

---

## Fitness-Check 2025 für Hotels: Höhere Mitarbeiterkosten bremsen Ertragskraft der Hotellerie

---

Wien, 19. November 2025 – Die Österreichische Hotel- und Tourismusbank (OeHT), die Prodingen Tourismusberatung und Kohl > Partner haben die aktuellen Kennzahlen der österreichischen Ferienhotellerie ausgewertet. Der Branchenvergleich gilt als größtes Benchmarking im Alpenraum in der Hotellerie mit heuer erstmalig über 1.000 Betrieben. Als bewährte Kooperationspartner sind auch die Wirtschaftskammer Österreich (WKO) - Fachverband Hotellerie, die Österreichische Hotelvereinigung (ÖHV) sowie der OeKB > ESG Data Hub beim Fitness-Check dabei.

### Stabile Auslastung, eingependelte Energiepreise, aber GOP verharrt auf niedrigem Niveau

Der „Fitness-Check 2025 für Hotels“ zeigt, dass die Auslastung in vielen Betrieben auf gutem Niveau bleibt, die Energiepreise sich nach ihrem Allzeithoch etwas abgeflacht haben und der Wareneinsatz in Prozent der Gesamterlöse leicht gesenkt werden konnte. Gleichzeitig setzen kollektivvertragliche Lohnerhöhungen und dadurch weiter steigende Mitarbeiterkosten die Betriebsergebnisse massiv unter Druck – das operative Betriebsergebnis (GOP) hat sich, prozentual auf den Umsatz bemessen, auf einem historisch niedrigen Niveau eingependelt. ESG-Kennzahlen sind nunmehr fixer Bestandteil des Fitness-Checks. Diese stellen eine verlässliche Grundlage für eine zukunftsorientierte und wettbewerbsfähige Unternehmensstrategie dar.

„Die Hotellerie hat in den letzten Jahren bewiesen, dass sie Nachfrage schaffen und Preise durchsetzen kann. Aber die erzielbaren Gewinne halten mit dieser Entwicklung nicht Schritt. Der GOP befindet sich auf einem niedrigen Niveau“, fasst Thomas Reisenzahn, Geschäftsführer der Prodingen Tourismusberatung, zusammen.

### Auslastung gut, aber Umsatzdynamik flacht ab

Die Auslastung, gemessen in Vollbelegtagen (VBT), konnte insgesamt leicht gesteigert werden. Besonders die **3- und 3-Sterne-Superior-Hotellerie** verzeichnete ein Plus, während die höheren Kategorien nur noch geringe Zuwächse zeigen.

Beim **Gesamtumsatz je Zimmer** fällt das Bild differenzierter aus:

- In den **4-Sterne-Superior- und 5-Sterne-Betrieben** kommt es zu spürbaren Steigerungen je Zimmer.

- In der **3-/3-Superior- und klassischen 4-Sterne-Hotellerie** sind hingegen nur moderate Zuwächse bzw. Stagnation erkennbar.

„Im Vergleich zum Jahr 2023 waren **keine wesentlichen Umsatzsprünge** mehr möglich. Die fortlaufenden Preisanpassungen im Beherbergungsbereich wirken zwar — können jedoch die massiven Kostensteigerungen nur teilweise kompensieren“, analysiert Stefan Brida, Senior Berater bei Kohl > Partner.

## Mitarbeitende bleiben größter Kostentreiber

Besonders deutlich zeigt sich der Druck bei den Mitarbeiterkosten. Diese steigen im Median in allen Kategorien weiter um rund **fünf bis sieben Prozent**. Der **Mitarbeiteraufwand je Vollzeitäquivalent (VZÄ)** findet sich im oberen Quartil mittlerweile in allen Kategorien bei **über 50.000 Euro pro Jahr** wieder, der Median liegt bei **45.000 bis 48.000 Euro**.

„Die Ergebnisse bestätigen, dass Mitarbeitende der zentrale Kostenfaktor sind und bleiben. In vielen Betrieben liegt der Mitarbeiteraufwand pro Kopf mittlerweile auf Rekordniveau. Das verstärkt den Druck auf die Gewinnmargen erheblich“, erklärt Matthias Matzer, Geschäftsführer der OeHT.

Auch die **Struktur der Kosten** verändert sich: Während die Wareneinsatz-Quote leicht zurückgeht, wächst der Anteil der Mitarbeiterkosten am Gesamtaufwand weiter an. Viele Betriebe arbeiten daher trotz guter Auslastung mit sehr engen Margen.

