

Logistikmarkt- bericht 2026





LOGISTIKMARKTBERICHT

Inhalt

Globales Immobilien Know-how	4
Logistikmarkt Expertise	6
1 Allgemeines	8
2 Logistikmarkt Wien	16
3 Logistikmarkt Linz	22
4 Logistikmarkt Graz	26
5 Weitere Logistik-Hotspots in Österreich	30
Aktuelle Top-Logistik Immobilien	34
6 Investmentmarkt	36
ESG-Dienstleistungen	40
CBRE Research	41
Glossar	42
Kontakt	43

Globales Immobilien Know-how

Wer ist CBRE?

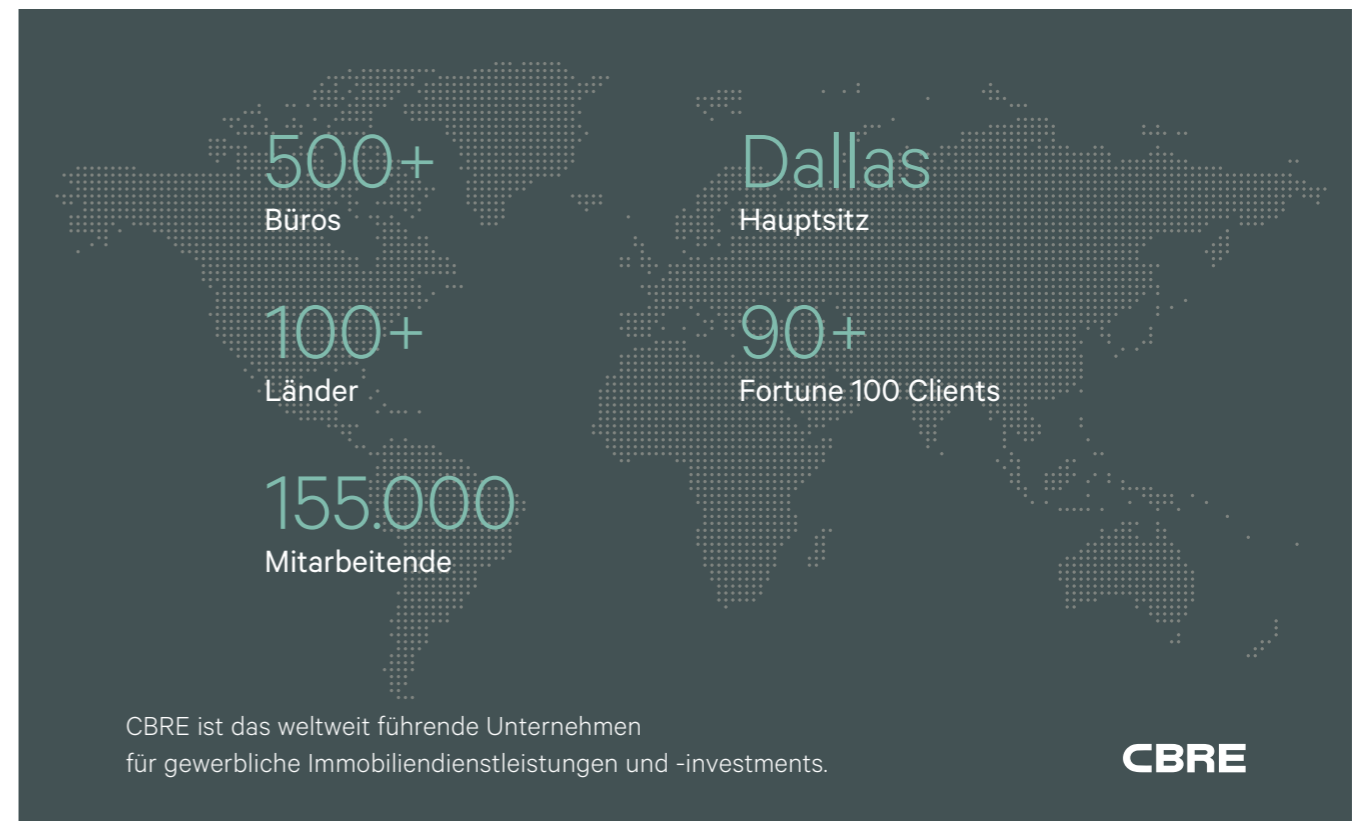
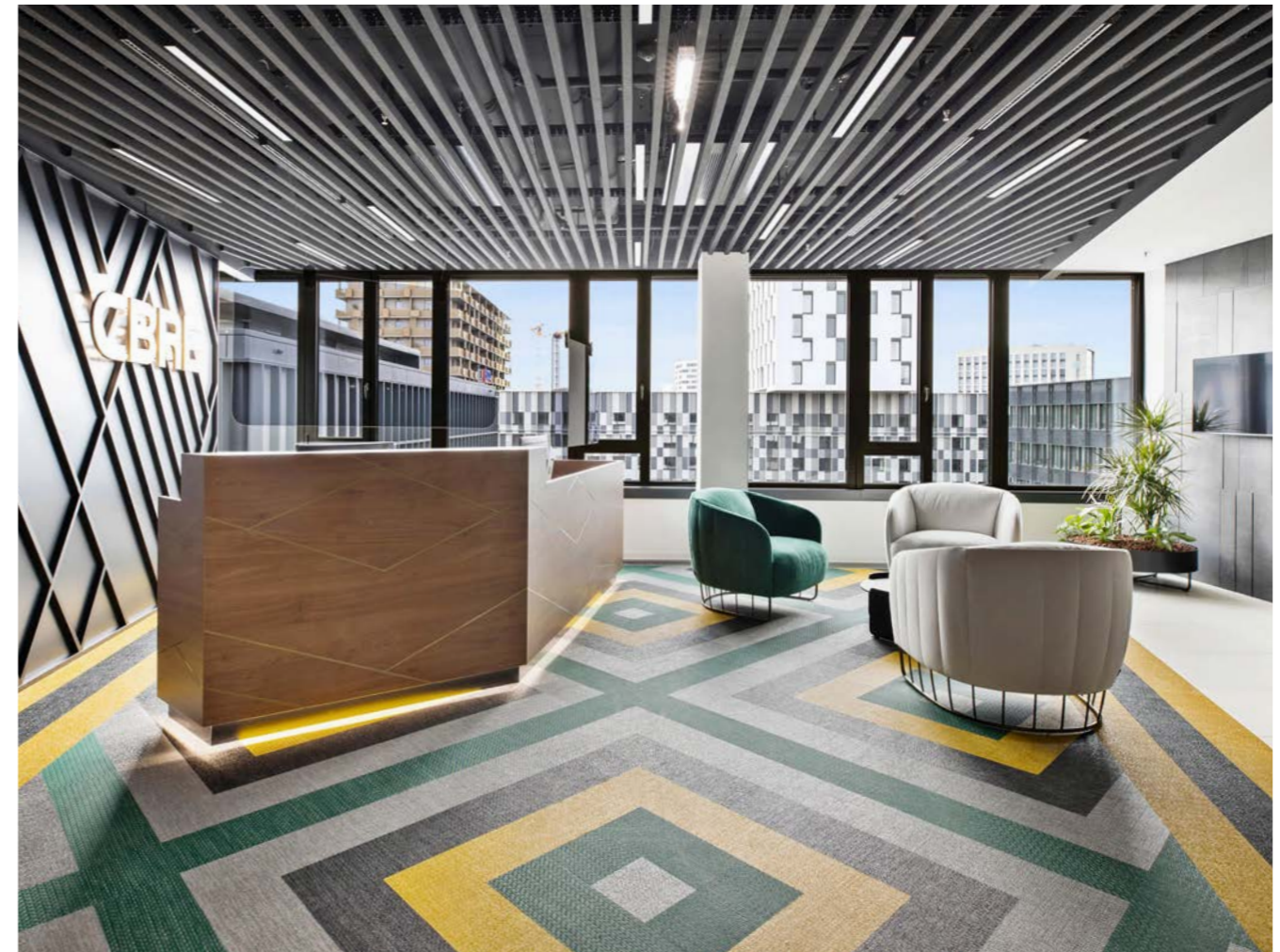
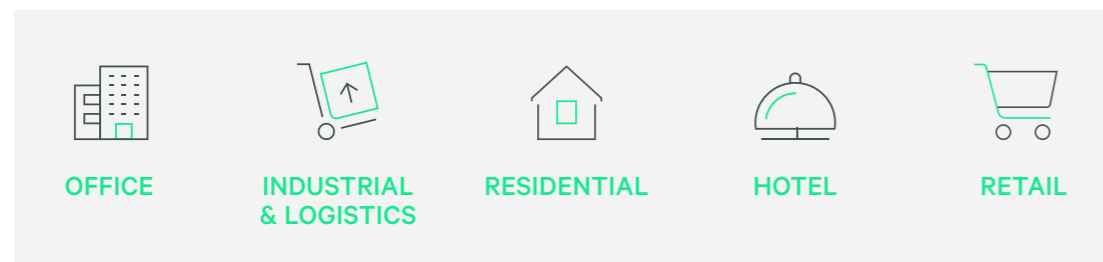
CBRE Group* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 155.000 Mitarbeitenden in über 500 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 140 Mitarbeitende Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

CBRE Dienstleistungen – Office, Industrial & Logistics, Residential, Retail und Hotel:

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Workplace & Design
- Kaufmännisches und Technisches Property Management
- Shopping-Center-Management
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen



* New York Stock Exchange: CBG ** Basis: Umsatz 2025

LOGISTIKMARKT EXPERTISE

Warum Logistik gerade jetzt so wichtig ist

Der Logistikmarkt befindet sich in einem anhaltenden Wandel. Wir kennen die Herausforderungen und können Ihnen dabei helfen, noch effizienter zu agieren.

