

Wirtschaftliche Resilienz von KMU im Tourismus

Sonderauswertung zur Entwicklung der wirtschaftlichen Resilienz
von österreichischen Tourismusbetrieben im Zeitraum 2015 – 2024

28.11.2025

Autoren: Sonja Rauch-Beran, Christian Strobl, Martin Hofstetter

Inhalt

Einleitung.....	4
Zielsetzung und Methodik.....	5
Ökonomische Rahmenbedingungen 2015 bis 2024.....	7
Bruttoinlandprodukt (BIP)	7
Inflation.....	8
Allgemeine Zinsentwicklung 2015–2025.....	9
Ergebnisse Datenerhebung / -analyse 2015–2024.....	10
Entwicklung der Ertrags-/Kostenstruktur 2015–2024	10
Operative Erträge gesamt in EUR	11
Gesamtumsatz pro Zimmer in EUR	12
Durchschnittlicher Nächtigungserlös in EUR	13
Vollbelegstage.....	14
Wareneinsatz in % zum Umsatz	15
Mitarbeiteraufwand in % zum Umsatz.....	16
Mitarbeiteraufwand pro Vollzeitäquivalent in EUR	17
Energieaufwand in % zum Umsatz.....	18
Deckungsbeitrag III GOP in % zum Umsatz.....	19
Deckungsbeitrag III GOP pro Zimmer in EUR	20
Entwicklung der Kapitalstruktur/Finanzierungskosten 2015-2024	21
Anlagevermögen in EUR	22
Eigenkapital gesamt in EUR.....	23
Eigenkapitalintensität in % der Bilanzsumme.....	24
Langfristige Bankverbindlichkeiten in EUR und in Prozent der Bilanzsumme.....	25
Verschuldung je Zimmer in EUR.....	26
Entschuldungsdauer laut URG in Jahren.....	27
Umsatzbezogener Verschuldungsgrad	29
Finanzergebnis in % zum Umsatz	30
Aktuelle Finanzierungsstruktur im Tourismus.....	31
Krisenursachen im Tourismus.....	33

Herausforderungen im Kontext der wirtschaftlichen Resilienz	35
Fremdfinanzierung & Bankenregulatorik.....	35
Markt- und Vertriebsfähigkeit der Betriebe.....	36
ESG Risiken & Klimawandel.....	36
KI & Digitalisierung	36
Betriebsübergaben und „Tourismusnachwuchs“	37
Zusammenfassung.....	38
Anhang	40

Einleitung

Die österreichische Tourismuswirtschaft und ihre kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) leisten seit jeher einen erheblichen Beitrag zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung in Österreich. Als einer der wichtigsten Wirtschaftssektoren des Landes trägt der Tourismus direkt und indirekt zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zum Einkommen vieler Haushalte bei. Der Beitrag des Tourismus zum BIP über die erwirtschaftete direkte und indirekte Wertschöpfung lag 2024 bei rd. 6,3 % des BIP¹. Die Branche verzeichnete 2024 Rekordzahlen bei Ankünften und Nächtigungen. Das Tourismusjahr 2024 markierte mit 154,32 Mio. Nächtigungen² den höchsten Wert seit der Messung der Nächtigungen und einen neuen Höhepunkt in der Wirtschaftsgeschichte des österreichischen Tourismus.

Gerade die letzten Jahre waren von Krisen und Entwicklungen unterschiedlichster Art (COVID-19 Pandemie, Ukraine-Krieg, deutliche Preissteigerungen) geprägt, die direkte negative Einflüsse auf die Tourismusbranche hatten und damit nicht zuletzt aufgrund der Bedeutung des Wirtschaftszweiges die wirtschaftliche Resilienz der Tourismusbetriebe in den Fokus gerückt ist.

Die Abteilung Tourismus-Förderungen des Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus (BMWET) hat in diesem Kontext die Tourism Investment Services GmbH (TIS) als 100 % Tochter und Subunternehmerin der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank GmbH (OeHT) mit der Ausarbeitung einer Sonderauswertung zur wirtschaftlichen Resilienz von KMU im Tourismus beauftragt.

Der Fokus liegt dabei neben der Statuserhebung wesentlicher wirtschaftlicher Kennzahlen zur Ertrags-/Kosten- und Kapitalstruktur der Tourismusunternehmen auf der allgemeinen Zinsentwicklung, der spezifischen Finanzierungsstruktur im Rahmen touristischer Investitionen, der Evaluierung der betrieblichen Krisenursachen im Tourismus sowie auf das Akzentuieren der wesentlichen aktuellen und künftigen Herausforderungen der Tourismusbranche.

Die Beobachtung der Kennzahlen über einen längeren Zeitraum ermöglicht nicht nur eine StatusQuo-Betrachtung, sondern einen interessanten Blick auf die Entwicklung der Krisenfestigkeit und finanziellen Stabilität der Branche.

¹ Berichtsjahr 2024, WIFO

² STATISTIK AUSTRIA, Beherbergungsstatistik. Erstellt am 13.02.2025. – Endgültige Daten

Zielsetzung und Methodik

Wirtschaftlich resiliente Unternehmen können Krisensituationen und Umfeldveränderungen besser entgegentreten. Um den Status Quo der Resilienz der Tourismusbranche und ihrer Unternehmen zu evaluieren und künftig zu stärken, benötigt es im ersten Schritt eine Analyse jener betrieblichen Kennzahlen, die für die wirtschaftliche Stabilität eines Tourismusbetriebes relevant sind. Folgende 18 Kennzahlen wurden in diesem Zusammenhang einer mehrjährigen Analyse unterzogen:

- Anlagevermögen
- Eigenkapital gesamt
- langfristige Bankverbindlichkeiten
- Operative Erträge gesamt
- Wareneinsatz
- Personalaufwand
- Energieaufwand
- Deckungsbeitrag III / GOP (Gross Operating Profit)
- Finanzergebnis
- Vollbelegstage
- Durchschn. Nächtigungserlös
- Gesamtumsatz pro Zimmer
- Personalaufwand pro Mitarbeiter VZÄ
- GOP pro Zimmer
- Verschuldung je Zimmer
- Umsatzbezogener Verschuldungsgrad
- Entschuldungsdauer in Jahren
- Eigenkapitalintensität

Zur Evaluierung dieser Kennzahlen wurden für den Zeitraum 2015-2024 detaillierte Profilbilanzen aus den Jahresabschlüssen von jährlich bis zu 1.100 österreichischen Hotelbetrieben aus der Datenbank der OeHT erstellt. Dabei wurden ausschließlich endgültige Jahresabschlüsse von einzelnen Unternehmen, in Fällen von Eigentümer-Betreiber-Konstellationen der jeweilige endgültige konsolidierte Jahresabschluss, berücksichtigt und daraus die statistischen Werte unteres Quartil, Median und oberes Quartil ermittelt und in folgende Cluster unterteilt:

- 3*/3*S Hotellerie
- 4* Hotellerie
- 4*S/5* Hotellerie

Im Schnitt der Jahre beträgt die Gruppierung der Profilbilanzen für die 3*/3*S Hotellerie rd. 320 Unternehmen, für die 4* Hotellerie rd. 560 Unternehmen und für die 4*S/5* Hotellerie rd. 220 Unternehmen.

Die Datenanalyse im Zeitvergleich erfolgt getrennt nach „ertrags- und kostenseitigen Kennzahlen“ und nach „Kennzahlen der Kapitalstruktur und Finanzierung“. Die Kennzahlen werden entweder als Relationszahlen in Prozent zum operativen Umsatz gem. STAHR (Standard der Abrechnung für Hotels und Restaurants) oder in Euro Beträgen ausgewiesen, welche von der Inflationsentwicklung der Jahre 2015 bis 2024 beeinflusst waren. Gegebenenfalls erfolgt textlich auch eine inflationsbereinigte Analyse ausgewählter Kennzahlen, die in Euro angegeben werden.

Bei der Darstellung der Kennzahlen wurde bewusst auf die Jahre 2020-2022 (COVID-19 Pandemie und damit verbundene Restriktionen) verzichtet, sondern der Fokus auf den Beginn des Beobachtungszeitraums (2015), das erfolgreiche Tourismusjahr 2019 sowie die letzten beiden Wirtschaftsjahre 2023 und 2024 gelegt.

Zur Berechnung einzelner Kennzahlen sind auch Kapazitäts-, Nächtigungs- und Mitarbeiterzahlen erforderlich, die seitens OeHT mittels verpflichtetem jährlichen Betriebsfragebogen direkt beim Unternehmen abgefragt und in der Datenbank der OeHT erfasst werden.

Bei der Erhebung der aktuellen Finanzierungsstruktur touristischer Investitionen wurde auf die Daten OeHT-finanzierter Projektvorhaben aus den Jahren 2023 und 2024 zurückgegriffen. Die Auswertungen in diesem Zusammenhang basieren auf insgesamt 227 einzelnen Projekten mit einem Gesamtkostenvolumen von rd. EUR 731 Mio.

Zur Analyse der betrieblichen Krisenursachen wurden Detailinformationen aus der OeHT-Insolvenzdatenbank herangezogen, in der 60 Insolvenzen seit dem Jahr 2015 erfasst wurden.

Die Datenerfassung und -evaluierung für die vorliegende Sonderauswertung wurde im Zeitraum zwischen 15.10.2025 bis 31.10.2025 durchgeführt.

Ökonomische Rahmenbedingungen 2015 bis 2024

Bruttoinlandprodukt (BIP)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) misst die Produktion von Waren und Dienstleistungen im Inland (Entstehungsrechnung). Es kann auch als Summe der Endverwendungskategorien (Verwendungsrechnung) oder als Summe der im Rahmen der Produktionstätigkeit entstandenen Einkommen (Verteilungsrechnung) dargestellt werden. Das BIP wird sowohl quartalsweise als auch jährlich von Statistik Austria berechnet.³

Im Analysezeitraum 2015 bis 2024 hat sich das BIP von EUR 342,1 Mrd. auf EUR 494,1 Mrd. entwickelt, allerdings berücksichtigen diese Werte noch nicht die reale Entwicklung bereinigt um die Inflation. Der direkte Anteil des Wirtschaftsbereiches „Beherbergung und Gastronomie“ beträgt davon zwischen EUR 12,3 Mrd. im Jahr 2015 und EUR 19,1 Mrd. im Jahr 2024 (mit Ausnahme der schwachen Krisenjahre 2020 und 2021 aufgrund der COVID-19 Pandemie). Die prozentuellen Anteile schwanken zwischen 3,35 % (2022) und 3,87 % (2024) und berücksichtigen weder die Freizeitwirtschaft noch indirekte Effekte.

Inflationsbereinigt konnte das BIP im Beobachtungszeitraum am stärksten in den beiden Jahren nach der Pandemie wachsen (2021 und 2022), seit dem Jahr 2023 gelingt es nicht mehr, reale Zuwächse zum BIP zu erzielen. Österreichs Wirtschaftsleistung sank in den Jahren 2023 und 2024 um -0,8 % bzw. -0,7 %.

Während das direkte BIP im Wirtschaftsbereich „Beherbergung und Gastronomie“ 2023 real mit rd. 3,7 % noch gegenüber 2022 wachsen konnte, zeigt sich 2024 bereits ein knapper Rückgang von -0,3 %.

	2021	2022	2023	2024
BIP, nominell, Mrd. Euro	406,23	449,38	477,84	494,09
% zum Vorjahr	6,8	10,6	6,3	3,4
% zum Vorjahr, real	4,9	5,3	-0,8	-0,7
Beherbergung und Gastronomie, nominell, Mrd. Euro	8,33	15,06	17,70	19,12
% zum Vorjahr	-8,7	80,8	17,5	8,0
% zum Vorjahr, real	-18,0	84,9	3,8	-0,3

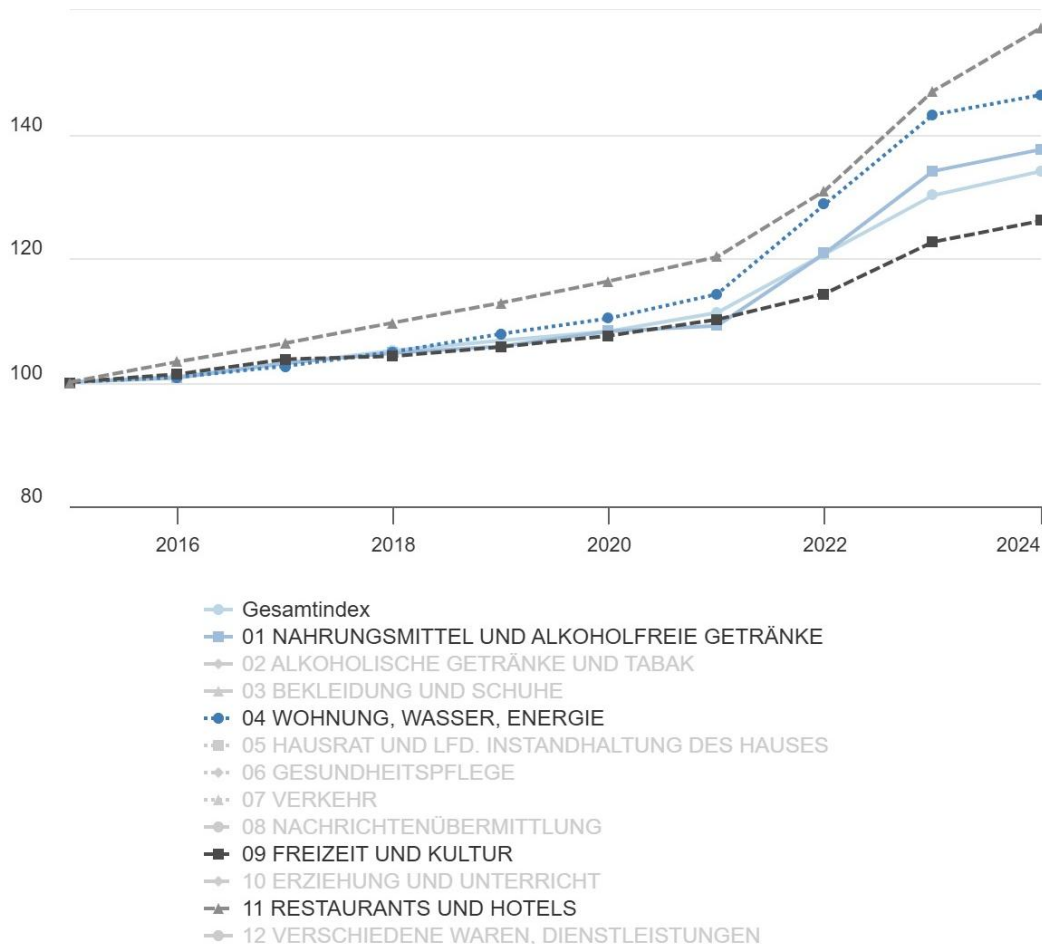
Quelle: Statistik Austria, Pressemitteilung: 14 005-198/25, BIP nominell bzw. real, 2021–2024

³ Beschreibung gem. Statistik Austria

Inflation

Die Inflation (gemessen am Verbraucherpreisindex VPI 2015) ist im Beobachtungszeitraum vom Basiswert 100 auf den Wert von 134 gestiegen. Der Indexwert der Hauptgruppe „11 Restaurants und Hotels“ hat sich im gleichen Zeitraum von 100 auf 157,1 entwickelt und ist damit deutlich stärker gestiegen als der Gesamtindex. Die Entwicklung des Index dieser Hauptgruppe hat sich im Beobachtungszeitraum stets stärker gezeigt als jene des Gesamtindex, somit auch bereits vor den Herausforderungen durch die COVID-19 Pandemie, die geopolitische Lage und die deutlichen Preissteigerungen. Bei den Berechnungen in der Detailanalyse wird bei der inflationierten Betrachtung einzelner Kennzahlen, die auf Euro-Basis berechnet werden, immer auf die Steigerung des VPI 2015 Gesamtindex zurückgegriffen.

