Marktwertreport 2026

von alpinen Hotels nach Destinationen

Ø 227.200 €
Marktwert pro Hotelzimmer (netto)*

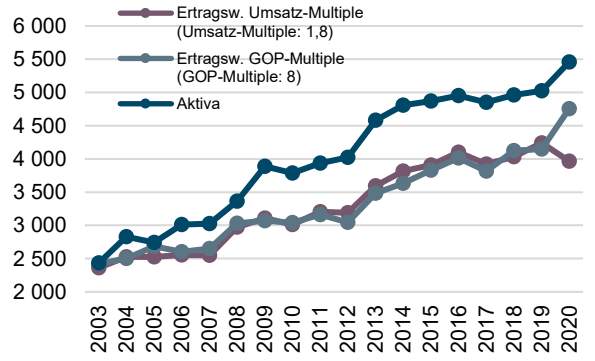
60-70 Zimmer
Durchschnittliche Referenzbetriebsgröße

- 1,9 %
Rückgang des 3-Monats-Euribor seit 2024

Zinsumfeld als Stütze des Hotel-Immobilienmarktes in der alpinen Ferienhotellerie
Hotels sind in der Regel stark immobiliengebundene Betriebe. Gebäude, Grundstücke und Ausstattung machen den Großteil des Vermögens aus – Kapital, das langfristig gebunden ist und nicht unmittelbar zur Verfügung steht. In den vergangenen Jahren sind die Immobilienwerte, insbesondere in touristisch attraktiven Regionen, deutlich gestiegen. Diese Entwicklung führt zwar auf dem Papier zu stillen Reserven, erhöht jedoch zugleich den Druck Rentabilität des laufenden Betriebs. Nicht zuletzt ist das Bewertungsrelevant für die Ermittlung des Werts eines Hotelbetriebes.

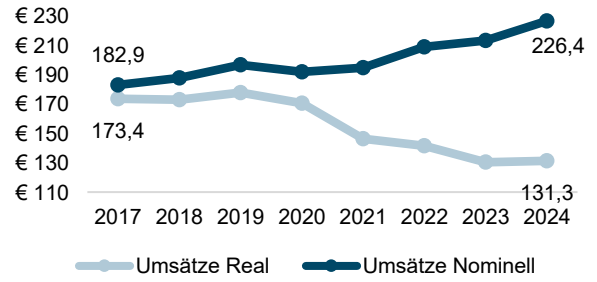
Stille Reserven – wertvoll, aber nicht liquid
Die stillen Reserven in Hotelimmobilien erscheinen in der Bilanz zunächst positiv: Der reale Marktwert übersteigt den Buchwert oftmals deutlich. Doch diese Reserven sind nicht ohne Weiteres nutzbar. Sie können erst bei einer Veräußerung oder Umstrukturierung realisiert werden – was in der Praxis selten geschieht, da die Betriebe meist familiengeführt und langfristig orientiert sind. So bleiben hohe Vermögenswerte in den Bilanzen, während die Kapitaldecke dünn bleibt.

Ertragswertentwicklung auf Basis von Umsatz und GOP (Gross-Operating-Profit vs. Aktiva)



Geringe Margen trotz hoher Vermögenswerte
Während die Vermögenswerte auf dem Papier steigen, schrumpfen die Margen im operativen Geschäft. Steigende Lohnkosten, hohe Energiepreise und intensiver Wettbewerb lassen die Erträge schmelzen. Viele Betriebe kämpfen mit einer strukturell zu hohen Kapitalintensität, die in keinem Verhältnis zu den erzielbaren Cashflows steht. Das Ergebnis: niedrige Eigenkapitalrenditen und eine eingeschränkte Investitionsfähigkeit.