Nach einem rasanten Wachstum des Logistikimmobilienmarktes sowie des Lagerbedarfs in den vergangenen Jahren, sind aktuell vermehrt Konsolidierungsbewegungen am Markt zu beobachten. Wirtschaftlich herausfordernde und geopolitisch unklare Zeiten bewirken Zurückhaltung im Expansionsgedanken und in Bezug auf die Investitionsbereitschaft. Unternehmen bündeln Standorte, Ressourcen und Kapazitäten zunehmend an strategisch besser gelegenen und geeigneten Logistikimmobilien, was zu weiteren Effizienzgewinnen führt.

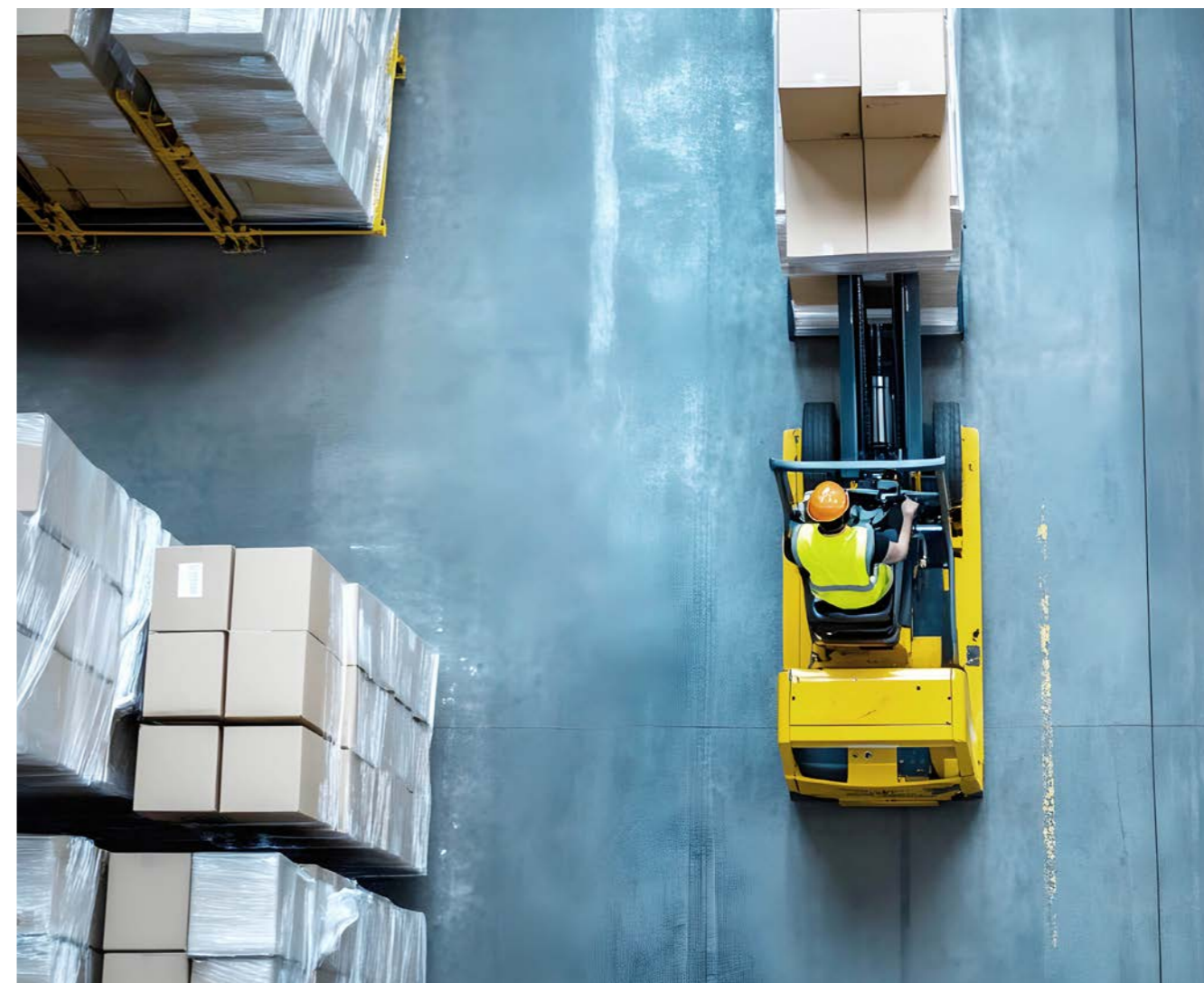
Wir helfen Ihnen dabei, ideal auf die Rahmenbedingungen zu reagieren und Potenziale sowie Effizienzen aufzudecken. Darüber hinaus erkennen wir Trends rechtzeitig und geben dieses Know-how gerne an Sie weiter. Wir wissen, dass bei der Standortwahl wesentlich selektiver vorgegangen wird und Investitionen genau bedacht werden. Dabei stehen nach wie vor modernste Logistikflächen im Fokus und sind für eine profitable Geschäftsabwicklung unabdingbar. Berücksichtigt werden müssen Parameter wie Energie- und Kosteneffizienz, Standortkriterien und Mitarbeiterbindung.

Wir unterstützen sowohl Nutzer als auch Investoren und Entwickler dabei, die sich veränderten Rahmenbedingungen zu verstehen und bieten optimale Lösungen für eine logistische Nutzung.

Integrierte Lösungen für Industrie und Logistik: Von der Anmietung bis zur Instandhaltung

Mit unserem exklusiven Zugang zum weltgrößten Maklernetz, unserem marktführenden Research und unserer lokalen Expertise entwickeln wir integrierte Lösungen für den gesamten Objekt-Lebenszyklus.

Unser Service-Spektrum reicht von der Anmietung, über den Betrieb bis hin zur Modernisierung, Umwidmung, oder dem Verkauf von Logistik- und Industrieimmobilien. Mit diesem umfassenden Know-how steigern wir Wertpotenziale, minimieren Risiken und senken Betriebs- und Energiekosten von Industrie- und Logistikimmobilien.



Sie möchten Industrie- und Logistikimmobilien an- oder verkaufen?

Kontaktieren Sie unseren Head of Investment Manuel Bugl:
T +43 676 501 45 98



Sie sind auf der Suche nach neuen Industrie- und Logistikflächen, suchen nach einem Mieter oder möchten völlig neue Nutzungsmöglichkeiten Ihrer Immobilie kennenlernen?

Kontaktieren Sie unseren Logistik-Experten Daniel Pfeiffer:
T +43 664 518 45 12



Sie möchten mit einem Logistikspezialisten vor Ort in Ihrer Region sprechen?

Österreich Süd: Sigrid Filzmoser
T +43 676 500 21 33
Österreich West: Christoph Oßberger
T +43 676 501 45 97

1

Allgemeines



ALLGEMEINES

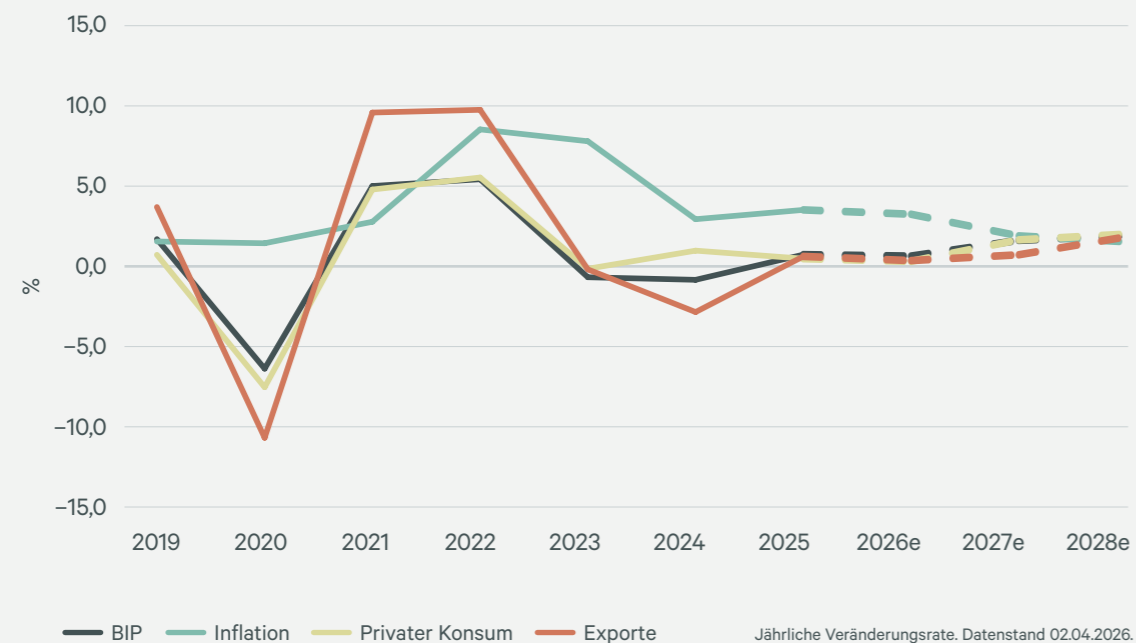
Wirtschaftswachstum: Rückkehr trotz anhalten- der Herausforderungen

