erreichte die Hauptstadt mit 15 Millionen Nächtigungen (+4,8%) und 7 Millionen Ankünften (+3,5%) Spitzenwerte. Auch wenn die Anzahl der geöffneten Hotels aufgrund der Pandemie seit 2020 rückläufig war, ist die Pipeline mit Hotelprojekten gut gefüllt, so sind für die kommenden Jahre über 10 neue Hotelprojekte geplant.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 1,935 Mio. (2022)
- Arbeitslosenquote: 11,6% (2022)
- BRP/pro Kopf: EUR 50.400 (2020)
- Flughafenpassagiere: 10,4 Mio. (2021)
- Erwerbstätige: 882.000 (2022)

Relevanteste Arbeitgeber
- Vienna Insurance Group (Versicherung)
- Erste Group (Bank)
- OMV Group (Öl, Gas)
- Raiffeisen Bank International (Bank)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Stephansdom
- Schloss Schönbrunn
- Wiener Staatsoper
- Hofburg
- Riesenrad

Ausgewählte Transaktionen
- Austria Trend Hotel Lassalle,140 Zimmer (Dezember 2021)
- MEININGER Hotel Wien Downtown Franz, 131 Zimmer (Oktober 2021)
- Bassena Wien Donaustadt, 198 Zimmer (März 2022)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
-2,2%	CAGR	-1,8%
347	2021	63.363
411	2020	68.504
422	2019	68.200

Ausgewählte Neueröffnungen
- Hotel Indigo Naschmarkt, Upscale (158 Zimmer, Frühjahr 2022)
- THE LEO GRAND, Luxury (77 Zimmer, Frühjahr 2022)
- Rosewood Vienna, Luxury (99 Zimmer, Sommer 2022)

Nachfrage[1]

Nächtigungen

Performance

2019		2021
92 €	ADR	96 €
80%	Occ	31%
74 €	RevPAR	30 €

Quelle: wien.info

Erholungspotenzial

Als einer der wichtigsten Messe- und Kongress-Standorte Europas, war die österreichische Hauptstadt mitunter am meisten von der Coronapandemie betroffen. Aufgrund dieser erlebte der Hotelmarkt Wien wie alle europäischen Städte einen Rückgang der Tourismus-zahlen. So sank die Auslastung 2021 um 61% im Vergleich zu 2019.
Wien ist außerdem stark von ausländischen Gästen abhängig. 2019 machte dieses Gästesegment über 82% der Nächtigungen aus. Jedoch konnte diese Gästegruppe beinahe vollständig von heimischen Touristen aufgefangen werden, wodurch sich in den Sommermonaten 2020 und 2021 bereits erste Erholungstendenzen bei Auslastungen von über 50% zeigten.
Der RevPAR sank von 2019 auf 2021 um 59%, damit musste Wien den größten Verlust im Vergleich zu den anderen Landeshauptstädten verzeichnen.
Die Auslastung sank ebenso um ganze 61%. Die ADR stieg um 4%.

Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni
Quellen: wien.gv.at, Statistik Austria, wien.info, RCA, Christie & Co

St. Pölten

St. Pölten liegt im Norden des Alpenvorlandes, südlich der Wachau, am Fluss Traisen und somit im niederösterreichischen Mostviertel. Die Stadt wurde 1986 zur Landeshauptstadt Niederösterreichs ernannt und ist die jüngste Landeshauptstadt Österreichs. Auch gilt sie als älteste Stadt Österreichs und als größte Stadt in Niederösterreich. Als beliebteste Attraktionen gelten in St. Pölten das Festspielhaus, das Sommerfestival und das Landhaus.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 62.014 (2022)
- Arbeitslosenquote: 9,5% (2020)
- BRP/pro Kopf: EUR 45.200 (2019)
- Erwerbstätige: 62.338 (2017)

Relevanteste Arbeitgeber
- HYPO NOE Landesbank (Bank)
- ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (Wirtschaft)
- Autohaus Blum GmbH (Automobilwirtschaft)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Museum Niederösterreich
- Festspielhaus St. Pölten
- Die Kathedralkirche Mariä Himmelfahrt
- Franziskanerkirche
- Franziskanerkloster

