

Der österreichische Investmentmarkt konnte einen soliden Jahresauftakt 2026 verzeichnen. Das registrierte Investmentvolumen im ersten Quartal 2026 liegt mit € 540 Mio. 37 % über dem sehr verhaltenen Vorjahresquartal. Der 5-jährige Mittelwert wird dennoch um 16 % verfehlt. Große Landmark-Deals haben bislang nur begrenzt stattgefunden.

Die Assetklassen wurden die ersten drei Monate 2026 von Retail und Hotel mit 31 % sowie 27 % Marktanteil angeführt. Das Volumen im Einzelhandel setzt sich einerseits aus einem paneuropäischen Factory Outlet Center-Portfolio sowie der weiterhin hohen Nachfrage nach Fachmärkten und Fachmarktzentren zusammen. Bei Hotels stellt hingegen der Verkauf des Andaz Vienna am Belvedere zugleich den größten Deal des laufenden Jahres dar.

Büroimmobilien folgen mit 15 % Marktanteil noch vor Wohnimmobilien mit 14 %. Einige Bürotransaktionen zeigen, dass hochwertige Bürogebäude mit guter Lage und Vermietungssituation auch in den Landeshauptstädten gefragt bleiben. Im Wohnsegment legten hingegen die Verkäufe der offenen Immobilienfonds eine kurze Verschnaufpause ein. Bei Logistik- und Industrieimmobilien befinden sich zahlreiche Transaktionen im fortgeschrittenen Verkaufsprozess.



