



GEWERBEIMMOBILIEN ÖSTERREICH: MARKTSTIMMUNG & AUSBLICK

Marktbericht – April 2026
Analyse für institutionelle Investoren



ZUSAMMENFASSUNG

Der österreichische Immobilienmarkt befindet sich nicht in einem neuen Zyklus oder einer Erholung, sondern hat sich strukturell in einem pessimistischen Korridor festgesetzt. Sollte dieser Trend anhalten, ist durchaus mit einer entsprechenden Anpassung in der Rendite Entwicklung und/ oder mit einem Austrocknen der Liquidität im Transaktionsmarkt zu rechnen. Erwartungen prägen die Preisbildung – auch in der Immobilienwirtschaft

Sentiment index

NEGATIV

-14,6

Momentum

EINBRUCH

-43.1 Pkte;
Katalysator: Geopolitik

Markttrend

KEINE ERHOLUNG

Ausbildung Pessimistischer
Korridor

EXECUTIVE SUMMARY

DER SCHEIN-OPTIMISMUS TRÜGT:

01

Berichte über steigende Transaktionsvolumina im ersten Quartal 2026 spiegeln keine aktuelle Markterholung wider. Sie sind das zeitverzögerte Ergebnis einer Stabilisierungsphase aus dem Jahr 2024/2025. Das erklärt auch, warum Brutto Renditen derzeit noch scheinbar stabil auf hohem Niveau verharren.

DRASTISCHER ABSTURZ DER MARKTSTIMMUNG:

02

Das qualitative Marktsentiment bricht im April 2026 massiv gegenüber dem Vormonat ein und **dreht erstmals seit längerer Zeit in den negativen Bereich.** Zudem bewegt sich der Index seit Ausbruch der Corona Krise fast durchgehend unter dem langfristigen Durchschnitt.

IMPLOSION DER POSITIVEN RHETORIK:

03

Die quantitative Themenanalyse zeigt eine **sprunghafte Dominanz negativer Begrifflichkeiten, während positive Stimmen regelrecht implodieren.** Angetrieben durch geopolitische Verwerfungen führen Angstthemen wie „Risiko“, „Verwerfung“, „Zwangsversteigerung“, aber auch „Panik“ und „Rezession“ die Diskussionen im April mit deutlichem Abstand an.

KEINE AKUTE PANIK, SONDERN KONSOLIDIERTE RESIGNATION:

04

Trotz des Einbruchs in der Marktstimmung verharren die Unsicherheit und die Anspannung im Markt auf einem relativ niedrigen Niveau. **Im Gegensatz zur Finanzkrise 2007/2008 herrscht im Markt kein nervöser Schockmodus, sondern eine lähmende Einigkeit.** Die Marktteilnehmer haben sich kollektiv auf die schlechten Nachrichten eingestellt.

