

HOTELMARKT

ÖSTERREICH & EUROPA



ALEXANDER TROBITZ FRICS
Managing Director |
Head of Hotel Services
BNP Paribas Real Estate GmbH



HERWIG M. PEHAM MRICS
Leitung Investment |
Head of Investment
EHL Investment Consulting



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



Wir leben
Immobilien.

WIR SIND...

HOTELEXPERTEN

Hotelinvestment und Operator Search in Europa

INTERNATIONALE COVERAGE

der weltweit bedeutendsten HNWI durch unsere International Investment Group (IIG)

TEIL EINES DER BEDEUTENDSTEN BANKENNETZWERKE

Volle Einbindung von BNPP CIB und Wealth Management

LOKALES EXPERTENTEAM

EHL Investment mit einzigartigem Footprint im österreichischen Markt

BESTE KONTAKTE

zu allen Entscheidern auf C-Level

24

Standorte



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Deutschland
Belgien
Spanien
Frankreich
Irland
Italien
Luxemburg
Niederlande
Polen
Großbritannien
Dubai
Hong Kong,
SAR China

Singapur
Österreich
Griechenland
Ungarn
Jersey
Nordirland
Portugal
Tschechien
Rumänien
Slowakei
Schweiz
USA



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Wir leben
Immobilien.

TRACK RECORD

Ausgewählte Hotel-Transaktionen

Hansazentrum Dresden



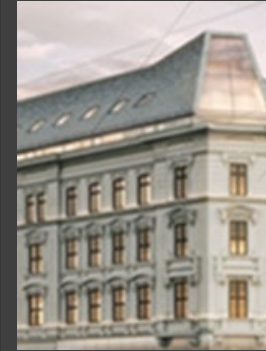
- Dresden
- 2026
- 267 Zimmer
- Garbe
- Norkon

Wallhöfe Berlin



- Berlin
- 2025
- 167 Zimmer
- Union Investment
- BWB

The Companion



- Wien
- 2023
- 138 Zimmer
- Projektentwickler
- Privatinvestor

Courtyard by Marriott



- Wien
- 2024
- 218 Zimmer
- DEKA
- Art-Invest

Ausgewählte Operator-Searches

Bob W Munich City Centre



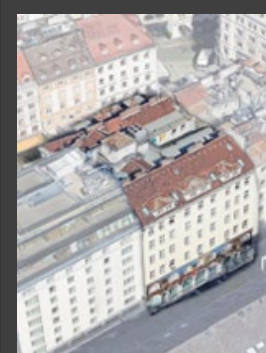
- München
- 2026
- 119 Zimmer
- Privat
- Bob W

Cloud One Frankfurt Hbf



- Frankfurt
- 2025
- 131 Zimmer
- Flemings
- AM Motel One

Conte & Contessa



- Wien
- 2026
- Mixed use
- Institutioneller Verkäufer
- Privatinvestor

Lumis (3 Projekte)



- Wien / Graz
- 2025/2024
- ca. 1.000 Zimmer
- diverse Verkäufer
- Viridis

An aerial view of the Vienna skyline at sunset. The image shows the green dome of St. Charles's Church in the foreground, the ornate roof of St. Stephen's Cathedral in the center, and the tall, dark spire of St. Stephen's Cathedral on the right. The city is densely packed with buildings, and the sky is a mix of orange, yellow, and grey clouds.

Hotel-Investmentmarkt Europa



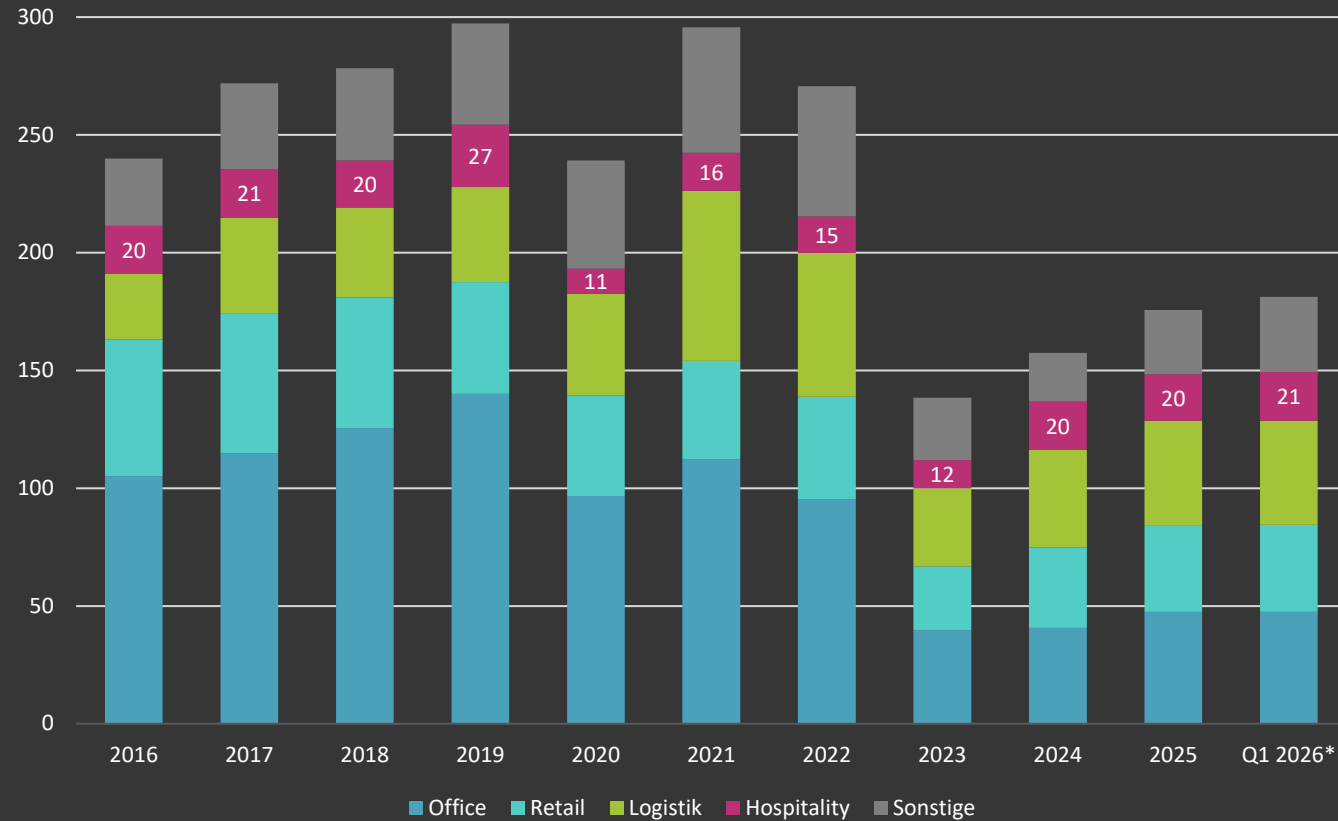
BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Wir leben
Immobilien.