Ausgewählte Transaktionen
- Hotel Metropol, 87 Zimmer (Dezember 2013)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
1,4%	CAGR	0%
19	2021	1.257
18	2020	1.236
18	2019	1.258

Ausgewählte Neueröffnungen
- InterCity Hotel, Upscale (131 Zimmer, 2025)
- Quartiersentwicklung (100 Zimmer, 2023)

Nachfrage[1]

Nächtigungen

Ankünfte

Quelle: Tourismusbüro

Erholungspotenzial

Auch St. Pölten musste durch die Coronapandemie im Tourismus deutliche Verluste verzeichnen. Die Nächtigungszahlen nahmen von 2019 auf 2020 um 44,9% ab, was einer Anzahl von 84.346 Nächtigungen entspricht. 2020 betrugen die Nächtigungen 103.681 und im Jahr darauf 115.526. Es lässt sich also bereits ein Jahr später wieder ein Plus von 11,5% (11.845) verzeichnen.
Auch bezogen auf die Ankunftszahlen konnte sich die Stadt im Vergleich von 2020 auf 2021 wieder etwas erholen. Nach einem Verlust von 54,5% im Jahr 2019 auf das Jahr 2020, in dem die Ankünfte von 95.143 auf 43.249 sanken, zeigte sich im Jahr 2020 auf 2021 bereits wieder ein Plus von 13,9%, was 6.020 Ankünften entspricht.
Es lässt sich erkennnen, dass regionale Städte mit Inlandsnachfrage generell eine schnellere Erholung zeigen.

Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni
Quellen: st-poelten.at, stpoeltentourismus.at, RCA, Christie & Co, Statistik Austria

Linz

Linz gilt als drittgrößte Stadt Österreichs und liegt im östlichen Oberösterreich direkt an der Donau. Sie wird in vier Bezirke oberhalb und elf Bezirke unterhalb der Donau gegliedert. 2009 konnte Linz sich den Titel als europäische Kulturhauptstadt sichern und im Jahr 2014 wurde Linz als „UNESCO City of Media Arts" ausgezeichnet. Ebenso gilt die Stadt als zentraler Industriestandort, dessen Wirtschaft vor allem von der Eisen- und Stahlerzeugung profitiert. Aufgrund des breiten Studienangebotes an vier Universitäten, zwei Fachhochschulen und zwei pädagogische Hochschulen wird Linz eine immer beliebtere Studentenstadt. Im Herbst 2024 soll die neu errichtete Technische Universität Linz ebenfalls ihren Betrieb aufnehmen.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 207.254 (2022)
- Arbeitslosenquote: 10,7% (2020)
- Flughafenpassagiere: 436.000 (2019)
- Erwerbstätige: 110.000 (2022)

Relevanteste Arbeitgeber
- Voestalpine AG (Stahlkonzern)
- Tabakfabrik
- Volkskreditbank AG (Bank)
- Linz Center of Mechatronics GmbH

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Pöstlingberg
- Lentos Kunstmuseum
- Landestheater Linz
- Voestalpine Stahlwelt
- Mariendom

Ausgewählte Transaktion
- Park Inn by Radisson, 175 Zimmer (März 2018)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
-1,7%	CAGR	2,1%
43	2021	5.308
43	2020	4.979
46	2019	4.877

Ausgewählte Neueröffnungen
- ARCOTEL in Tabakfabrik, Upscale (189 Zimmer, Juli 2025)
- Hafenturm, Midscale (180 Zimmer)
- Post City Linz Hotel, Midscale (100 Zimmer)

Nachfrage[1]

Nächtigungen

Performance

Veränderung (2019/2021)