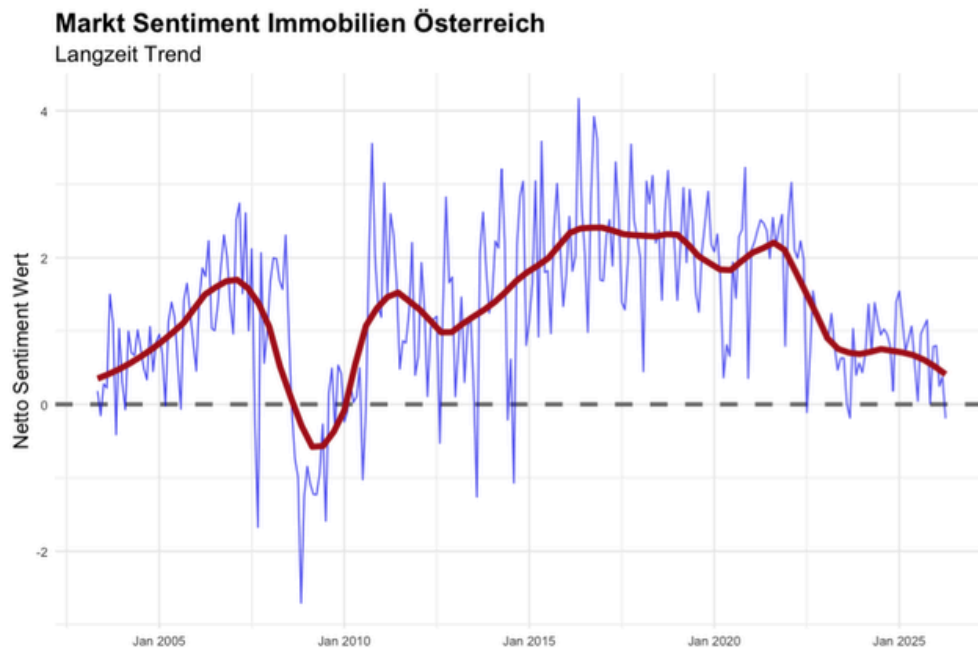


Abb. 1: CRE Immobilien Index Österreich: Monatliche Entwicklung (in Blau) und Langfristtrend (in Rot).

Marktsentiment: Der Abwärtstrend hat sich verfestigt

Folgt man manchen Marktberichten und Branchenmeinungen, so konnte man durchaus den Eindruck gewinnen, dass mit Beginn des Jahres 2026 in weiten Teilen der Immobilienbranche von einer Erholung ausgegangen wurde. Eine Entwicklung, die letztendlich durch geopolitische Krisen, genauer gesagt durch den Ausbruch militärischer Konflikte im Mittleren Osten, vorerst ausgebremst wurde.

Gestützt wurde diese optimistische Sichtweise unter anderem durch ein Transaktionsvolumen von rund EUR 540 Mio. im ersten Quartal 2026, das damit um ca. 37% höher lag als im Vorjahreszeitraum. Vereinzelt war, basierend auf nicht näher definierten Fundamentaldaten, sogar von einem Beginn eines neuen Immobilienzyklus die Rede. An anderer Stelle wurde noch im April 2026 von einer beginnenden Markterholung gesprochen, wobei kurioserweise auf die Transaktionsvolumina des dritten Quartals 2025 (!) verwiesen wurde.

Kurz zusammengefasst: Wir können diese positive Entwicklung nicht bestätigen.

Der D-DARKS CRE Sentiment Index, der auf der tagesaktuellen systematischen Analyse deutschsprachiger Immobiliennachrichten der letzten 25 Jahre basiert, zeigt ein völlig anderes Bild.

Nach der deutlichen Abkühlung der Marktstimmung im Zuge der Corona Krise und einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau in den Jahren 2024 sowie Teilen von 2025 ist in Österreich bereits seit September/ Oktober 2025 eine neuerliche Eintrübung des Marktstimmungsbildes zu beobachten (siehe hierzu den langfristigen Trend in Rot in Abbildung 1).

Diese Entwicklung findet ihren vorläufigen, negativen Höhepunkt mit April 2026, als die Marktstimmung sogar in den negativen Bereich dreht. Der von D-DARKS entwickelte CRE Sentiment Index (siehe Abbildung 2) bricht auf einen Wert von -14.6 Punkten ein, was einem Absturz von 43.1 Punkten gegenüber dem Vormonat entspricht.

Dass sich der Sentiment Index seit Ausbruch der Corona Krise fast durchgehend unter dem langfristigen Durchschnitt bewegt (Baseline = 100 Punkte bzw. rote gestrichelte Linie in Abbildung 2), zeigt eindrucksvoll, wie nachhaltig gedrückt die Stimmung am österreichischen Immobilienmarkt ist. Mit einem Wert von -14.6 Punkten im April 2026 hat sie einen weiteren herben Dämpfer erhalten.