Domestic

37%

Y-on-Y Change Q1

61%

Y-on-Y Change TTM

Nr. of Transactions

21

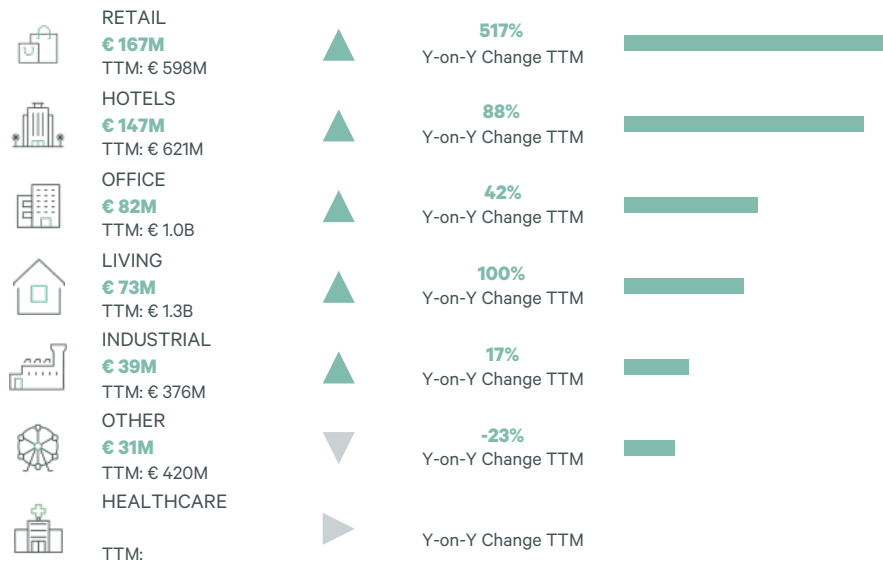
165 TTM

Y-on-Y: Year on Year

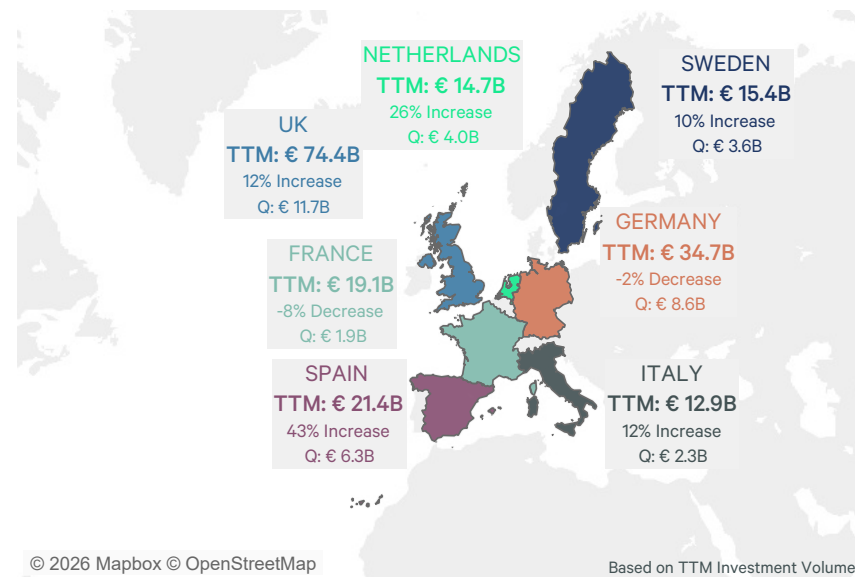
TTM: Trailing Twelve Months

Origin purchaser capital

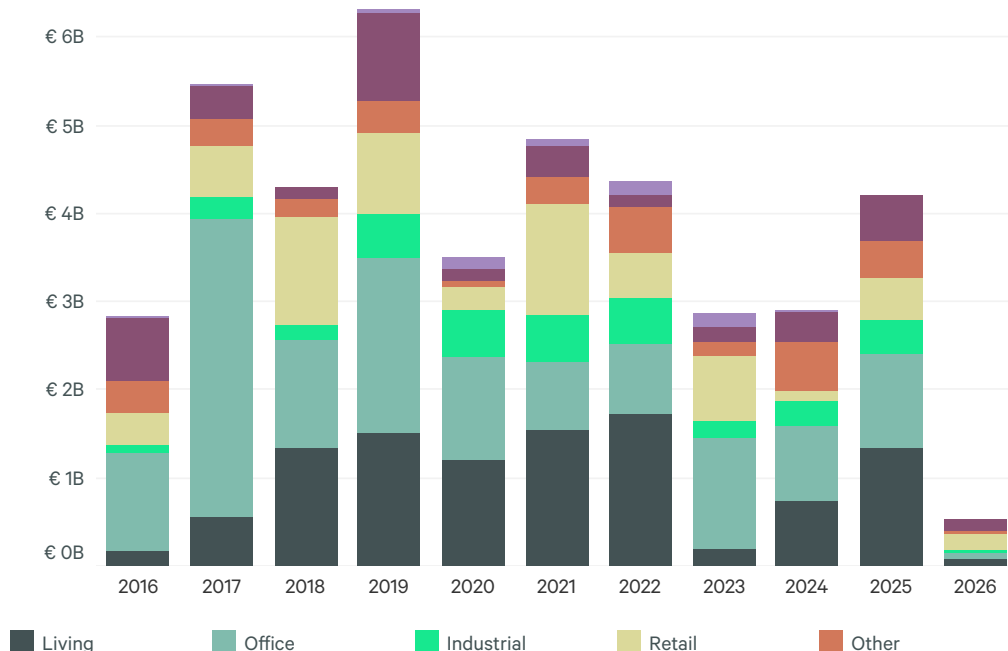
Investment by Sector (Austria)



Investment in Top 7 European Countries



Investment Volumes Annual by Sector (Austria)



Note: 2026 annual numbers till 31.03.2026

Die sukzessive Rückkehr internationaler Käufer ist seit mehreren Quartalen auf dem Markt zu beobachten, jedoch schlägt ihr Marktanteil mit 74 % im ersten Quartal noch einmal deutlicher aus. Neben deutschem Kapital hat vor allem tschechisches und australisches Geld investiert. Im Jahresverlauf wird aber wieder ein höherer Marktanteil von österreichischen Investoren erwartet – insbesondere die privaten Family Offices nutzen die Marktphase weiterhin für strategische Ankäufe.

Die Bruttospitzenrenditen sind zum Jahresbeginn stabil geblieben. Büroimmobilien notieren somit weiterhin bei 4,75 % (-10 Basispunkte zum Vorjahr), High Street Retail bei 4,70 % (stabil zum Vorjahr), Wohnen bei 4,00 % (-20 Basispunkte zum Vorjahr). Logistik und Hotel rentieren bei 5,10 % (+10 Basispunkte zum Vorjahr) sowie 5,40 Prozent (stabil zum Vorjahr).

Das erste Quartal zeigte einerseits weitere Erholungszeichen, andererseits bleibt der Ausblick volatil denn je. Die gestiegenen Ölpreise wirken sich über die Geldpolitik, Inflations- und Wirtschaftserwartungen sowie langfristigen Zinssätze indirekt auch auf die Immobilienrenditen aus. Angesichts der anhaltenden Konflikte ist daher partiell mit einem Aufwärtsdruck auf die Renditen zu rechnen. Dementgegen stehen inflationsbedingt steigende Baukosten, eine weiter schrumpfende Projektpipeline an Fertigstellungen sowie Mietsteigerungen durch Indexierungen und ein knapper werdendes Angebot an hochwertigen Flächen. Europäische Immobilienmärkte könnten in dieser Situation somit wiederholt als „Safe Haven“ für Anleger dienen.

Contacts

Marc Steinke
 Head of Research
 marc.steinke@cbre.com
 +43 676 501 78 26

Manuel Bugl
 Head of Investment
 manuel.bugl@cbre.com
 +43 676 501 45 98

Martin Wille
 Director Investment Properties
 Commercial
 martin.wille@cbre.com
 +43 664 854 48 27

Thomas Krajc
 Associate Director Investment Properties
 Residential
 thomas.krajc@cbre.com
 +43 676 501 15 03

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

