

Wien, am 26.02.2026

Presseaussendung

Österreichischer Investmentmarkt 2025 zurück auf Vorkrisenniveau: Transaktionsvolumen steigt um 44 Prozent auf EUR 4,2 Mrd.

- Wohnimmobilien verdoppeln Transaktionsvolumen nahezu auf EUR 1,3 Mrd.
- Assetklasse Büro mit großvolumigen Transaktionen und Fokus auf Wiener Hotspots
- Industrie/Logistik profitiert von steigender KMU-Nachfrage

Der österreichische Investmentmarkt hat 2025 deutlich an Dynamik gewonnen. Das Gesamt-Transaktionsvolumen erreichte rund EUR 4,2 Mrd. und stieg gegenüber dem Vorjahr um 44 % (2024: rund EUR 2,9 Mrd.). Damit liegt das Marktgeschehen wieder auf dem Niveau der Jahre vor der Zinskrise, wie das neueste Markt-Update von OTTO Immobilien zeigt. Besonders das vierte Quartal 2025 sorgte für spürbare Belebung: Im Vergleich zum Fünfjahresschnitt liegt das Volumen im Gesamtjahr 2025 um 16 % höher. Im ausgewiesenen Gesamt-Transaktionsvolumen sind neben den hervorgehobenen Assetklassen Wohnen, Büro sowie Industrie und Logistik auch Handel, Hotel, betreibergeführtes Wohnen und sonstige Nutzungsarten enthalten.

„Der Investmentmarkt hat 2025 klar an Vertrauen zurückgewonnen. Die starke zweite Jahreshälfte zeigt, dass Kapital wieder mehr bereitsteht und Transaktionen umgesetzt werden. Wir erwarten, dass sich dieser Trend 2026 fortsetzt“, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien. Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens entfielen 2025 auf inländische Akteure. *„Für 2026 rechnen wir mit einer stärkeren Rückkehr institutioneller Investoren aus dem deutschen Raum“,* sagt Philipp Maisel, Leiter Investment bei OTTO Immobilien.

Wohnen: Deutliche Belebung durch Bestandsobjekte

Der Wohnimmobilienmarkt verzeichnete 2025 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 1,3 Mrd. und lag damit beinahe doppelt so hoch wie im Vorjahr (2024: rund EUR 0,69 Mrd., +93 %). Maßgeblich waren vor allem Bestandsobjekte mit hohem Vermietungsgrad in Wien und den Landeshauptstädten. Ein wesentlicher Anteil des Volumens entfiel auf Verkäufe durch offene Immobilienfonds.

„Das Transaktionsgeschehen konzentriert sich fast vollständig auf Bestandsimmobilien. Die niedrige Neubaupipeline begrenzt das Angebot. Wir gehen davon aus, dass der Markt auch 2026 stark durch Fondsverkäufe und selektive Bestandsdeals geprägt sein wird“, so Philipp Maisel.

Büro: Fokus auf Wien und Core-Produkte

In der Assetklasse Büro erreichte das Transaktionsvolumen 2025 rund EUR 1,1 Mrd. und liegt damit leicht unter dem Vorjahr (2024: rund EUR 1,19 Mrd., -6 %). Ein wesentlicher Teil des Volumens entfällt auf großvolumige Transaktionen mit Prestigecharakter in etablierten Wiener Büro-Hotspots.

„Der Fokus lag klar auf erstklassigen, ESG-konformen Immobilien in zentralen Wiener Lagen mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen. Auffällig war die hohe Zahl an Off-Market-Transaktionen. Mehrere prominente Deals wurden ohne öffentlichen Vermarktungsprozess abgewickelt“, sagt Anthony Crow, Leiter Gewerbe bei OTTO Immobilien. Dazu zählen etwa die Verkäufe an „The ICON Vienna“ beim Hauptbahnhof sowie am Austria Campus im zweiten Bezirk.

Für 2026 erwartet OTTO Immobilien eine stabile bis leicht positive Entwicklung. Weitere Zinssenkungen und die anhaltende Nachfrage nach Core-Objekten in Spitzenlagen könnten zusätzliche Impulse liefern.

Industrie und Logistik: Wachstum durch KMU-Nachfrage

Im Segment Industrie und Logistik erreichte das Transaktionsvolumen 2025 rund EUR 604 Mio. und steigt damit um 35 % gegenüber dem Vorjahr (2024: rund EUR 448 Mio.). Damit wird der zweithöchste Wert der vergangenen fünf Jahre erzielt, wobei der Fokus auf Bestandsobjekten liegt, nachdem die Fertigstellungen jährlich abnehmen.

Neben der stabilen Nachfrage nach modernen Flächen in zentrumsnahen Lagen zeigt sich ein klarer Trend zu kleineren Einheiten zwischen 500 und 3.000 Quadratmetern für Klein- und Mittelbetriebe. *„Developer greifen diesen Trend auf und entwickeln gezielt entsprechende Projekte. Für Investoren ergeben sich daraus erhebliche Vorteile. Eine breitere Mieterstruktur reduziert Risiken, gleichzeitig erhalten Unternehmen die Möglichkeit, am Standort zu wachsen. Zudem rücken Sale-and-Leaseback-Transaktionen wieder stärker in den Fokus“*, so Gewerbe-Leiter Anthony Crow.

Ältere Bestandsobjekte, die heutigen Standards nicht entsprechen, stehen hingegen unter zunehmendem Preisdruck.

Ausblick 2026

Trotz weiterhin anspruchsvoller Rahmenbedingungen rechnet OTTO Immobilien für 2026 mit einer weiteren Belebung des Investmentmarktes. Sinkende Finanzierungskosten, stabilisierte Preisniveaus und eine zunehmende Aktivität institutioneller Investoren könnten das Transaktionsgeschehen zusätzlich stärken. *„Die Marktteilnehmer haben sich auf das neue Zinsumfeld eingestellt. Das schafft Planungssicherheit. Wir erwarten 2026 eine kontinuierliche Zunahme an Transaktionen über mehrere Assetklassen hinweg“*, resümiert Eugen Otto.

Alle Zahlen, Daten, Fakten im Update zum Investmentmarkt: <https://epaper.otto.at/link/20853/>

Grafik: Transaktionsvolumen Österreich 2021 bis 2025 (© OTTO Immobilien)

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit 70 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner. www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi, Presse und Kommunikation

OTTO Immobilien

M +43 660 3211107

presse@otto.at