



2023

HOTEL
OPTIMAL CITY

FACHKONFERENZ FÜR DIE STADTHOTELLERIE

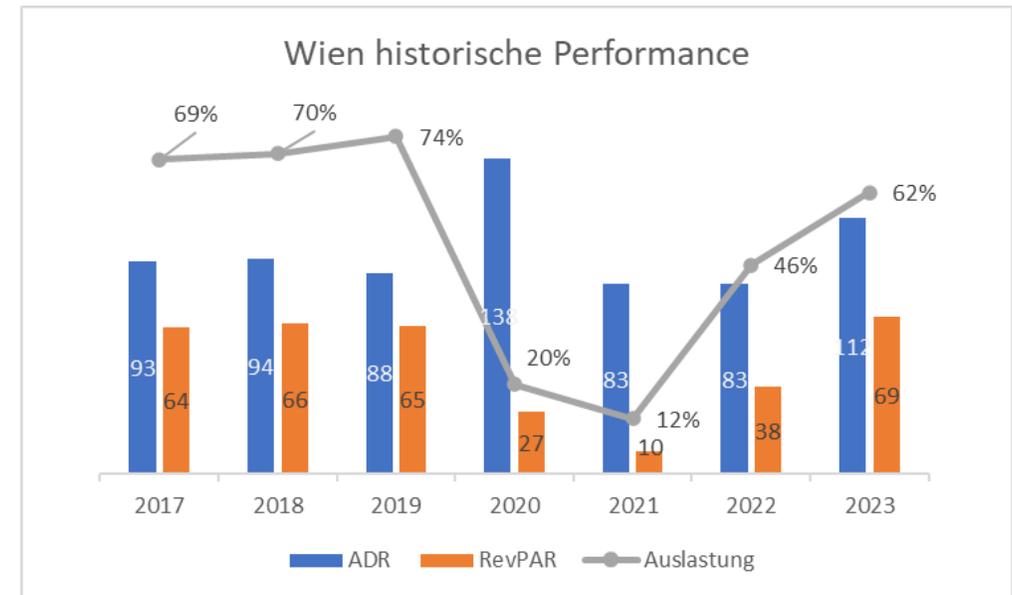
12. OKTOBER

Austria Real Hoteltransaktionen
Marktbericht 1 HJ 2023

KAUFPREISANALYSE / Hotels in Österreich 2019 – 1. Halbjahr 2023



- Performance Daten: von Jänner bis Juli 2023 wurden 93,15 Mio. Nächtigungen in Österreich registriert. Somit lag die Zahl der Nächtigungen nur mehr um **2,1 %** unter dem Niveau von 2019.
- Der Hotelmarkt in Wien: Rekordwert beim Umsatz pro verfügbarer Zimmer (RevPAR) 69 €.
- Wachstum der durchschnittlichen Zimmerpreise (ADR) um 22% im Vergleich zu 2019.



Kaufpreisanalyse – Hotels

- Nur Asset-Deals : ca. 60% weniger Transaktionsvolumen im Jahr 2023 im Vergleich zu einer Jahreshälfte 2022.