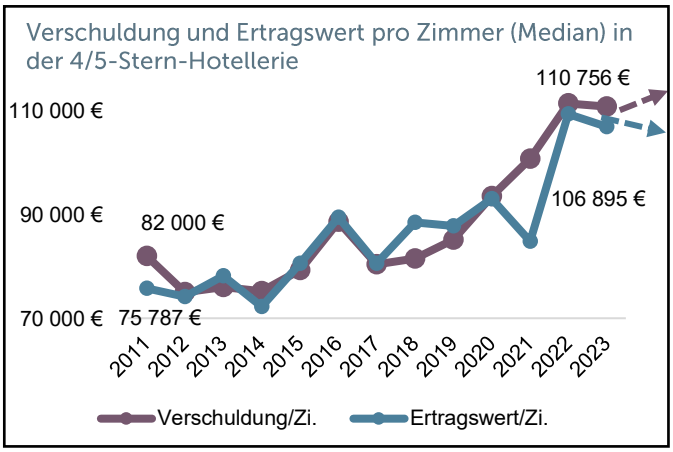
Umsätze im Österreich-Tourismus pro Nacht nominell vs. Real



Strukturelle Herausforderung: Investition vs. Rentabilität
In der Hotellerie ist der Spagat zwischen Investition und Rentabilität besonders ausgeprägt. Einerseits sind Investitionen in Modernisierung, Nachhaltigkeit und Digitalisierung unverzichtbar, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Andererseits fehlt es häufig an liquiden Mitteln, um diese Investitionen ohne Fremdfinanzierung zu stemmen. Die Folge ist eine zunehmende Verschuldung oder der Übergang zu Betreibermodellen und Investoren-strukturen.

Marktwertreport 2026

von alpinen Hotels nach Destinationen

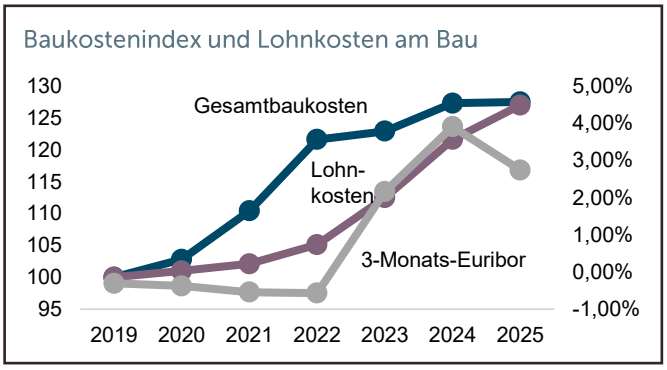


Zinsumfeld als Impulsgeber für den Hotelimmobilienmarkt

Die sinkenden Zinsen und der Ausblick auf weitere Reduktionen des Euribor-Leitzinses im laufenden Jahr geben dem Hotelimmobilienmarkt einen leichten Auftrieb. Die gesunkenen Finanzierungskosten und das insgesamt positive Marktumfeld sorgen für eine steigende Aktivität am Transaktionsmarkt.

Derzeit stehen viele Betriebe zum Verkauf, werden jedoch nicht über den klassischen Immobilienmarkt angeboten. In den vergangenen Monaten kam es zu mehreren Transaktionen im Hotelsegment, bei denen bankengetriebene Verkäufe im Vordergrund standen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt nach einer leichten Zunahme 2025 auch im Jahr 2026 weiter erhöhen wird.

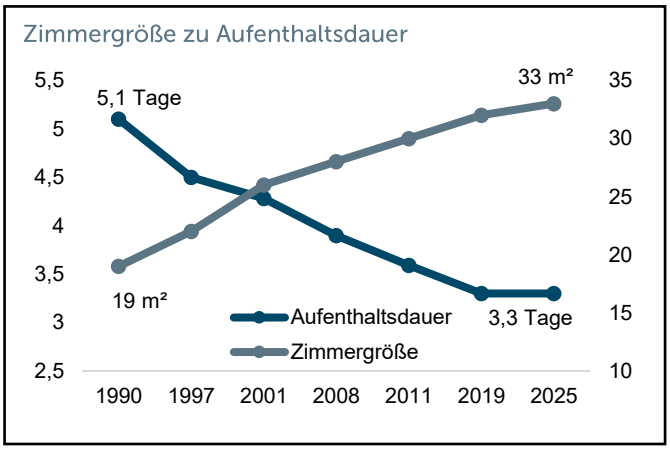
Besonders in der familiengeführten Ferienhotellerie zeigt sich in der aktuellen Transformationsphase, dass Betriebsübergaben häufig schwierig verlaufen – sei es aus steuerlichen, finanziellen oder strukturellen Gründen.