Gewerbliches Investmentvolumen nach Assetklassen in Europa

in Mrd. €

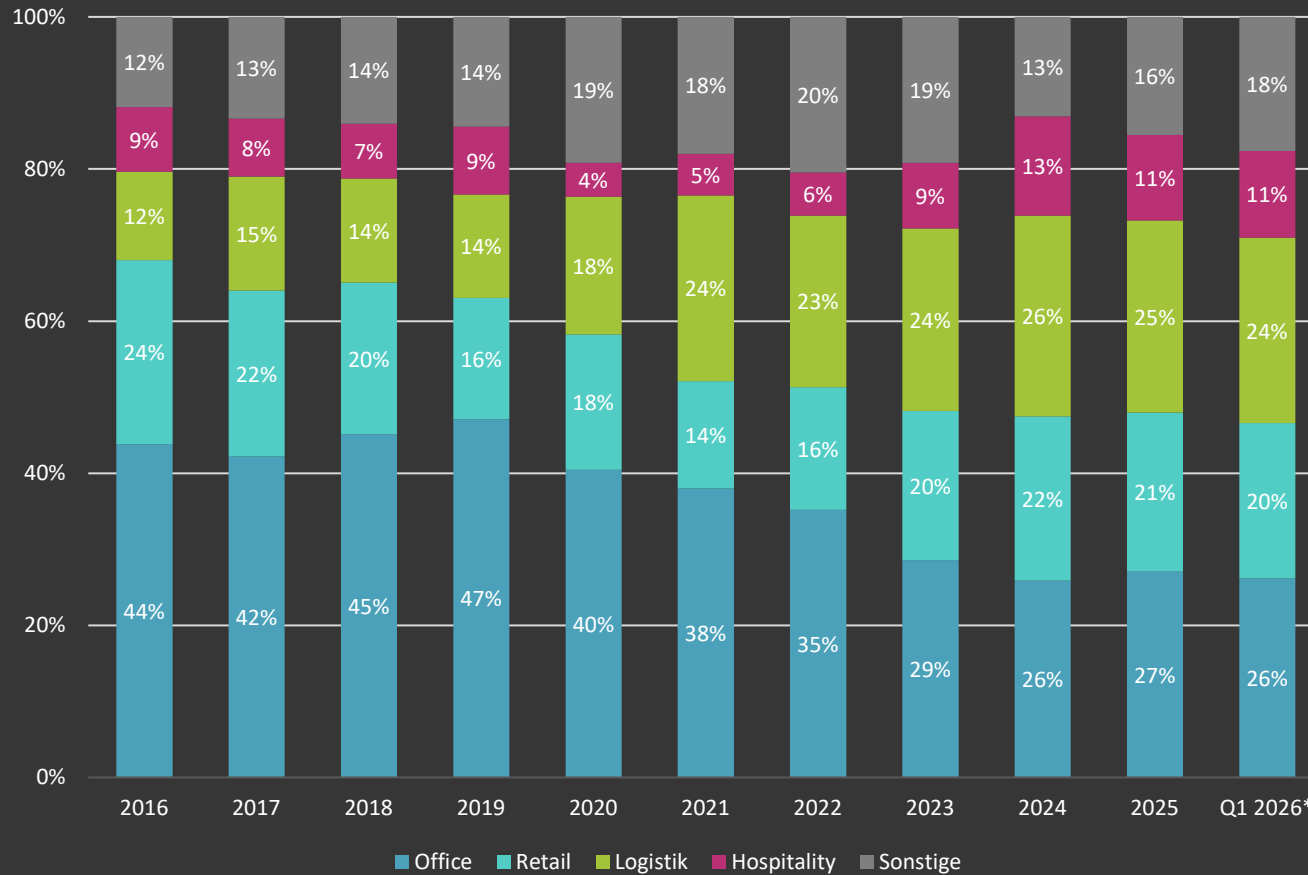


Source: BNPPRE (International Research)

*4 Quartale rollierend

- Gewerbe-Investmentmarkt ~ 176 Mrd. € (+ 12 %) in 2025
- Hotel-Investments ~ 20 Mrd. €
- Hotelinvestmentvolumen in **Deutschland** ~ 1,8 Mrd. € - (+ 29 %)
- Hotelinvestmentvolumen in **Österreich** ~ 440 Mio. € - (+ 4 %)

Anteil Assetklassen am Investmentvolumen in Europa



- **Hospitality Investments** haben sich als relevante Assetklasse etabliert.



- Leichte Rückgänge bei Nachfrage nach **Retail** und **Logistik-Immobilien**



- Starker Rückgang von **Office-Investments** – vermutlich langfristig keine Änderung



Source: BNPPRE (International Research)