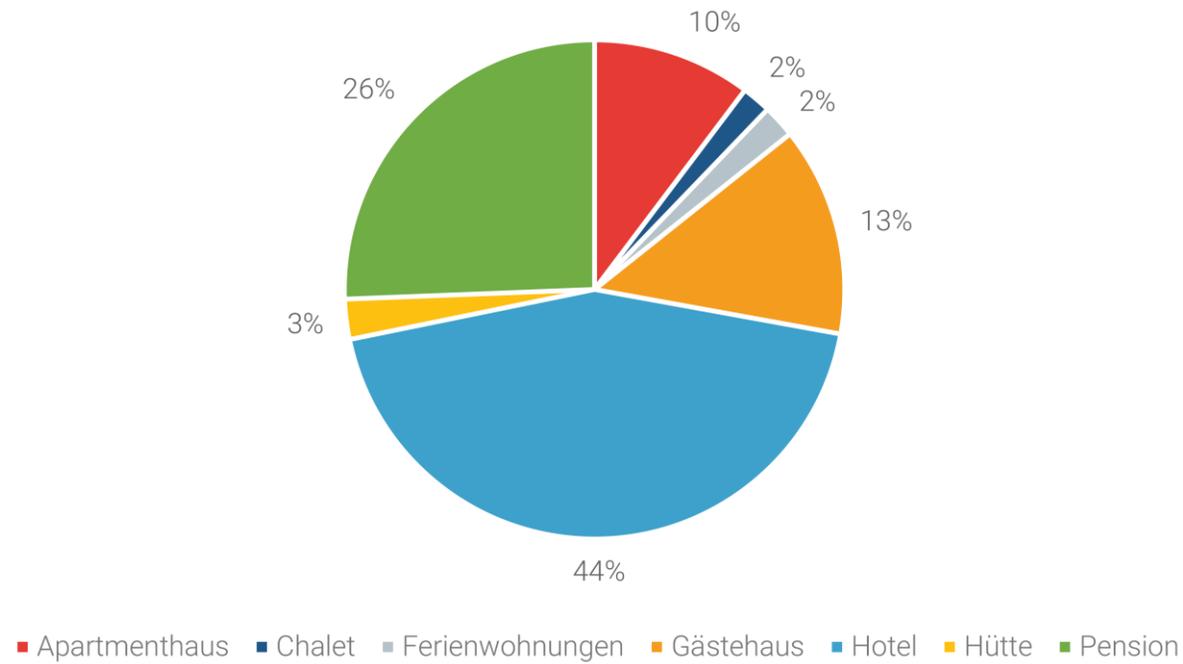
Österreich	2019	2020	2021	2022	1. HJ 2023
Transaktionsvolumen	438,56 Mio €	214,59 Mio €	373,96 Mio €	374,00 Mio €	72,36 Mio €



Transaktionen von Beherbergungsbetrieben

- In die Berechnung wurden **868 Transaktionen von Beherbergungsbetrieben in Österreich im Betrachtungszeitraum 30.06.2019 bis 30.06.2023** miteinbezogen. Die Auswertung bezieht sich auf Transaktionen von Liegenschaften unterschiedlicher Arten von **Beherbergungsimmobilien**

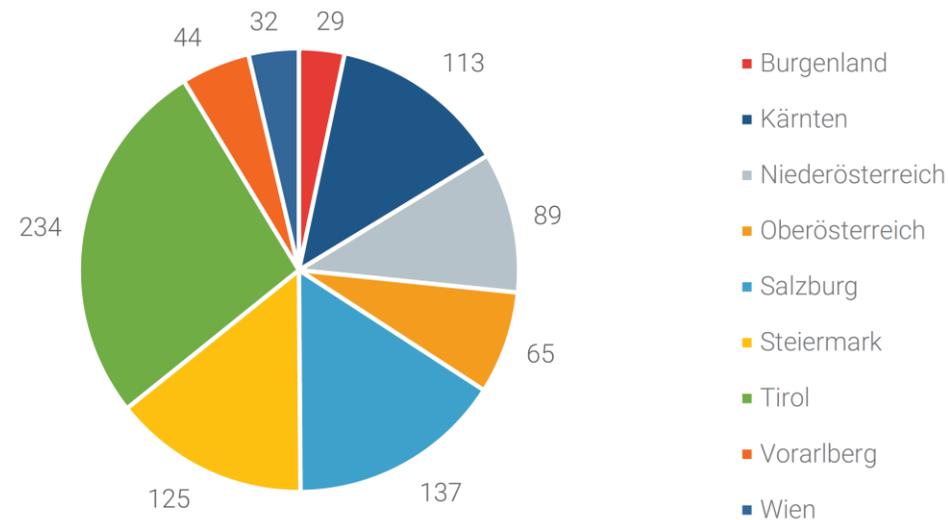
Arten von Beherbergungsbetrieben



Verteilung der Transaktionen in den Bundesländern

- In **Tirol** fanden mit **234 Transaktionen die meisten Immobilienverkäufe** in allen Kategorien im Betrachtungszeitraum statt. **Tirol** weist gemeinsam mit **Salzburg (137 Transaktionen)** dreistellige Verkaufszahlen auf, gefolgt von den Bundesländern **Kärnten** und **Steiermark**. Die bei Touristen beliebten Bundesländer in Österreich stechen also auch bei den Immobilienverkäufen hervor.