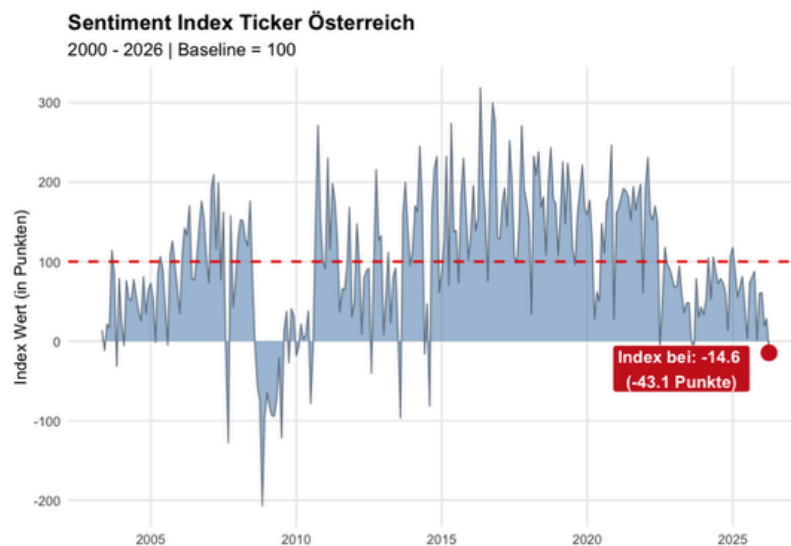


Abb. 2: Sentiment Index Ticker 2000–2026 (Baseline = 100).

Doch wie passt das zusammen?

Quantitative Daten, wie die jüngsten Transaktionsvolumina, deuten auf erste Ansätze einer Erholung hin, während sich das qualitative Marktsentiment bereits seit Monaten verschlechtert, und das nicht erst seit Ausbruch der jüngsten geopolitischen Krisen.

Unseres Erachtens liegt der Schlüssel zur Interpretation in der Natur des Transaktionsprozesses begründet. Kommerzielle Immobilientransaktionen beanspruchen in der Regel viele Monate von der ersten Interessensbekundung bis zum eigentlichen Abschluss. Jene Transaktionen also, die wir Ende 2025 oder im ersten Quartal 2026 gesehen haben, spiegeln somit die Materialisierung einer Markterwartung wider, die rund 6 bis 9 Monate zuvor vorgeherrscht hatte. Wie oben erwähnt, zeigte sich die Marktstimmung im Jahr 2024 und den ersten neun Monaten 2025 zwar auf niedrigerem Niveau, aber immerhin stabil.

Das erklärt auch, warum die Brutto Renditen in einzelnen Asset Klassen trotz der sich verschlechternden Gesamtlage derzeit noch scheinbar stabil auf hohem Niveau verharren (siehe Abbildung 3).

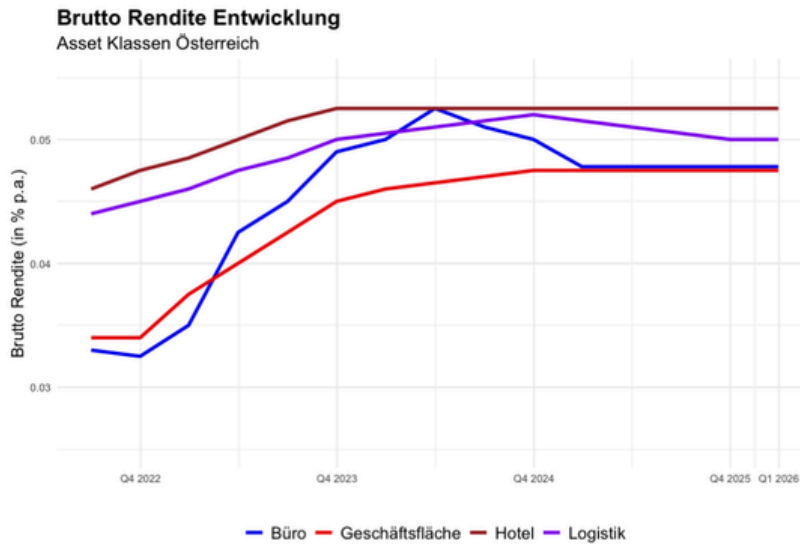


Abb. 3: Brutto Rendite Entwicklung Österreich.