*4 Quartale rollierend

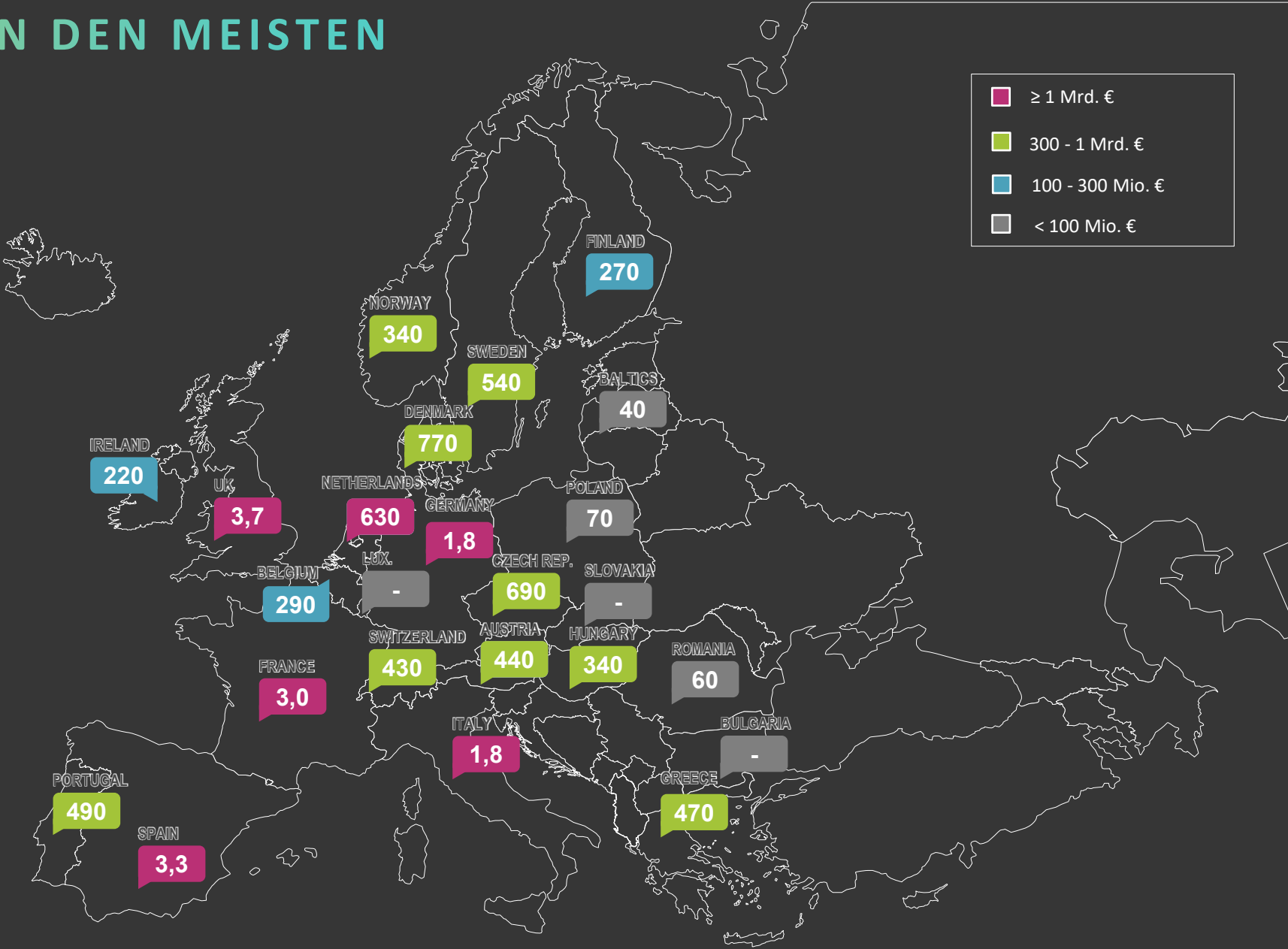
HOTEL-INVESTMENTMARKT EUROPA

STEIGENDE UMSÄTZE IN DEN MEISTEN LÄNDERN

2025 vs. 2024

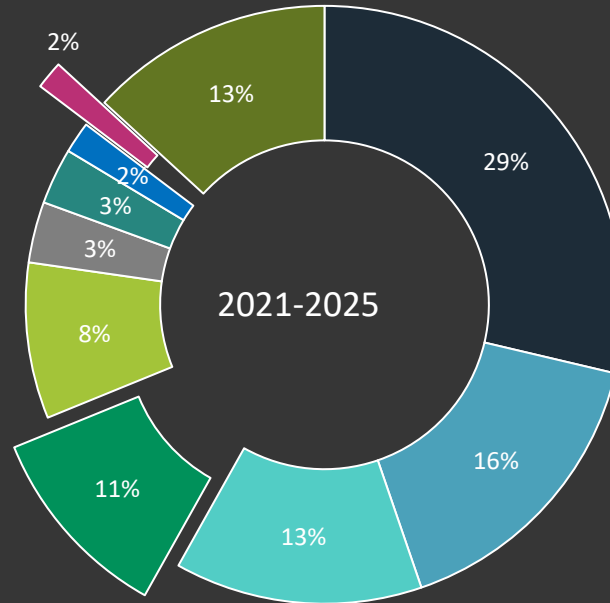
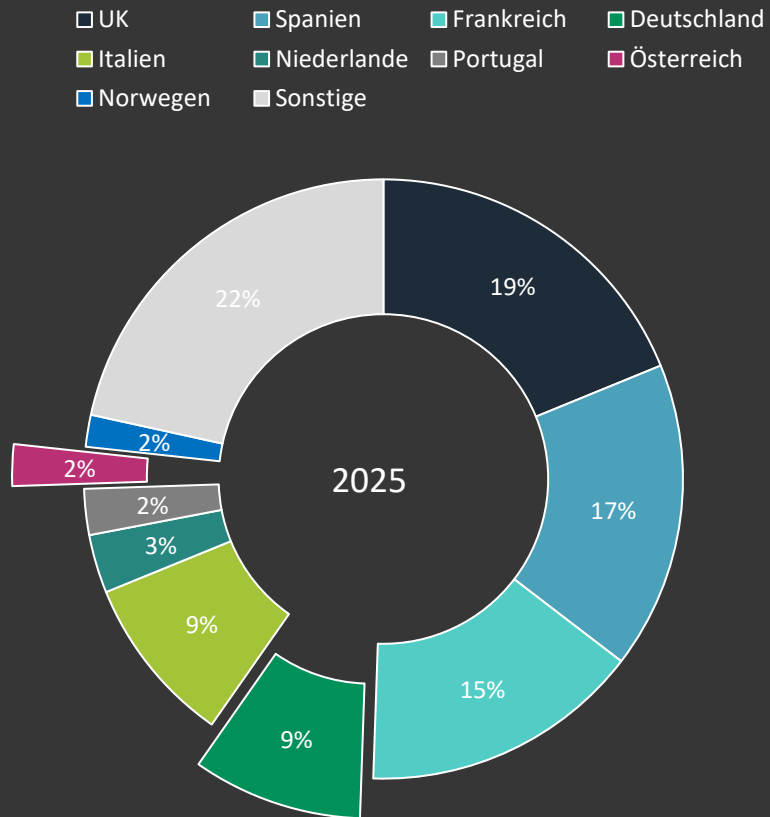
	UK	-54 %	↘
	DEUTSCHLAND	+29 %	↗
	FRANKREICH	+12 %	↗
	SCHWEDEN	+47 %	↗
	NIEDERLANDE	-5 %	↘
	SPANIEN	+18 %	↗
	ITALIEN	-2 %	↘
	NORWEGEN	-4 %	↘
	POLEN	-54 %	↘
	BELGIEN	+72 %	↗
	DÄNEMARK	+1172 %	↗
	IRLAND	+1033 %	↗
	ÖSTERREICH	+4 %	↗
	GRIECHENLAND	-15 %	↘

Source: BNPPRE (International Research)



UK, SPANIEN & FRANKREICH IM FOKUS

Investmentvolumen Europa nach Ländern (2025 vs. 2021 - 2025)



- **Internationale Metropolen** dominieren den Hotel-Investmentmarkt
- **Spanien, UK und Frankreich** stehen für ca. 50% der Hotelinvestments
- Fokus auf **Value-Add-Investments** in den Städten und im Süden (Ferienhotellerie)

Source: BNPPRE (International Research)