Konjunkturerholung wird sich fortsetzen

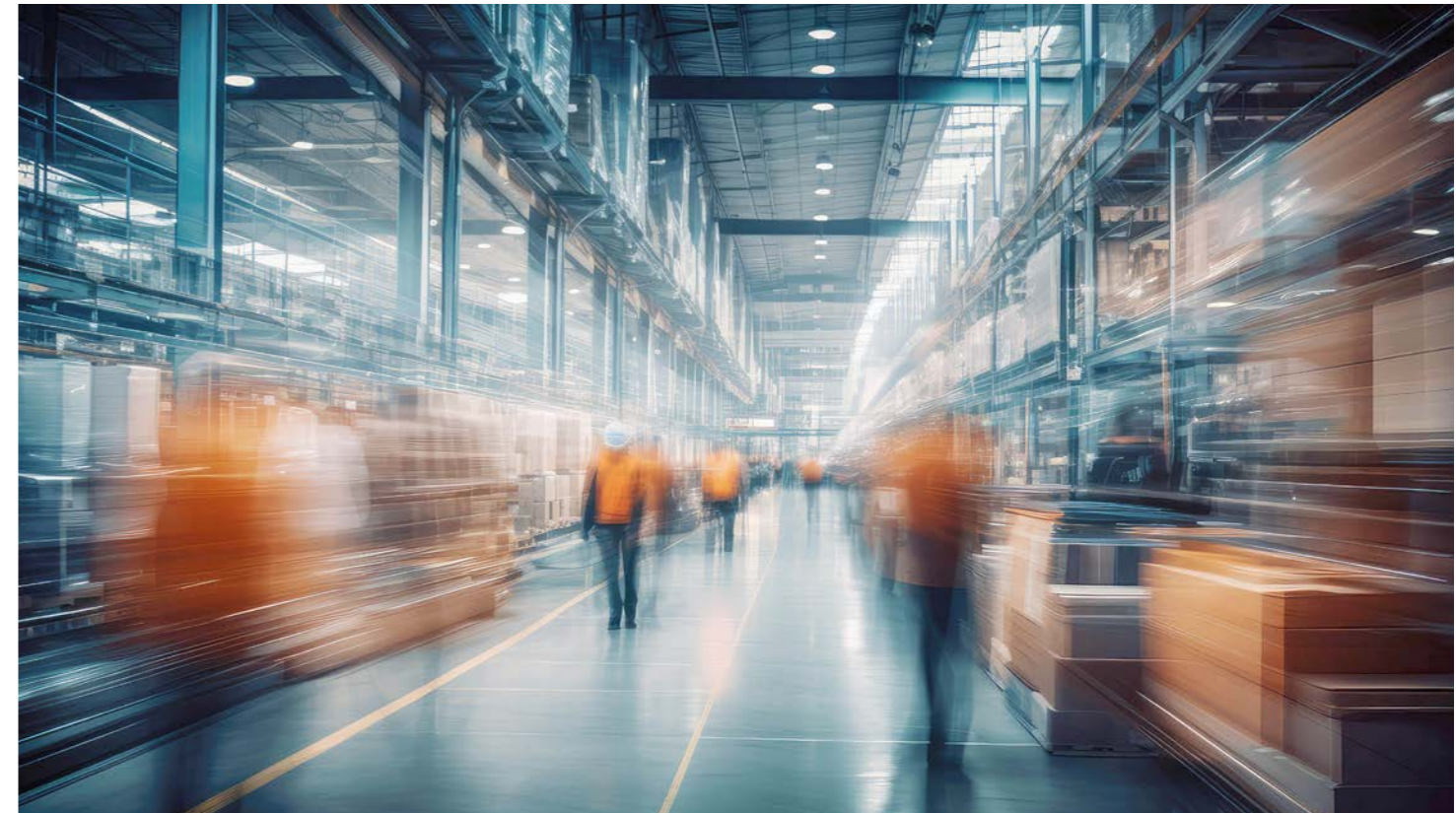
Nach zwei Jahren der Rezession gab es im vergangenen Jahr 2025 erstmals wieder einen kleinen Konjunkturaufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 0,7% und entwickelte sich positiver als zum Jahresbeginn

prognostiziert. Auch im Jahr 2026 ist ein weiterer Anstieg der Wirtschaftsleistung von rund 0,7% in Österreich zu erwarten. Positiv beeinflusst wird der Aufschwung vor allem von Spillover-Effekten aus dem deutschen Fiskalpaket sowie steigende Verteidigungsausgaben in anderen

Wirtschaftsindikatoren (y-o-y)



Quelle: CBRE Research, Oxford Economics



EU-Ländern, von denen insbesondere die österreichische Maschinen- und Zulieferindustrie profitiert. Dementsprechend ist im späteren Jahresverlauf mit einer leicht positiven Entwicklung im Exportsektor zu rechnen. Obwohl der private Konsum in den letzten Jahren eine zentrale Stütze der Wirtschaft war, begrenzen hohe Energiepreise und ein vorsichtiges Ausgabeverhalten der Haushalte derzeit seine wachstumswirksame Rolle.

Geopolitische Risiken mit wachstumshemmender Wirkung

Die geopolitische Lage wirkt überwiegend als Belastung für die österreichische Wirtschaft. Der durch die Konflikte im Nahen Osten ausgelöste Anstieg der Energie- und Spritpreise setzt diverse Branchen in ganz Europa erneut unter Druck. Vor allem Speditionen haben seit März 2026 mit den stark angestiegenen Kraftstoffpreisen zu kämpfen. Auch in Österreich dürfte dies die Inflation, die sich gegen Ende des Vorjahres stabilisiert hatte, vorübergehend wieder ansteigen lassen – trotz der von der Regierung eingeführten Spritpreislösung.

Ob es sich dabei um kurzfristige Einflussfaktoren handelt oder um Entwicklungen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen. Infolgedessen wurden die wirtschaftlichen Prognosen im März für den weiteren Jahresverlauf nochmals leicht nach unten revidiert.

Standortstrategie soll Logistiksektor unterstützen

Um den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken, entwickelt die österreichische Regierung derzeit eine Logistikstandortstrategie. Mit den im Laufe des Jahres 2026 veröffentlichten Maßnahmen soll eine der volkswirtschaftlich wichtigsten Branchen Österreichs gezielt gestärkt und zukunftsicher aufgestellt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass Österreich seine zentrale Position im Herzen Europas als einer der führenden Logistikstandorte auch künftig behaupten kann – eine Rolle, die das Land in den vergangenen Jahren durch konstante Platzierungen unter den Top 10 des Logistics Performance Index der Weltbank unterstrichen hat.

ALLGEMEINES

Alternative Nachfrage-treiber etablieren sich auf den Logistikmärkten

Bis einschließlich 2023 wurde die Logistikanfrage maßgeblich durch großflächigen Flächenbedarf aus dem Einzelhandel sowie der Zulieferindustrie geprägt. Getrieben von einer hohen Exportquote und einer überdurchschnittlich starken privaten Konsumnachfrage galten Anmietungen von mehr als 10.000 m² nicht als Ausnahme, sondern als marktüblicher Standard. Mit dem Einsetzen wirtschaftlicher Herausforderungen ab dem Jahr 2024 infolge zunehmender Handelskonflikte sowie anhaltender geopolitischer Einflussfaktoren hat sich das Marktumfeld jedoch spürbar verändert und die Dynamik der Branche zunehmend gewandelt.

Die Nachfrage wird derzeit weniger durch Wachstum, sondern durch Sicherheits-, Resilienz- und Strukturentscheidungen der Unternehmen getragen. Vor dem Hintergrund volatiler Lieferketten und erhöhter Unsicherheiten halten kritische Nutzerbranchen gezielt Pufferkapazitäten und passen ihre Logistiknetzwerke und -strukturen an. Am Markt macht sich dies durch eine zunehmende Flächeninanspruchnahme von Unternehmen der Pharma- und Kühllagerindustrie bemerkbar. Beispielsweise mieteten in den beiden Jahren 2024 und 2025 Pharmaunternehmen mehr Fläche am Wiener Markt an als in den vier Jahren davor (2019–2023).

Klein- bis mittelgroße Flächen im Fokus

Insgesamt ist ebenfalls zu beobachten, dass der Anteil mittelgroßer bis kleiner Flächeneinheiten – 1.000 m² bis 3.500 m² – derzeit am gefragtesten am Markt sind. Der Vermietungsmarkt gibt sich kleinstrukturierter als noch vor drei Jahren. Nutzer sind meist mittelständische Unternehmen, welche keinen globalen Ansatz verfolgen und dementsprechend krisenunabhängiger am Markt agieren können. Mittlerweile passen sich auch Entwickler an die geänderten Nachfragebedingungen an und planen kleinere Mieteinheiten in ihren neuen Projekten.

Aufgrund der derzeit kleinstrukturierteren Nachfrage am Markt verzeichnen vor allem Flächen in der erwähnten Größenordnung (1.000 m² bis 3.500 m²) einen schnelleren Vermietungserfolg. Auch Top-Flächen in sehr guten Lagen haben bei der Vermietung einen Marktvorteil, da Lagekriterien wieder klar an Bedeutung gewonnen haben.

