

Submarkt-Analyse - Wien & Umgebung

Submarktnamen	Objekte Gesamtfläche in m²	Logistik Objekte Gesamtfläche in m²	Produktion / Industrie Objekte Gesamtfläche in m²	Flächenumsatz gesamt H2 2025	Flächenumsatz gesamt H1 + H2 2025
Wien Nord	795.184	314.021	481.163	7.460	16.237
Wien Ost	668.512	294.482	374.030	0	
Wien Süd	1.136.984	561.009	575.975	8.638	8.638
Wien West	44.823	21.823	23.000	0	
Wien Umland Nord	1.263.683	461.060	802.623	9.144	9.144
Wien Umland Ost	964.156	803.156	161.000	7.000	12.739
Wien Umland Süd	1.308.435	837.728	470.707	31.027	42.027
Eisenstadt	206.100	100.100	106.000	0	
Wiener Neustadt und Baden	1.594.561	407.761	1.186.800	7.800	15.572
St. Pölten	263.687	233.387	30.300	0	
Gesamt	8.246.125	4.034.527	4.211.598	71.069	104.357

AKTUELLE MARKTSITUATION

Der Logistik- und Industriebestand in und um Wien beläuft sich aktuell auf rund 8,25 Mio. m². Im zweiten Halbjahr 2025 gab es einen Flächenumsatz von 71.069 m². Der Gesamtumsatz 2025 beträgt somit ca. 104.357 m² laut dem VRF.

Betrachtet man den Flächenumsatz nach dem Anteil Logistik- bzw. Industrieflächen, so entfielen rund 85% auf Logistikflächen und etwa 15% auf Produktions- und Industrieflächen.

AUSBLICK

Der Mangel an dringend benötigten Flächen hat viele der größten Industrie- und Logistikentwickler nach Österreich gezogen, was einen Bauboom auslöste. Projekte, die schon lange vor Fertigstellung vorvermietet werden, sind nur noch selten anzutreffen. Mittlerweile stehen spekulativ errichtete Flächen zur Verfügung, was zur Stabilisierung des Marktes beiträgt.

Konsolidierungen, Insolvenzen und Umstrukturierungen sorgen zusätzlich dafür, dass zunehmend Logistik- und Produktionsflächen auf den Markt kommen. In der Folge ist der Leerstand auf ein sehr hohes Niveau gestiegen. Entwickler haben mittlerweile vermehrt das Thema Brownfield-Entwicklung in ihre Planungen aufgenommen.

AKTUELLE MIETPREISE

Die Nettomieten für Logistik- und Industrieimmobilien liegen zwischen EUR 7,00 und für Flächen im Neubauprojekt bis zu EUR 9,00 pro m² und Monat und sind stark von der Qualität und der Lage abhängig. Steigende Grundstücks- und Baukosten sowie steigende Finanzierungskosten im Zuge der Zinserhöhungen, führten zu einem Anstieg der Mieten.

Spitzenmieten - Österreich

Stadt	Submarkt	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Wien	Logistik	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€
Graz	Logistik	6,50€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€
Linz	Logistik	6,20€	7,20€	7,20€	7,20€	7,20€	7,20€	7,20€
Wien	Light Industrial	8,00€	9,00€	9,00€	9,00€	9,00€	9,00€	9,00€
Graz	Light Industrial	6,50€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€	7,00€
Linz	Light Industrial	6,20€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€	8,00€

Logistik Submärkte - Wien & Umgebung



Quelle ÖRAG Research, VRF

Spitzenrenditen nach Assetklassen - Wien



Wir (ÖRAG) möchten Sie höflichst darauf hinweisen, dass die obigen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen von uns (ÖRAG) zusammengestellt wurden, einen unverbindlichen Charakter haben und auf aktuellen Marktgegebenheiten basieren. Änderungen und Irrtümer werden jedoch ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Informationen und Daten sind vertraulich zu behandeln und sind nicht für Dritte bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist daher untersagt.