Hotel-Investmentmarkt Österreich

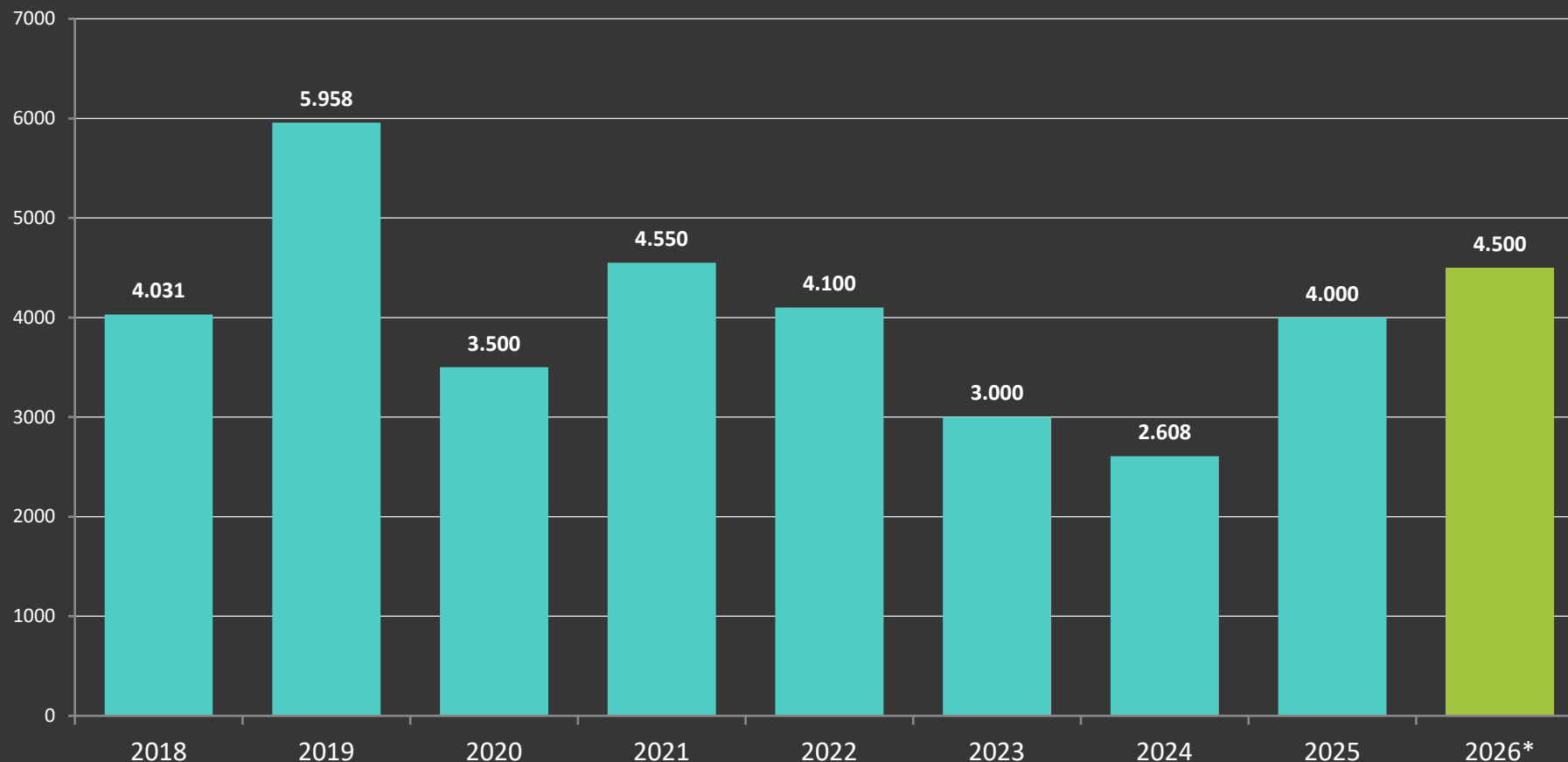


BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Wir leben
Immobilien.