Ebenfalls von externen Rahmenbedingungen unberührt gibt sich der Lebensmittel-Distributionssektor. Als zukünftige Nachfrage-treiber ist auch mit diversen Zulieferer-Branchen, welche dem Life Science sowie Rechenzentren Sektor nahe stehen, zu rechnen.

Fokus auf Effizienz

Derzeit sind vermehrt Konsolidierungsbewegungen am Markt zu beobachten. Unternehmen bündeln Standorte, Ressourcen und Kapazitäten zunehmend an strategisch besser gelegenen und geeigneten Logistikimmobilien, was zu weiteren Effizienzgewinnen führt.

Parallel dazu gewinnt der Wechsel vom Eigentum hin zur Miete im Sinne eines „Asset-Light“-Ansatzes an Bedeutung, um Kapitalbindung zu reduzieren und den Fokus stärker auf das Kerngeschäft legen zu können. Derzeit bietet das Marktumfeld hierfür günstige Voraussetzungen, da ein breites Angebot und attraktive Anmietungskonditionen verfügbar sind.



ALLGEMEINES

Einflussfaktoren auf den Logistik-Immobilienmarkt



Wirtschaft

Die geopolitischen Spannungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt, sorgen weiterhin für ein erhöhtes Maß an Unsicherheit und dämpfen die Dynamik. Dennoch könnten im Jahresverlauf Spillover-Effekte aus anderen Märkten punktuell unterstützend wirken und der Branche positive Impulse verleihen.



Nachfrage

Die eingebrochene Nachfragesituation am Markt zeigte gegen Ende 2025 leicht positive Tendenzen. Die bestehende verhaltene Nachfrage für große Flächen wird allerdings auch 2026 nur einen kleinen Anstieg zulassen.



Zinspolitik

Der unveränderte Zinssatz der EZB im März 2026 ist Ausdruck einer vorsichtigen Stabilitätspolitik. Eine Anpassung 2026 hängt maßgeblich von den geopolitischen Entwicklungen im Nahen Osten ab. Sollten Inflation und Energiepreise längerfristig anziehen, ist eine erneute Zinserhöhung nicht auszuschließen.



Angebotsituation

Bis zur vollständigen Absorption der in den vergangenen Jahren entstandenen Neubaufächen werden neue Projekte zunehmend nur noch bei ausreichender Vorvermietung realisiert.



Baukosten

Die im vergangenen Jahr nur moderat gestiegenen Baukosten haben den Kostendruck für viele Entwickler spürbar reduziert. Zurzeit sind vor allem höhere Lohnkosten die Kostentreiber, während sich die Materialpreise weitgehend stabilisiert haben.



ESG

Die Entschärfung des EU-Lieferkettengesetzes (CSDDD) verschafft 2026 vor allem zeitliche Entlastung: Der unmittelbare Regulierungsdruck sinkt, insbesondere für den Mittelstand, während Großunternehmen sowie Investoren weiterhin hohe ESG- und Lieferkettenstandards einfordern.



Grundstückspreise

Die leicht steigenden Grundstückspreise dürften sich auch 2026 fortsetzen. Nicht zuletzt aufgrund des zunehmend restriktiven Vorgehens vieler Gemeinden gegenüber Logistikprojekten ist mittelfristig mit einem anhaltend moderaten Preisanstieg zu rechnen.



Widmungspolitik

Die vielerorts restriktive Grundhaltung der Gemeinden gegenüber Grundstücksneuwidmungen für Logistikprojekte zur Vermeidung neuer Flächenversiegelung wird mittelfristig eine potenzielle Flächenknappheit nach sich ziehen.

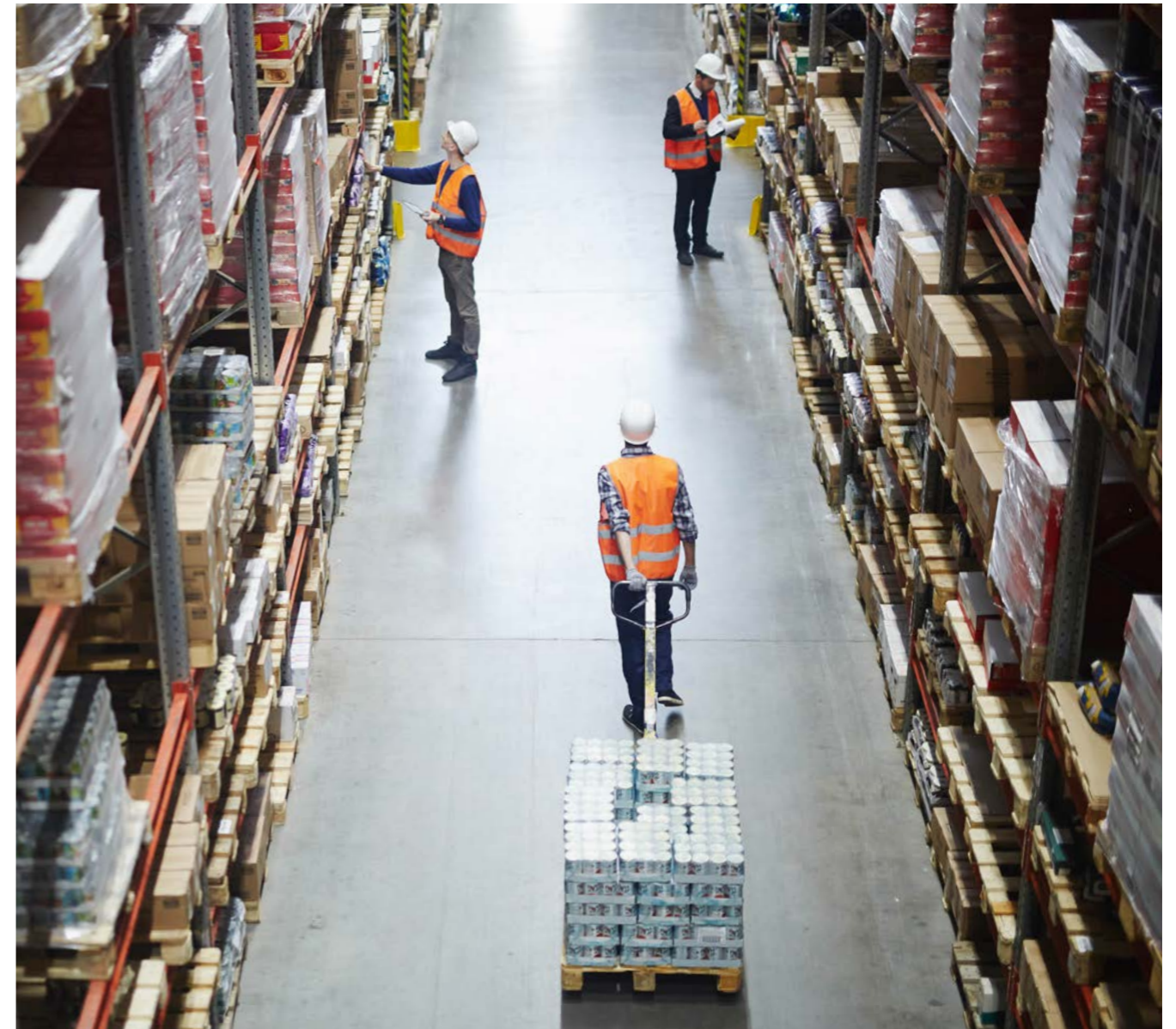
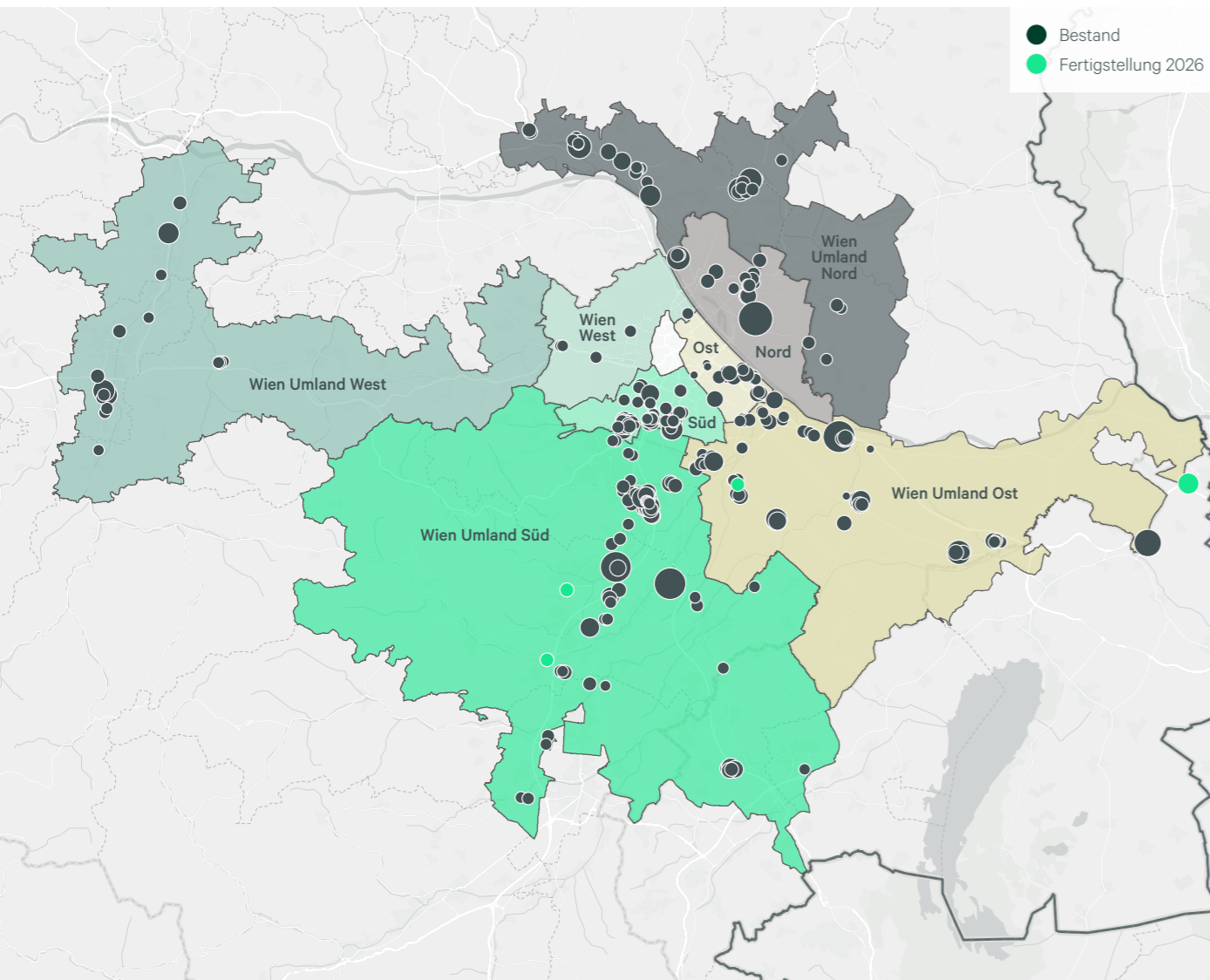
2