Die untenstehende Grafik der Statistik Austria zeigt die Entwicklung des VPI 2015 Gesamtindex (blassblaue Linie) im Vergleich zu ausgewählten Hauptgruppen, die ein Naheverhältnis zur Tourismusbranche unterstellen (Nahrungsmittel, Wohnung/Wasser/Energie, Freizeit und Kultur, Restaurants und Hotels).



Quelle: Statistik Austria, VPI 2015: Messzahlenentwicklung der Jahresdurchschnitte des Gesamtindex und ausgewählter Hauptgruppen

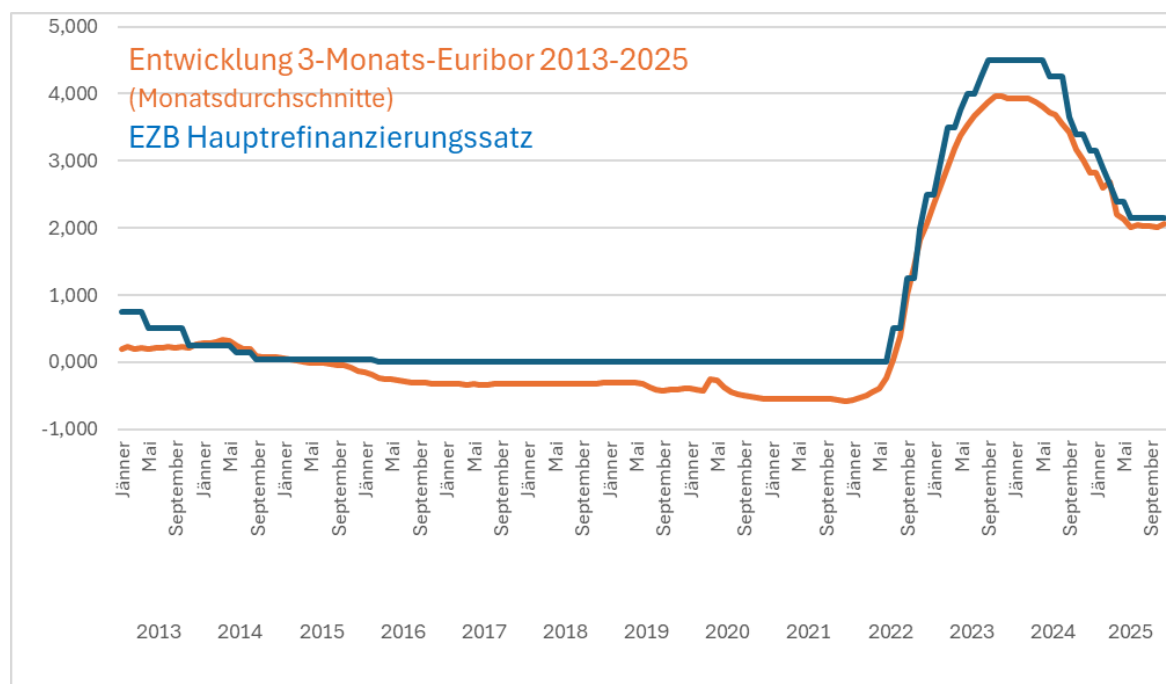
Allgemeine Zinsentwicklung 2015–2025

Vor der Finanzkrise 2008 bewegten sich die EZB-Leitzinsen zwischen 2 und knapp unter 5 %, mit Spitzen (jeweils über 4 %) im Oktober 2000 und Juli 2008. In Folge und als Reaktion auf die Finanzkrise 2008 senkte die Europäische Zentralbank den EZB-Leitzins (Hauptrefinanzierungssatz) innerhalb eines Jahres von 4,25 % auf 1,0 %, wo er die nächsten zwei Jahre stagnierte, um ab 2012 kontinuierlich gegen Null zu sinken, um dort ab März 2016 die nächsten sechs Jahre bis Juli 2022 zu verharren. Wie die EZB-Leitzins-Statistik zeigt, erreichte der Leitzins 2016 erstmals die Null-Prozent-Marke. Damit lagen die Zinsen, rückblickend betrachtet, einzigartig unter der Inflationsrate. Die Zinsen, somit auch jene für Immobilienkredite, fielen damit in diesem Zeitraum auf ein historisch niedriges Niveau (siehe Grafik).

Auf diese historische Tiefzinsphase, die über den gesamten Verlauf einen negativen 3-Monats-Euribor zur Folge hatte, folgte zur Inflationsbekämpfung ein starker Zinsanstieg bis ins 4. Quartal 2023. Die Bauzinsen für eine 10-jährige Zinsbindung stiegen innerhalb weniger Monate von unter 2 % auf über 4 % (OeNB-Statistik, Durchschnittszinssatz für das Neugeschäft).

Der EZB-Rat ließ den Leitzins in fünf Entscheidungen zunächst unverändert bei 4,50 %, bevor am 06. Juni 2024 beschlossen wurde, erstmals nach einem Zinshoch den Leitzins vor der amerikanischen Zentralbank Fed zu senken. Mit Wirkung ab 12. Juni 2024 wurde der Leitzins auf 4,25 % abgesenkt. Im September, Oktober und Dezember 2024 sowie Jänner, März, April und Juni 2025 hat die EZB dann sieben weitere Senkungen um jeweils 0,25 % entschieden. Der Leitzins (Hauptrefinanzierungssatz) liegt nach Entscheidung des EZB-Rates am 05. Juni 2025 mit Wirkung ab 11. Juni 2025 damit bei 2,15 %.

Infolge dieser Entwicklung bewegt sich der 3-Monats-Euribor seit April 2025 in einer Seitwärtsbewegung im Bereich von ca. 2,0 % bis 2,2 %, was bereits eine spürbare Entspannung für die Finanzierungsstruktur der Tourismusbetriebe bedeutet.



Quellen: OeHT 2025, VB Wien – Treasury, Statista/EZB

Ergebnisse Datenerhebung / -analyse 2015–2024

Anmerkung für das Wirtschaftsjahr 2024:

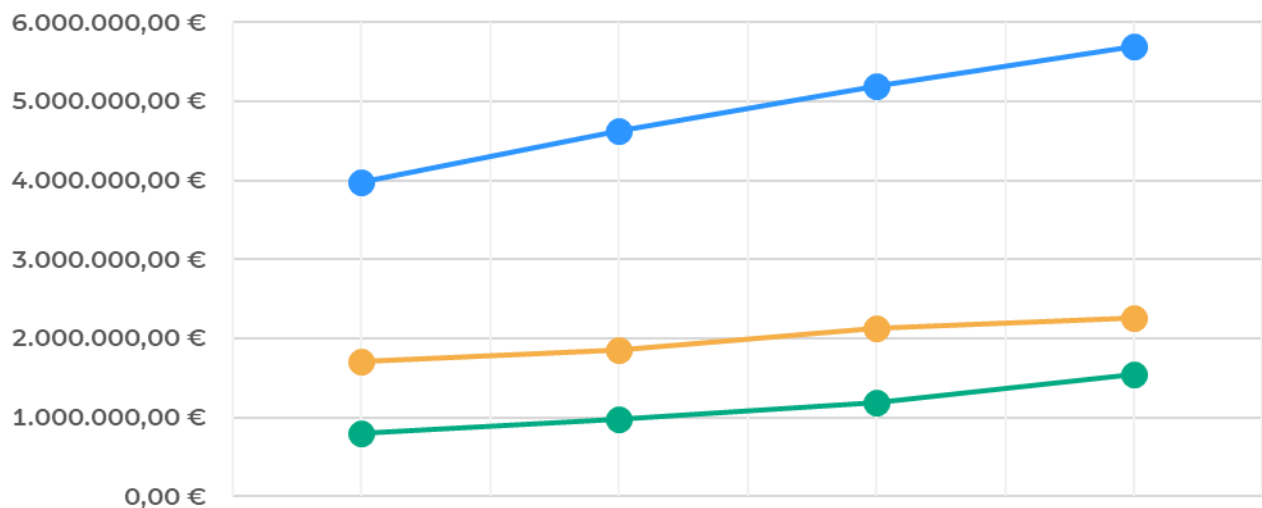
Speziell in der 3*/3*S Kategorie liegt das Auswertungssample noch deutlich unter der Anzahl der Vorjahre. Durch spätere Auswertungen und eine verdichtete Datenbasis werden Kennzahlen in der Regel genauer und verlässlicher. Die Analyse der hier abgebildeten 2024er Kennzahlen kann daher tendenziell positiver ausfallen, als eine Analyse, die zu einem späteren Zeitpunkt mit breiterem Sample erstellt werden wird. Seit jeher wird seitens OeHT beobachtet, dass jährliche Kennzahlen bei erstmaliger Erhebung tendenziell besser ausfallen, da wirtschaftlich stärkere Unternehmen auch zu einem früheren Zeitpunkt ihre Jahresabschlüsse bereitstellen und somit die Kennzahlen anfänglich besser ausfallen. Das gilt insbesondere für die 3*/3*S Hotellerie.

Entwicklung der Ertrags-/Kostenstruktur 2015–2024

Diese Kennzahlen konzentrieren sich vor allem auf die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) des Jahresabschlusses, teilweise ergänzt um Kapazitäts-, Mitarbeiter- bzw. Nächtigungszahlen.

Operative Erträge gesamt in EUR

Operative Erträge gesamt Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	803.555,00	982.598,00	1.186.417,50	1.547.478,00
4* Hotellerie	1.713.394,00	1.861.546,00	2.137.547,00	2.257.301,00
4*S/5* Hotellerie	3.980.730,00	4.620.242,50	5.192.449,00	5.704.970,00



Quelle: OeHT 2025

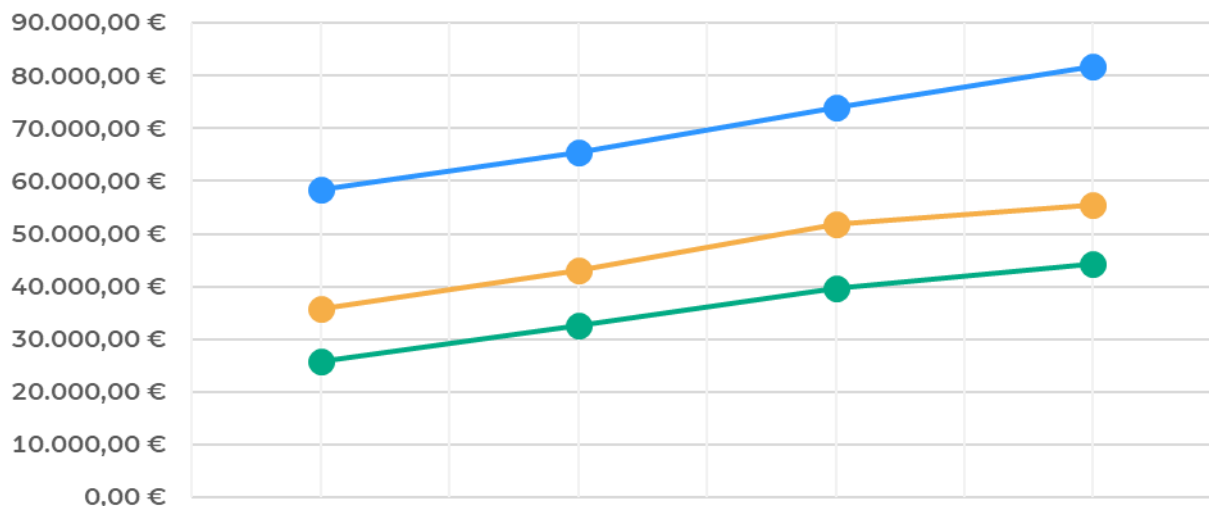
Von 2015 bis zur COVID-19 Pandemie konnten die operativen Erträge (Beherbergungserlöse, Verpflegungserlöse, sonstige Haupt- und Nebenerlöse) im Median in allen Kategorien kontinuierlich gesteigert werden, wobei den schwächsten durchschnittlichen Zuwachs während dieser Periode die 4* Hotellerie mit nur rd. 9 % verzeichnete. Das Umsatzwachstum der 3*/3*S Kategorie lag bei über 20 %, jenes der 4*S/5* Kategorie bei etwa 16 %. Alle Steigerungsraten lagen in diesem Zeitraum jedenfalls deutlich über der Inflation. Der VPI 2015 war bis Ende des Jahres 2019 vom Wert 100 auf lediglich 106,7 angestiegen.

Deutliche Rückgänge brachten die Jahre 2020 bis 2022 bedingt durch die behördlichen Schließzeiten und die restriktiven Einschränkungen im gesellschaftlichen Miteinander. Danach stiegen die operativen Umsätze in allen untersuchten Kategorien eklatant an. Von Jänner 2023 bis Dezember 2024 stieg auch der VPI 2015 deutlich von 126,7 auf 135,4 an. Die Umsatzsteigerungen der Tourismusbetriebe in diesen beiden Jahren lagen durchwegs leicht über der Inflationsrate.

Insgesamt konnte die 3*/3*S Hotellerie ihre Umsätze im 10-Jahres-Vergleich absolut zwar um 93 % steigern, inflationsbereinigt (VPI 2015 Gesamtindex) bedeutet dies einen Zuwachs von etwa 44 %. Deutlich geringere Steigerungsraten zeigen sich in den beiden anderen Kategorien. Die 4*S/5* Hotellerie weist absolut ein Umsatzwachstum von 43 % auf, inflationsbereinigt sind das nur 7 %. Die 4* Hotellerie konnte die operativen Erlöse absolut gesehen zwar auch um 31 % steigern, inflationsbereinigt zeigt sich hier sogar ein realer Rückgang des Umsatzniveaus um rd. 2 %.

Gesamtumsatz pro Zimmer in EUR

Gesamtumsatz pro Zimmer Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	25.741,44	32.574,54	39.638,91	44.373,13
4* Hotellerie	35.878,82	43.073,86	51.723,34	55.388,19
4*S/5* Hotellerie	58.434,53	65.385,98	73.972,93	81.864,70



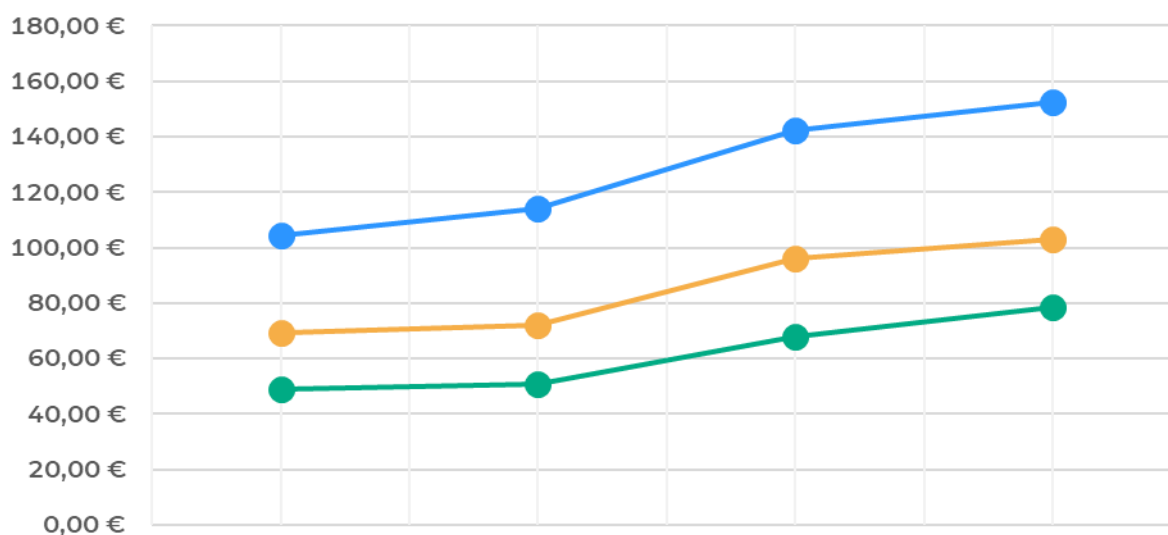
Quelle: OeHT 2025

Bei dieser Kennzahl wird die GuV-Position „Operative Erträge gesamt“ auf die Zimmer des Betriebes heruntergebrochen. Sie zeigt eine ähnliche bzw. positive Entwicklung wie die vorangestellte Umsatzkennzahl.