Attraktivität von Hotelimmobilien als Anlageklasse

Die stabilen Nächtigungszahlen der Hotellerie und die generell hohe Werthaltigkeit von Immobilien im Vergleich zu anderen Assetklassen stärken die Nachfrage nach Hotelinvestments. Zudem gehören Umsatzrückgänge wie zu Pandemiezeiten der Vergangenheit an. Institutionelle Anleger und Hotelgruppen zeigen wieder verstärkt Interesse an dieser Assetklasse – eine Voraussetzung dabei sind trotzdem robuste Betriebsergebnissen und positiven Tourismusprognosen.

Auch internationale Investoren und private Anleger entdecken die Ferienhotellerie zunehmend als Möglichkeit zur Inflationsabsicherung und Portfoliodiversifikation. Das stabile Zinsumfeld, die Werthaltigkeit der Immobilien und die positive touristische Entwicklung bilden somit eine solide Basis für weiteres Wachstum im Hotelimmobilienmarkt.



Marktwertreport 2026

von alpinen Hotels nach Destinationen

Marktwertreport pro Zimmer von alpinen Hotels nach Destinationen
Marktwerterhebung pro Hotelzimmer in der 4-Sterne-Hotelkategorie inkl. Grund und Einrichtung, ohne Investitionsstau, ohne besondere Infrastruktur. Betriebsweiterführung jederzeit möglich und Betriebsanlagen-genehmigung vorhanden. Durchschnittliche Betriebsgröße der Branchenerhebung von Ferienhotels zwischen 60–70 Zimmern. Der Marktwert pro Einheit sinkt mit zunehmender Betriebsgröße. Regions-einteilung nach touristischen Destinationen.

Die Transaktionsrichtwerte sind aggregiert und spiegeln Markttendenzen wider, nicht die Besonderheiten eines einzelnen Hotels. Der Marktwertreport liefert Marktindikationen und ersetzt keine Einzelfallbewertung.

Region	Basis-Transaktions-richtwert (netto) pro Einheit 4*
Achensee	224.700 €
Erste Ferienregion im Zillertal	207.800 €
Gasteinertal	179.750 €
Hochkönig	191.650 €
Kitzbühel Tourismus	323.350 €
Kitzbüheler Alpen-Brixental	202.250 €
Kitzbüheler Alpen-St. Johann	221.000 €
Lech-Zürs / Warth-Schröcken	321.350 €
Mayrhofen–Hippach	218.550 €
Montafon	187.400 €
Obertauern	288.800 €
Ötztal Tourismus	233.650 €
Paznaun-Ischgl	240.350 €
Pitztal	178.600 €
Saalbach Hinterglemm	209.075 €
Schladming-Dachstein	203.850 €
Seefeld	234.650 €
Serfaus-Fiss-Ladis	323.400 €
St. Anton am Arlberg	244.600 €
Stubai Tirol	222.100 €
Tiroler Zugspitz Arena	190.700 €
Turracher Höhe	155.300 €
Tux-Finkenberg	208.815 €
Wilder Kaiser	276.750 €
Zell am See-Kaprun	192.000 €