Logistikmarkt
Wien



LOGISTIKMARKT WIEN

Weiterhin herausfordernde Zeiten am Wiener Markt



Bestand & Projektpipeline

Im Jahr 2025 wurden rund 128.000 m² neue Logistikflächen in und um Wien fertiggestellt. 30 % davon belaufen sich auf fertiggestellte Projekte von Eigennutzern. Der größte Anteil neuer Flächen wurde 2025 im Submarkt Wien Umland Ost mit 24 %, Wien Umland Nord mit 23 % sowie im Wien Umland Süd mit 19 % errichtet. Wobei im Umland Nord lediglich ein großflächiges Logistikprojekt in Leobendorf fertiggestellt wurde. Somit sind derzeit insgesamt 57 % des Wiener Bestandes der Gebäudeklasse A zuzuordnen.

Im Jahr 2026 sind nochmals weniger Neubaufächen zu erwarten. Durch die

abwartende Position vieler Entwickler werden zurzeit viele Projekte bis zum Erreichen einer möglichst hohen Vorverwertungsquote pausiert oder erst gar nicht zu bauen begonnen. Dementsprechend gibt sich die Logistikpipeline zurzeit sehr volatil. Nach aktuellem Stand summiert sich das Neubauvolumen 2026 auf rund 110.000 m² (-16 % ggü. 2025). Davon beläuft sich etwas mehr als die Hälfte auf rein spekulative Logistikprojekte.

Der Vorverwertungsgrad der 2026 zu erwartenden spekulativen Flächen rangiert derzeit bei rund 38 %. Der Anteil geplanter eigengenutzter Projekte beträgt in diesem Jahr 22 %.

LOGISTIKMARKT WIEN

Vermietungsleistung & Leerstand

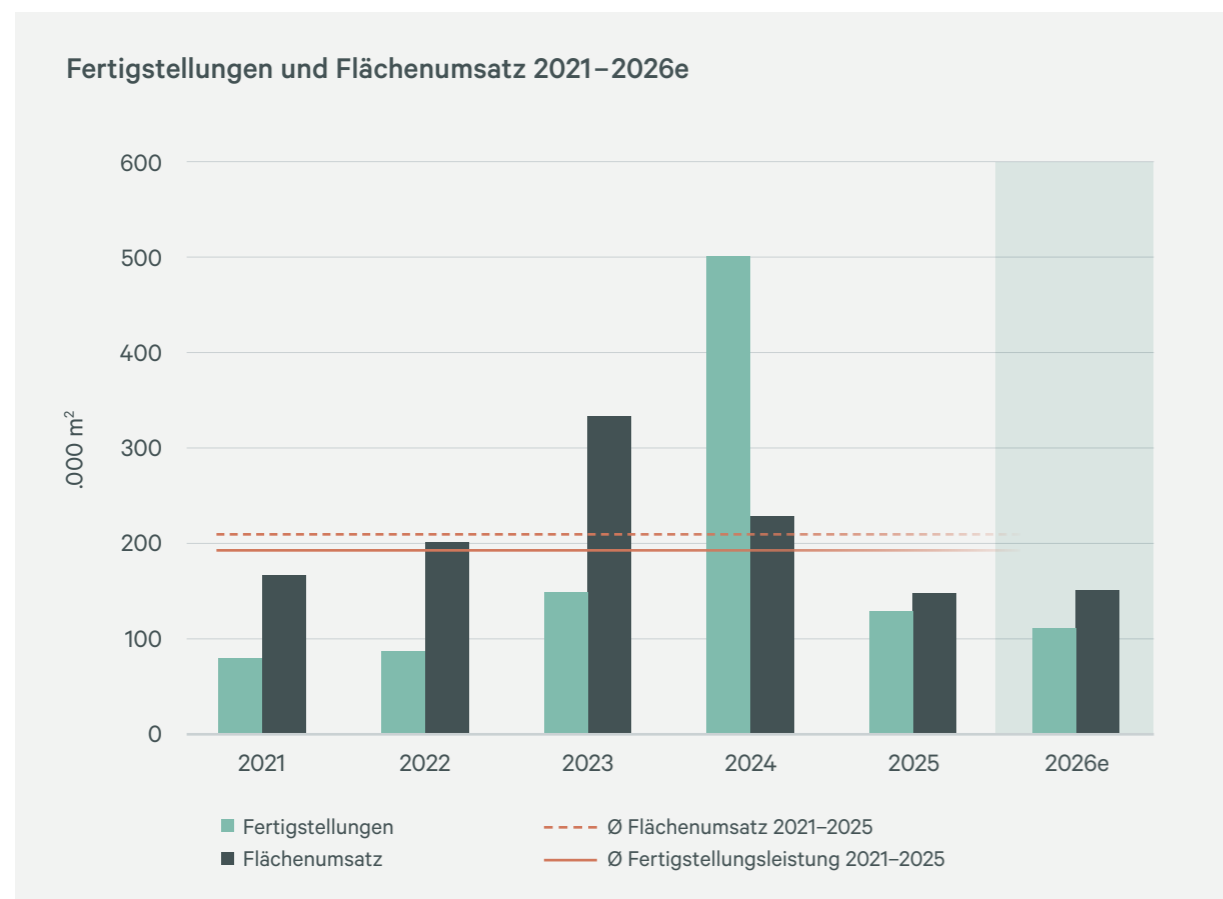
Der Flächenumsatz übertraf 2025 mit 147.000 m² knapp die Summe der Neubauflächen, wobei sich die tatsächliche Vermietungsleistung in spekulativ errichteten Projekten auf 109.000 m² beläuft.

Im zweiten Halbjahr 2025 war zwar ein moderater Anstieg der Vermietungsleistung zu beobachten, die Nachhaltigkeit dieses Impulses bleibt jedoch angesichts der geopolitischen Spannungen rund um den Iran-Krieg im Jahr 2026 fraglich. Die makroökonomische Unsicherheit wirkt weiterhin

dämpfend auf die Entscheidungsbereitschaft vieler Mieter, sodass potenzielle Neuabschlüsse derzeit vielfach aufgeschoben werden. Vor diesem Hintergrund gehen wir aktuell lediglich von einer geringen bis stabilen Entwicklung des Flächenumsatzes aus.

Die Leerstandsquote moderner Flächen der Klassen A und B belief sich zum Jahresende 2025 auf 9,8% und liegt damit im Einklang mit dem aktuellen europäischen Markttrend.

Aufgrund eines Rekordniveaus an Fertigstellungen im Jahr 2024, gefolgt von einem massiven, geopolitisch bedingten



Quelle: CBRE Research

Nachfrageeinbruch, stehen derzeit noch zahlreiche Neubauflächen zur Absorption zur Verfügung. Entsprechend entfallen 52% der Leerstandsflächen auf Gebäude, die ab dem Jahr 2023 fertiggestellt wurden. Die verbleibenden Leerstände resultieren zu einem großen Teil aus durch Insolvenzen freigewordenen Bestandsgebäuden. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass der Leerstand in Gebäuden der Klasse A etwas geringer ausfällt als in älteren Bestandsobjekten der Klasse B. Die höchste Leerstandsrate gibt es in den Submärkten Wien Umland West, Wien Ost und Wien Umland Ost zu verzeichnen.

Vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Unsicherheiten bleibt die Leerstandsentwicklung im Jahr 2026 mit erhöhten Risiken verbunden.