ENTWICKLUNG INSTITUTIONELLEN TRANSAKTIONSVOLUMENS



Quelle: EHL Market Research | * Marktprognose / Q1 26 VOLUMEN: 576 Mio. €

4,5 Mrd. €

Prognose Transaktionsvolumen 2026*

+53 %

Anstieg 2025 ggü. Tiefpunkt 2024

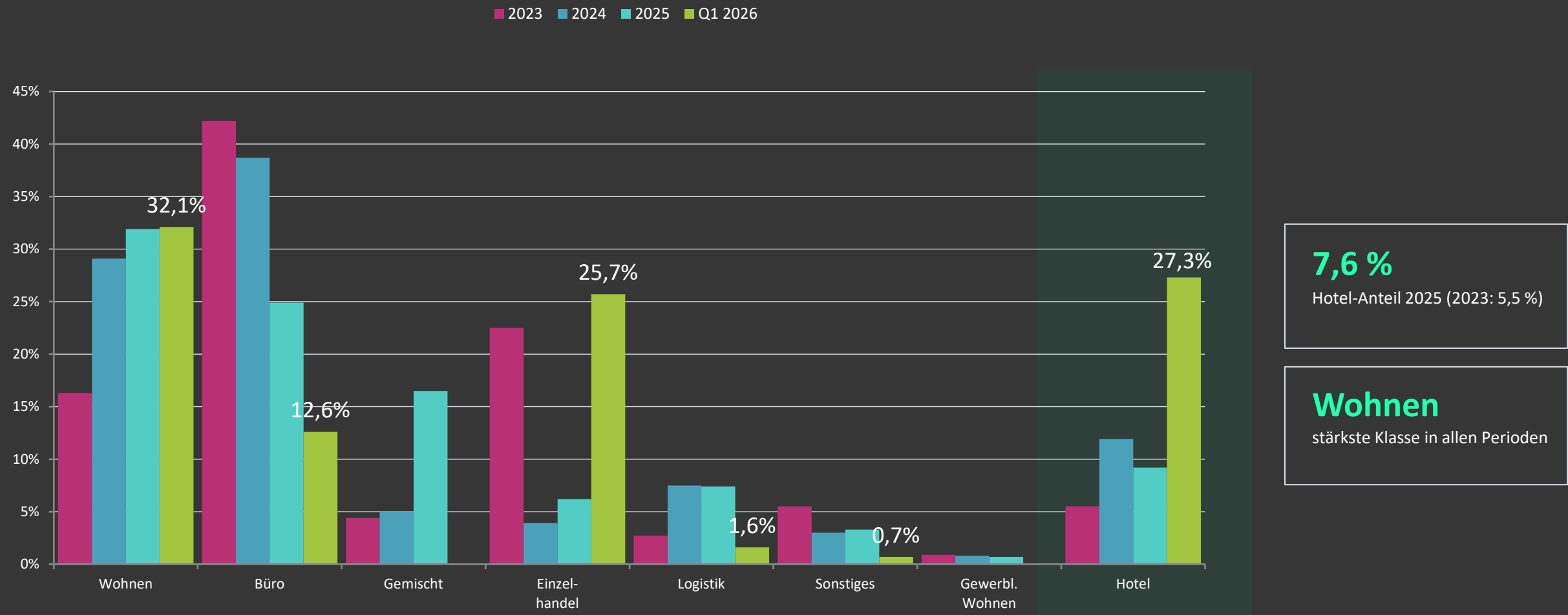


BNP PARIBAS
REAL ESTATE



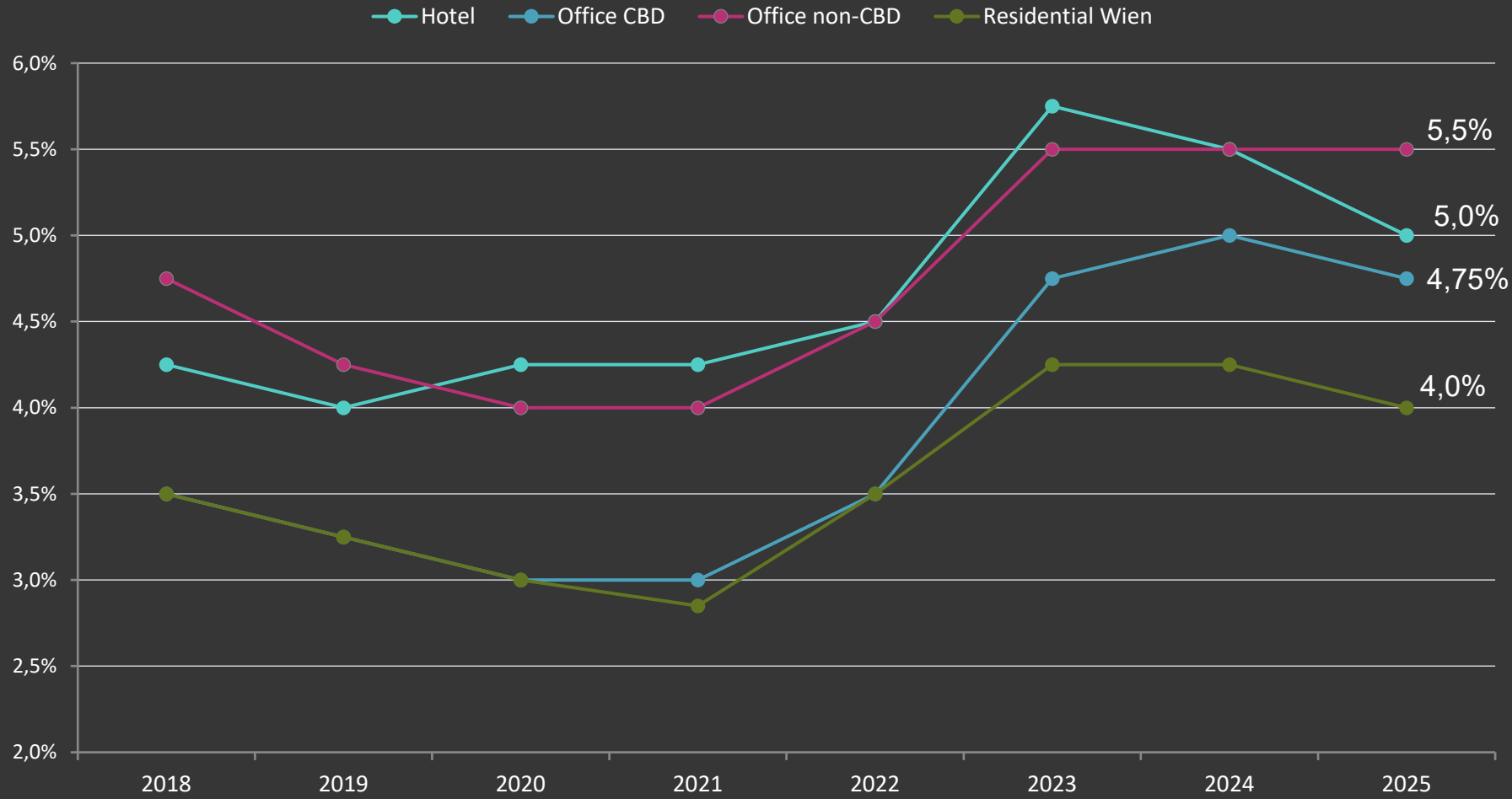
Wir leben
Immobilien.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART, 2023 - Q1 2026



Quelle: EHL Market Research / Q1 26 nur wenige Transaktionen vorhanden

ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN INSTITUTIONELLER OBJEKTE



Quelle: EHL Market Research

5,00 %

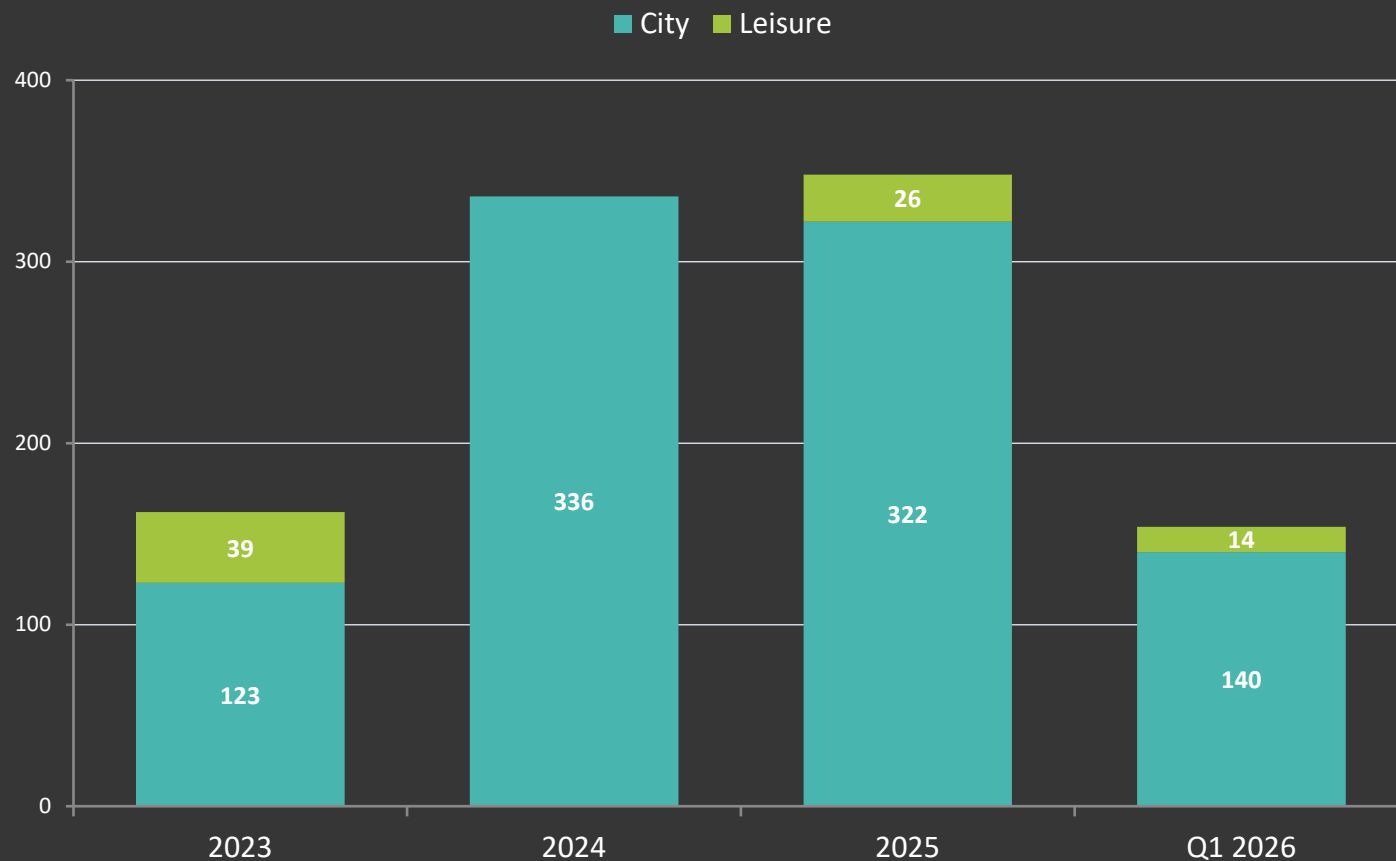
Hotel-Spitzenrendite 2025 (-75 BP ggü. 2023)