ADR	2%
Occ	-57%
RevPAR	-56%

Quelle: Tourismusbüro

Erholungspotenzial

Die touristische Nachfrage der Stadt hatte sich vor der Pandemie äußerst positiv entwickelt und erreichte im Jahr 2019 mit 539.532 Ankünften und 935.944 Nächtigungen einen neuen Rekord. Die beliebtesten Reisemonate in Linz sind August und September. Laut Meeting Industry Report Austria wurden 2019 10,9% der touristischen Nächtigungen durch Kongresse, Firmentagungen und Seminare generiert. Mit 443 Seminaren im Jahr 2019 platzierte sich Linz nach Wien auf Platz 2. Von 2019 auf 2020 verlor die Stadt jedoch über 50% der Nächtigungen. Im Folgejahr konnte sie sich allerdings wieder leicht erholen.
Die statistisch sinkende Anzahl an Hotels in Linz im Jahre 2020 ist als eine der Folgen der Covid-19 Pandemie zu verstehen. Es ist anzunehmen, dass zum Teil temporäre Hotelschließungen vorgenommen wurden, welche nach Beruhigung der Pandemie wieder eröffnen werden. Während die durchschnittliche Zimmerrate gering stieg, sank die Auslastung und der RevPAR deutlich.

Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni
Quellen: linztourismus.at, RCA, Christie & Co, Statistik Austria

Salzburg

Salzburg ist die Hauptstadt des gleichnamigen Bundeslandes und liegt am Nordrand der Alpen an der Grenze zu Deutschland. Weltweiten Ruf hat sich Salzburg als Heimatstadt des Komponisten Wolfgang Amadeus Mozart gemacht. Die barocken Plätze und Gassen der Altstadt, sowie die Kuppeln und Türme der Kirchen, zeichnen die Stadt als Barockstadt aus. Seit 1997 gehört sie zum UNSESO Weltkulturerbe und gilt somit als Kunst- und Kulturmetropole. Bühne der Welt ist ein Titel welcher der Stadt ebenso zugesprochen wird. Für Touristen ist die Stadt Salzburg also mit ihren vielen besonderen Merkmalen ein Kulturanziehungspunkt.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 155.348 (2022)
- Arbeitslosenquote: 4,1% (2022)
- Flughafenpassagiere: 299.846 (2021)
- BRP/pro Kopf: EUR 57.400 (2019)
- Erwerbstätige: 79.684 (2019)

Relevanteste Arbeitgeber
- Salzburg AG (Energiewirtschaft)
- LOOP New Media GmbH (Marketing/PR)
- Rehrl + Partner Personalberatung GmbH (Personalwesen)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Festung Hohensalzburg
- Mozarts Geburtshaus
- Schloss Mirabell & Mirabellgarten
- Getreidegasse
- Hellbrunn – Schloss und Wasserspiele

Ausgewählte Transaktionen
- H+ Hotel Salzburg, 120 Zimmer (März 2020)
- Plaza Hotel, 101 Zimmer (März 2019)
- Austria Trend Hotel Salzburg West, 152 Zimmer (Januar 2019)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
0,8%	CAGR	1,5%
132	2021*	14.950
129	2020	14.785
128	2019	14.077

Ausgewählte Neueröffnungen
- Cocoon Hotel, Upscale (119 Zimmer, Frühjahr 2022)
- Hyperion, Upscale (115 Zimmer, Sommer 2022)
- Das Salz (30 Zimmer, 2022)
- Helix (119 Zimmer, 2023)

Nachfrage[1]

Nächtigungen

Performance

Veränderung (2019/2021)

ADR	-4%
Occ	-55%
RevPAR	-57%

Quelle: Tourismusbüro

Erholungspotenzial

Mit Hauptattraktionen wie den Salzburger Festspielen und vielen Sehenswürdigkeiten, war die Stadt zu Vorpandemiezeiten ein beliebtes Reiseziel für Touristen. Doch wie auch der Tourismus auf der ganzen Welt, haben die Zahlen in Salzburg stark abgenommen. Mit 606.000 Ankünften im Jahr 2020 und 662.000 Ankünften im Jahr 2021, verlor die Stadt Salzburg im Vergleich zum Jahr 2019, (1.692.000 Ankünfte) ca. 2/3 der Ankünfte. Vergleicht man die Nächtigungen der Jahre 2019 und 2020, so lässt sich auch hier ein Minus von 63,5% feststellen. Auch 2021 betrug der Verlust noch 58%. 2020 auf 2021 konnten sich die Nächtigungszahlen jedoch bereits um 19,1% erholen.
In Salzburg sank nicht nur die Auslastung und der RevPAR um mehr als 50%, auch die Zimmerdurchschnittsrate sank hier minimal im Vergleich der Jahre 2019 und 2021.

*Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni *Schätzung*
Quellen: stadt-salzburg.at, RCA, Christie & Co, Statistik Austria

Graz

Graz ist die Hauptstadt des südösterreichischen Bundeslandes Steiermark und die zweitgrößte Stadt in ganz Österreich. In Graz befindet sich die mittelalterliche Altstadt, deren schmale Gassen und Gebäude im Renaissance- und Barockstil das Kernstück bilden. Im Jahr 2003 fand das größte Kulturprojekt Österreichs statt, in welchem Graz als einzige Kulturhauptstadt Europas hervorging. Ebenso wurde Graz im Jahr 2011 von UNESCO zur City of Design gekürt.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 292.533 (2022)
- Arbeitslosenquote: 10,3% (2021)
- BRP/pro Kopf: EUR 52.400 (2019)
- Erwerbstätige: 184.849 (2017)

Relevanteste Arbeitgeber
- ANDRITZ AG (Industrieanlagen)
- AVL List GmbH (Automobilbranche und andere Industrien)
- KNAPP AG (Lagerlogistik und –automation)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Grazer Uhrturm
- Grazer Schlossberg
- Kunsthaus Graz
- Murinsel
- Schloss Eggenberg

Ausgewählte Transaktionen
- Amedia Luxury Suites Graz, 49 Zimmer (Dezember 2020)
- Best Western Plus Amedia Graz, 115 Zimmer (März 2019)
- InterCity Hotel, 229 Zimmer (März 2019)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
1,2%	CAGR	1,4%
66	2021	6.791
62	2020	6.279
63	2019	6.432

Ausgewählte Neueröffnungen
- Ibis Styles Graz, Midscale (101 Zimmer, 2022)
- Motel One Graz, Midscale (170 Zimmer, 2022)
- Radisson Hotel Graz, Upscale (232 Zimmer, 2024)

Nachfrage[1]

Nächtigungen

Performance

Veränderung (2019/2021)

ADR	-1%
Occ	-46%
RevPAR	-47%

Quelle: Tourismusbüro

Erholungspotenzial

Als Kulturhauptstadt Europas und preisgekrönte City of Design erreichte die Stadt 2019 1,25 Mio. Nächtigungen. Der Vergleich zu 2020 mit 582.293 Nächtigungen lässt darauf schließen, dass der Tourismus in Graz, wie in vielen anderen Städte auch, stark von der Pandemie beeinflusst wurde. Vergleicht man die Nächtigungen des Jahres 2021 mit dem Jahr 2019 ist ein Rückgang von ca. 44% festzustellen. Gegenüber dem Jahr 2020 konnte sich der Tourismus jedoch um 20% erholen, was auf eine positive Resonanz für das Jahr 2022 hoffen lässt. Trotz der negativen Beeinflussung stieg die Anzahl an Hotelbetrieben um 4,8% wie auch die Anzahl der Betten um 5,6%. Den größten Verlust machte die Stadt im Kongressbereich, da wie in anderen Städten weniger Meetings als vorgesehen stattfinden konnten.
Unter Berücksichtigung von Corona-maßnahmen fanden zwar Veranstaltungen in Kultur-, Sport und sonstigen Bereichen statt, jedoch sanken auch hier die Besucherzahlen durch geringere Kapazitäten.

Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni
Quellen: graztourismus.at, graz.at, stadt-graz.at, RCA, Christie & Co, Statistik Austria

Klagenfurt

Klagenfurt liegt im Süden Österreichs, am Ostufer des Wörthsees und ist die Landeshauptstadt von Kärnten. Die Klagenfurter Altstadt ist geprägt von restaurierten Palais, Innenhöfen und Plätzen, die von italienischen Baumeistern geschaffen wurden. Die 800 Jahre alte Stadt zieht vor allem italienische Touristen an. Ebenso ist die Stadt auf Grund ihrer Vielzahl an internationalen Sportevents, wie der Ironman oder das Beachvolleyball, bekannt.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 102.610 (2022)
- Arbeitslosenquote: 9,7% (2020)
- Flughafenpassagiere: 23.730 (2020)
- Erwerbstätige: 69.763 (2022) *