Mieten

Die Spitzenmiete am wichtigsten österreichischen Logistikstandort in und um Wien wird sich voraussichtlich bis Ende 2026 moderat von derzeit € 7,25/m²/Monat auf € 7,35/m²/Monat erhöhen.

Das aktuell noch breite Angebot an spekulativ errichteten Flächen wirkt weiterhin stabilisierend auf das Mietniveau und begrenzt kurzfristige Upside-Potenziale auf

innerstädtische Lagen und Top-Produkte. Mittelfristig ist je nach wirtschaftlichen Entwicklungen sowie der Absorptionsrate auch wieder mit höheren Mietsprüngen zu rechnen.

Aktuell bietet der Markt jedoch vor allem für Mieter durch ansprechende Incentives und Verhandlungsspielraum erhöhtes Potenzial, welches sich in der Zukunft wieder abschwächen wird.

Spitzenmiete Q1 2026 & Trend zum Jahresende – Big Box Logistik



€ 7,25
pro m²/Monat



Quelle: CBRE Research

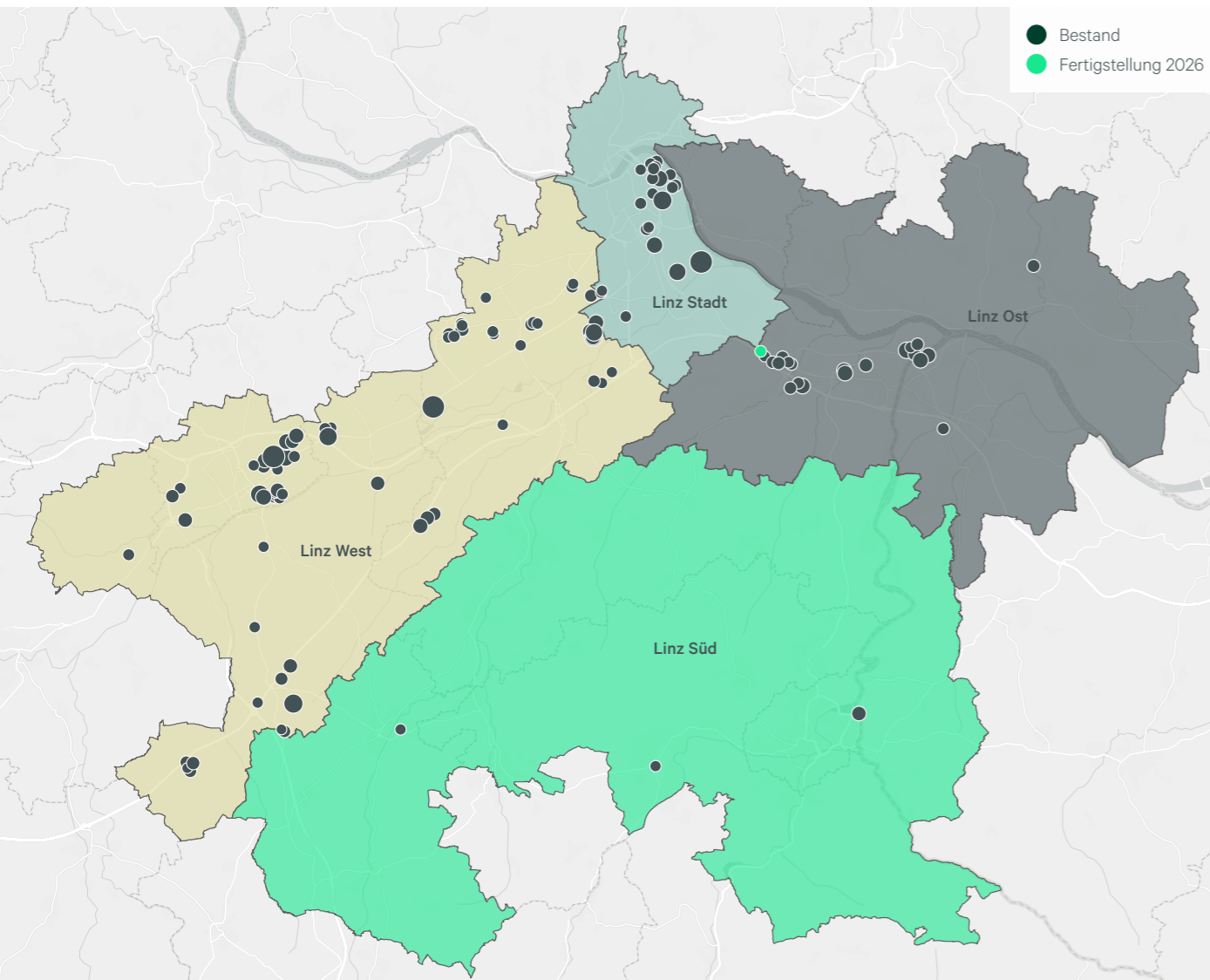
3

Logistikmarkt Linz



LOGISTIKMARKT LINZ

Diversifizierte Nachfragebasis und begrenzte Neubautätigkeit



Quelle: CBRE Research

Bestand & Projektpipeline

Mit einem Flächenbestand von beinahe 2 Mio. m² ist Linz der zweitgrößte und zugleich zweitbedeutendste Logistikmarkt Österreichs. Getragen von der ansässigen Stahl- und Schwerindustrie, dem eng damit verflochtenen produzierenden Gewerbe sowie handelsnahen Logistikdienstleistern verfügt der Standort über eine vergleichsweise breit diversifizierte Nachfragebasis. Diese strukturelle Vielfalt stellt insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten einen klaren Standortvorteil dar.

Im vergangenen Jahr wurden zwei Eigennutzerprojekte sowie ein spekulatives Logistikprojekt in den Teilmärkten Linz Ost und Linz West fertiggestellt. Insgesamt kamen dabei rund 70.000 m² neue Logistikflächen auf den Markt.

Im Jahr 2026 ist derzeit ausschließlich die Errichtung eines Built-to-Suit-Logistikzentrums der Bauunion in St. Florian mit einer Fläche von rund 7.000 m² vorgesehen, das der Versorgung des nordösterreichischen Raums dienen soll. Ergänzend zu den Linzer Submärkten wird in Pinsdorf ein rund 29.000 m² großes Verteilzentrum errichtet.

Aufgrund projektbezogener Verschiebungen wurde ein ursprünglich spekulativ geplantes Logistikprojekt im Westen der Stadt auf das Jahr 2027 verschoben. Insgesamt ist für 2027 wieder mit einer höheren Neubautätigkeit am Linzer Logistikmarkt zu rechnen.

Die Nachfrage nach zusätzlichen Logistikflächen bleibt grundsätzlich aufrecht, insbesondere nach modernen Mietflächen.

Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Anteil von Flächen der Gebäudeklasse A derzeit lediglich rund 46% des Gesamtbestands ausmacht.

Mieten

Nach einem kontinuierlichen Anstieg der Spitzenmiete über den vergangenen Jahren tritt der Linzer Logistikmarkt im Jahr 2026 vorerst in eine Phase der Stabilisierung ein. Für das laufende Jahr erwarten wir aktuell daher keine weiteren Veränderungen – die Spitzenmiete bleibt bei € 7,00/m² pro Monat.

Sollte sich das Angebot an modernen Logistikflächen jedoch verknappen, ist mittelfristig erneut mit einem Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen.