## Energie: Vom Schock zur hohen neuen Normalität

Die **Energieaufwände** haben sich nach den starken Sprüngen der vergangenen Jahre auf entsprechendem Niveau stabilisiert. In Relation zum Umsatz sind keine weiteren dramatischen Ausschläge zu erkennen, sondern eher eine **leichte Verflachung** der Energiepreise.

„Die gute Nachricht: Der Energieschock der letzten Jahre setzt sich nicht in derselben Dynamik fort – die Kostenkurve flacht ab“, erläutert Helmut List, Geschäftsführer bei Kohl > Partner. „Die schlechte Nachricht: Das neue Normal liegt weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau. Wer in Effizienz und erneuerbare Energieträger investiert hat, steht heute klar besser da.“

Parallel dazu ist erkennbar, dass viele Betriebe ihre **Marketingbudgets** kritisch überprüfen: Der Marketingaufwand in Relation zum Umsatz geht tendenziell minimal zurück. Angesichts des intensiven Wettbewerbs birgt diese Entwicklung Chancen und Risiken, denn Einsparungen dürfen nicht zu Lasten der Sichtbarkeit und Positionierung gehen.

## GOP-Margen stagnieren

Beim **GOP in Prozent des Umsatzes** zeigt der Fitness-Check 2025 ein ernüchterndes Bild:

- In der **3-/3-Superior-Hotellerie** ist eine Stagnation der Margen erkennbar.
- Im **4-Sterne-Segment** verharrt der GOP-Anteil ebenfalls auf dem Niveau des Vorjahres.

- Lediglich im **4-Superior-/5-Sterne-Bereich** zeigt sich im Median eine minimale Verbesserung von rund **0,4 Prozentpunkten**.

In Euro gerechnet, also beim **GOP pro Zimmer**, sind insgesamt über alle Betriebstypen leichte Steigerungen im Median sichtbar.

## Strategische Antworten: Effizienz, Positionierung und Preispolitik

„Wer heute in der Hotellerie erfolgreich sein will, muss an mehreren Stellschrauben gleichzeitig drehen“, betont Marco Riederer, Co-Geschäftsführer der Prodinger Tourismusberatung. „Die klassischen Hebel – Auslastung steigern und Preise anheben – allein reichen nicht mehr. Gefragt sind eine klare Positionierung, effiziente Abläufe, professionelle Preispolitik und ein sehr bewusstes Mitarbeitermanagement.“

Zu einem ganzheitlichen Unternehmenserfolg trägt auch das Wissen über die eigenen ESG-Kennzahlen wesentlich bei. „Eine gute inhaltliche Auseinandersetzung mit den betriebseigenen ESG-Zahlen bietet Wettbewerbsvorteile und hilft, Kosten zu senken. Nachhaltigkeitskennzahlen sind längst zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor geworden“, verweist Matthias Matzer auf die aktuell publizierten ESG-Kennzahlen des Fitness-Checks 2025 in Kooperation mit dem OeKB > ESG Data Hub.

## Fazit: Kein Anlass zur Panik, aber wenig Spielraum

In Summe zeigen die Ergebnisse des Fitness-Checks 2025 **keine Schreckensszenarien**, aber auch **keine Entwarnung**:

- Die Auslastungszahlen sind überwiegend gut.
- Die Preise in der Beherbergung konnten weiter angepasst werden.
- Gleichzeitig sind **deutliche Kostenanstiege**, insbesondere bei den Mitarbeitenden, klar spürbar.
- Die **GOP-Margen stagnieren bei gleichzeitigem Anstieg der Finanzierungskosten**, die Ertragssituation bleibt angespannt.

„Die Branche ist aktuell weit entfernt von einer Ertragskatastrophe, aber ebenso weit von entspannten Verhältnissen“, bringen es die Herausgeber des Fitness-Checks auf den Punkt. „Wer die kommenden Jahre gut durchsteuern will, muss sich ehrlich vergleichen, konsequent an den Kosten- und Ertragshebeln arbeiten und den eigenen Betrieb strategisch weiterentwickeln.“

Trotz eines schwierigen Marktumfeld zeigt sich die Branche damit weiterhin krisenresistent – für Jubelstimmung ist es allerdings deutlich zu früh.

