Pressemitteilung

Vienna Research Forum

www.viennaresearchforum.at

Logistik/Industriemarkt Wien und Wiener Umland

Das 1. Halbjahr 2025

Pressekontakt:
Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR
Vienna Research Forum
Marc-Aurel-Straße 12/Top12
1010 Wien

presse@viennaresearchforum.at
T: +43 699 181 15 181

Das 1. Halbjahr 2025 auf den Punkt gebracht

- Neuer Gesamtbestand nach Erweiterung ca. 8,19 Mio. m^2
- Flächenumsatz im 1. Halbjahr 2025 bei nur rund 33.228 m^2
- Größte Vermietung für ca. 33,04% des Flächenumsatzes verantwortlich

Im 1. Halbjahr 2025 summierte sich der Flächenumsatz am Logistik- und Industriemarkt Wien und Umgebung auf 33 288 m^2. Zu diesem Ergebnis kommt das Vienna Research Forum Logistik/Industrie (VRF-LI) nach der Auswertung der aktuellen Eckdaten. Logistikflächen werden nur vom VRF berücksichtigt, solange sie gewisse Qualitätskriterien wie Hallenhöhe, Rangierfläche und Entfernung von der Autobahn erfüllen.

Mit Ende 2024 wurde die Analyse und Aufnahme der drei Submärkte – „Eisenstadt“, „Wiener Neustadt & Baden“ sowie „St. Pölten“ – vom VRF-LI abgeschlossen. Dadurch vergrößerte sich der Bestand gegenüber Ende 2023 auf 8,19 Mio. m^2.

Der Gesamtflächenumsatz inklusive der vom VRF nicht berücksichtigten Flächen betrug im 1. Halbjahr 2025 in Summe 39.065 m^2.

Die höchsten Qualitätsstandards, sogenannte Logistik Klasse A Objekte, erfüllen rd. 51,12% der klassifizierten Flächen, ca. 30,59% sind als Klasse B und 18,29% als Klasse C qualifiziert. Bei den Produktions- und Industrieflächen wurden alle Objekte aufgenommen, die aktuell für diesen Zweck verwendet werden und gewisse Mindestkriterien wie z.B. Hallengröße erfüllen. Der größte Flächenumsatz fand laut VRF-LI mit 11.000 m^2 im Submarkt Wien Umland Süd statt. Dieser entspricht rund 33,04% des Flächenumsatzes auf dem Logistik- und Industriemarkt im ersten Halbjahr 2025.

Betrachtet man den Flächenumsatz nach dem Anteil an Logistik- bzw. Industrieflächen, so entfallen 66,96% auf Logistikflächen und 33,04% auf Produktions- und Industrieflächen.

Stagnation auf niedrigem Niveau

Mit einer Vermietungsleistung von nur 33.000 m^2 lag das 1 Halbjahr 2025 deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen vier Halbjahre (Durchschnitt: 51.811 m^2. Um das Vermietungsergebnis des Jahres 2024 zu erreichen, müssten in 2. Halbjahr knapp 84.000 m^2 vermietet werden.

Über das Vienna Research Forum: Initiator des Vienna Research Forums ist der Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (immQu) mit den am Wiener Logistik- und Industriemarkt führenden Kanzleien CBRE GmbH, Colliers International Immobilienmakler GmbH, EHL Gewerbeimmobilien GmbH, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, OPTIN Immobilien GmbH, OTTO Immobilien GmbH und Richter Industriemakler.

Sie bringen anonym und unabhängig voneinander die wichtigsten Parameter wie Vermietungsleistung, Leerstände, Baufertigstellungen in die Datenbank des VRF ein. Diese werden dann im Sinne einer Vergleichbarkeit und als Unterstützung für Investoren und Unternehmen vierteljährlich veröffentlicht.