Die Steigerungsraten hielten durchgängig allesamt der Inflation stand (zwischen +5 % und +29 %). Zu berücksichtigen gilt es hier auch die Veränderung der Zimmeranzahl je Segment. Standen beispielsweise in der 4*S/5* Kategorie im Jahr 2015 im Median 67 Zimmer zur Verfügung, reduziert sich dieser Wert aktuell auf rd. 65 Zimmer. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass es in der 3*/3*S Kategorie im Vergleich zu den beiden anderen Kategorien gelungen ist – obwohl die einzige Kategorie in der im Beobachtungszeitraum die durchschnittlichen Kapazitäten gestiegen sind (2015 > 30 Zimmer; 2024 > 33 Zimmer) - den höchsten Umsatzanstieg in Prozent zu verzeichnen.

Durchschnittlicher Nächtigungserlös in EUR

Durchschn. Nächtigungserlös Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	48,90	51,03	68,00	78,41
4* Hotellerie	69,12	71,98	96,33	103,00
4*S/5* Hotellerie	104,48	114,28	142,45	152,73



Quelle: OeHT 2025

Die Kennzahl „Durchschnittlicher Nächtigungserlös“ zeigt den mittleren Beherbergungserlös, der je Nächtigung generiert wird. In diesem Betrag können in Ausnahmefällen anteilig je nach Verbuchung in der GuV Pensionserlöse (Anteil Frühstück oder Halbpension) enthalten sein, in der Regel handelt es sich dabei aber um den reinen Logisumsatz pro Nächtigung.

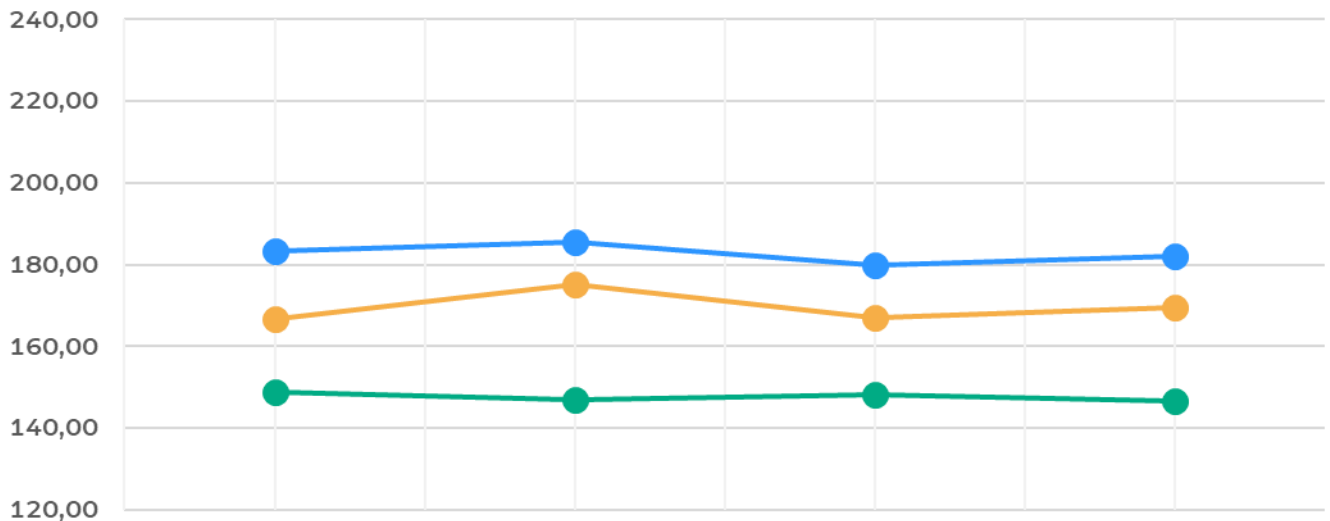
Absolut betrachtet zeigt sich im Beobachtungszeitraum (2015-2024) eine beachtliche Steigerung der durchschnittlichen Nächtigungserlöse. Diese Kennzahl reagierte am wenigsten sensibel in der Zeit der COVID-19 Pandemie und zeigte nur flache Abwärtskurven.

Auch diese Kennzahl ist klarerweise der Inflation ausgesetzt. Inflationsbereinigt zeigen sich Erhöhungen des durchschnittlichen Nächtigungserlöses in EUR zwischen 9 % und 20 % im Median. Ausgehend von einem geringeren Startniveau (2015> EUR 49,80) zeigt sich auch hier, dass die 3*/3S* Hotellerie mit nunmehr EUR 78,41 die höchsten Steigerungsraten erzielen konnte.

Angesichts der negativen Entwicklung im Bereich der wesentlichen Kostentreiber und dem damit verbundenen Druck auf die Ertragswerte, aber auch aufgrund der bekannten Tatsache, dass Österreich im internationalen Vergleich bei dieser Kennzahl nach wie vor – insbesondere im TOP-Segment der 4*S/5* Hotellerie mit EUR 152,73 im Jahr 2024 – unterdurchschnittlich abschneidet, besteht hier durchaus noch weiteres Steigerungspotenzial.

Vollbelegstage

Vollbelegstage Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	148,89	146,97	148,11	146,67
4* Hotellerie	166,65	175,08	167,12	169,64
4*/5* Hotellerie	183,42	185,55	179,80	182,05



Quelle: OeHT 2025

Die Kennzahl verdeutlicht, an wie vielen Tagen eines Jahres (365 Tage) ein Hotelbetrieb, gemessen an der Bettenanzahl, komplett belegt bzw. ausgebucht war. Im Median gelang das der 4*/5* Hotellerie im Jahr 2024 an rd. 182 Tagen, gefolgt von der 4* Kategorie mit knapp 170 Vollbelegtagen. Abgeschlagen folgt die 3*/3*S Kategorie mit etwa 147 Vollbelegtagen.

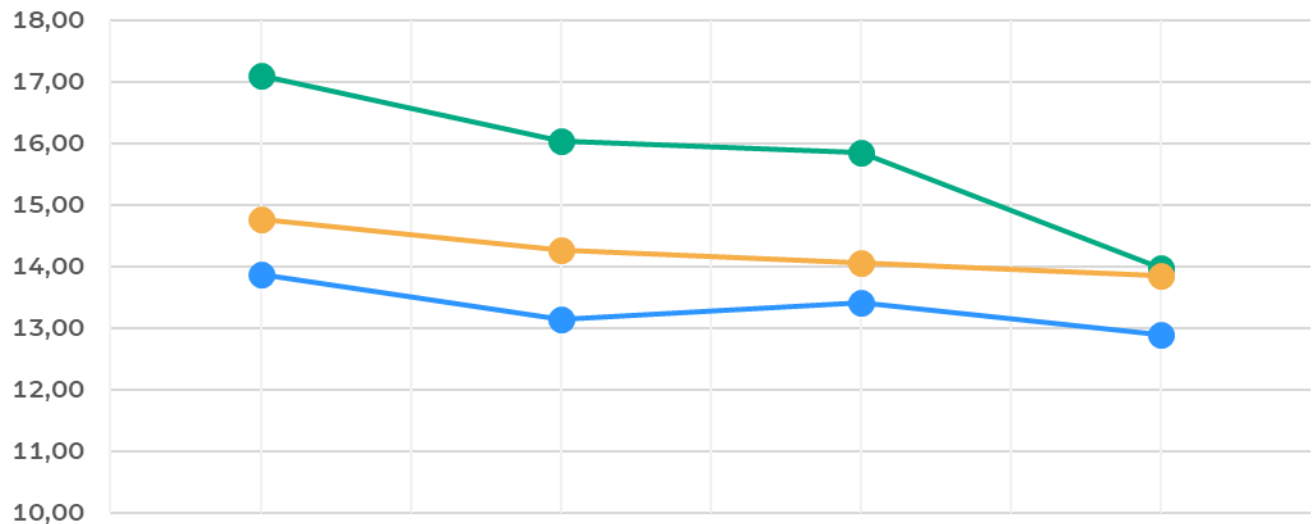
Diese Kennzahl hat sich über alle Kategorien seit 2015 nicht wesentlich verbessert. Geprägt war die Entwicklung von einem massiven Einbruch während der COVID-19 Pandemie in den Jahren 2020 bis 2022.

Die Auslastung ist mit aktuell 147-182 Vollbelegungstagen (2024) nach wie vor konstant niedrig. Das durchschnittliche österreichische Hotel steht damit die Hälfte des Jahres leer, somit ist auch hier nach wie vor Potenzial nach oben gegeben.

(Anmerkung: Jeder Betrieb des OeHT-Samples legt die wirtschaftlichen und betrieblichen Daten im Zusammenhang mit einem Investitionsansuchen vor. Damit geht die Tatsache einher, dass diese Betriebe im Zeitverlauf mindestens einmal größere Investitionen tätigen. Oftmals sind damit auch Schließzeiten im Investitionsjahr verbunden. Diese werden bei der Kennzahl „Auslastung in Vollbelegtagen“ nicht berücksichtigt, sodass die Auslastung im Vergleich zu nicht investierenden Betrieben mitunter verschlechtert werden kann. Das OeHT-Sample kann daher in dieser Vergleichszahl etwas unter dem allgemeinen Branchenschnitt liegen).

Wareneinsatz in % zum Umsatz

Wareneinsatz Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	17,10	16,03	15,84	13,98
4* Hotellerie	14,77	14,27	14,05	13,86
4*S/5* Hotellerie	13,86	13,14	13,41	12,88



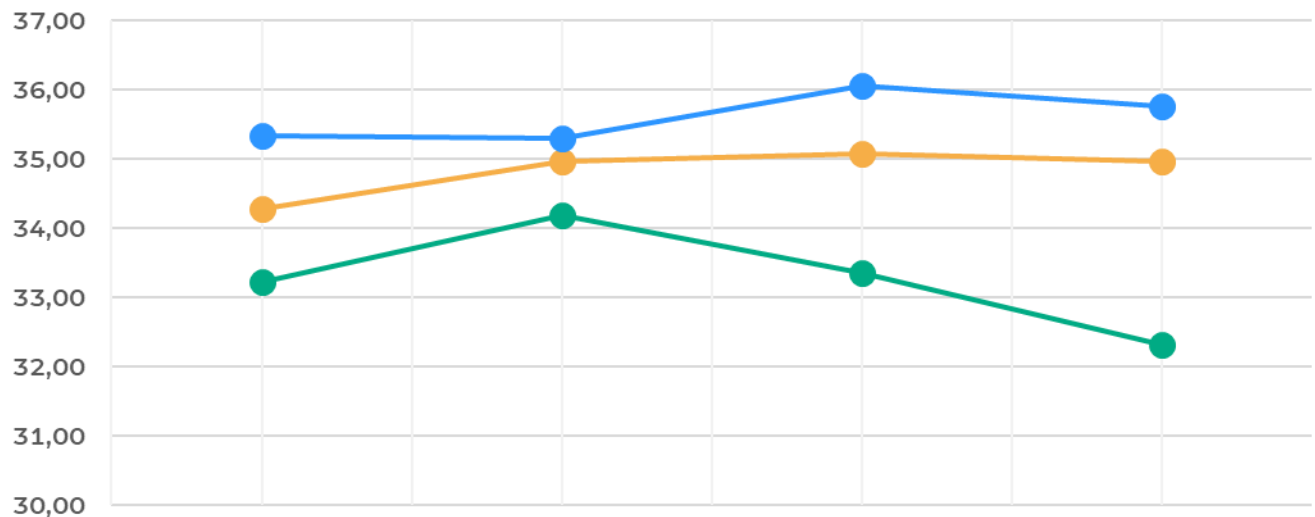
Quelle: OeHT 2025

Trotz der in den letzten drei Jahren gestiegenen Lebensmittel- und Wareneinkaufspreise zeigt die 10-Jahres-Entwicklung des Wareneinsatzes in % zum operativen Umsatz eine überraschende und deutlich sinkende Entwicklung.

Die Wareneinsätze konnten über alle Segmente sukzessive reduziert werden. Besonders auffällig ist der Rückgang in der 3*/3*S Kategorie. Wurden dort im Ausgangsjahr 2015 noch 17,1 % der Umsätze aufgewendet, reduzierte sich der Wert im Jahr 2024 auf nur mehr knapp 14 %. Selbst in der TOP-Hotellerie ist es - trotz gestiegener Einkaufspreise - gelungen, die Wareneinsätze in Prozent zuletzt wieder prozentuell zu senken. Die Medianwerte im Jahr 2024 liegen zwischen 12,88 % (4*S/5* Kategorie) und 13,98 % (3*/3*S Kategorie). Den TOP-Betrieben ist die Abfederung der Mehrkosten beim Wareneinkauf am ehesten gelungen, entweder durch entsprechende Preisanpassungen und/oder durch gezielte Einsparungsmaßnahmen (Preisverhandlungen, Rezepturumstellungen, strenges Wareneinsatzcontrolling, usw.).

Mitarbeiteraufwand in % zum Umsatz

Personalaufwand Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	33,22	34,20	33,37	32,33
4* Hotellerie	34,28	34,97	35,07	34,97
4*S/5* Hotellerie	35,34	35,30	36,06	35,76



Quelle: OeHT 2025

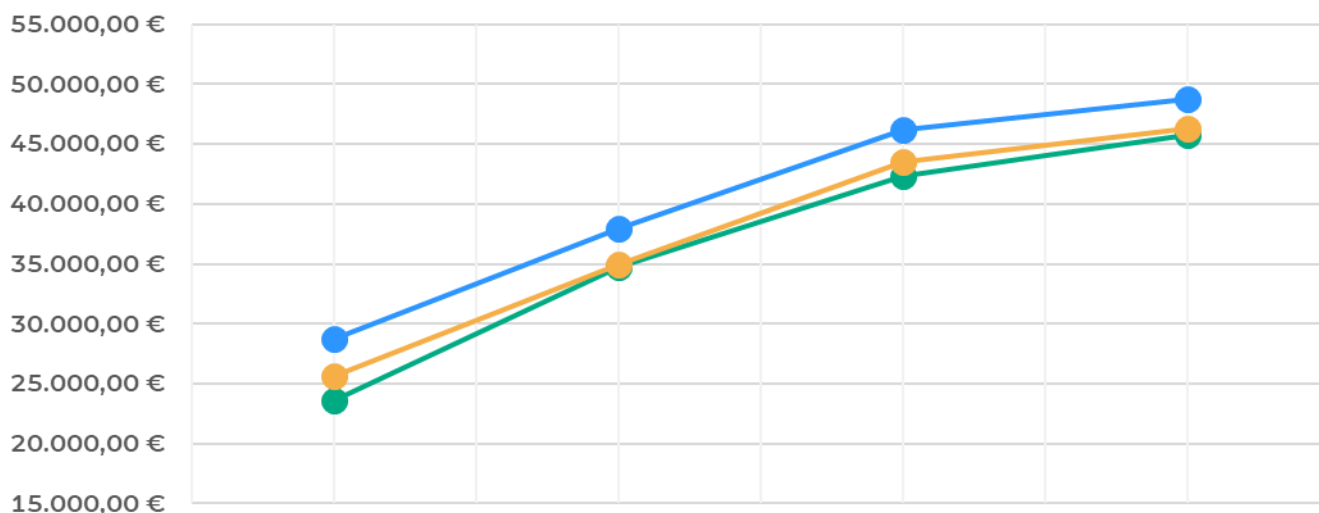
Der relative Mitarbeiteraufwand in % zum operativen Umsatz zeigt sich nach einem Anstieg bereits vor der COVID-19 Pandemie im Jahr 2019 und nach einem Einbruch zwischen 2020 und 2021 (AMS-Stützungen bzw. Corona Kurzarbeits-Hilfe) im Jahr 2023 auf einem Allzeithoch in allen Kategorien. Dies ist der doch deutlichen, absoluten Steigerung der Mitarbeiterkosten während der letzten Jahre geschuldet, dennoch ist festzustellen, dass die Steigerung der relativen Kennzahl „Mitarbeiteraufwendungen in Prozent“ unter Berücksichtigung der Kostensteigerungen in diesem Bereich mehr als moderat ausgefallen ist.