Wende

Renditerückgang = wachsendes Interesse

CITY- VS. LEISURE-HOTELLERIE

City-Standorte dominieren das Volumen klar - Leisure ist zahlreich, aber kleinteilig



Quelle: EHL Market Research; Klassifikation City/Leisure nach Standort

~ 90 %

des Hotel-Volumens entfällt auf City-Standorte (v. a. Wien)

Wien

794 mEUR aus 24 Deals (2023 - Q1 26)

Leisure

viele kleine Deals, oft betreiberfrei & ohne publizierten Kaufpreis

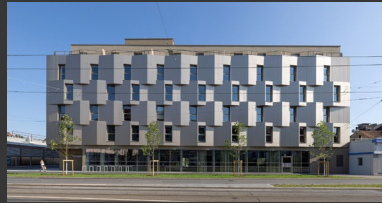
City: große Markentransaktionen (Marriott, Ritz, 25hours)

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2023 – 2026



1100 Wien
Lumis Campus Altes Landgut

390 Zimmer - 13,3 Mio. €
Viridis Real Estate



Graz
Lumis Graz

358 Zimmer - 9,0 Mio. €
Viridis Real Estate



2023 Q4 - 1150 Wien
The Companion

138 Zimmer - 28,5 Mio. €
Privatinvestor



2024 Q1 - 1100 Wien
a&t Hostel

75 Zimmer - 7,35 Mio. €
Projektentwickler



2024 Q1 - 1010 Wien
Anantara Palais Hansen

152 Zimmer
Versicherung / Pensionskassa



2024 Q2 - 1050 Wien
Austria Trend Hotel Ananas

539 Zimmer - 54,0 Mio. €
Öffentlicher Sektor



2024 Q2 - 1030 Wien
ibis budget Sankt Marx

271 Zimmer - 19,8 Mio. €
Family Office / Privatinvestor



2024 Q4 - 1020 Wien
Courtyard by Marriott

251 Zimmer - 39,2 Mio. €
Spezialfonds



2024 Q4 - 1070 Wien
Mariahilfer Straße 32-34

25,0 Mio. €
Projektentwickler



2024 Q4 - 1010 Wien
Ritz-Carlton Vienna

200 Zimmer - 110,0 Mio. €
Projektentwickler



2025 Q1 - 1190 Wien
Lumis Vienna Muthgasse

270 Zimmer - 7,75 Mio. €
Viridis Real Estate



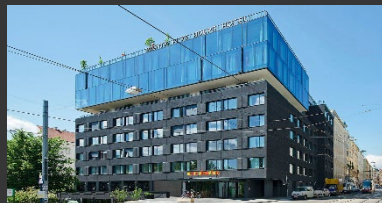
2025 Q2 - 1010 Wien
Marriott Vienna

328 Zimmer - 100,0 Mio. €
Family Office / Privatinvestor



2025 Q2 - 1020 Wien
Voco Vienna Prater

141 Zimmer - 25,0 Mio. €
Projektentwickler



2025 Q4 - 1070 Wien
25hours Hotel

216 Zimmer - 63,0 Mio. €
Spezialfonds



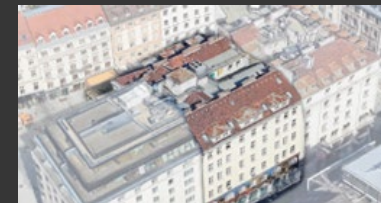
2025 Q4 - 1100 Wien
Hotel Campanile Vienna

