

# Logistik/Industriemarkt Wien und Umgebung

## Das 2. 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 2. Halbjahr 2025 auf den Punkt gebracht

- Neuer Gesamtbestand nach Erweiterung ca. 8,24 Mio. m<sup>2</sup>
- Flächenumsatz im 2. Halbjahr 2025 bei 71.069 m<sup>2</sup>
- Größte Vermietung für ca. 35,18% des Flächenumsatzes verantwortlich
- Erstmals erhoben: Leerstand Logistik/Industrie: 4,0 Prozent

Im 2. Halbjahr 2025 summierte sich der Flächenumsatz am Logistik- und Industriemarkt Wien und Umgebung auf 71.069 m<sup>2</sup>. 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 und liegt aktuell bei 8,24 Mio. m<sup>2</sup>.

Der Gesamtflächenumsatz inklusive der vom VRF nicht berücksichtigten Flächen betrug im 2. Halbjahr 2025 79.256 m<sup>2</sup>. (2024: 82.980 m<sup>2</sup>)

Die höchsten Qualitätsstandards, sogenannte Logistik Klasse A Objekte, erfüllen rd. 49,02% der klassifizierten Flächen, ca. 35,71% sind als Klasse B und 15,09% 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 25.000 m<sup>2</sup> im Submarkt Wien Umland Süd statt. Dieser entspricht rund 35,18% des Flächenumsatzes auf dem Logistik- und Industriemarkt im zweiten Halbjahr 2025.

Betrachtet man den Flächenumsatz nach dem Anteil an Logistik- bzw. Industrieflächen, so entfallen 85,20% auf Logistikflächen und 17,38% auf Produktions- und Industrieflächen.

### Starker Anstieg im 2. Halbjahr 2025

In Summe wurden 2025 Vienna Research Forum Logistik/Industrie (VRF-LI) 104 357 m<sup>2</sup> Vermietungen gemeldet, ein Minus von 59,19% zum Rekordjahr 2023 (255.734 m<sup>2</sup>). Gegenüber dem Vorjahr ging die Vermietungsleistung um 11,05% auf (117.325 m<sup>2</sup>). Mit einer Vermietungsleistung von 71.069 m<sup>2</sup> lag das 2 Halbjahr 2025 deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre (42.622 m<sup>2</sup>).

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 Umgebung Submarkt-Analyse H2 2025:

Submarktname	Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Logistik Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Logistik Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse A	Logistik Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse B	Logistik Objekte Gesamtfläche in m <sup>2</sup> Klasse C	Produktion / Industrie Obj. Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Flächen- umsatz Gesamt im Halbjahr
Wien Nord	795 184	314 021	105 000	123 139	85 882	481 163	7 460
Wien Ost	668 512	294 482	93 770	189 222	11 490	374 030	0
Wien Süd	1 136 984	561 009	167 605	211 423	181 981	575 975	8 638
Wien West	44 823	21 823	0	7 500	14 323	23 000	0
Wien Umland Nord	1 263 683	461 060	342 060	70 100	48 900	802 623	9 144
Wien Umland Ost	964 156	803 156	651 156	85 000	67 000	161 000	7 000
Wien Umland Süd	1 308 435	837 728	364 048	410 908	62 772	470 707	31 027
Eisenstadt	206 100	100 100	88 100	5 000	7 000	106 000	0
Wiener Neustadt-Baden	1 594 561	407 761	100 261	208 600	98 900	1 186 800	7 800
St Pölten	263 687	233 387	73 187	129 700	30 500	30 300	0
<b>Gesamt</b>	<b>8 246 125</b>	<b>4 034 527</b>	<b>1 985 187</b>	<b>1 440 592</b>	<b>608 748</b>	<b>4 211 598</b>	<b>71 069</b>

Das VRF-LI hat erstmals im November 2019 den Gesamtbestand an Logistik-, Produktions- und Industrieflächen in Wien und Umgebung erhoben und mit Ende des H2 2025 aktualisiert: Er beträgt demnach 8 246 905 m<sup>2</sup>, davon entfallen rd. 48,93% auf Produktions- und Industrieflächen und rd. 51,07% 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:*

Martin Ofner, BA  
martin.ofner@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



**CBRE**

**Colliers**

**EHL**

**immQu**

**OPTIN**  
IMMOBILIEN  
BAGYHESZŐ / FENEL ZEKELY

**ORAG**  
Immobilien | Seit 1871

**OTTO**  
IMMOBILIEN

**Knight**  
Frank

**Industrie**  
**makler**