Zieht man einen Vergleich der Werte in der 4*S/5* Kategorie, so ist der Mitarbeiteraufwand von 35,34 % der betrieblichen Umsätze auf 35,76 % gestiegen innerhalb von zehn Jahren und einer überdurchschnittlichen Steigerung der realen Mitarbeiterkosten somit nur um 0,42 Prozentpunkte.

Der leichte Abfall im Jahr 2024 – insbesondere bei den Betrieben der 3* Kategorie - muss noch mit Vorsicht betrachtet werden, da in diesem Bereich für das letzte Wirtschaftsjahr noch ein geringeres Sample für die Analyse zur Verfügung stand.

Mitarbeiteraufwand pro Vollzeitäquivalent in EUR

Personalaufwand pro Mitarbeiter VZÄ Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	23.599,70	34.693,75	42.376,21	45.728,43
4* Hotellerie	25.608,89	34.953,59	43.518,98	46.285,30
4*S/5* Hotellerie	28.709,16	37.943,50	46.228,24	48.765,72



Quelle: OeHT 2025

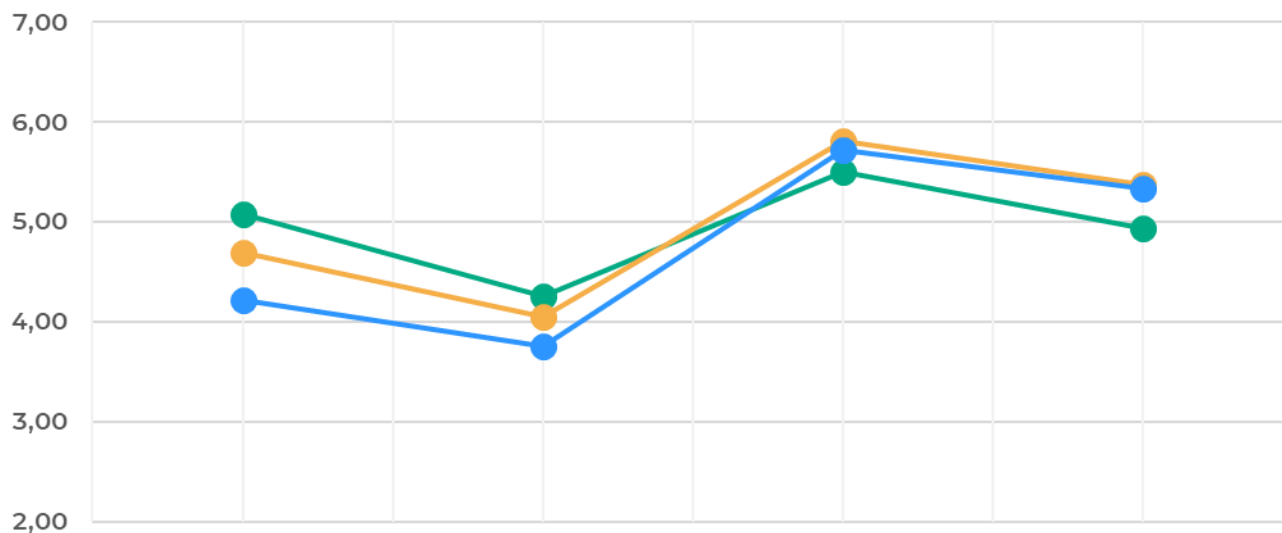
Die Kennzahl gibt an, wieviel Euro im Jahr ein Betrieb für einen Mitarbeitenden in Vollzeitanstellung (= Vollzeitäquivalent) ausgibt (inkl. aller Lohnnebenkosten). Das Vollzeitäquivalent definiert die Anzahl der gearbeiteten Stunden, geteilt durch die übliche Arbeitszeit eines Vollzeit-Erwerbstätigen.

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich eine massive Kostensteigerung in absoluten Beträgen. Im Jahr 2015 lagen die Medianwerte zwischen EUR 24.000 (3*/3*S Kategorie) und EUR 28.700 (4*S/5* Kategorie), 2024 bereits zwischen EUR 45.700 (+90 % in der 3*/3*S Kategorie) und knapp EUR 49.000 (+70 % in der 4*S/5* Kategorie). Naturgemäß schlagen sich in der TOP-Hotellerie (4*S/5* Kategorie) aufgrund der höheren Dienstleistungsqualität die Mitarbeiterkosten am höchsten nieder, im Jahr 2024 waren das rd. EUR 48.730 je Vollzeitäquivalent im Median.

Die oberen Quartilswerte liegen durchwegs bereits bei einem Aufwand je Vollzeitäquivalent von über EUR 50.000. Inflationsbereinigt betrachtet zeigen sich Steigerungsraten zwischen 27 % und 45 %, somit deutlich über der Inflation. Bereits vor der COVID-19 Pandemie waren die Kosten für Mitarbeitende, insbesondere für qualifizierte Fachkräfte, weniger von der Inflation, sondern vielmehr vom chronisch hohen Arbeitskräftebedarf in der Branche getrieben.

Energieaufwand in % zum Umsatz

Energie Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	5,07	4,26	5,50	4,94
4* Hotellerie	4,69	4,05	5,81	5,37
4*S/5* Hotellerie	4,22	3,76	5,72	5,33



Quelle: OeHT 2025

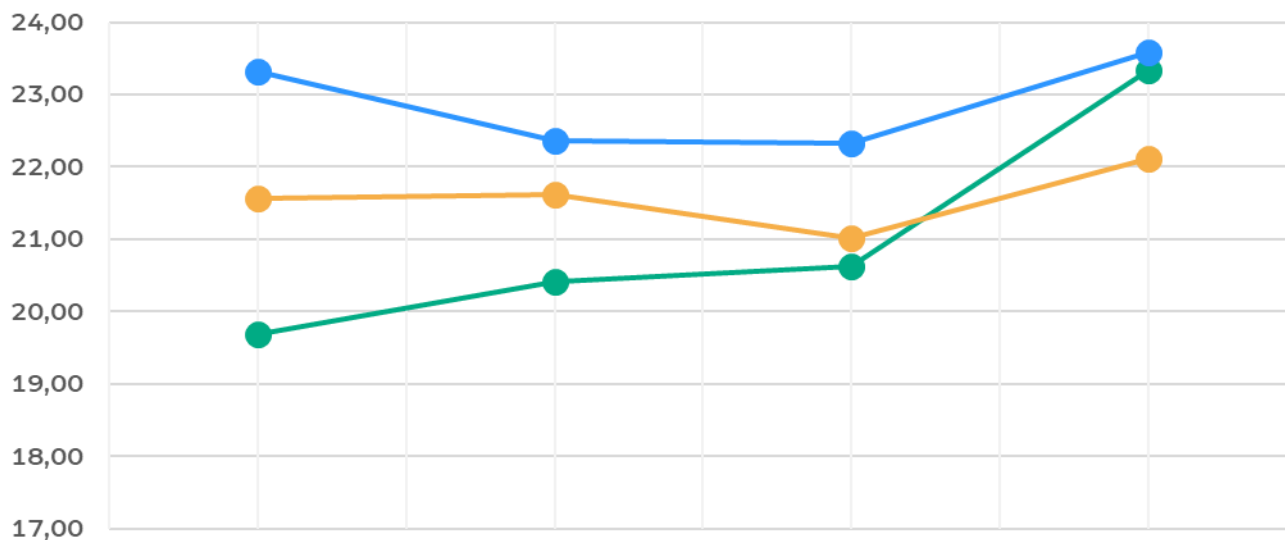
Die Entwicklung des Energieaufwandes in % zum Umsatz zeigt nach einer konstant sinkenden Tendenz bis 2019 einen deutlichen Anstieg bis zum Allzeithoch während des Beobachtungszeitraums im Jahr 2023. Hier betrugen die Energiekosten im Median gemessen in Prozent am operativen Umsatz zwischen 5,5 % (3*/3*S Kategorie) und 5,8 % (4* Kategorie). Im oberen Quartil lagen die Werte im Jahr 2023 sogar zwischen 7 % und 8 % der betrieblichen Umsätze. Getrieben wurde diese Entwicklung primär durch die allgemeine Energiekostensteigerung nach dem Ende der COVID-19 Pandemie und der verstärkten Nachfrage nach Energierohstoffen sowie durch die Unsicherheiten auf den Energiemärkten nach Ausbruch des Ukraine-Krieges.

Zuletzt konnten die Unternehmen die Werte zum Teil wieder unter die 5 Prozent Marke reduzieren bzw. pendeln sich diese zwischen etwa 5 % (3*/3*S Kategorie) bis 5,4 % (4* und 4*S/5* Kategorie) ein.

Die investiven Bemühungen zahlreicher Betriebe zur Steigerung der Energieeffizienz sollten sich in weiterer Folge positiv auf den betrieblichen Energieaufwand auswirken.

Deckungsbeitrag III GOP in % zum Umsatz

Deckungsbeitrag III / GOP Median	2015		2019		2023		2024	
	Median	%	Median	%	Median	%	Median	%
3*/3*S Hotellerie	147.594,00	19,68	202.267,00	20,41	255.434,50	20,63	378.799,00	23,34
4* Hotellerie	344.531,00	21,57	398.600,00	21,61	440.366,00	21,01	483.375,50	22,12
4*S/5* Hotellerie	904.465,00	23,32	1.031.652,00	22,37	1.059.231,50	22,33	1.303.412,00	23,59



Quelle: OeHT 2025

Das operative Betriebsergebnis, auch Deckungsbeitrag III oder GOP (Gross Operating Profit) ist die Differenz zwischen den operativen Erträgen gesamt (Logis-/Restauranterlöse, sonstige Nebenerlöse, etc.) und der Summe aller operativen Kosten (Mitarbeiterkosten, Wareneinkauf, Energie, Marketing, etc.), die für den operativen Betrieb des Hotels notwendig sind.

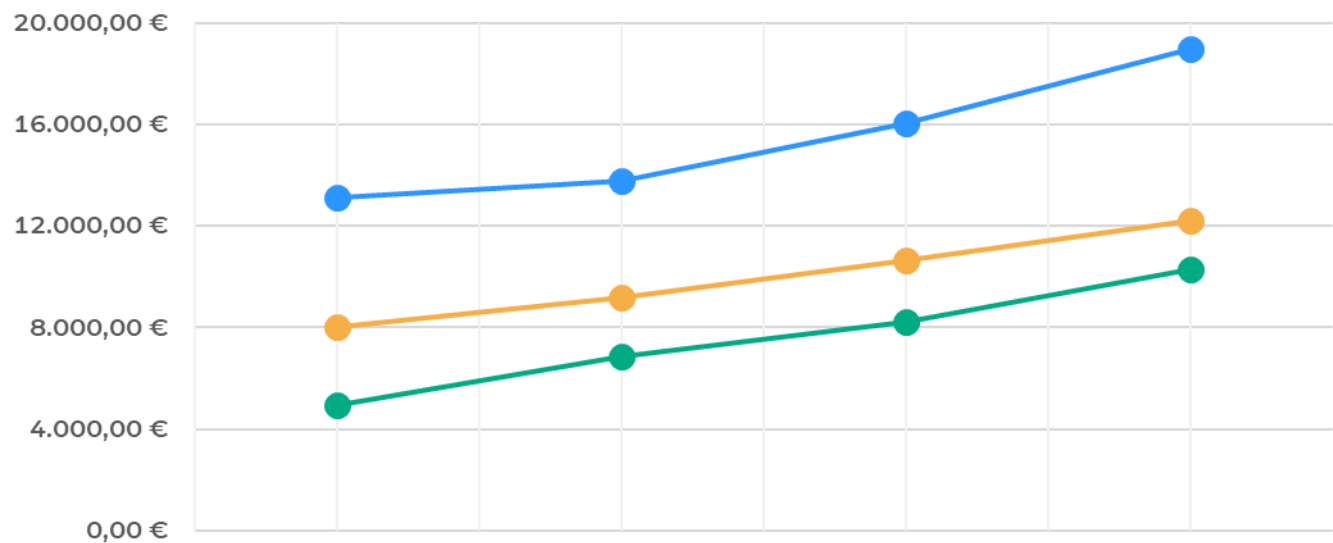
Diese Kennzahl ist ein wesentlicher Indikator dafür, in welchem Ausmaß es den Betrieben insbesondere in den letzten Jahren gelungen ist, auf die steigenden Kosten zu reagieren bzw. geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Kosten innerbetrieblich umzusetzen.

Obige Tabelle/Grafik verdeutlicht mit Ausnahme des Jahres 2023 eine tendenziell positive Entwicklung der operativen Betriebsergebnisse in Relation zu den operativen Erträgen. Im Jahr 2023 waren die diversen Kostensteigerungen im Bereich Wareneinsatz, Mitarbeiteraufwand und Energie am deutlichsten spürbar und fanden die teilweise bereits eingeleiteten Gegenmaßnahmen noch keinen 100-prozentigen Niederschlag. Im Median gelingt es in allen drei Hauptkategorien Werte über 20 % der betrieblichen Umsätze, konkret zwischen 22,1 % (3*/3*S Kategorie) und 23,6 % (4*S/5* Kategorie), zu erzielen. Im oberen Quartil liegen die Werte bei rd. 30 % in allen Kategorien. Die schwächsten Betriebe (unteres Quartil) schaffen allerdings nur mehr zwischen 15 % bis 18 %, womit in der Regel ein laufender Liquiditätsdruck einhergeht.

Absolut und inflationsbereinigt zeichnet sich in den Kategorien 4* und 4*S/5* nur eine minimale Steigerung von 5 % bis 8 % ab. In der 3*/3*S Hotellerie deuten die Zahlen auf eine tendenziell bessere Entwicklung des operativen Ergebnisses hin, allerdings zeigen die Daten 2024 noch kein verlässliches Sample.