152 Zimmer - € 13,5 Mio.
Sonstige



2026 Q1 - 1100 Wien
Andaz Vienna Am Belvedere

303 Zimmer - 85,0 Mio. €
Spezialfonds



2026 Q1 - 1010 Wien
Conte & Contessa

~ 4.000 m² - 53,5 Mio. €
Vertraulich



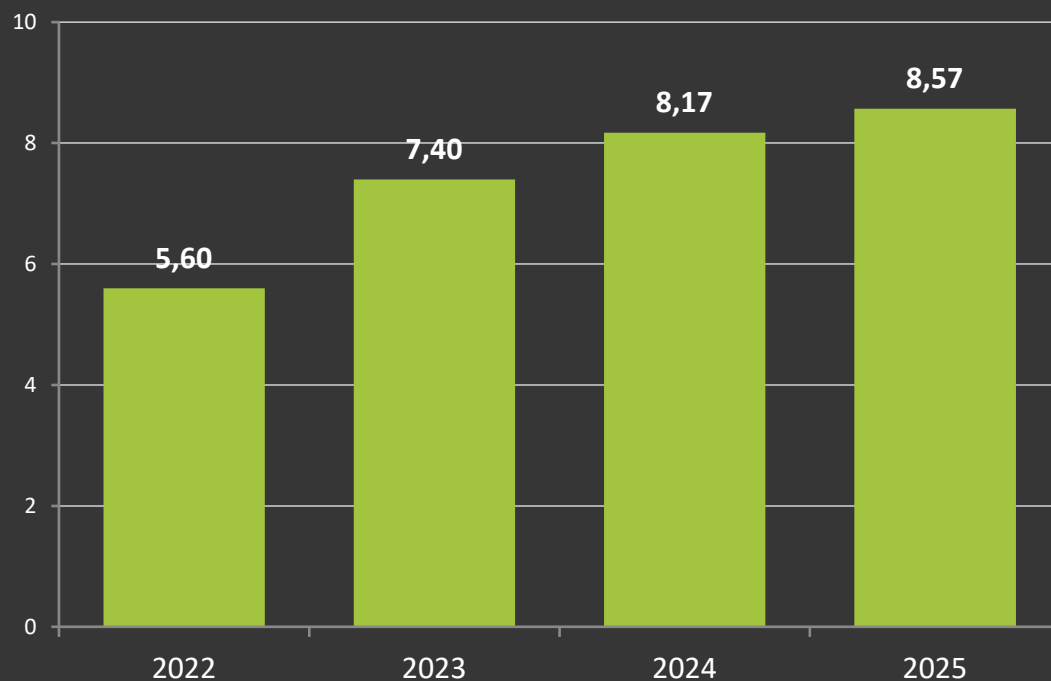
Wiener Hotelmarkt



ENTWICKLUNG ANKÜNFTE & NÄCHTIGUNGEN 2022 - 2025

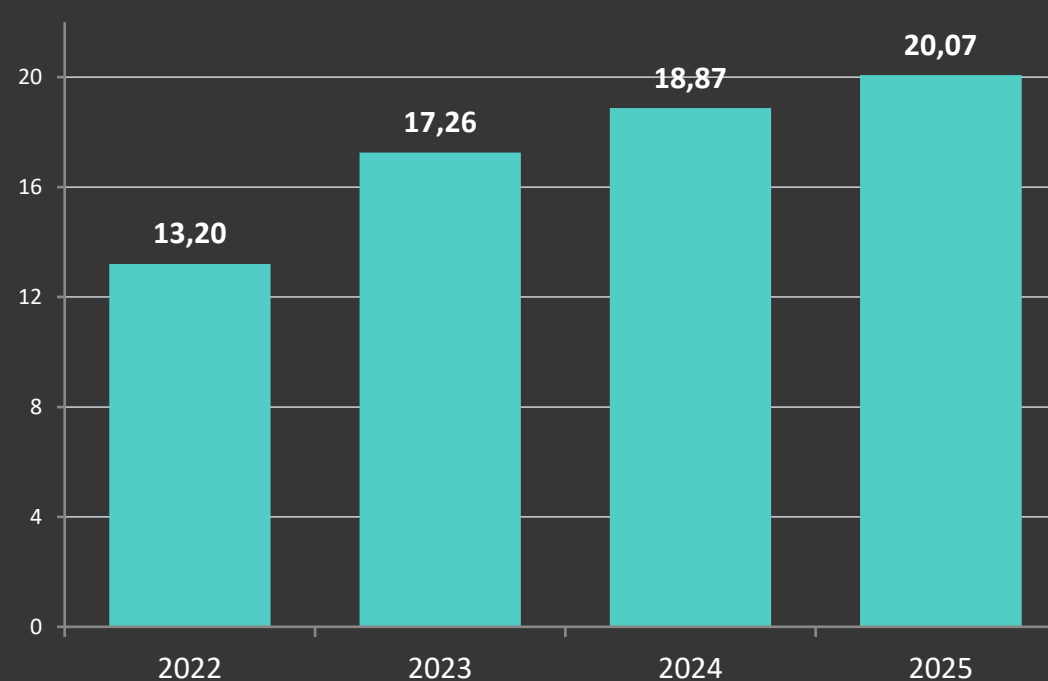
2025 neuer Allzeitrekord: erstmals über 20 Mio. Nächtigungen (+6 % ggü. 2024)

Ankünfte (in Mio.)



- 8,57 Mio. Ankünfte 2025 (+5 % ggü. 2024)
- Neuer Höchstwert seit Aufzeichnungsbeginn

Nächtigungen (in Mio.)



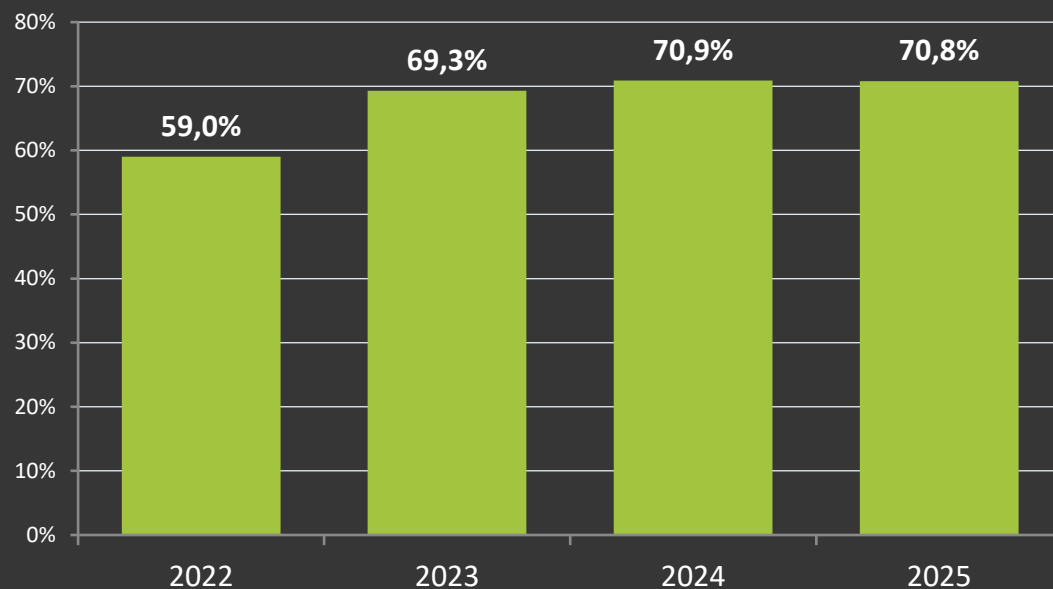
- 20,07 Mio. Nächtigungen 2025 (+6 %)
- 83 % Auslandsanteil · Dezember über 2 Mio.