Spitzenmiete Q1 2026 & Trend zum Jahresende – Big Box Logistik



€ 7,00
pro m²/Monat



Quelle: CBRE Research

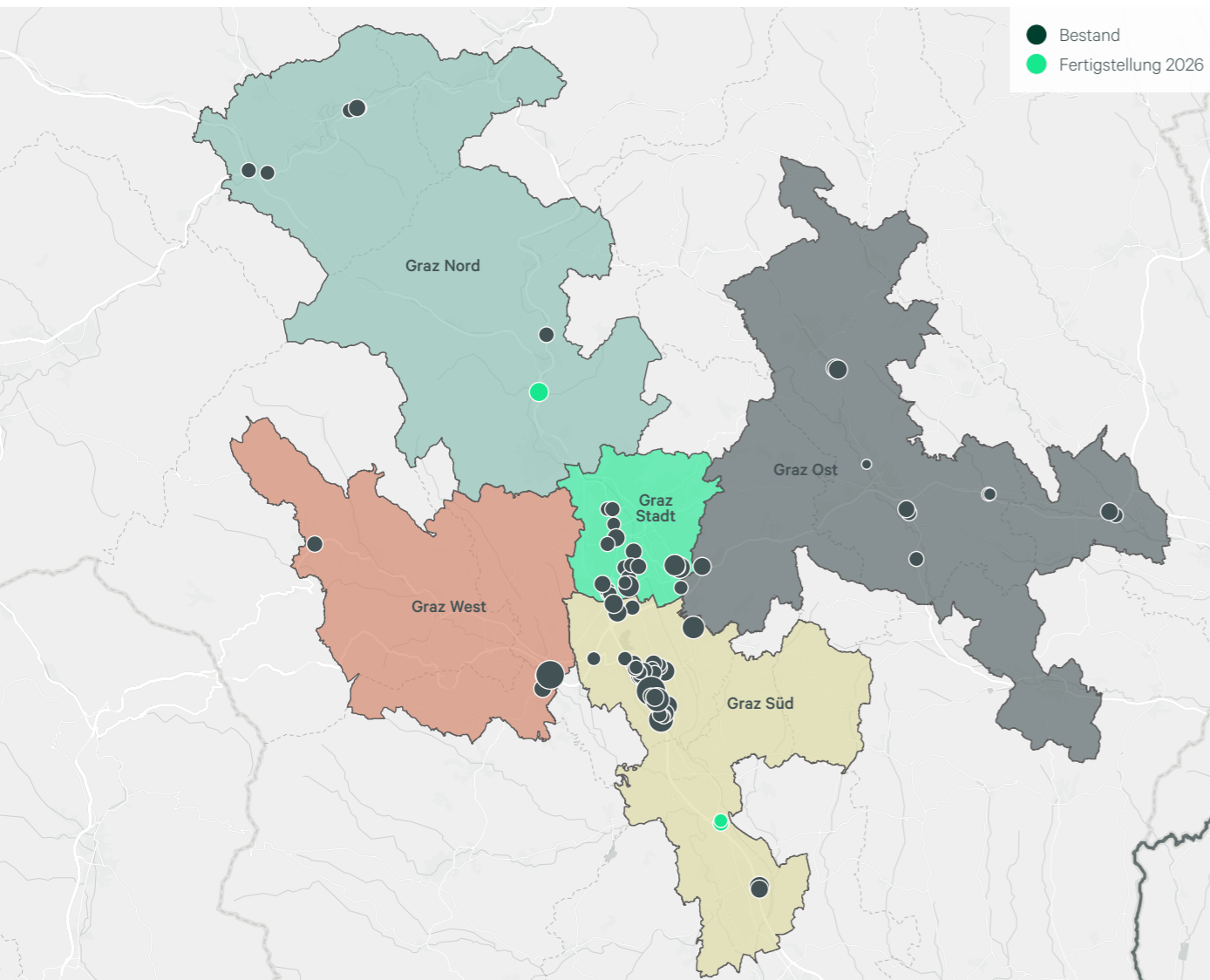
4

Logistikmarkt Graz



LOGISTIKMARKT GRAZ

Hoher Qualitätsstandard bei verhaltener Neubautätigkeit



Quelle: CBRE Research

Bestand & Projektpipeline

Mit knapp unter 1,2 Mio. m² Bestand rangiert der Grazer Logistikmarkt auf Platz 3 in Österreich. Mit einem Flächenbestand der Gebäudeklasse A von 73 % handelt es sich allerdings um den modernsten Logistikbestand der österreichischen Hauptmärkte.

2025 wurden ausschließlich Eigennutzerprojekte fertiggestellt. Drei Projekte mit insgesamt 77.000 m² wurden in den Submärkten Graz Süd und Graz Ost übergeben, darunter ein großflächiges Lebensmittel Distributionscenter in Werndorf.

2026 befinden sich drei spekulative Projekte in der Pipeline mit einer Gesamtfläche von rund 36.000 m². Darunter befindet sich eine Logistikhalle in Friesach im Norden von Graz sowie zwei zusammengehörende Logistikobjekte an der Hauptlogistikachse im Süden der Stadt.

Auch in Graz waren einzelne Projekte von Aufschiebungen betroffen, da die gesetzten Vorverwertungsquoten nicht erreicht wurden.

Grundsätzlich sind auf dem stark von der Automobilindustrie geprägten Markt derzeit positive Tendenzen erkennbar. Aufgrund der sich verbessernden Angebotslage in der industriellen Automotivbranche bei Graz werden derzeit mehrere zuvor untervermietete Flächen infolge gestiegenen Eigenbedarfs eines Großmieters wieder in Eigennutzung überführt. Dies wirkt sich insgesamt etwas stabilisierend auf die Marktsituation aus.

Zusätzliche Wachstumsimpulse ergaben sich aus der Eröffnung der Koralmbahn Ende 2025. Der Ausbau der Schienenverkehrsachse stärkt die Anbindung und führt zu einer noch engeren Verknüpfung des Grazer Marktes mit dem Logistikcluster Klagenfurt–Villach. Durch den Ausbau hat sich der Güter- und Personenverkehr auf der Strecke um 75 % und somit auf 45 Minuten verringert.

Mieten

Die Spitzenmiete verharrt dennoch für Logistikflächen in Graz vorerst auf einem stabilen Niveau von € 6,45/m² pro Monat. Es bleibt abzuwarten, wie sich geopolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen auf dem Grazer Markt bemerkbar machen werden.

Spitzenmiete Q1 2026 & Trend zum Jahresende – Big Box Logistik



€ 6,45
pro m²/Monat



Quelle: CBRE Research

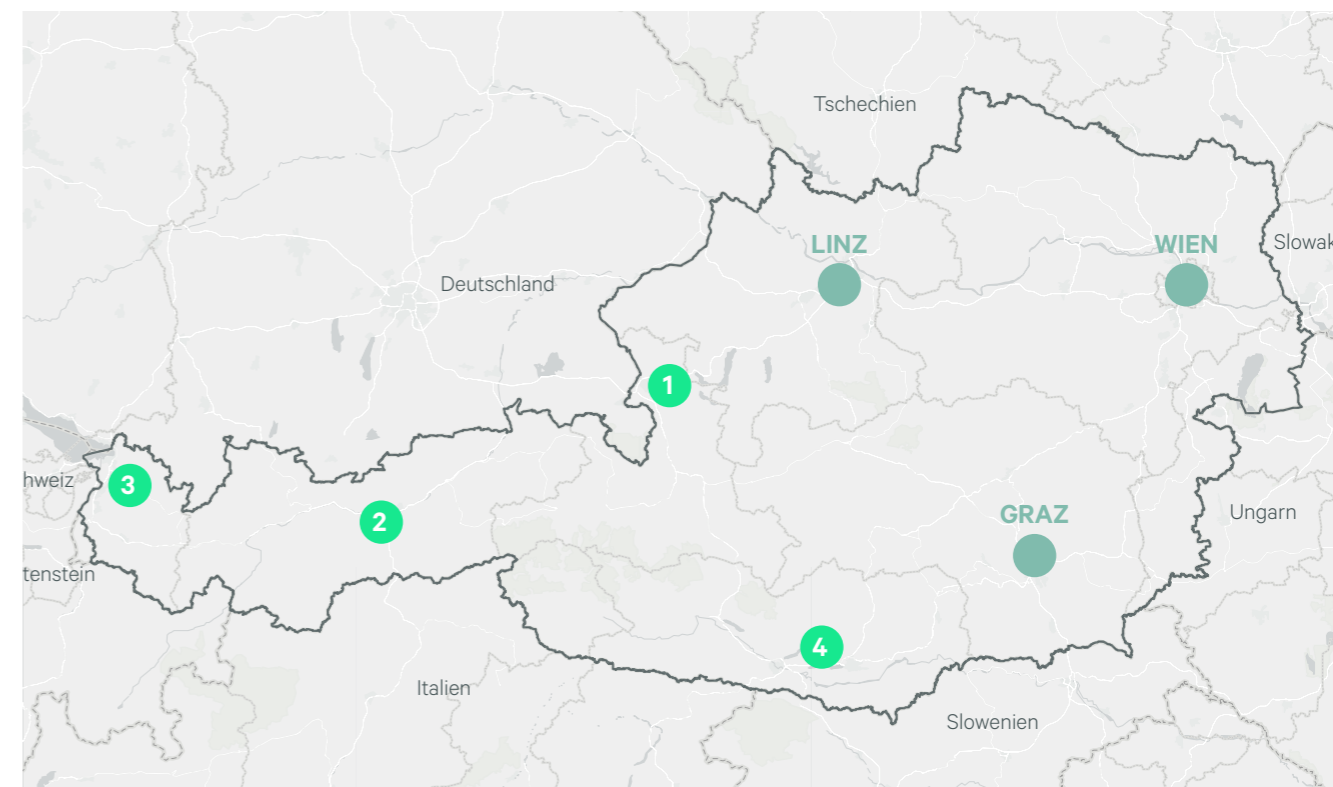
5

Weitere Logistik- Hotspots in Österreich



WEITERE LOGISTIK-HOTSPOTS IN ÖSTERREICH

Logistiklagen neben den österreichischen Hauptmärkten



1 Salzburg: Hohe Nachfrage, geringe Aktivität

Abseits der drei Hauptmärkte folgt Salzburg mit einem Logistikbestand von rund 490.000 m². Trotz bestehender Nachfrage sind in den vergangenen Jahren, vor allem aufgrund der ausgeprägten Flächenknappheit, keine neuen Logistikprojekte realisiert worden. So suchte auch die Österreichische Post vergeblich nach einem geeigneten Standort für ein neues Verteilzentrum. Infolgedessen musste umdisponiert werden, sodass nun eine Erweiterung beziehungsweise ein Umbau des bestehenden Standorts im Westen Salzburgs, in Wals, erfolgt.

Die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Flächen verdeutlicht die aktuellen Herausforderungen dieses grundsätzlich attraktiven Marktumfelds an der deutschen Grenze. Hohe Grundstückskosten erschweren zudem die wirtschaftlich rentable Entwicklung neuer spekulativer Logistikimmobilien. Daher wird zunehmend auf Grenzlagen in Oberösterreich, ebenfalls entlang der Autobahn A1, ausgewichen.