Deckungsbeitrag III GOP pro Zimmer in EUR

GOP pro Zimmer Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	4.963,71	6.845,15	8.200,81	10.271,54
4* Hotellerie	7.999,81	9.163,57	10.639,89	12.232,26
4*S/5* Hotellerie	13.107,80	13.755,36	16.041,10	18.995,26



Quelle: OeHT 2025

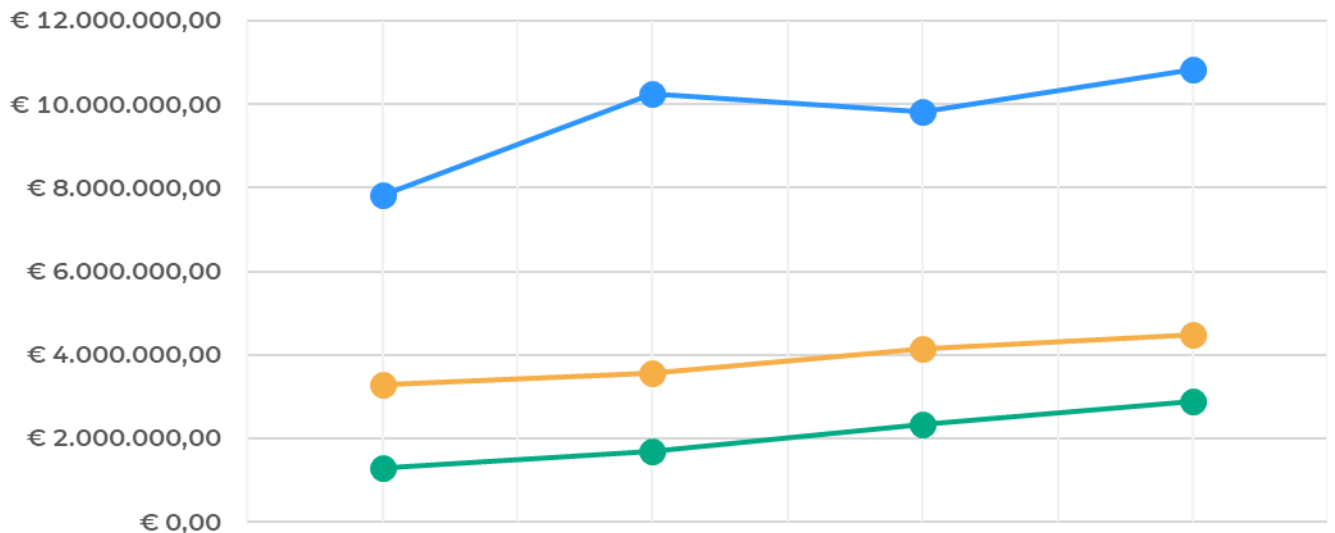
Inflationsbereinigt und pro Zimmereinheit zeigt die Entwicklung des GOP ein ähnliches Bild wie bei vorheriger Kennzahl. Steigerungsraten liegen bei 4* und 4*S/5* Betrieben zwischen 8 % und 14 %. Tendenziell höher fällt die Verbesserung in der 3*/3*S Kategorie aus. Das reale GOP-Wachstum pro Zimmer fiel bei 5-Sterne-Betrieben am schwächsten aus.

Entwicklung der Kapitalstruktur/Finanzierungskosten 2015-2024

Diese Kennzahlen konzentrieren sich vor allem auf die Aktiva und Passiva des Jahresabschlusses, teilweise in Relation zur Bilanzsumme oder Kombination mit Kapazitäts- oder Ertragszahlen.

Anlagevermögen in EUR

Anlagevermögen Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	1 311 257,00	1 707 603,00	2 345 177,50	2 898 269,00
4* Hotellerie	3 279 639,00	3 569 681,00	4 153 511,00	4 492 641,00
4*S/5* Hotellerie	7 823 688,00	10 259 939,00	9 829 815,00	10 835 041,00



Quelle: OeHT 2025

Das Anlagevermögen macht im Schnitt rd. 90 % der gesamten Vermögenswerte bzw. der Bilanzsumme von Tourismusunternehmen aus und ist für die Wettbewerbsfähigkeit des heimischen Tourismussektors am globalen Markt entscheidend.

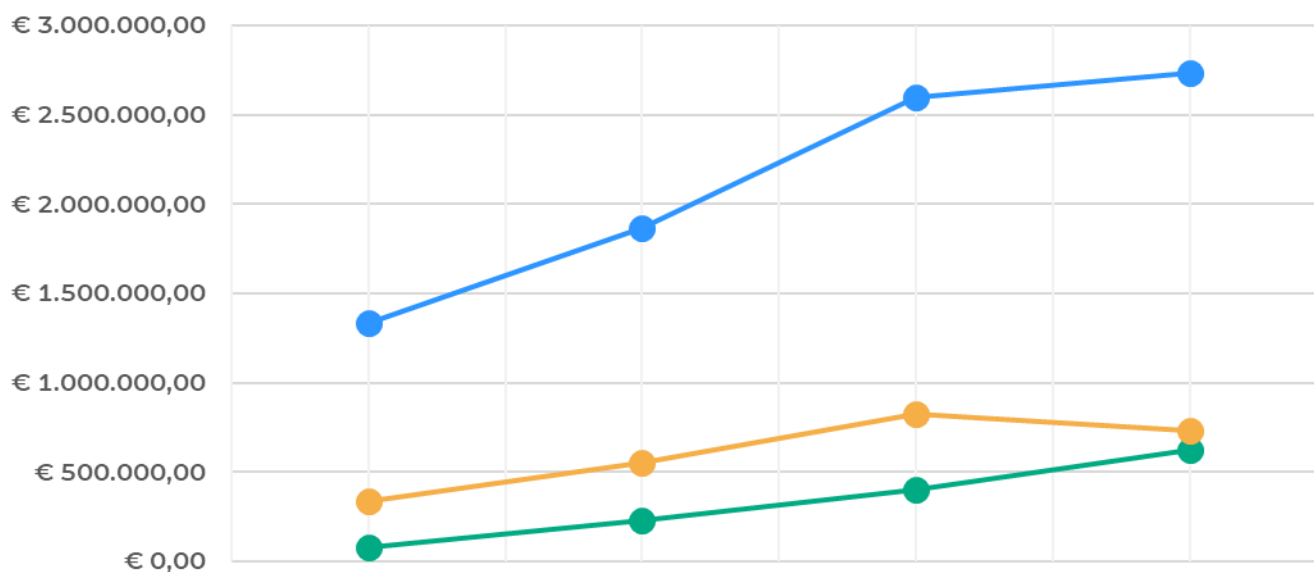
In allen untersuchten Segmenten ist in den letzten zehn Jahren eine deutliche Steigerung des Anlagevermögens in einem Bereich zwischen + 37 % bis + 121 % zu beobachten. Die Betriebe investieren einerseits ungebrochen stark und andererseits in der Regel das Vielfache ihrer Jahresabschreibung.

Mit einem Medianwert von EUR 10,8 Mio. liegt die gehobene Hotellerie aufgrund der meist größeren Kubaturen (u.a. großzügige Wellness-/Spa Bereiche, höhere Bettenkapazitäten) traditionell an der Spitze der Statistik. Die 4*S/5* Hotellerie verfügt aktuell im Median über rd. 132 Betten, die 3*/3*S Hotellerie liegt bei einer Kapazität von etwa 74 Betten.

Das steigende Anlagevermögen in den Jahren 2023 und 2024 kann einerseits durchaus als Indikator für die Erholung und Expansion der Branche nach der COVID-19 Pandemie gesehen werden, andererseits als Bestätigung des österreichischen Qualitätstourismus. Die Investitionen fließen nach wie vor primär in Modernisierung und Qualitätssteigerung. Nicht nur mit dem Ziel, den steigenden Gästeanforderungen gerecht zu werden, sondern verstärkt auch, um die Bereiche Ökologie (Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz), Mitarbeitende (Errichtung von Mitarbeiterinfrastruktur) und Digitalisierung zu verbessern.

Eigenkapital gesamt in EUR

Eigenkapital gesamt Median	2015		2019		2023		2024	
	Median	%	Median	%	Median	%	Median	%
3*/3*S Hotellerie	78 922,00	5,92	227 999,00	13,28	399 887,50	15,75	627 174,00	17,37
4* Hotellerie	337 680,00	9,51	551 248,50	15,33	826 432,00	16,46	732 947,00	16,17
4*S/5* Hotellerie	1 331 706,00	14,46	1 863 173,00	19,10	2 600 181,00	23,69	2 731 278,50	24,01



Quelle: OeHT 2025

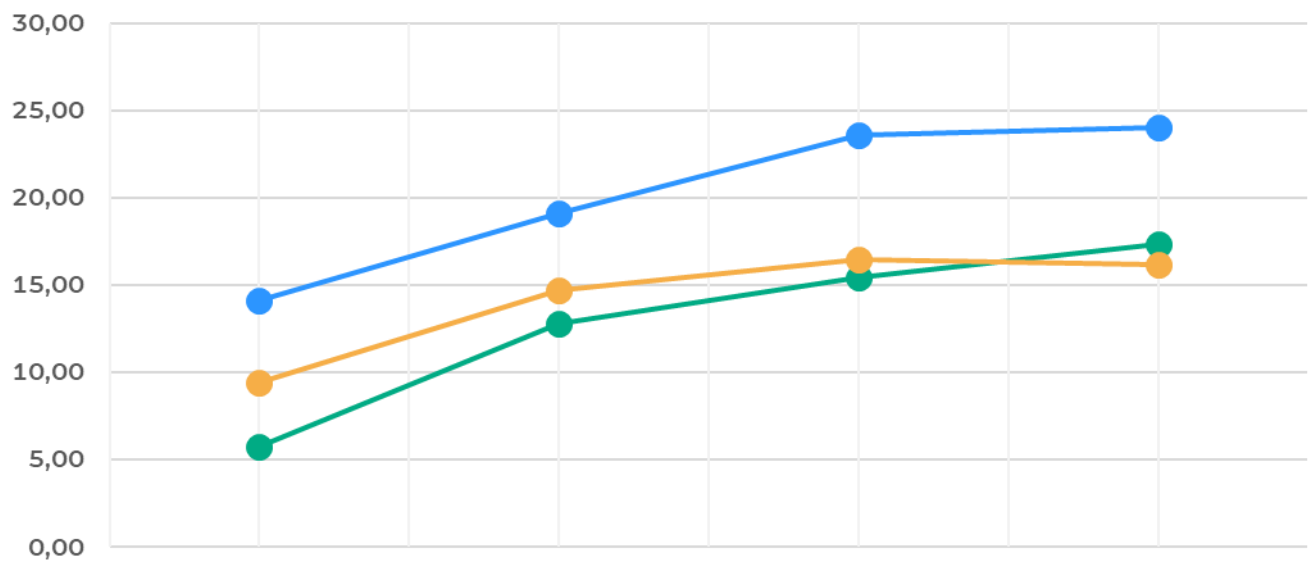
Ein solider Eigenkapitalanteil sichert die finanzielle Unabhängigkeit und die Zukunftsfähigkeit des Betriebes, insbesondere in herausfordernden Zeiten. Das verfügbare Eigenkapital ist damit für die langfristige Stabilität eines Tourismusbetriebs unerlässlich und gilt unter anderem als wesentliche Voraussetzung, um Fremdkapital von Banken zu erhalten.

Innerhalb der letzten zehn Jahre gelang es den Betrieben – unabhängig von der Kategorisierung – die Kapitalausstattung sukzessive zu verbessern. Die Medianwerte in absoluten Beträgen lagen zuletzt zwischen EUR 627 Tsd. (3*/3*S Hotellerie) und EUR 2,7 Mio. (4*S/5* Hotellerie). Der Wert der TOP-Betriebe (oberes Quartil) lag zwischen EUR 1,3 Mio. (3*/3*S Hotellerie) und EUR 6,3 Mio. (4*S/5* Hotellerie).

Im unteren Quartil liegen die aktuellen Werte allerdings nur mehr bei knapp über EUR 18 Tsd. (3*/3*S Hotellerie) sowie bei knapp EUR 800 Tsd. (4*S/5* Hotellerie). Umgelegt auf die Bilanzsummen der Betriebe sind diese Werte aus Sicht potentieller Finanzierungspartner und im Hinblick auf die Krisenfestigkeit jedenfalls deutlich zu gering.

Eigenkapitalintensität in % der Bilanzsumme

Eigenkapitalintensität (URG) Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	5,77	12,77	15,44	17,33
4* Hotellerie	9,42	14,68	16,46	16,17
4*S/5* Hotellerie	14,10	19,10	23,59	24,01



Quelle: OeHT 2025

Je höher die Eigenkapitalintensität (auch Eigenkapitalquote genannt) ausfällt, desto höher ist auch die finanzielle Stabilität und Resilienz des Unternehmens zu werten.

Zwar ist die Kapitalausstattung der österreichischen Tourismusbetriebe im Vergleich mit anderen Branchen nach wie vor relativ gering, die Entwicklung seit dem Jahr 2015 ist jedoch mehr als positiv.

Die Eigenkapitalquoten der unterschiedlichen Hotelsegmente konnten seit dem Wirtschaftsjahr 2015 im Schnitt um rd. 9,42 Prozentpunkte gesteigert werden, sodass die Betriebe im Jahr 2024 Werte zwischen 16,17 % (4* Hotellerie) und 24,01 % (4*S/5* Hotellerie) ausweisen.

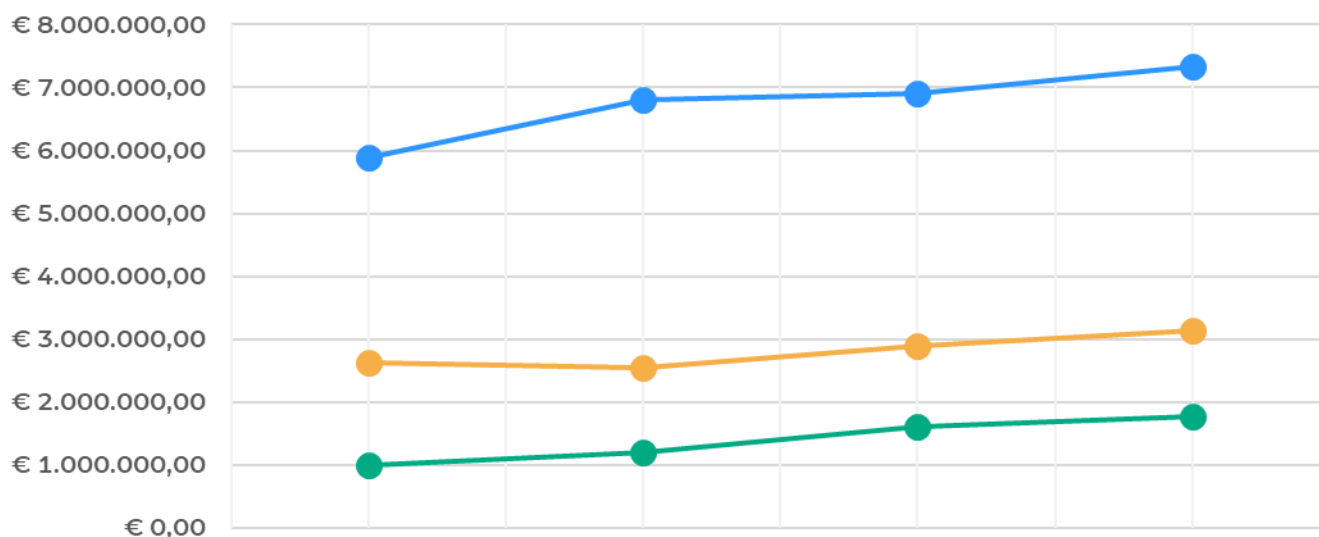
Mehr als ein Drittel der analysierten Hotelbetriebe verfügt allerdings über weniger als 8 % Eigenkapital (URG-Grenze) oder weisen eine negative Eigenkapital-Quote auf.

Die durchschnittliche Eigenkapital-Quote der KMU in Österreich lag im Beobachtungszeitraum 2023-2024 bei rd. 38 %⁴ und damit um rd. 14 Prozentpunkte über dem Medianwert der österreichischen TOP-Hotellerie.

⁴ KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank (indikative Werte November 2024)

Langfristige Bankverbindlichkeiten in EUR und in Prozent der Bilanzsumme

langfristige Bankverbindlichkeiten Median	2015		2019		2023		2024	
	Median	%	Median	%	Median	%	Median	%
3*/3*S Hotellerie	997 608,00	73,84	1 205 627,00	68,84	1 619 957,00	64,91	1 780 660,00	59,15
4* Hotellerie	2 622 336,00	69,74	2 550 919,00	66,76	2 900 255,00	65,85	3 134 878,55	63,14
4*S/5* Hotellerie	5 895 647,50	64,30	6 811 011,00	60,17	6 915 546,00	56,68	7 335 560,50	59,47



Quelle: OeHT 2025

Langfristige Bankkredite ermöglichen Hotels größere Investitionen zu tätigen und ihre Infrastruktur sowie ihr Angebot wettbewerbsfähig zu halten. Die Finanzierungsstruktur im Rahmen der durch OeHT unterstützten Projekte (vgl. dazu Kapitel „Aktuelle Finanzierungsstruktur im Tourismus“) hebt den hohen Kapitalbedarf der Unternehmen im Tourismussektor ganz klar hervor.