Relevanteste Arbeitgeber
- Bioenergiezentrum GmbH (Energie)
- Baker & Baker Austria GmbH (Lebensmittelbranche)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Wörthersee
- Pyramidenkogel
- Reptilienzoo Happ
- Halbinsel & Schloss Maria Loretto
- Minimundus

Ausgewählte Transaktionen
- Novum Hotel, 71 Zimmer (Dezember 2017)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
Saison: Sommer		
38	2021	2.495
38	2019	1.952
Saison: Winter		
35	2020 /2021	2.239
37	2018 /2019	1.811

Nachfrage[1]

Nächtigungen

2019 2021

Ankünfte

2019 2021

Quelle: Tourismusbüro

Erholungspotenzial

Obwohl Klagenfurt vor allem ausländische Touristen anzieht und die Nachfrage entsprechend zurückging, konnte sich die Anzahl der Hotels halten. So wurden im Sommer 2019 wie auch 2021 38 Hotels gezählt.
Klagenfurt konnte im Jahr 2021 sogar 84,7% der Nächtigungen des Jahres 2019 verzeichnen. Somit machte die Stadt im Laufe der Pandemie einen sehr geringen Verlust von 15,3% was 67.000 Nächtigungen weniger, als im Jahr 2019 entspricht. Betreffend der Nächtigungszahlen verzeichnete die Stadt Klagenfurt den geringsten Verlust verglichen mit den anderen Landeshauptstädten. Auch die Ankünfte verringerten sich um nur 61.000. Dies entspricht 72,2% der Ankünfte des Jahres 2019. Also einem Rückgang von 27,8%.

*Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni, *inkl. Einpendler*
Quellen: st-poelten.at, stpoeltentourismus.at, RCA, Christie & Co, Statistik Austria

Innsbruck

Die Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck liegt in Westösterreich. Sie ist die fünft größte Stadt Österreichs und gilt mit 34.000 Studenten als beliebte Studentenstadt. Mit Bauwerken aus Kaiserszeiten und der modernen Architektur gilt Innsbruck als Stadt der Kontraste. Durch die 1964 stattgefundenen Olympischen Winterspiele, den 2020 stattgefundenen Winter World Masters Games sowie zahlreichen weiteren Wintersportevents konnte sich Innsbruck über die Landesgrenzen hinaus einen Namen als beliebtes Wintersportzentrum machen.

Überblick

Makroökonomische Daten
- Bevölkerung: 130.596 (2022)
- Arbeitslosenquote: 6,8% (2020)
- Flughafenpassagiere: 125.495 (2021)
- BRP/pro Kopf: EUR 47.300 (2019)
- Erwerbstätige: 192.900 (2019)

Relevanteste Arbeitgeber
- Hypo Tirol (Bank)
- Innsbrucker Kommunalbetreibe AG (Bau- und Immobilien)
- The Heavy Factory (Beton- und Betonsteinwerke)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten
- Die Hofkirche
- Dom zu St. Jakob
- Bergisel Sprungschanze
- Kaiserliche Hofburg
- Goldenes Dachl

Ausgewählte Transaktionen
- Hotel Alpinpark, 83 Zimmer (März 2021)
- Grand Hotel Europa, 108 Zimmer (November 2020)

Angebot

Hotels & Hotels garni		Betten
1,5%	CAGR	-0,5%
102	2021	7.025
106	2020	6.760
96	2019	7.155

Ausgewählte Neueröffnungen
- Meininger, Economy (74 Zimmer, 2021)
- Motel One, Midscale (240 Zimmer, 2022)
- Radisson Red, Upscale (161 Zimmer, 2023)

Nachfrage[1]

Nächtigungen

Performance

Veränderung (2019/2021)

ADR	9%
Occ	-57%
RevPAR	-54%

Quelle: Tourismusbüro

Erholungspotenzial

In den Jahren 2019 bis 2021 gewann Innsbruck 10 Hotels dazu, wobei mittlerweile 4 kleinere Betriebe wieder geschlossen haben. Trotz der steigenden Anzahl an Hotels sank die Bettenanzahl minimal um 130.
Während sich viele andere Städte von 2020 auf 2021 wieder erholten, war Innsbruck die einzige Stadt, die einen weiteren Rückgang an Nächtigungen verzeichnete. Verhältnismäßig machte die Stadt allerdings insgesamt den geringsten Verlust im Vergleich zu den anderen Landeshauptstädten.
Während sich die Zimmerdurchschnittsrate etwas erhöhte, sank die Auslastung und der RevPAR um mehr als die Hälfte.

