

## Wiener Logistikmarkt: Fertigstellungen auf Rekordniveau, Leerstände steigen – Nachfrage bleibt stabil

- 2024 mit 382.000 m<sup>2</sup> das stärkste Fertigstellungsjahr seit 2019
- Leerstandsquote steigt auf rund 4 % – vor allem bei großen, modernen Flächen
- Mietpreise in stark nachgefragten Lagen ziehen an
- OTTO Immobilien laut neuestem Ranking stärkster Gewerbetreibender in Österreich

Der Wiener Industrie- und Logistikmarkt befindet sich in einer Phase hoher Bautätigkeit. Laut dem aktuellen Marktbericht von OTTO Immobilien wurden im Jahr 2024 rund 382.000 m<sup>2</sup> neue Flächen fertiggestellt – der höchste Wert seit Beginn der OTTO-Erhebungen im Jahr 2019. Nachdem im Jahr 2023 so gut wie keine Projekte fertiggestellt wurden, sind die Jahre 2024 bis 2026 mit 286.000 m<sup>2</sup> im Durchschnitt auf sehr hohem Niveau.

*„Der Wiener Logistikmarkt zeigt sich trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten stabil und resilient. Gleichzeitig verändert sich der Markt spürbar – durch Konsolidierungen, Standortverlagerungen und neue Nutzeransprüche“,* sagt Martin Denner, Leiter Research bei OTTO Immobilien.

### Hohe Fertigstellungsleistung bei moderater Vorverwertung

Für 2025 wird ein weiterhin starkes Fertigstellungsvolumen von rund 305.000 m<sup>2</sup> erwartet, das sich auf 14 Projekte verteilt. Davon sind aktuell rund 32 % der Flächen (vor-)vermietet oder eigengenutzt. Die Fertigstellungen konzentrieren sich auf drei Submärkte: Wien Umgebung Ost, Wien Nord sowie den neu definierten Submarkt St. Pölten. Knapp zwei Drittel (64 %) des gesamten, für das Jahr 2025 geplanten Fertigstellungsvolumens entfallen auf diese Submärkte. 2026 sollen – nach aktuellem Datenstand – insgesamt knapp 172.000 m<sup>2</sup> an Industrie- und Logistikflächen fertiggestellt werden.

Die aktuell rund 8,3 Mio. m<sup>2</sup> Logistik- und Industriefläche im Raum Wien und Umgebung werden damit weiter anwachsen. Der Flächenumsatz betrug im Jahr 2024 rund 117.000 m<sup>2</sup>, ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2023: 256.000 m<sup>2</sup>).

Gleichzeitig steigen die Leerstandsquoten: Waren moderne Objekte in guten Lagen zuletzt stark ausgelastet, zeigt sich mit dem neuen Flächenangebot eine gegenläufige Tendenz. Aktuell liegt die Leerstandsrate bei rund 4 %. Angesichts der weiterhin hohen Fertigstellungen und der niedrigen Vorverwertungsquoten erwartet OTTO Immobilien für die kommenden Jahre einen deutlichen Anstieg des Leerstands – auch bei großflächigen Neubauten. Trotz der gesunkenen Nachfrage soll der prognostizierte Flächenumsatz 2025 auf 140.000 m<sup>2</sup> steigen.

### Differenzierte Preisentwicklung

Die Mietpreisentwicklung zeigt ein heterogenes Bild. Im Segment der Neubauten stiegen die Preise in einigen Submärkten an, der überwiegende Teil registrierte jedoch eine stabile Preisentwicklung. Im Wiener Stadtgebiet verzeichneten Neubaupreise einen moderaten Anstieg von durchschnittlich 3,0 %.

*„Wir sehen aktuell eine Marktphase, in der die Preisentwicklung stark vom Objekttyp und der Lage abhängt. Besonders energieeffiziente Neubauten mit guter Verkehrsanbindung sind gefragt – und erzielen entsprechend höhere Mieten“,* sagt Alexandra Fischer, Teamleiterin Industrie & Logistik bei OTTO Immobilien.