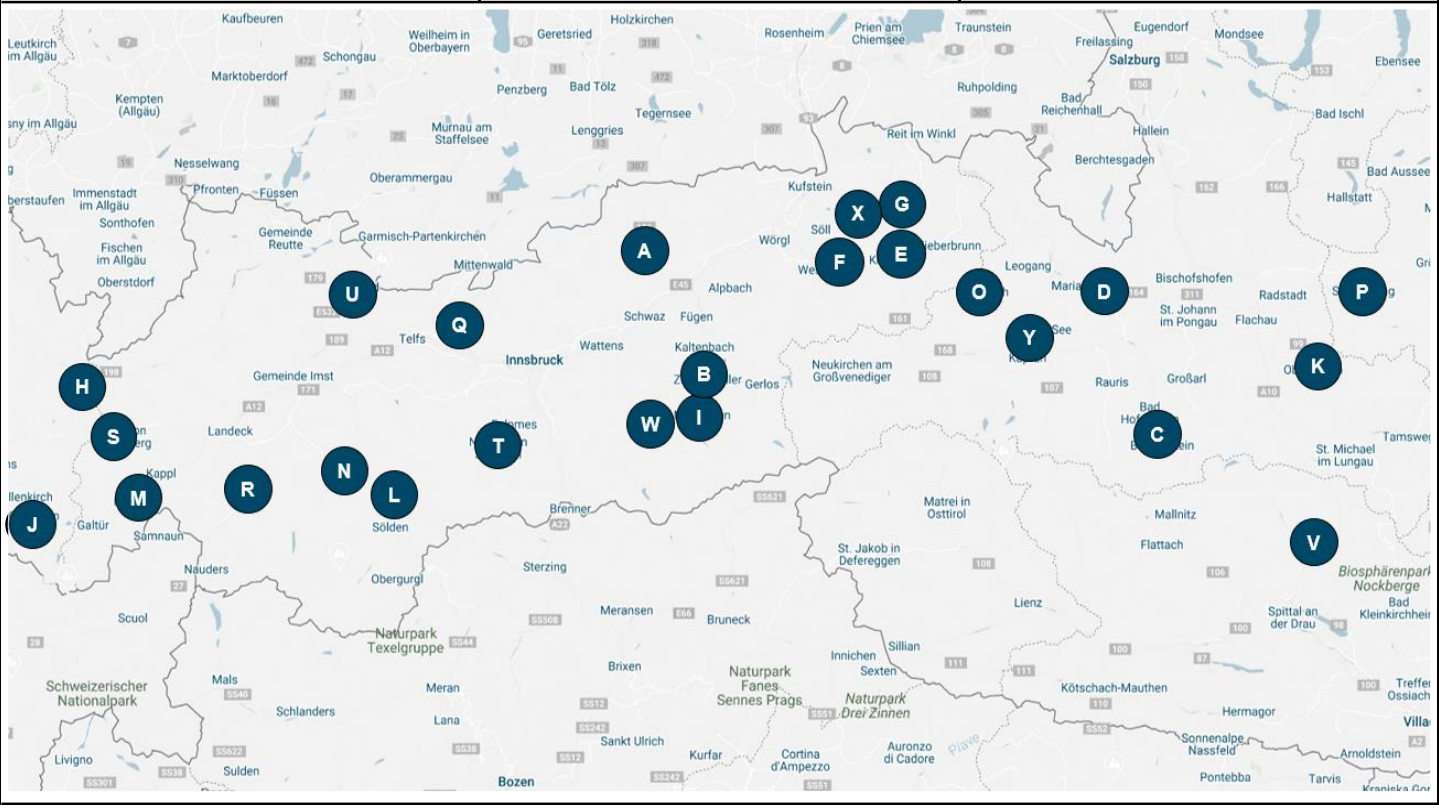
Autor:
Prodinger Tourismusberatung
Thomas Reisenzahn

t.reisenzahn@prodinger.at

Marktwertreport 2026

von alpinen Hotels nach Destinationen

Lage der Destinationen		
A Achensee	J Montafon	S St. Anton am Arlberg
B Erste Ferienregion im Zillertal	K Obertauern	T Stubai Tirol
C Gasteinertal	L Ötztal Tourismus	U Tiroler Zugspitz Arena
D Hochkönig	M Paznaun-Ischgl	V Turracher Höhe
E Kitzbühel Tourismus	N Pitztal	W Tux-Finkenberg
F Kitzbüheler Alpen - Brixental	O Saalbach Hinterglemm	X Wilder Kaiser
G Kitzbüheler Alpen, St. Johann	P Schladming-Dachstein	Y Zell am See - Kaprun
H Lech Zürs / Warth-Schröcken	Q Seefeld	
I Mayrhofen - Hippach	R Serfaus-Fiss-Ladis	



Prodinger Tourismusberatungs GmbH
Parkring 12/80b, 1010 Wien
Professor-Ferry-Porsche-Straße 28, 5700 Zell am See
Tel: +43 1 890 730 9, +43 6542 736 61-1544
tourismusberatung@prodinger.at, www.prodinger-tourismusberatung.at