Worüber redet der Markt - Die Themen des Monats

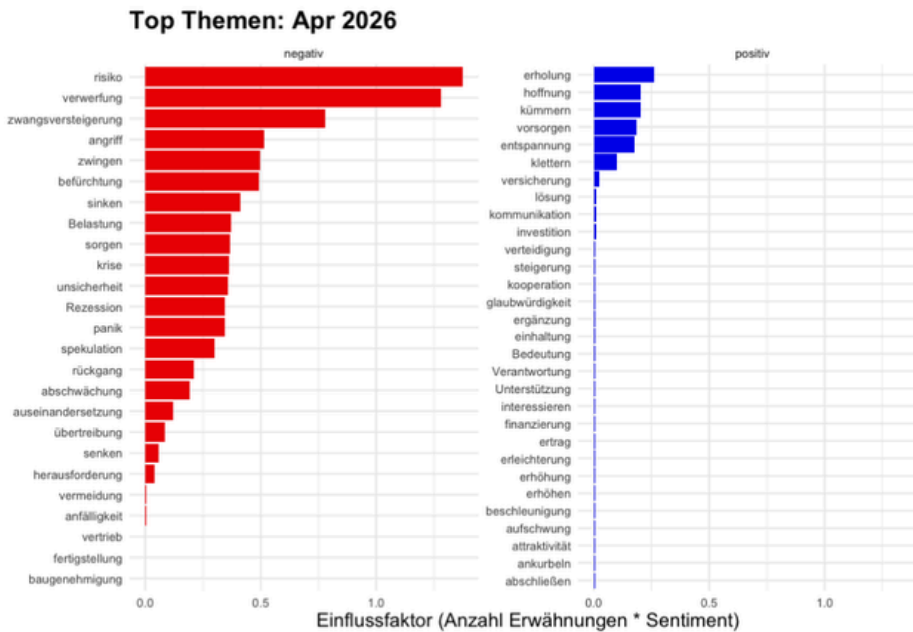


Abb. 4: Die dominierenden Begriffe des laufenden Monats.

Themenanalyse: Rückkehr der Marktangst

Im Monat April ist eine spürbare Verschärfung der Themenschwerpunkte in zwei Richtungen festzustellen.

Zum einen beobachten wir eine fast sprunghafte Dominanz negativer Begrifflichkeiten. Statistisch gesehen ist das Gewicht der positiven Berichterstattung und Meinungsbildung regelrecht implodiert (siehe Abbildung 4). Die Geschehnisse und Auswirkungen des jüngsten Konflikts im Mittleren Osten scheinen in der Diskussionskultur des österreichischen Immobilienmarkts endgültig angekommen zu sein und das Stimmungsbild zu dominieren. Dies sollte angesichts der geopolitischen Entwicklungen allerdings nicht allzu sehr überraschen.

Wesentlich interessanter ist in diesem Zusammenhang jedoch der Umstand, dass handfeste Angstthemen um sich greifen. Begriffe wie „Panik“ oder „Rezession“ werden nicht mehr nur von vereinzelt Stimmen in den Raum geworfen, sondern finden mittlerweile eine deutlich höher frequentierte Erwähnung bei einem breiten Spektrum an Marktteilnehmern. Auch Begriffe wie „Risiko“, „Verwerfung“ und „Zwangsversteigerung“ führen die Negativliste mit Abstand an.

Es ist zwar noch verfrüht, von einer echten Marktpanik zu sprechen. Eine im April einsetzende, drastische Verschärfung der allgemeinen Rhetorik ist jedoch nicht von der Hand zu weisen. Sie spiegelt sich letztendlich unmissverständlich im Absturz des Sentiment Index in dem Bereich wider.

Marktunsicherheit und Stress Niveau: Kombinierter Indikator aus Sentiment Index und Volatilität