Im Bestandssegment ist die Spitzenmiete überwiegend konstant geblieben und nur vereinzelt gestiegen. Bei den Grundstückspreisen gab es einen spürbaren Rückgang: Die Maximalpreise sanken hier im Schnitt um 4,9 %. Das Research-Team von OTTO Immobilien erwartet für 2025 und 2026 keine weiteren Preisanstiege mehr.

### **Ausblick: Neue Chancen für Unternehmen – Nachhaltigkeit im Fokus**

Die laufende Marktdynamik eröffnet neue Spielräume für Unternehmen. Insbesondere Klein- und Mittelbetriebe nutzen die Chance zur Neuaufstellung ihrer Logistikprozesse. Unterstützt durch ESG-Kriterien, neue Technologien und Standortwechsel – etwa aufgrund indexierter Mieten – gewinnt der Trend zu nachhaltigen, modernen Flächen weiter an Relevanz. Neubauten mit nachhaltiger Bauweise, der Einsatz alternativer Energien wie Geothermie sowie energieeffiziente Konzepte werden dabei zunehmend zum Standard. Innovative Technologien wie automatisierte Lagersysteme, digitale Plattformen oder intelligente Lieferkettenlösungen gewinnen dabei weiter stark an Bedeutung.

*„Wir sehen eine Marktphase, in der Innovation und Nachhaltigkeit entscheidende Wettbewerbsvorteile schaffen. Unternehmen, die jetzt gezielt in moderne Logistiklösungen investieren, positionieren sich erfolgreich für die Zukunft“, so Geschäftsführer Eugen Otto.*

Zugleich verändert sich das Angebotsverhalten: Immer mehr Eigentümer:innen reagieren auf die neue Marktlage mit flexiblen Nutzungsmodellen, temporären Zwischenlösungen oder der gezielten Freigabe unternutzter Flächen zur Untervermietung. Diese Entwicklung erhöht die Auswahl für Nutzer:innen, die in einem herausfordernden Umfeld kurzfristig oder adaptiv Flächenbedarf decken müssen. Der Markt differenziert sich weiter – und belohnt anpassungsfähige Akteure.

### **Dynamischer Markt – starke Leistung**

Im Gewerbesegment zeigt OTTO Immobilien auch im neuesten Branchenranking klare Führungsstärke: In der soeben erschienenen „Champions League der Immobilienmakler:innen“ des Immobilien Magazins ist das Unternehmen der stärkste Einzelmakler Österreichs im Bereich Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus ist OTTO Immobilien in nahezu allen Asset-Klassen, in denen das Unternehmen tätig ist, unter den Top-Maklern und belegt etwa Platz 2 bei Retail sowie Zinshaus oder Platz 3 bei Büro sowie Investment.

In der Gesamtwertung aller Einzelunternehmen belegt OTTO Immobilien den dritten Platz und zählt damit branchenübergreifend zur Spitze des heimischen Marktes – ein klares Zeichen für die breite Kompetenz des Unternehmens. *„Diese Anerkennung bestätigt unseren Kurs. Besonders im anspruchsvollen Markt für Gewerbeimmobilien zeigt sich, wie wichtig Spezialisierung, Marktkennntnis und Vertrauen sind. Unser exzellentes Team beweist das jeden Tag aufs Neue“,* sagt Eugen Otto.

**E-Paper:** Der vollständigen Industrie- und Logistik-Marktbericht von OTTO Immobilien mit ausführlichen Informationen: <https://epaper.otto.at/link/828110/>

**Anlage:** Grafiken Fertigstellungsvolumen, Flächenumsatz, Spitzenmiete (Credit: 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 mehr als 65 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](http://www.otto.at)

**Rückfragen:**

Ildiko Füredi-Kolarik  
Presse und Kommunikation

Otto Immobilien GmbH  
Riemergasse 8, 1010 Wien  
M +43 660 3211107  
[presse@otto.at](mailto:presse@otto.at)  
[www.otto.at](http://www.otto.at)