Wie obige Grafik veranschaulicht, sind die langfristigen Bankverbindlichkeiten in den letzten zehn Jahren moderat angestiegen. Die 3*/3*S Betriebe haben sich in diesem Zeitraum um 78 % höher verschuldet, die 4*S/5* Betriebe um 24 % und der geringste Anstieg war mit rd. 19 % in der 4* Kategorie festzustellen.

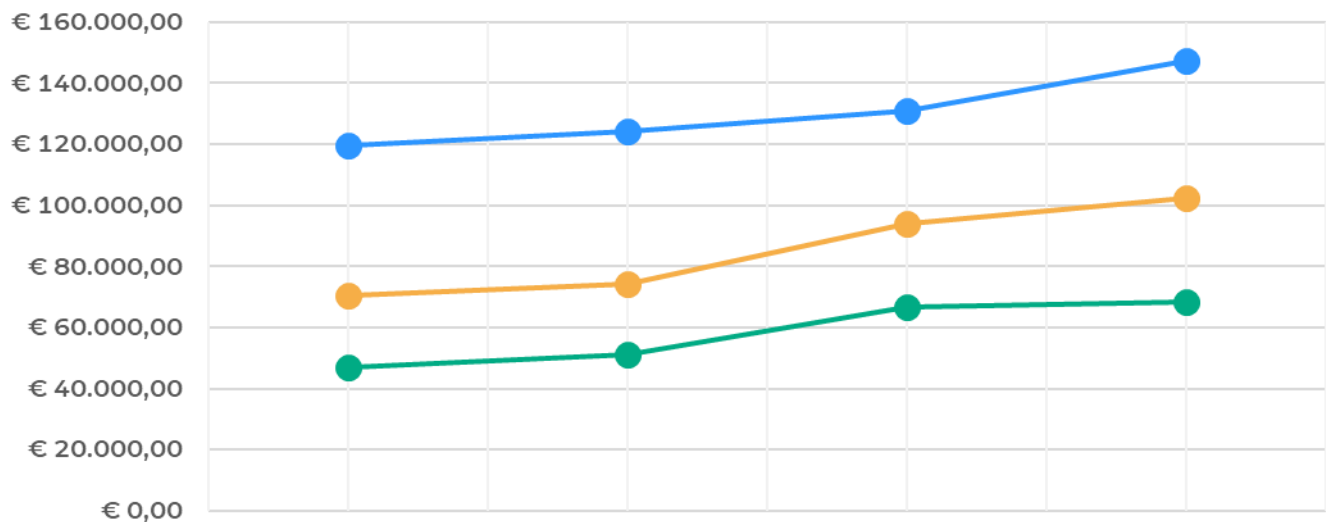
In absoluten Beträgen weist beispielsweise im Jahr 2024 die 4* Hotellerie im Median langfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von rd. EUR 3.135.000 aus. Bei einem marktkonformen Zinssatz und einer Laufzeit von 15 Jahren benötigt das Unternehmen für die ordnungsgemäße Bedienung der Kredite jährlich etwa EUR 282.000 (Annuitäten).

Grob gerechnet erfordert das wiederum unter Berücksichtigung des aktuell durchschnittlichen GOPs der 4* Betriebe von rd. 22,1 % und Miet-/Pacht-/Leasingaufwendungen in Höhe von EUR 42.000 im Median zumindest einen Jahresumsatz in Höhe von etwa EUR 1.470.000. Der Medianwert der Kennzahl „Operative Erträge gesamt“ weist in der 4* Kategorie einen Wert von rd. EUR 2.257.000 aus, selbst der Wert des unteren Quartils liegt mit EUR 1.625.000 noch über dem berechneten Mindestwert, der für eine laufzeitkonforme Rückführung erforderlich erscheint. Dieser Umstand lässt sich gleichermaßen durch alle drei Hauptkategorien der Hotellerie bestätigen.

Je kürzer die Kreditlaufzeit gewählt wird, umso herausfordernder wird die jährliche Rückzahlung.

Verschuldung je Zimmer in EUR

Verschuldung je Zimmer Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	46 825,67	51 120,36	66 718,65	68 306,60
4* Hotellerie	70 559,88	74 079,30	94 015,49	102 292,42
4*S/5* Hotellerie	119 616,34	124 126,69	130 801,31	147 449,20



Quelle: OehT 2015

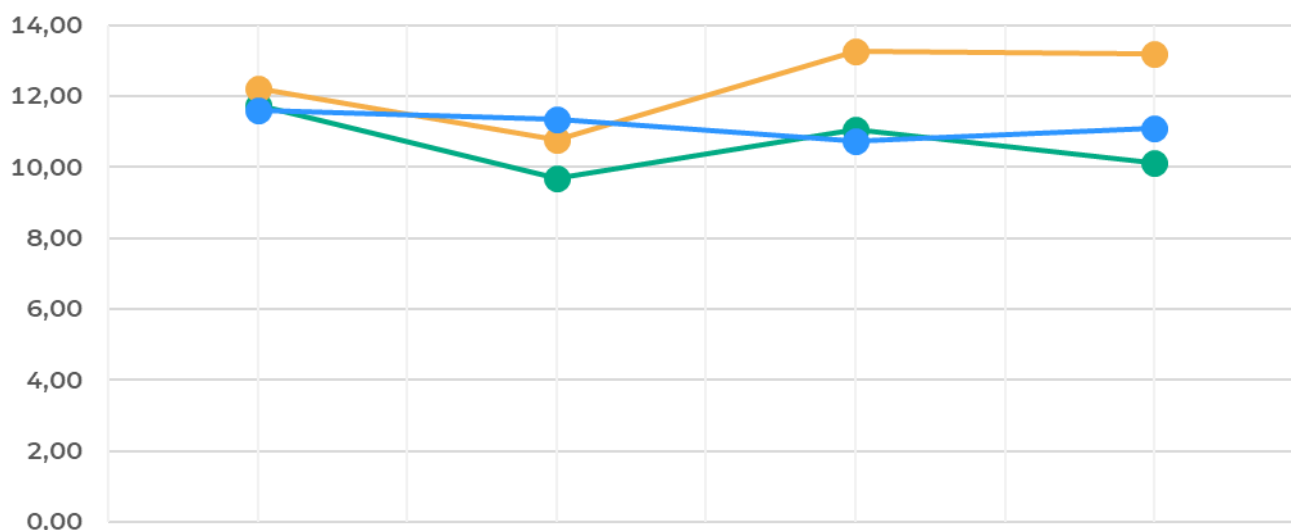
Die Verschuldung je Zimmer ist im Beobachtungszeitraum der letzten zehn Jahre ebenfalls angestiegen, wobei die 3*/3*S Kategorie mit 46 % den größten Anstieg verzeichnet. Dahinter die 4* Kategorie mit rd. 45 % und die 4*S/5* Kategorie mit der geringsten Steigerung von etwa 23 %. Inflationbereinigt ist die Verschuldung je Zimmer in der TOP-Hotellerie sogar um rd. 8 % gesunken.

Im Bereich dieser Kennzahl ist zu beobachten, dass die Steigerungsraten im oberen Quartil – somit bei jenen Betrieben mit der höchsten Verschuldung je Zimmer – in den letzten Jahren konstant blieben bzw. am geringsten ausfielen. Hier lagen die Steigerungen zwischen 2021 und 2024 nur zwischen 1 % in der 3* Kategorie und 9 % in der 4* Kategorie. Die Medianwerte – das heißt jene Betriebe, die eine geringere Verschuldung aufweisen – zeigen in diesem Zeitraum Steigerungsraten zwischen 9 % (4*S/5* Kategorie) und 19 % (4* Kategorie).

Betriebe mit höherer Verschuldung sind bei weiterführenden Investitionen eingeschränkter, wodurch der Zugang zu langfristigen Bankkrediten – nicht zuletzt aufgrund der sukzessiv anwachsenden Bankenregulatorik – schwieriger wird.

Entschuldungsdauer laut URG in Jahren

Entschuldungsdauer lt. URG (Jahre) Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	11,76	9,71	11,05	10,12
4* Hotellerie	12,22	10,76	13,28	13,21
4*S/5* Hotellerie	11,60	11,36	10,74	11,12



Quelle: OeHT 2025

Die Entschuldungsdauer in Jahren ist eine von zwei wesentlichen Kennzahlen, die im Rahmen des sogenannten Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), BGBl. I Nr. 114/1997 zum Einsatz kommen. Das URG sieht vor, dass der/die UnternehmerIn die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens beantragen kann, sofern ein Reorganisationsbedarf vorliegt.⁵ Ziel dieses Verfahrens ist es, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des gefährdeten Unternehmens zu verbessern und dessen nachhaltige Fortführung zu sichern.⁶ Ein Reorganisationsbedarf wird dabei insbesondere – neben einer „vorausschauend feststellbaren wesentlichen und nachhaltigen Verschlechterung der Eigenmittelquote“ (weniger als 8 %) und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer von über 15 Jahren vermutet.⁷

Die Datenanalyse für den Zeitraum 2015-2024 zeigt im Bereich der Entschuldungsdauer eine sehr konstante Entwicklung, die im Median durchgängig über alle Hotelkategorien unter der kritischen Grenze von 15 Jahren (URG) liegt. Im oberen Quartil werden Werte zwischen 19 und 24 Jahren ausgewiesen, sodass die Betriebe dort zum Teil deutlich über dem kritischen Wert liegen.

Seit dem Jahr 2015 ist es sowohl der österreichischen TOP-Hotellerie (zuletzt 11,1 Jahre) als auch den Betrieben der 3* Kategorie (zuletzt 10,1 Jahre) gelungen, die Schuldentilgungsdauer im Median geringfügig zu reduzieren. In der 4* Kategorie ist die Entschuldungsdauer hingegen um ein Jahr auf aktuell 13,2 Jahre angestiegen.

⁵ § 1 Abs 1 URG.

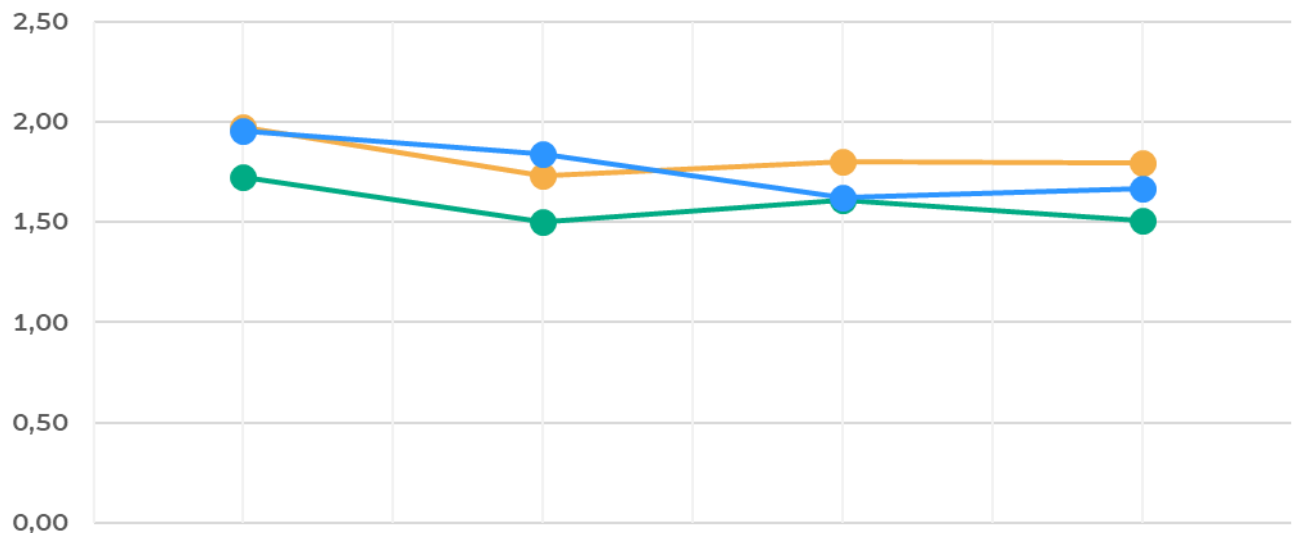
⁶ § 1 Abs 2 URG.

⁷ § 23 f URG.

Auffallend ist, dass die TOP-Hotellerie während der COVID-19 Pandemie offenbar kaum zusätzliche Fremdmittel aufnehmen musste, da im Hauptrückzahlungsjahr der Überbrückungsfinanzierungen 2023 die Kennzahl von 11,36 Jahren (2019) auf 10,74 Jahre verbessert werden konnte.

Umsatzbezogener Verschuldungsgrad

umsatzbez. Verschuldungsgrad Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	1,72	1,50	1,61	1,50
4* Hotellerie	1,97	1,73	1,80	1,79
4*S/5* Hotellerie	1,95	1,84	1,62	1,67



Quelle: OeHT 2025

Der umsatzbezogene Verschuldungsgrad (das ist die Relation des gesamten Fremdkapital zum Jahresumsatz) zeigt - trotz der dynamischen Investitionstätigkeiten der Hotelbranche während der letzten Jahre - eine langfristig positive und sinkende Tendenz.

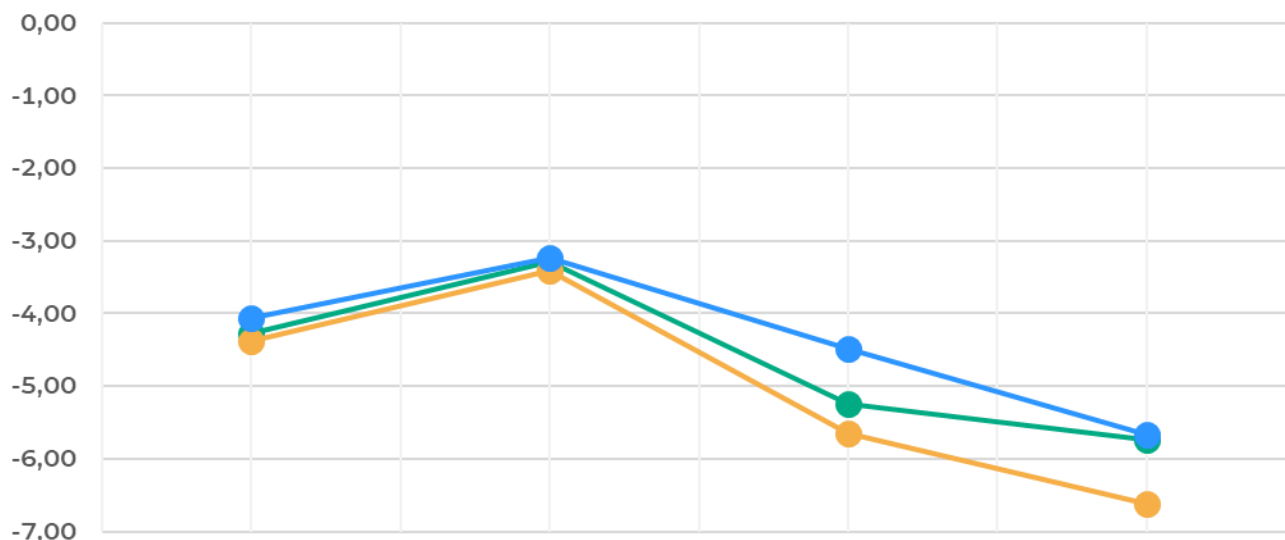
In sämtlichen Kategorien werden im Median stabile Werte zwischen 1 und 2 ausgewiesen, womit man in einem Bereich liegt, der für Beherbergungsunternehmen als wenig kritisch angesehen wird.