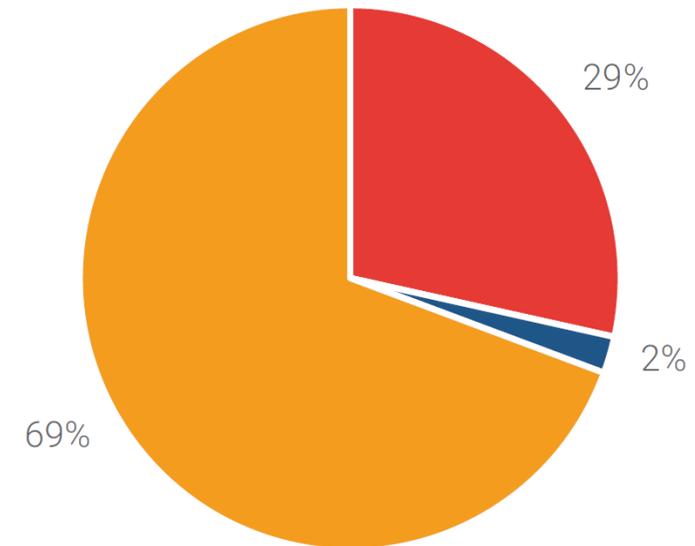
Verteilung Beherbergungsbetriebe in den Bundesländern



Käuferanalyse

- **Ganze 70 Prozent der Käufer von Hotelimmobilien sind Unternehmen, nur 11 Prozent davon haben einen Wohn- oder Firmensitz im Ausland, die meisten davon in Deutschland.**
- 29 Prozent sind natürliche Personen, den Rest der Käufer bildet die Gruppe der staatlichen Einheiten, wie zum Beispiel Gemeinden. Bei der Käufergruppe „natürliche Personen“ haben etwa 50% eine Meldeadresse im Ausland.

Käuferstatus



■ natürliche Person ■ staatliche Einheit ■ Unternehmen

Angebots- bzw. Verkaufspreise von Hotels in Österreich

- Vergleicht man **exemplarische Marktangebote** mit den **tatsächlichen Verkaufspreisen** aus den verbücherten Kaufverträgen, so sieht man, dass **Hotelimmobilien zu einem geringeren Preis** – teilweise gibt es sogar auffallend große Abweichungen – **veräußert** werden, als sie tatsächlich im **Vorfeld am Markt angeboten** wurden. Die größten Abweichungen liegen zwischen € 600.000.- bis hin zu fast € 900.000.-

Hotelname	Gemeinde	Jahr	Angebot	Kaufpreis	Differenz	in %
Hotel Alpenrose	Berwang	2022	2,50 Mio €	1,70 Mio €	-800 T €	-32,00%
ALPHAtauern Health Resort	Untertauern	2019	3,90 Mio €	3,01 Mio €	-890 T €	-22,82%
Hotel Habhof Garni-Mösern	Telfs	2022	2.40 Mio €	1.90 Mio €	-500 T €	-20,83%
Hotel Loipenhof	Bad Loipersdorf	2022	1.75 Mio €	1.45 Mio €	-300 T €	-17,14%
Hotel Stefanie	Bad Vöslau	2022	3,90 Mio €	3,30 Mio €	-600 T €	-15,38%
Hotel Mühlenhof	Hopfgarten in Deferegggen	2021	0,89 Mio €	0,76 Mio €	-134 T €	-15,06%
Hotel Das Regina	Bad Gastein	2021	3,60 Mio €	3,25 Mio €	-350 T €	-9,72%
Hotel Brasserie Traube	Zell am See	2021	3,95 Mio €	3,70 Mio €	-250 T €	-6,33%
Hotel Obir	Eisenkappel-Vellach	2023	0.35 Mio €	0.33 Mio €	-20 T €	-5,71%
Hotel - Restaurant Itzlinger Hof	Salzburg (Stadt)	2021	2,96 Mio €	2,90 Mio €	-60 T €	-2,03%
Hotel Königsblick Fulpmes	Fulpmes	2021	3,30 Mio €	3,24 Mio €	-60 T €	-1,82%
Hotel Alpin Tyrol	St. Johann in Tirol	2021	2,69 Mio €	2,67 Mio €	-20 T €	-0,74%
Hotel Alpenhof	Spital am Semmering	2022	2,07 Mio €	2,15 Mio €	74 T €	3,57%
Hotel Winkler	Bad Hofgastein	2020	3,00 Mio €	3,24 Mio €	240 T €	8,00%