Logistik/Industriemarkt Wien und Wiener Umland
Submarkt-Analyse H1 2025:

Submarktname	Objekte Gesamtfläche in m^2	Logistik Objekte Gesamtfläche in m^2	Logistik Objekte Gesamtfläche in m^2 Klasse A	Logistik Objekte Gesamtfläche in m^2 Klasse B	Logistik Objekte Gesamtfläche in m^2 Klasse C	Produktion / Industrie Obj. Gesamtfläche in m^2	Flächen-umsatz Gesamt H1 2025
Wien Nord	795.184	314.021	105.000	123.139	85.882	481.163	8.777
Wien Ost	707. 612	282.982	55.270	216.222	11.490	424.630	0
Wien Süd	1.113.504	535.563	200.482	153.100	181.981	577.941	0
Wien West	44.823	21.823	0	7.500	14.323	23.000	0
Wien Umland Nord	1. 243.683	441.060	322.060	70.100	48.900	802.623	0
Wien Umland Ost	957.156	796.156	651.156	78.000	67.000	161.000	5.739
Wien Umland Süd	1. 273.135	815.928	354.048	287.408	174.472	45. 207	11.000
Eisenstadt	206.100	100.100	88.100	5.000	7.000	106.000	0
Wiener Neustadt-Baden	1. 583.980	397.180	163.680	134.600	98.900	1.186.800	7.772
St Pölten	263.800	233.500	73.300	129.700	30.500	30.300	0
Gesamt	**8.188.977**	**3.938.313**	**2 013 096**	**1 204 769**	**720.448**	**4.250.664**	**33.288**

Das VRF-LI hat erstmals im November 2019 den Gesamtbestand an Logistik-, Produktions- und Industrieflächen in Wien und Wiener Umland erhoben und mit Ende des H1 2025 aktualisiert: Er beträgt demnach 8.188.977 m^2*, davon entfallen rd. 51,91% auf Produktions- und Industrieflächen und rd. 48,09% auf Logistikflächen.

** Das Vienna Research Forum registriert als Vermietungsleistung Neu- und Vorvermietungen, jedoch keine Mietvertragsverlängerungen. Untermieten werden erfasst, aber nicht ausgewiesen.*

** Durch regelmäßige Adaptierung nicht klassifizierter Objekte, Umnutzungen und Fertigstellungen kann sich der Bestand von Quartal zu Quartal ändern.*

Mitglieder des Vienna Research Forum:

CBRE GmbH
T +43 1 533 40 80
Geschäftsführung:
Dr. Andreas Ridder, FRICS
andreas.ridder@cbre.com

Research:
Marc Steinke, MSc
marc.steinke@cbre.com

Colliers International Immobilienmakler GmbH
T +43 1 535 53 05
Geschäftsführung:
Georg Muzicant, MRICS, MBA,
georg.muzicant@colliers.com
Thomas Belina, Mag. (FH),
thomas.belina@colliers.at

Research:
Florian Bogner, BA,
florian.bogner@colliers.at

EHL Gewerbeimmobilien GmbH
T +43-1-512 76 90
Geschäftsführer:
Mag. Stefan Wernhart, MRICS,
s.wernhart@ehl.at

Research:
DI Alexandra Bauer, MRICS,
a.bauer@ehl.at

immQu - Verein zur Förderung der Qualität der Immobilienwirtschaft
T +43 699 181 15 181
Gründungsvorstand immQu und Leiter VRF
Dkfm. Frank Brün FRICS SIOR
office@immqu.at

OPTIN Immobilien GmbH
T +43 1 934 69 60 - 201
Geschäftsführung/Research:
Mag. (FH) Mag. Alexander Fenzl,
alexander.fenzl@optin.at

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
T +43 1 534 73 214
Geschäftsführung:
Mag. Johannes Endl, MSc, MRICS,
endl@oerag.at

Research:
Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS,
stadlinger@oerag.at

OTTO Immobilien GmbH
T +43 1 512 77 77
Geschäftsführung:
Dr. Eugen Otto, MRICS,
eugen@otto.at

Research:
Martin Denner, BSc,
m.denner@otto.at

Richter Industriemakler
T +43 1 513 23 13-0
Geschäftsführung/Research:
Lukas Richter
richter@industriemakler.at