Bei rd. 25 % der Betriebe liegt der Wert sogar nur knapp über 1 oder darunter.

Die Betriebe im oberen Quartil dieser Kennzahl weisen Werte zwischen 2,2 bis maximal 2,6 aus. In diesem Bereich wird es, nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, bereits mehr als herausfordernd den damit verbundenen Rückführungsverpflichtungen ordnungsgemäß nachzukommen.

Finanzergebnis in % zum Umsatz

Finanzergebnis Median	2015	2019	2023	2024
	Median	Median	Median	Median
3*/3*S Hotellerie	-4,27	-3,29	-5,25	-5,73
4* Hotellerie	-4,38	-3,41	-5,66	-6,62
4*S/5* Hotellerie	-4,07	-3,23	-4,48	-5,67



Quelle: OeHT 2025

Die Zinslast der Tourismusunternehmen ist in den letzten drei Jahren spürbar gestiegen. Grund dafür waren einerseits die steigende Zinsentwicklung, andererseits fiel diese Entwicklung unmittelbar mit investitionsintensiven Jahren und einer damit einhergehenden höheren Verschuldung der Betriebe einher.

Im Median musste die Hotellerie im Jahr 2024 zwischen 5,7 % und 6,2 % ihrer Umsätze für Fremdkapitalkosten aufwenden, 2019 lag dieser Wert durchschnittlich noch bei rd. 3,3 %.

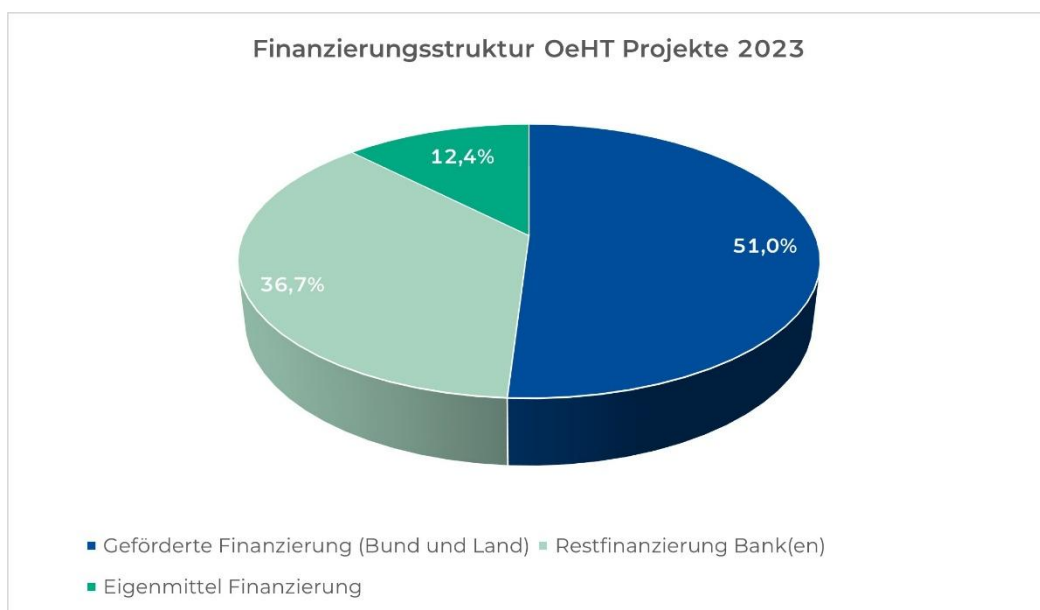
Das untere Quartil zeigt im Besonderen wie sehr das Finanzergebnis zu einem existenzbedrohenden „Liquiditätsfresser“ werden kann. Bis zu 11,3 % der operativen Erlöse wurden dort zuletzt als Finanzaufwand ausgewiesen, ein Wert der in letzter Konsequenz die wirtschaftliche Stabilität der Betriebe massiv beeinträchtigt und in zahlreichen Fällen eine Obligoreduktion nicht mehr ermöglicht. Die Bonitäten sinken und damit die Finanzierungsbereitschaft der Banken.

Regelmäßige Liquiditätsengpässe und die fehlende Möglichkeit erforderliche Investitionen umzusetzen, sind für die Unternehmer nicht nur begleitende Stressfaktoren, sondern führen in Folge zu einer sukzessiv sinkenden Krisenresilienz der betroffenen Betriebe.

Bei der Verzinsung gemessen am Fremdkapital spiegelt sich die oben dargestellte Entwicklung der letzten Jahre ebenso wider. Durchschnittlich 4,870 % p.a. an Zinsen gemessen an den Bankverbindlichkeiten stellt im Jahr 2024 erwartungsgemäß den höchsten Wert der letzten zehn Jahre dar. Am Beginn des Beobachtungszeitraum lag die durchschnittliche Verzinsung bei rd. 2,800 % p.a., im Jahr 2019 und damit vor Beginn der negativen Zinsentwicklung bei etwa 2,430 % p.a.

Aktuelle Finanzierungsstruktur im Tourismus

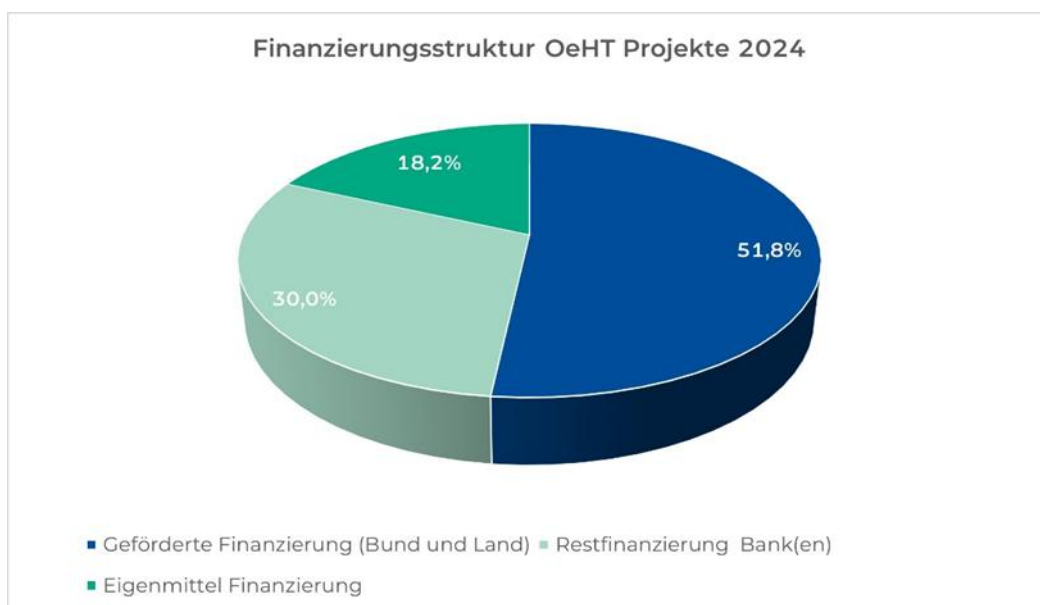
Die Finanzierungsstruktur touristischer Investitionen basiert auf den von OeHT finanzierten und geförderten Projektvorhaben, die zur Kreditbewilligung in den Jahren 2023 und 2024 vorgelegt wurden.



Finanzierungsstruktur OeHT-geförderter Tourismusprojekte 2023, Quelle: OeHT 2025

Die Analyse verdeutlicht, dass der Großteil eines touristischen Investitionsprojekts, nämlich knapp 88 %, mithilfe einer klassischen Fremdfinanzierung realisiert wird.

Davon werden rd. 51 % durch mittel- bis langfristige Finanzierungen der OeHT und Anschlussförderungen der Bundesländer gefördert.



Finanzierungsstruktur OeHT-geförderter Tourismusprojekte 2024, Quelle: OeHT 2025

Die idente Analyse für das Jahr 2024 zeigt eine Verschiebung zu Lasten der klassischen (nicht geförderten) Restfinanzierung durch kommerzielle Bankinstitute hin zu stärkerer Ausfinanzierung durch Eigenmittel des Betriebes bzw. des unternehmerischen Umfeldes.

Dennoch werden nach wie vor über 80 % der Gesamtkosten touristischer Investitionen mit Fremdkapital finanziert. Damit ist der gesicherte Zugang zu einer stabilen Fremdfinanzierung für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Tourismusbetriebe von entscheidender Bedeutung.

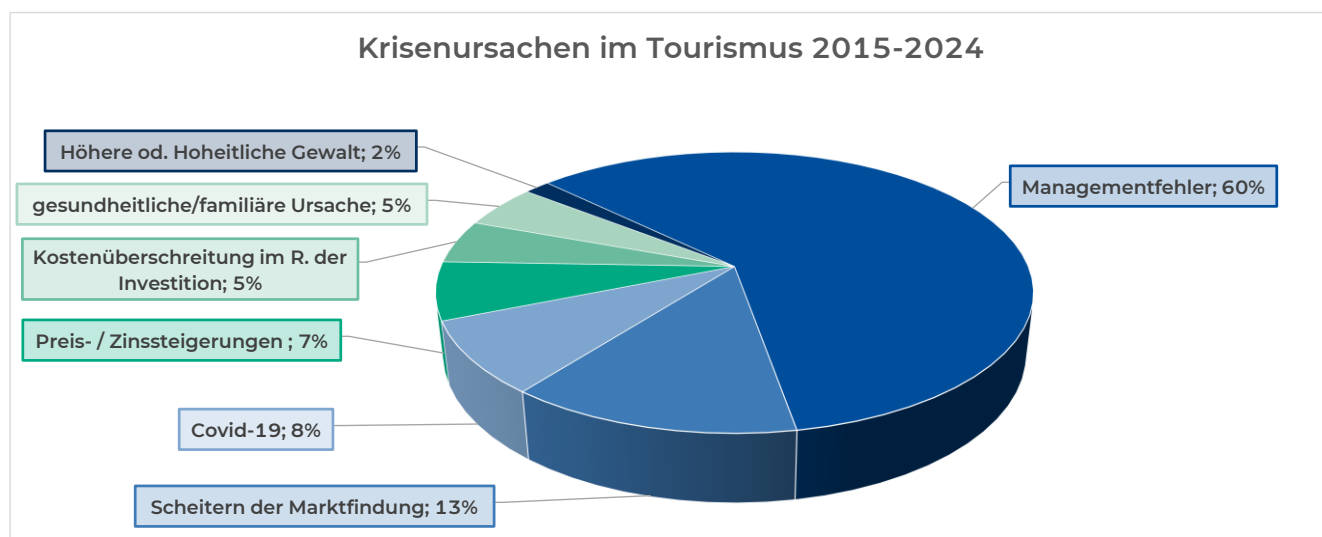
Krisenursachen im Tourismus

Zur Feststellung der wesentlichen Krisenursachen im Betrachtungszeitraum 2015-2024 wurden die Detaildaten aus der Insolvenzdatenbank der OeHT herangezogen. Die Basis dafür bestand aus 60 Insolvenzen, die seit dem Jahr 2015 erfasst wurden.

Generell unterscheidet man in diesem Zusammenhang zwischen endogenen und exogenen Ursachen. Endogene Ursachen sind jene, die im direkten Zusammenhang mit den betrieblichen Abläufen sowie den Unternehmerpersönlichkeiten selbst stehen und die in der Regel beeinflussbar sind (Unternehmerqualifikation, Managementfehler, Probleme im Investitionsbereich, etc.). Bei den exogenen Ursachen wird der Betrieb von äußeren Umständen negativ beeinflusst, die das Unternehmen selbst nicht kontrollieren kann, wie beispielsweise Verlust durch höhere und/oder hoheitliche Gewalt (Pandemien, Naturkatastrophen, Straßensperren, etc.), aber auch konjunkturbedingte Nachfrage-/Auslastungsrückgänge.

Im Betrachtungszeitraum eingetretene Haftungsfälle geben Auskunft über die Ursachen von Krisen und – in letzter Instanz – Schließungen von Tourismusbetrieben. Als primäre Krisenursache gelten Managementfehler im Allgemeinen (60 %), welche zu Verfehlen der Benchmarks und in weiterer Folge zu Liquiditätsengpässen führen können. Darunter fallen beispielsweise operative und strategische Fehlentscheidungen sowie mangelndes Controlling und fehlende Kostenkontrolle. Der relativ hohe Wert wird durch die Ursachenstatistik zu den Unternehmensinsolvenzen 2024 des Kreditschutzverbandes von 1870 (KSV) bestätigt, in der sogar rd. 63,8 % aller Unternehmensinsolvenzen auf Fehler im Management zurückgeführt werden.

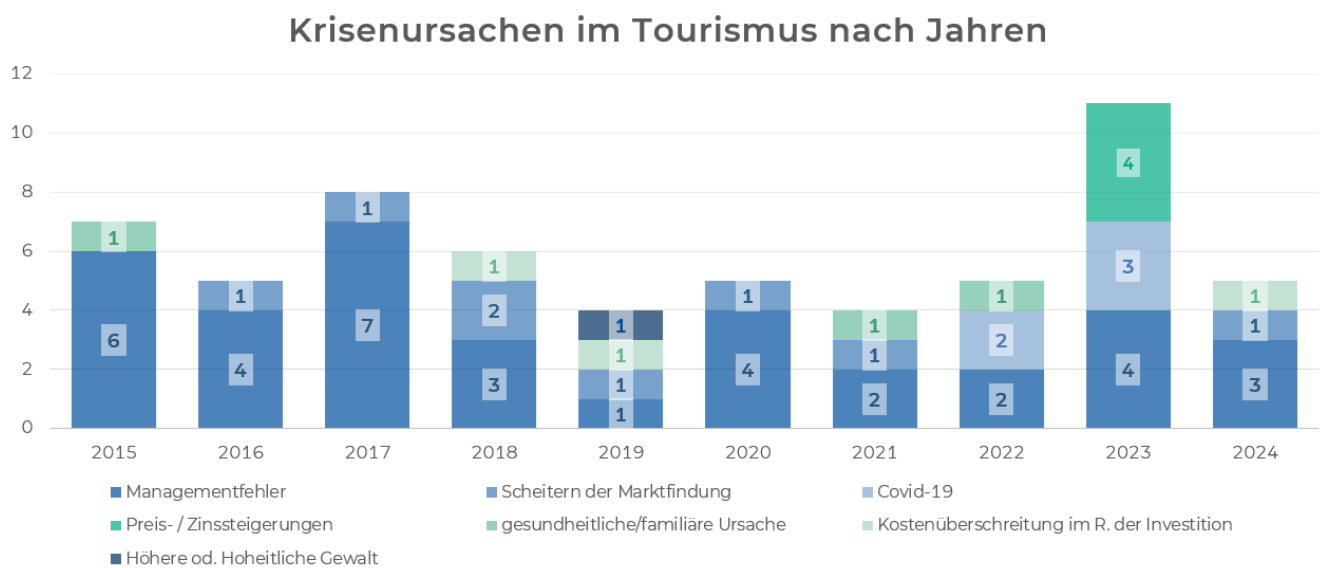
Weitere Gründe sind das Scheitern der Marktfindung (13 %) und die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie (8 %).



Quelle: OeHT 2025

Eine untergeordnete Rolle – über den gesamten Beobachtungszeitraum gesehen - spielen Preis- und Zinssteigerungen (7 %), Kostenüberschreitungen im Rahmen einer Investition (5 %), gesundheitliche bzw. familiäre Ursachen (5 %) sowie höhere/hoheitliche Gewalt (2 %).