Top 10 Hotelverkäufe – in Österreich

Bundesland	Gemeinde	Verkaufsjahr	Gesamtkaufpreis	Herkunft Käufer
Wien	Wien – Landstraße Austria Trend Hotel Savoyen Vienna	2023	125,00 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Margareten Hotel Austria Trend Ananas	2019	45,50 Mio €	Österreich
Tirol	Kitzbühel Hotel Grand Tirolia Kitzbühel	2018	39,25 Mio €	Österreich
Tirol	Fieberbrunn Hotel Tui Blue Fieberbrunn	2018	28,81 Mio €	Österreich
Steiermark	Ehrenhausen an der Weinstraße Loisium Wein & Spa	2022	25,50 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Alsergrund Hotel & Palais Strudlhof	2019	25,00 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Favoriten Acom-Hotel Vienna	2023	25,00 Mio €	Österreich
Tirol	Innsbruck Grand Hotel Europa	2020	23,15 Mio €	Österreich
Tirol	Gurgl Hotel Sportiv by VAYA	2020	22,55 Mio €	Österreich
Tirol	Sölden Hotel Hochgurgl	2022	22,09 Mio €	Ausland

- Die Hoteltransaktionen mit den **höchsten erzielten Verkaufspreisen in ganz Österreich** im Betrachtungszeitraum 2019– 1. HJ 2023 fanden in den Bundesländern **Wien, Tirol und Steiermark** statt. Über **125** Millionen Euro wurden Ende 2022- Anfang 2023 für ein Hotel in Wien Savoyen erzielt.

Transaktionen in Wien - Lagen

- Wie man der Karte entnehmen kann, finden die **meisten Hotelverkäufe im Stadtkern und zentralen Bezirken** statt. Einige wenige andere Verkäufe fanden im **Norden bzw. Nordwesten** und **Süden bzw. Südosten des Großraums Wien** statt



Top 10 Hotelverkäufe in Wien

Bundesland	Gemeinde	Verkaufsjahr	Gesamtkaufpreis	Herkunft Käufer
Wien	Wien – Landstraße Austria Trend Hotel Savoyen Vienna	2023	125,00 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Margareten Hotel Austria Trend Ananas	2019	45,50 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Alsergrund Hotel & Palais Strudlhof	2019	25,00 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Favoriten Acom-Hotel Vienna	2023	25,00 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Meidling Hotel Fourside Vienna City Center	2019	20,43 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Leopoldstadt Hotel IBIS Styles	2021	20,40 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Landstraße Hotel Roomz Vienna Gasometer	2019	19,02 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Favoriten Hotel Motel One Wiener Hauptbahnhof	2019	18,52 Mio €	Ausland
Wien	Wien – Favoriten Cityhotel Arion	2020	16,25 Mio €	Österreich
Wien	Wien – Landstraße Parks 73 the Townhouse Hotel	2019	14,88 Mio €	Österreich

- **Quellenangabe:** Datensammlung und Kennzahlen der ZT Datenforum eGen

Top 7 Hotelverkäufe – Preis pro Zimmer

■ **** Landstrasse Savoyen in Wien 309 Zimmer:	404.530 €/Zi
■ **** Austria Trend Ananas Margareten 522 Zimmer:	87.165 €/Zi
■ ***** Grand Tirolia Kitzbühel 82 Zimmer:	478.658 €/Zi
■ **** Tirol TUI BLUE Fieberbrunn 144 Zimmer:	200.069 €/Zi
■ **** Wien Favoriten Acom 180 Zimmer:	138.889 €/Zi
■ **** Loisium Wein & Spa Hotel Steiermark 112 Zimmer:	227.679 €/Zi
■ **** Alsergrund Hotel & Palais Strudlhof 81 Zimmer:	308.641 €/Zi
■ ***** Innsbruck Grand Hotel Europa 118 Zimmer:	196.186 €/Zi
■ **** Tirol Gurgl Sportiv/The Crystal by VAYA 148 Zimmer:	152.365 €/Zi
■ ***** Sölden Hotel Hochgurgl 71 Zimmer:	311.127 €/Zi

Quelle: Recherche Austria Real

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Vera Woschnagg, MBA Oxford,
CEO und Gründerin von Austria Real GmbH
Hotelvermittlung

AUSTRIAReal

www.austriareal.com

info@austriareal.com

Tel. +431 2632 555