Quelle: WienTourismus / Statistik Austria (Jahresbilanz 2025, Jän-Dez)

ENTWICKLUNG ZIMMERAUSLASTUNG & REVPAR Ø 2022 - 2025

Auslastung stabil bei ~71 %, RevPAR durch Ratenwachstum deutlich über Vor-Corona

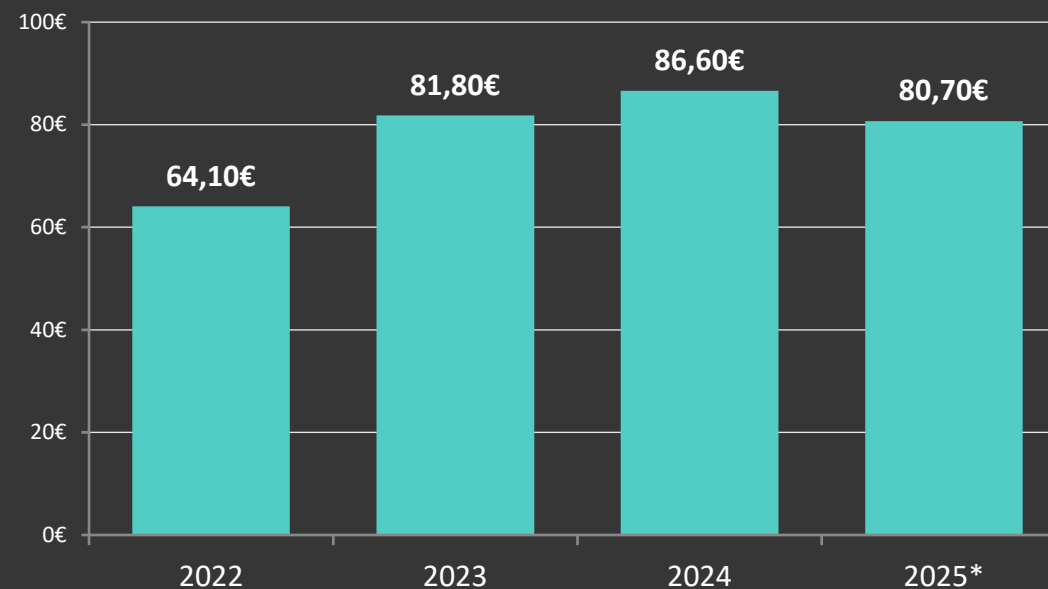
Zimmerauslastung Ø



70,8 %

Auslastung 2025 - stabil trotz Angebotswachstum

RevPAR Ø (in €)



+35 %

RevPAR 2024 ggü. 2022 (64 € → 87 €)

Quelle: WienTourismus / MA 23 (Auslastung Jän-Dez 2025) | * RevPAR Jän-Nov (kein offizieller Voll-RevPAR)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Wir leben
Immobilien.

ALL-TIME-HIGH BEI NÄCHTIGUNGEN UND WERTSCHÖPFUNG DURCH KONGRESS-TEILNEHMERN

Meeting-Bilanz 2025: erfolgreichstes Jahr seit Aufzeichnungsbeginn - erstmals über 2 Mio. Nächtigungen durch Meeting-Teilnehmern

7.196

Kongresse & Firmen-
tagungen 2025 (+9 %)

2,55 Mio.

Nächtigungen durch
Meetings (+27 %)

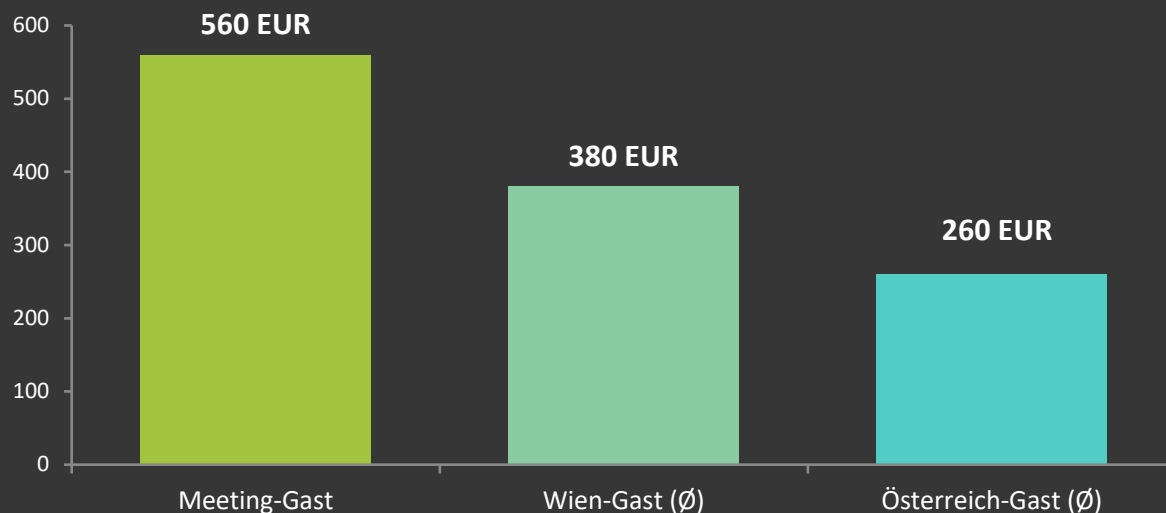
1,71 Mrd.

EUR Wertschöpfung
(BIP-Beitrag, Rekord)

794.812

Teilnehmer:innen
2025 (+19 %)

Ausgaben je Gast in Wien (EUR, 2025)



Bedeutung für den Wiener Hotelmarkt

- Jede 8. Gästenächtigung in Wien geht 2025 auf ein Meeting zurück
- Meeting-Gast bleibt im Schnitt 4,4 Nächte (Ø Wien-Gast: 2,34) und gibt rd. 560 EUR aus – rund ein Drittel mehr
- 44 % der Teilnehmer:innen nächtigen im 4- oder 5-Stern-Segment – starke Nachfrage im Premiumsegment
- 89 % internationale Anreise; 90 % Wiederbesuchs-, 93 % Weiterempfehlungsabsicht
- Wirtschaftsmotor AT: 348 Mio. EUR Steuern und 19.300 ganzjährige Arbeitsplätze

Quelle: WienTourismus / Vienna Convention Bureau, Meeting-Bilanz 2025 (WIFO-Wertschöpfungsstudie), Pressemeldung 21.04.2026

DAS SPANNUNGSFELD DES HOTEL-INVESTMENTS





**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



Wir leben
Immobilien.

Disclaimer: This presentation contains confidential information. Any reproduction and/or distribution to third parties, in whole or in part, requires the prior written consent of BNP Paribas Real Estate. Liability towards third parties is hereby expressly excluded. BNP Paribas Real Estate does not guarantee that the contents of the presentation are complete and correct. BNP Paribas Real Estate also assumes no liability for the accuracy and correctness of forecasts or estimates in this presentation or statements in accompanying discussions, whether oral or written. Content, organizational or financial changes that relate to the content of the presentation and that arise after its preparation cannot be ruled out. BNP Paribas Real Estate is under no obligation to provide further information. It is the responsibility of the customer and/or client to obtain sufficient information not related to this presentation.