Betrachtet man die Krisenursachen und Ausfälle in den jeweiligen Jahren des Betrachtungszeitraums, so wird deutlich, dass das Jahr 2023 die meisten Insolvenzen aufweist: 18,3 % aller Ausfälle sind diesem Jahr zuzuordnen. Die Krisenursachen in diesem Jahr liegen neben Managementfehlern primär in Spätfolgen der Covid-19-Pandemie sowie in den allgemeinen Preis- und Zinssteigerungen, welche von den betroffenen Unternehmen nicht mehr ausgeglichen werden konnten. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der seit 2022 gestiegenen Zinsen und der damit verbundenen Finanzierungskosten erst zeitverzögert in der Ursachenstatistik entsprechend Niederschlag finden.



Quelle: OeHT 2025

Herausforderungen im Kontext der wirtschaftlichen Resilienz

Die wirtschaftliche Resilienz beurteilt unter anderem, wie Unternehmen in der Lage sind, negative Folgen außergewöhnlicher Ereignisse abzufedern, sodass der tatsächliche wirtschaftliche Schaden minimiert werden kann. Für KMU im österreichischen Tourismus stellt die Stärkung der Resilienz eine zentrale Herausforderung dar.

Die Betriebe sind heute neben den allgemeinen Geschäftsrisiken, hohen administrativen Anforderungen und den wachsenden Herausforderungen in der Finanzierung zunehmend mit infrastrukturellen und operationellen Risiken konfrontiert, die mit steigenden Naturrisiken - beispielsweise Extremwetter, Muren oder dem Rückgang von Permafrost – einhergehen und betriebliche Anpassungsmaßnahmen und langfristige Strategien erforderlich machen.

Im Kontext wirtschaftlicher Widerstandsfähigkeit erscheinen auf Basis der vorangestellten Analysen sowie aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen nachfolgende [fünf Themenkomplexe](#) und die damit verbundenen Herausforderungen von besonderer Relevanz für die heimische Tourismusbranche. Die akzentuierten Themen können als Basis für weiterführende Überlegungen zu innovativen betrieblichen und politischen Ansätzen dienen, um die Resilienz des österreichischen Tourismus nachhaltig zu stärken.

Fremdfinanzierung & Bankenregulatorik

Wie die Analyse der Finanzierungsstruktur bei touristischen Projekten zeigt, sind Bankkredite zur Umsetzung der erforderlichen betrieblichen Investitionen zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit nach wie vor unumgänglich.

Wegen des hohen Anteils an Anlagevermögen benötigen die Tourismusbetriebe in der Regel langfristige Finanzierungen, während ihre traditionell niedrige Eigenkapitalausstattung (trotz positivem Aufwärtstrend) risikotragende Finanzierungsentscheidungen in den Banken oftmals zur Herausforderung macht. Wegen der betrieblichen Kleinstrukturiertheit ist andererseits der Zugang zu alternativen Finanzierungsformen generell schwierig.

Aufgrund der ständig wachsenden Regulatorik im Finanzbereich wird es künftig für Unternehmen mit mittleren und schlechten Bonitäten deutlich schwieriger langfristige Finanzierungen bei Kommerzbanken zu bekommen. Die aktuelle Auswertung der OeHT zur Ratingverteilung österreichischer Hotelbetriebe weist rd. 65 % der Unternehmen im Bereich der mittleren Bonitäten (BBB bis B) aus, bei rd. 23 % ergibt sich ein noch schwächeres Rating (CCC bis C).

Durch die dargestellte Ratingsituation der heimischen Tourismusbetriebe in Kombination mit der für Banken zwingenden Berücksichtigung von ESG-Risiken im Rahmen der Kreditentscheidung sowie aufgrund der Auswirkungen der Einführung der EU-Eigenkapitalverordnung CRR III auf die Eigenkapitalanforderungen der Banken bei der Kreditvergabe von Gewerbeimmobilien-/Hypothekarkrediten droht über kurz oder lang eine Kreditklemme im Bereich der kommerziellen bzw. nicht geförderten Tourismusfinanzierung.

Markt- und Vertriebsfähigkeit der Betriebe

Eine essenzielle Herausforderung der Branche ist es, eine effiziente und auch mutige Markt- und Vertriebsfähigkeit der Tourismusbetriebe aufzubauen. Darunter fallen drei wesentliche Komponenten, die zur Festigung der wirtschaftlichen Resilienz beitragen können.

Zahlreiche Betriebe im österreichischen Tourismus verfügen über eine hervorragende Infrastruktur und hohe Dienstleistungsqualität. Das darf auch seinen Preis haben, insbesondere da zur Herstellung der hohen Hard- und Softwarequalität enorme Investitionen ins Anlagevermögen, in die laufende Instandhaltung sowie in die Warenqualität und die Mitarbeiterqualifikation erforderlich sind. Hier schlagen sich viele Betriebe im internationalen Vergleich immer noch unter ihrem Wert: Mehr Mut zur höheren Preisdurchsetzung bei hoher Angebotsqualität.

Zur Glättung der Risiken aus regionalen oder globalen Krisen ist die Diversifizierung der Märkte essenziell. Das hat die Zeit der COVID-19 Pandemie unter anderem gezeigt. Regionale Märkte sind verlässlicher in Zeiten von Krisen, bieten aber weniger Chancen für eine gehobene Preisstrategie oder die Saisonentzerrung. Die starke Abhängigkeit von einem bestimmten Herkunftsmarkt ist nicht förderlich für die Festigung der wirtschaftlichen Resilienz: Eine breite Marktaufstellung erhöht die Resilienz.

Eine gewisse Flexibilität in der Angebotsgestaltung, die Unabhängigkeit standortspezifischer Angebotselemente und eine klare Positionierung, die sich in den betrieblichen Angeboten deutlich widerspiegelt, macht Betriebe weniger anfällig für wirtschaftliche Schief lagen in Krisenzeiten.

ESG Risiken & Klimawandel

Professionelles strategisches ESG-Management sowie die damit verbundene Auseinandersetzung mit ESG-Risiken ist insbesondere bereits im Finanzsektor – nicht zuletzt aufgrund der dort verankerten Regulatorik – angekommen. Durch die hohe Abhängigkeit der Tourismusbetriebe im Zusammenhang mit dem Zugang zu langfristigen Krediten, ist es somit unumgänglich, dass künftig die Expertise im Kontext der ESG-Risiken sowie das Bewusstsein der Auswirkungen des Klimawandels auf die Geschäftsmodelle auf betrieblicher Ebene gestärkt wird, die betriebseigenen Angebote dahingehend laufend evaluiert und im Bedarfsfall entsprechend angepasst werden.

Das Nachhaltigkeitsbewusstsein der Gäste wächst ebenso, sodass künftig auch auf Betriebsebene auf ökologische Kriterien wie Energieeffizienz, Abfallvermeidung, regionale Lebensmittel und die Möglichkeit zur Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln verstärkt Wert gelegt wird. Unternehmen können davon profitieren, indem sie Nachhaltigkeit ernst nehmen, transparent und ehrlich kommunizieren und die Gäste aktiv einbinden.

KI & Digitalisierung

Künstliche Intelligenz ist geeignet, betriebliche Prozesse zu verändern bzw. positiv zu beeinflussen und hat Auswirkungen auf das Buchungsverhalten sowie die Art und Weise wie Gäste Marktplätze wahrnehmen. Die Gäste profitieren beispielsweise durch automatisierte Services wie Chatbots von einer besseren Betreuung, die Betriebe werden im operativen Bereich entlastet.

Der Einsatz generativer Künstlicher Intelligenz, wie von Systemen wie ChatGPT als zentrale Plattform für heimischen Tourismusbetriebe birgt allerdings auch die Gefahr von Abhängigkeiten. Mit der direkten Anbindung und Steuerung von Booking.com, Expedia etc. an ChatGPT werden diese faktisch zum Metagateway und erlangen immer mehr eine Monopolstellung, die für den einzelnen Tourismusbetrieb nicht nur Vorteile bringt. Der Ausbau der digitalen Kompetenz auf Führungsebene und im Team sowie eine professionell begleitete digitale Transformation in den Betrieben wird künftig nicht nur über Erfolg und Misserfolg im Bereich von Vertrieb- und Marketingmaßnahmen entscheiden.

Betriebsübergaben und „Tourismusnachwuchs“

Übergaben und Nachfolge zählen zu den größten betrieblichen Herausforderungen im Tourismus in den kommenden Jahren, die sowohl für die Inhaber als auch für die zukünftigen Nachfolger eine große Herausforderung darstellen.

Die allgemeinen Rahmenbedingungen haben sich in diesem Zusammenhang in den letzten Jahren geändert und die Anforderungen bzw. die Spielregeln wurden - nicht zuletzt von den finanzierenden Banken – neu definiert. Dies führt dazu, dass Betriebsübergaben oftmals große zeitliche Ressourcen in Anspruch nehmen und durchaus hoher Komplexität unterworfen sind.

Eine strukturierte Planung sowie eine professionelle, externe Begleitung sind in der Regel unabdingbar, um die erforderlichen Prozesse bestmöglich zu kalibrieren und die Weichen im Unternehmen in Hinblick auf die „Zukunftssicherung“ richtig zu stellen.

Gerade in den letzten Jahren ist allerdings ein rückläufiges Interesse der Nachfolgeneration an Betriebsübernahmen im Tourismus zu beobachten. Das kann einerseits an juristischen und/oder wirtschaftlichen Fakten liegen, andererseits spielen in den klassischen Familienunternehmen Beziehungen und Emotionen eine wesentliche Rolle.

Die diversen Initiativen Jobs im Tourismus für den potenziellen Fachkräfte-Nachwuchs attraktiv zu halten und Mitarbeitende für die Branche zu begeistern, sind auch im Hinblick auf die große Anzahl anstehender Betriebsübergaben relevant. Gelingt eine Übergabe im Familienverband nicht, können künftig gut ausgebildete und interessierte Mitarbeitende durchaus der Schlüssel zur erfolgreichen Übergabe sein. Dafür benötigt es auch innerbetrieblich ein sehr bewusstes Mitarbeitermanagement.

Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Resilienz einer Branche und ihrer Unternehmen ist eine wesentliche Voraussetzung, um Krisensituationen und Umfeldveränderungen besser entgegenzutreten zu können.

Ziel der Sonderauswertung war es, einen Blick auf die Entwicklung und den Status Quo der wirtschaftlichen Resilienz der Klein- und Mittelbetriebe (KMU) im österreichischen Tourismus zu werfen. Zu diesem Zweck wurden zunächst für den Zeitraum 2015-2024 unter anderem detaillierte Profilbilanzen aus den Jahresabschlüssen von jährlich bis zu 1.100 österreichischen Hotelbetrieben aus der Datenbank der OeHT erstellt. Die erhobenen Daten wurden in weiterer Folge auf insgesamt 18 betriebliche Kennzahlen verdichtet und deren Entwicklung über den Beobachtungszeitraum hinweg dargestellt und analysiert.

Eine grobe Analyse der aktuellen Finanzierungsstruktur im Kontext der touristischen Projektfinanzierung, die Untersuchung der Ursachen für Unternehmenskrisen im Tourismus sowie die Formulierung der wesentlichen Herausforderungen der Branche im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Resilienz runden den vorliegenden Bericht ab.

Die Sonderauswertungs-Studie wurde von der Tourism Investment Services GmbH (TIS) als Subunternehmerin der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank GmbH (OeHT) im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft, Energie und Tourismus (BMWET) durchgeführt und stützt sich fokussiert auf Investitionen, die von der OeHT im Rahmen der gewerblichen Tourismusförderung des Bundes gefördert wurden.

Die Ergebnisse zeigen, dass es dem Großteil der österreichischen Tourismusbetriebe trotz des schwierigen Marktumfelds während der letzten Jahre aufgrund der COVID-19 Pandemie, des vorsichtigen Konsumverhaltens, des steigenden Kostendrucks und geopolitischer Verwerfungen gelungen ist, für die wirtschaftliche Resilienz relevante Betriebskennzahlen sukzessive und tendenziell zu verbessern.

In allen Segmenten konnten im Beobachtungszeitraum teils deutliche Umsatzzuwächse verzeichnet werden. Inflationsbereinigt waren die Steigerungsraten zwar moderat - die 4* Kategorie war sogar mit einem geringen realen Umsatzrückgang konfrontiert – dennoch ist es durch die Umsatzzuwächse gelungen, die gestiegenen operativen Kosten so weit zu kompensieren, dass die operativen Ergebnisse vor Zinsen (GOP) im Median weiter verbessert werden konnten und derzeit zwischen 22,1 % (3*/3*S Kategorie) und 23,6 % (4*S/5* Kategorie) liegen. Gelungen ist dies insbesondere bei den Kostenstellen „Wareneinsatz“ und „Mitarbeiteraufwand“, die einerseits in Relation zum Umsatz reduziert werden konnten (Wareneinsatz), andererseits trotz eines massiven Anstiegs der Mitarbeiterkosten in Prozent vom Umsatz über die Jahre mehr oder weniger konstant gehalten wurden.

Den eigentlichen Liquiditätsdruck auf die teils hoch verschuldeten Betriebe, die durch ihr hohes Anlagevermögen auf risikotragende Fremdfinanzierung angewiesen sind, verursachen die stark gestiegenen Zinsen. Am Beginn des Beobachtungszeitraum lag die durchschnittliche Verzinsung bei rd. 2,800 % p.a., im Jahr 2019 und damit vor Beginn der negativen Zinsentwicklung bei etwa 2,430 % p.a. Im Wirtschaftsjahr 2024 mussten die Betriebe durchschnittlich rd. 4,870 % p.a. an Zinsen für die langfristigen Finanzierungen aufbringen, was sich besonders in der Liquidität der 4* Betriebe bemerkbar macht.

Erfreulich ist die Tatsache, dass es in den letzten zehn Jahren ebenfalls gelungen ist, wesentliche bilanzielle Kennzahlen wie die Eigenkapitalquote – die zwar im Vergleich mit anderen Branchen nach wie vor niedrig ist - sukzessive zu verbessern oder die Entschuldungsdauer bei rd. 75 % der Unternehmen zum Teil deutlich unter der URG-Grenze von 15 Jahren zu halten. Gerade im Hinblick auf die nach wie vor starke Abhängigkeit der Branche von der klassischen Fremdfinanzierung ist die Entwicklung dieser Kennzahlen positiv zu werten.

Hauptgrund für Unternehmenskrisen im Beobachtungszeitraum waren klassische Managementfehler wie operative und strategische Fehlentscheidungen sowie mangelndes Controlling und fehlende Kostenkontrolle.

Die Anforderungen an eine professionelle Ausbildung des Tourismusnachwuchs werden damit unterstrichen. Sie sind für die Bewältigung der künftigen Herausforderungen in der Tourismusbranche unabdingbar.

Fazit

Die Nüchternungsrekorde der letzten Zeit sorgen grundsätzlich für eine positive Grundstimmung im österreichischen Tourismus. Aufgrund der teils suboptimalen Rahmenbedingungen sind die positiven Auswirkungen dieser Rekorde in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der Unternehmen jedoch nur in eingeschränktem Ausmaß ersichtlich.

Dennoch zeigt sich der österreichische Tourismus auf Basis der wesentlichen betrieblichen Kennzahlen über die letzten zehn Jahre verstärkt krisenresistent. Die Herausforderungen für die Betriebe werden allerdings nicht weniger und erfordern, sowohl auf betrieblicher als auch politischer Ebene, stete Bemühungen, diesen gerecht zu werden, gemeinsam praktikable Lösungen für die österreichische Tourismuswirtschaft zu finden und damit die wirtschaftliche Resilienz der Tourismusbranche zu sichern.

Anhang

- Tabellen und Grafiken der analysierten Kennzahlen über den gesamten Beobachtungszeitraum 2015 – 2024 (separates Dokument)

TIS