Hinweis: [1]für Hotels & Hotels garni
Quellen: innsbruck.info, Statistik Austria, RCA, Christie & Co

Bregenz

Als drittgrößte Stadt Vorarlbergs, ist Bregenz die Landeshauptstadt des westlichsten Bundeslandes. Sie hat den bedeutendsten österreichischen Bodenseehafen, ist Eisenbahnknotenpunkt sowie Sport- und Kulturzentrum. Die geographische Lage gilt als Highlight der Stadt. Sie grenzt nicht nur westlich an den Bodensee, sondern auch östlich an die Pfänder. Als eine der Hauptattraktionen gelten die Bregenzer Festspiele.
Im Jahr 2020 konnte Bregenz 246.546 Nächtigungen und123.839 Ankünfte verzeichnen.

Makroökonomische Daten

- Bevölkerung: 29.300 (2022)
- Arbeitslosenquote: 8,10% (2022)
- Erwerbstätige: 18.491 (2017)

Veränderung der Performance (2019/2021) *

- ADR: 17%
- OCC: -43%
- RevPAR: -33%

Wichtigste Sehenswürdigkeiten

- Bregenz Festspiele
- Pfänderbahn
- Seepromenade
- Kunsthaus Bregenz
- Voralberg Museum

Ausgewählte Transaktion und Neueröffung

- Hotel Germania, 37 Zimmer (März 2021)
- Roots Hotel, 107 Zimmer (2022/2023)

Eisenstadt

Eisenstadt ist mit einer Einwohnerzahl von 15.239 Personen die Landeshauptstadt des Burgenlandes. Die Stadt liegt unterhalb des Leithagebirges und gilt als kleinste Landeshauptstadt Österreichs. Besonders sehenswert sind das Schloss Esterházy, die Haydnkirche mit dem Haydnmausoleum und dem bemerkenswerten Kalvarienberg, das Haydn-Haus, der Martinsdom oder der Schlosspark. Zentral gelegen befindet sich die zum größten Teil denkmalgeschützte Altstadt Eisenstadts.

Makroökonomische Daten

- Bevölkerung: 15.239 (2022)
- Arbeitslosenquote: 6,5% (2020)
- Erwerbstätige: 7.040 (2019)

Nachfrage

- Nächtigungen: 62.879 (2019); 23.106 (2020); 32.058 (2021)
- Ankünfte: 32.583 (2019); 10.889 (2020); 12.288 (2021)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten

- Schloss Esterházy
- Haydn-Haus Eisenstadt
- Schlosspark Eisenstadt
- Bergkirche
- Leopoldinentempel

Ausgewählte Transaktion

- Hotel Burgenland, 88 Zimmer (Dezember 2020)

*Hinweise: *Bregenz/Dornbirn*
Quellen: bregenz.gv..at, Statistik Austria, RCA, Christie & Co, eisenstadt-tourismus.at, burgenland.at, visitbregenz.com