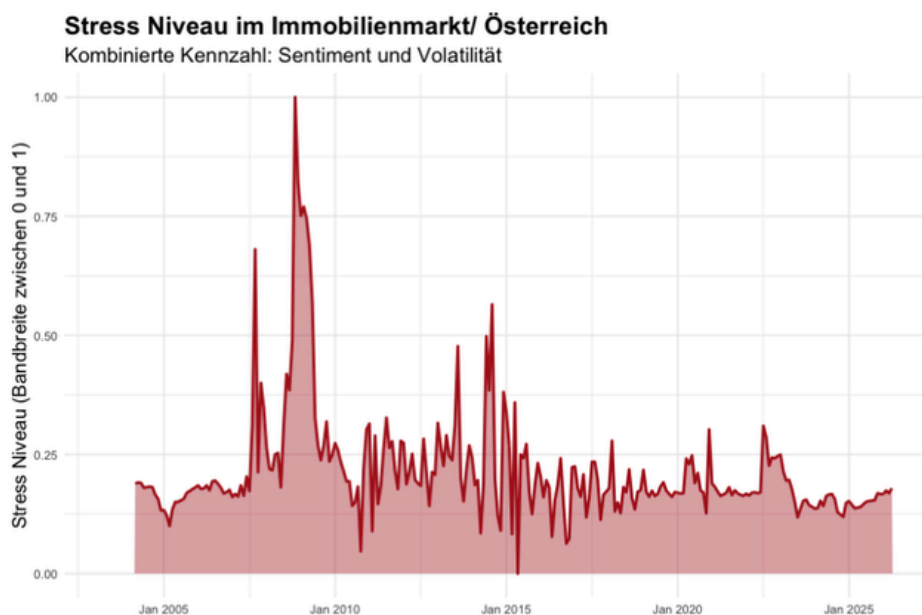


Abb. 5: Stress Niveau im Markt.

Der Markt ist sich einig

Um das Stress Niveau, also das Ausmaß der Marktunsicherheit auf Basis der aktuellen Marktstimmung, zu messen, kombiniert dieser Indikator die Ausprägung des aktuellen Sentiments mit der Intensität seiner monatlichen Veränderungen (Volatilität). Wie in Abbildung 5 zu sehen ist, erreichte das Stress Niveau im österreichischen Immobilienmarkt im September 2007, als die Vorboten der globalen Finanzkrise aufzogen, sowie während der darauffolgenden Krise selbst seine historischen Höhepunkte.

Umso bemerkenswerter ist es, festzuhalten, dass sich das derzeitige Stress Niveau trotz der jüngst drastisch verschlechterten Marktstimmung auf einem relativ niedrigen Niveau bewegt. Diese spezifische Kombination aus negativem Sentiment und gleichzeitig geringer Volatilität deutet darauf hin, dass sich der Markt in seiner pessimistischen Erwartungshaltung eingehend einig ist. Es gibt kaum noch nennenswerte Gegenstimmen oder fundamentale Unsicherheit über die künftige Marktausrichtung. Die Marktteilnehmer haben sich auf die ungünstige Entwicklung eingestellt und blicken mit einer gewissen, konsolidierten Resignation in die nahe Zukunft.

Anspannung im Markt: Markt Sentiment und Markt Anspannung im Zeitverlauf

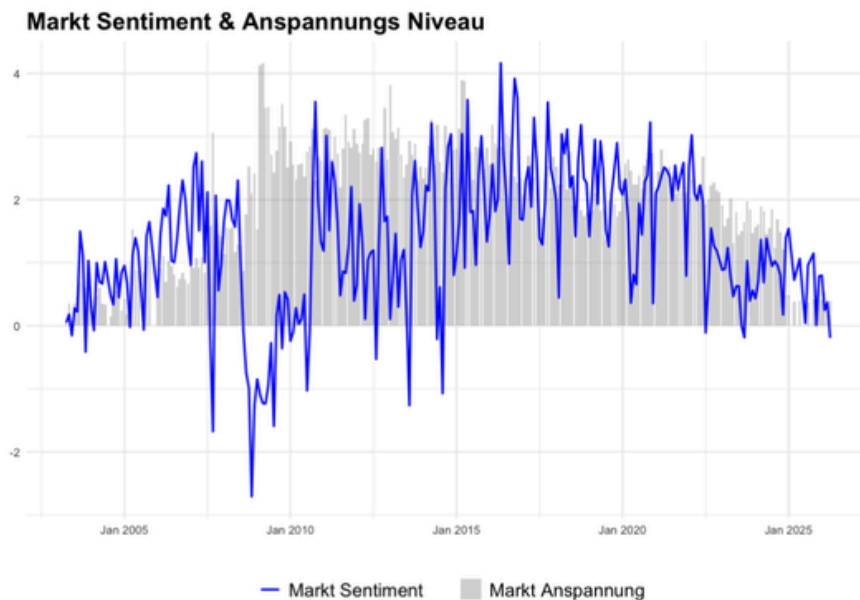


Abb. 6: Markt Sentiment & Anspannungs Niveau.