## Über den Fitness-Check für Hotels

Der „Fitness-Check“ ist eine gemeinsame Kennzahlen- und Benchmarkanalyse der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank (OeHT), der Prodinger Tourismusberatung und Kohl > Partner und umfasst das größte Benchmarking im Alpenraum in der Hotellerie mit heuer erstmalig über 1.000 Betrieben. Und auf Basis einheitlicher Auswertungsstandards (u.a. STAHR – Standard der Abrechnung für Hotels und Restaurants) werden die Jahresabschlüsse österreichischer Ferienhotels ausgewertet und nach Kategorien und

Kennzahlengruppen (Umsatz, Kosten, Energie, Finanzierung, ESG, etc.) vergleichbar gemacht. Der Fitness-Check unterstützt Hotels, Banken und Entscheidungsträger bei Standortbestimmung, Investitionsentscheidungen und strategischer Weiterentwicklung.

Der Fitness-Check steht hier zum Download bereit: <https://www.oeht.at/service/downloads/fitness-check/>

.

## Über die OeHT

Die Österreichische Hotel- und Tourismusbank GmbH (OeHT) ist seit 1947 die nationale Anlaufstelle für Förderungen und Finanzierungen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft und steht im Eigentum der Oesterreichischen Kontrollbank AG und der Raiffeisen ÖHT Beteiligungs GmbH. Die OeHT wickelt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft, Energie und Tourismus (BMWET) seit 1996 die gewerbliche Tourismusförderung des Bundes ab. Im Fokus stehen dabei familiengeführte Klein- und Mittelunternehmen der Tourismus- und Freizeitbranche. Sie bietet attraktive Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten zur Realisierung von Investitionen, als Start-up-Hilfe bei Gründungen oder zur Unternehmensstabilisierung an. Als Förderungsinstrumente stehen dabei geförderte Kredite, Haftungen und Zuschüsse zur Verfügung. Hauptaugenmerk wird auf die grüne Transformation des Tourismus, Unterstützung von jungen Unternehmen und Gründungen sowie die Sicherstellung von Betriebsübergaben gelegt. <https://www.oeht.at>

## Über Prodinger

Als führende Wirtschaftsberatung unterstützt die Prodinger Gruppe ihre Kunden mit vielfach prämiierter Steuerberatung sowie in sämtlichen Bereichen der Unternehmensberatung, darunter Finanzierung, Controlling, Immobilien, Tourismusberatung, Digitalisierung, Human Resources, ESG Nachhaltigkeitsbewertungen und Marketing.

Die Prodinger Gruppe bietet an 10 Standorten mit über 220 Mitarbeitern mehr als 8.000 Kunden preisgekrönte Rundum-Beratung aus einer Hand. Prodinger ist unabhängiges Mitglied der GGI Geneva Group International, im Travel Industry Club Tourismus sowie im österreichischen Senat der Wirtschaft. Die Unternehmensberatung Neopraxx wurde mit dem Constantinus-Award ausgezeichnet und die Prodinger Steuerberatung wurde 5 mal Steuerberater des Jahres. <https://www.prodinger.at>

## Über Kohl ► Partner

Kohl ► Partner etabliert sich als führendes Consultingunternehmen im Bereich der Tourismusberatung und setzt neue Standards für die europäische Tourismusentwicklung. Mit einem Team von 40 Tourismusexperten an 8 Standorten in Österreich, Deutschland, Schweiz und Südtirol präsentiert sich das Unternehmen als unangefochtener Experte mit beeindruckender Fachkompetenz.

Die Expertise von Kohl ► Partner erstreckt sich über verschiedene Aspekte des Tourismussektors, darunter Marktforschung, strategische Planung, Finanzmanagement, Vermarktung, Personalbeschaffung und -bindung sowie die Entwicklung nachhaltiger und innovativer Tourismusprojekte. <https://www.kohl-partner.at/>

### Rückfragehinweis:

Oesterreichische Kontrollbank AG  
Presseservice  
T: +43 1 53127-2441  
[presse@oekb.at](mailto:presse@oekb.at)  
[www.oekb.at](http://www.oekb.at)

Kohl ► Partner  
Stefan Brida, MA  
T: +43 664 11 09 269  
[stefan.brida@kohl-partner.at](mailto:stefan.brida@kohl-partner.at)

Prodinger Tourismusberatung  
Thomas Reisenzahn  
T: + 43 1 890 730 9  
[t.reisenzahn@prodinger.at](mailto:t.reisenzahn@prodinger.at)