Über Christie & Co

Die führenden Hotel- und Freizeitexperten in Europa

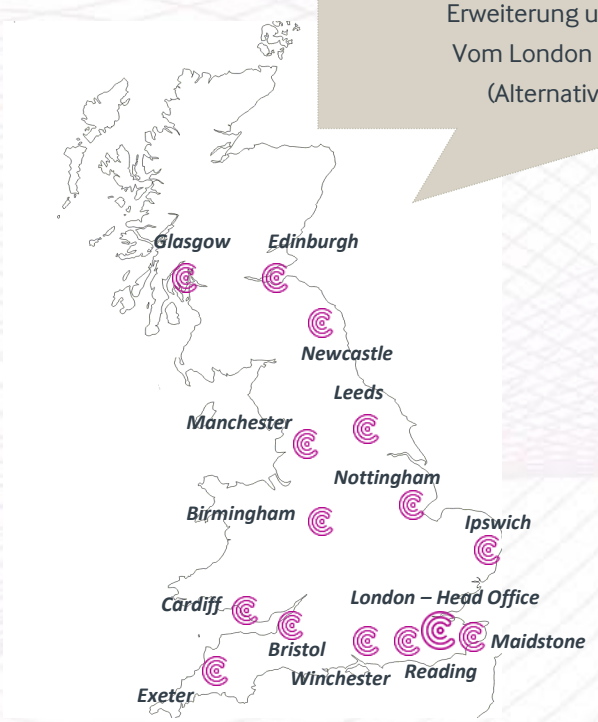
85 Jahre kontinuierliches Wachstum

Gründung 1935 durch drei Partner in Londons West End

Erste internationale Büros in Paris 1998 und in Frankfurt 1999

Erweiterung unserer Services im Corporate-Segment

Vom London Stock Exchange im Jahr 1988 zum AIM (Alternative Investment Market) im Jahr 2005



Christie & Co heute

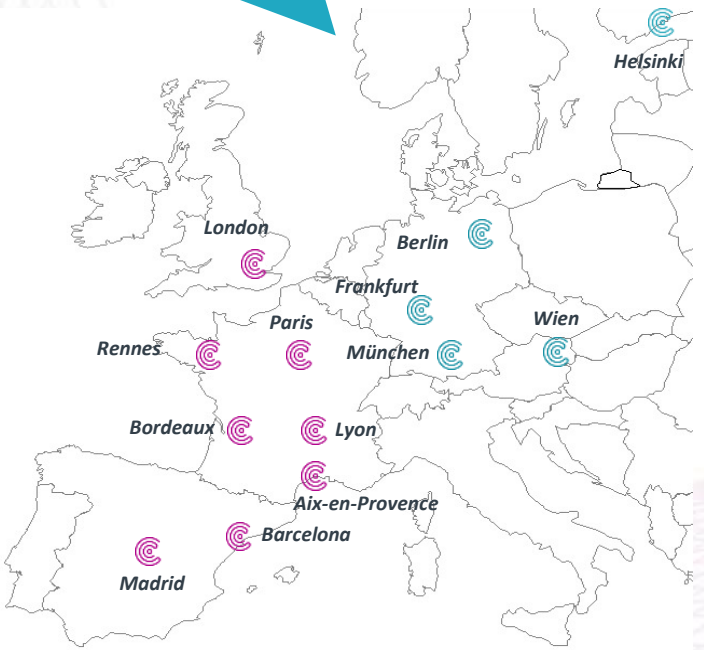
- Mehr als **200 Mitarbeiter**
- **Führende** Bewerter, Berater und Broker
- **Experten** für **neun Branchen**
- Pan-europäisches **multilinguales** Team
- **500 Hotelbewertungen** pro Jahr
- Mehr als **400 laufende Hotel-Verkaufsmandate**
- Most active Hotel Broker Europe 2020

25 Niederlassungen in Europa

15 Büros im Vereinigten Königreich und

13 hundertprozentige Niederlassungen

in ganz Europa, inklusive drei in Deutschland



Was kann Christie & Co für Sie tun?

Christie & Co ist Europas führender Berater und Makler für Hotelimmobilien

PLANEN

- Analyse, Status quo und Zielsetzung
- Markeintrittsstudien und Plausibilisierung von Business-Plänen
- Rentabilitäts- und Machbarkeitsstudien
- Trend- und Hotel-marktanalysen

WACHSEN

- Ankaufsberatung
- Expansionsunterstützung und Standortsuche
- Ankaufsprüfung und Kaufpreiseinschätzung

OPTIMIEREN

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

EVALUIEREN

- Beratung von Eigen-tümern und Betreibern
- RICS-konforme Hotelbewertungen
- Pachtbenchmark-analysen und Vertragsverhandlungen
- Identifizieren von Wertsteigerungs-potenzialen
- Strategische Veräußerung

EXIT

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

Kontakt

Simon Kronberger – Director Austria & CEE
M +43 (0) 699 1997 1333
E simon.kronberger@christie.com

Felicia Ruess – Intern Advisory & Investment
M +43 (0) 1890 53 57-0
E felicia.ruess@christie.com

Christie & Co Austria GmbH

Stallburggasse 2/3a
1010 Wien
Österreich
T +43 1 890 53 570

W christie.com