Festsetzen im pessimistischen Korridor

Um die verbale Anspannung im Immobilienmarkt zu messen, wird die Emotionalität der Sprache mit der Häufigkeit ihrer Verwendung kombiniert. Mit anderen Worten, der Indikator misst, wie erregt oder geladen die aktuelle Marktsituation diskutiert wird.

Auch hier bietet die globale Finanzkrise der Jahre 2007 und 2008 ein hervorragendes historisches Beispiel, um den Kontext zu verdeutlichen. Bei einer damals tief negativen Marktstimmung war die Erregung im Markt extrem hoch – ein geradezu klassisches Signal für einen Markt im Krisen- oder gar Panikmodus (siehe Abbildung 6).

Umso interessanter präsentiert sich die aktuelle Situation im Frühjahr 2026. Derzeit sind wir zwar mit einer anhaltend negativen Marktstimmung konfrontiert, erleben jedoch gleichzeitig ein äußerst niedriges Anspannungsniveau (siehe Abbildung 6). Der österreichische Immobilienmarkt befindet sich demnach keineswegs im akuten Schock- oder Panikmodus. Dennoch stehen wir vor einer fundamentalen Eintrübung. Der Optimismus ist fast vollständig aus dem Markt gewichen. Die Branche driftet nicht mehr nur temporär in Richtung Pessimismus, sondern die Marktstimmung hat sich mittlerweile strukturell in einem pessimistischen Korridor festgesetzt.

**Quelle: NLP-basierte Sentimentanalyse deutschsprachiger Immobiliennachrichten, monatliche Daten 2000–2026. Dieser Bericht basiert ausschließlich auf rechtmäßig zugänglichen, öffentlich verfügbaren Daten in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und stellt keine Anlageberatung dar.*



ÜBER UNS

Über D-DARKS:

Die vom erfahrenen Immobilienprofi Christian Schitton gegründete D-DARKS GmbH ist ein spezialisiertes Market-Intelligence-Unternehmen für gewerbliche Immobilienmärkte in der DACH-Region, das die zeitliche Diskrepanz zwischen quantitativen Marktdaten und dem transportierten Narrativ präzise messbar und nutzbar macht.

Über die Technologie:

Die proprietäre Technologie kombiniert Natural Language Processing (NLP) mit komplexen, statistischen Methoden und mathematischen Verhaltensalgorithmen. Diese enge Verzahnung schafft ein tief integriertes Gesamtmodell, das im Markt eine technologische Alleinstellung einnimmt.

Über den Sentiment Index:

Der proprietäre D-DARKS CRE Sentiment Index erfasst fortlaufend die monatliche Nettomarktstimmung im gewerblichen Sektor und bietet institutionellen Akteuren einen exklusiven Frühwarn- und Lead-Time-Vorteil, während rückblickende Transaktionsdaten meist erst Monate später Klarheit schaffen.

Über das Team:

- **Christian Schitton:** Mit drei Jahrzehnten fundierter Expertise in der gewerblichen Immobilienwirtschaft (CRE) hat er die technologische Architektur von D-DARKS eigenständig konzipiert und jede einzelne Zeile des proprietären Programmcodes selbst implementiert.
- **Dzeneta Schitton:** Sie leitet die Unternehmenskommunikation und sorgt dafür, dass alle Marktanalysen und internen Abläufe den aktuellen EU-Richtlinien entsprechen.



Kontakt:

CHRISTIAN SCHITTON

Founder/Managing Director

christian.schitton@d-darks.com

d-darks.com

+43 676 5229414

“Wer die Zukunft der Immobilienmärkte antizipieren will, muss das aktuelle Stimmungsbild genau in dem Moment erfassen, in dem es entsteht – und nicht erst, wenn das ‚Jetzt‘ bereits Vergangenheit ist.“