2 Innsbruck – Tirol: Verkehrsader im Alpenraum

Der Logistikimmobilienmarkt in Innsbruck und seinem Umfeld ist – noch ausgeprägter als in Salzburg – von topografischen und strukturellen Restriktionen geprägt. Innsbruck fungiert dabei primär als regionaler Versorgungsstandort im Alpenraum. Trotz der strategisch günstigen Lage an der A12 Inntalautobahn sowie an der Brennerachse wird das Entwicklungspotenzial durch die ausgeprägte Flächenknappheit, hohe Grundstückspreise sowie verkehrs- und umweltpolitische Auflagen deutlich eingeschränkt.

Projektentwicklungen sind daher überwiegend nutzerspezifisch umsetzbar, wodurch Built-to-Suit-Projekte, Brownfield-Revitalisierungen und Eigennutzermodelle den Markt dominieren. Die Nachfrage zeigt sich stabil, ist jedoch klar regional ausgerichtet. Nachfrager sind insbesondere regionale Logistikdienstleister, Handels- und Versorgungsunternehmen sowie Bau- und Industriezulieferer.

3 Vorarlberg: Exportorientiertes Ländle

Der Logistikmarkt in Vorarlberg ist kleinteilig und in seiner potenziellen räumlichen Ausdehnung begrenzt. Gleichzeitig kommt ihm aufgrund seiner strategischen Lage im Vierländereck (Österreich, Deutschland, Schweiz, Liechtenstein) eine hohe Bedeutung zu. Mit dem Güterbahnhof Wolfurt verfügt die Region über einen der wichtigsten intermodalen Logistikknoten Westösterreichs. Diese Funktion spiegelt sich auch in der hohen Exportquote Vorarlbergs von rund 56% wider, die das Fundament des regionalen Logistikaufkommens bildet.

Wachstumsperspektiven ergeben sich daher weniger über zusätzliche Flächen, sondern vor allem durch Effizienzsteigerungen bzw. Umnutzungen insbesondere durch Verdichtung, Ersatzneubauten und die Modernisierung bestehender Standorte. Ein Beispiel hierfür ist das Ende 2025 fertiggestellte Hochregallager der Gebrüder Weiss, das in verdichteter Bauweise in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort und des Güterbahnhofs realisiert wurde.

4 Villach-Klagenfurt: Knotenpunkt im Süden

Der Logistikmarkt im Raum Villach-Klagenfurt ist zwar vergleichsweise klein, jedoch strategisch äußerst vorteilhaft positioniert. Die Region profitiert insbesondere von ihrer Lage im Alpen-Adria-Raum, der Nähe zu den Adria-Häfen sowie einer leistungsfähigen Straßen- und Schieneninfrastruktur. Mit der Inbetriebnahme der Koralmbahn Ende 2025 wurde die Anbindung an die Märkte in Graz und Wien zusätzlich deutlich gestärkt. Die Nachfrage wird vor allem von Speditionen, industrienaher Lagerlogistik, grenzüberschreitender Distribution sowie von ansässigen (Zuliefer-) Unternehmen der Mikroelektronikbranche getragen. Darüber hinaus bietet insbesondere der Bereich Villach-Fürnitz mit dem Logistik Center Austria Süd und dem angrenzenden Verschiebebahnhof weiteres Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Aktuelle Top-Logistik Immobilien

Schnell sein und Chance nutzen! Kontaktieren Sie uns unter +43 1 533 40 80 33.
Mehr Infos zu diesen Top-Objekten erhalten Sie auf immo.cbre.at

EXKLUSIV VERKAUF



© Walter Ebenhofer

1230 Wien

Objekttyp: Betriebsliegenschaft
Grundstücksfläche: ca. 7.900 m²
Nutzfläche: ca. 4.000 m²



© CBRE

2351 Wiener Neudorf

Objekttyp: Betriebsliegenschaft
Grundstücksfläche: ca. 30.000 m²
Nutzfläche: ca. 7.500 m²



© Hartwig Zögl

2560 St. Veit an der Triesting

Objekttyp: Industrieliegenschaft
Grundstücksfläche: ca. 98.000 m²
Nutzfläche: ca. 26.000 m²

EXKLUSIV MIETE



© DLH

1110 Wien

Hallenfläche: ca. 7.900 m²
Fertigstellung: 2027
Teilbar ab: Gesamtvermietung



© CBRE

1230 Wien

Hallenfläche: ca. 22.000 m²
Fertigstellung: verfügbar
Teilbar ab: ca. 7.500 m²



© Panattoni Austria Development GmbH

2325 Himberg bei Wien

Hallenfläche: ca. 27.000 m²
Fertigstellung: 2027
Teilbar ab: ca. 3.000 m²



© CBRE

2474 Gattendorf

Hallenfläche: ca. 57.000 m²
Fertigstellung: verfügbar
Teilbar ab: ca. 4.000 m²



© Traiskirchen Verwaltungsgesellschaft mbH

2512 Traiskirchen

Hallenfläche: ca. 17.000 m²
Fertigstellung: 2027
Teilbar ab: ca. 6.500 m²



© GARBE

2542 Kottlingbrunn

Hallenfläche: ca. 34.000 m²
Fertigstellung: verfügbar
Teilbar ab: ca. 2.500 m²

6

Investment- markt



INVESTMENTMARKT

Stabile Nachfrage, selektives Marktumfeld

Nach einem starken Investmentjahr 2025 in der Assetklasse Logistik bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen die weitere Marktdynamik beeinflussen werden. Ungeachtet dessen signalisieren insbesondere internationale Investoren ein anhaltend hohes Interesse an voll vermietetem Neubauprodukt.

Im Jahr 2025 erreichte das Investmentvolumen in der Assetklasse Logistik am österreichischen Markt € 384 Mio. und verzeichnete damit erneut einen Zuwachs von 28 % gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Transaktionsgröße blieb im Jahresvergleich unverändert und liegt weiterhin bei rund € 18 Mio. Großvolumige Transaktionen sind somit nach wie vor: Abgesehen von einem Einzeldeal mit einem Volumen von über € 100 Mio. im Vorjahr konzentriert sich der Großteil der Abschlüsse auf ein Volumensegment zwischen € 20 Mio. und € 30 Mio.

Die derzeit gut gefüllte Pipeline an handelbarem Produkt für das Jahr 2026 deutet auf eine insgesamt stabile Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens hin. Vor dem Hintergrund des aktuell selektiven Marktumfelds ist diese Perspektive als positiv zu bewerten. Insbesondere Faktoren wie ein hoher Vorvermietungsstand sowie langfristig

gesicherte Mietverträge sind bei Investoren aufgrund der herausfordernden Lage auf dem Vermietungsmärkten wieder stärker in den Fokus gerückt. Entsprechend haben (unvermietete) Forward Deals derzeit kaum mehr Relevanz und sind nahezu vollständig aus der Investmentlandschaft verschwunden. Sale-and-Leaseback-Transaktionen hingegen verzeichnen ein spürbar wachsendes Interesse, da sie Investoren eine vergleichsweise risikoarme Anlagemöglichkeit mit stabilen Cashflows bieten.

Auf der Ankaufsseite stehen derzeit insbesondere Core-Produkte in Top-Lagen sowie ausgewählte Value-Add-Objekte mit klar erkennbarem Entwicklungspotenzial im Fokus. Vor dem Hintergrund des aktuell sehr begrenzten Angebots an Core-Produkten ist das Investoreninteresse in diesem Segment ausgesprochen hoch.

Logistik in Europa stark nachgefragt

Die Käuferseite ist weiterhin stark durch internationale Investoren geprägt. Rund 38 % des gesamten Logistik-Investmentvolumens im Jahr 2025 entfiel auf ausländische Kapitalgeber. Besonders Transaktionen mit Volumina zwischen € 20 Mio. und € 30 Mio. verzeichneten in diesem Investorenkreis eine ausgeprägte Nachfrage und stellten das bevorzugte Ticketsegment dar.

Die von CBRE durchgeführte Investor Intention Survey 2026 zeigt, dass die Assetklasse Logistik im europäischen Vergleich weiterhin zu den gefragtesten Segmenten zählt und lediglich vom Wohnimmobiliensektor übertroffen wird. Insgesamt beabsichtigen 25 % der befragten Investoren, im laufenden Jahr in Logistikimmobilien zu investieren. Zudem planen 49 % jener Investoren, die bereits im Logistiksegment aktiv sind, ihre Präsenz in Österreich weiter auszubauen und ihre Investments in dieser Assetklasse zu erhöhen.

Renditeentwicklung

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien hat sich nach einer Phase der Stabilisierung im vergangenen Jahr nochmals kurzfristig um 10 Basispunkte nach oben angepasst und liegt aktuell bei 5,10 %. Diese Entwicklung ist



unter anderem darauf zurückzuführen, dass bislang keine marktprägenden Deals mit einem kompetitiven Pricing im Core-Segment abgeschlossen wurden.

Nachdem sich die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern im vergangenen Jahr jedoch bereits merklich angenähert haben, bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß geopolitische Entwicklungen künftig Einfluss nehmen werden. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage und der wachsenden Wettbewerbsintensität am Markt ist jedoch im weiteren Jahresverlauf mit einer leichten Renditekompression und einer Anpassung der Spitzenrendite auf rund 5,00 % zu rechnen.

**Investmentvolumen
(2025) und Spitzen-
rendite (Q1 2026)
Logistik Österreich**



€ 384 Mio.



5,10 %

NACHHALTIGKEIT MIT MEHRWERT

ESG-Dienstleistungen für die Logistikimmobilie von morgen

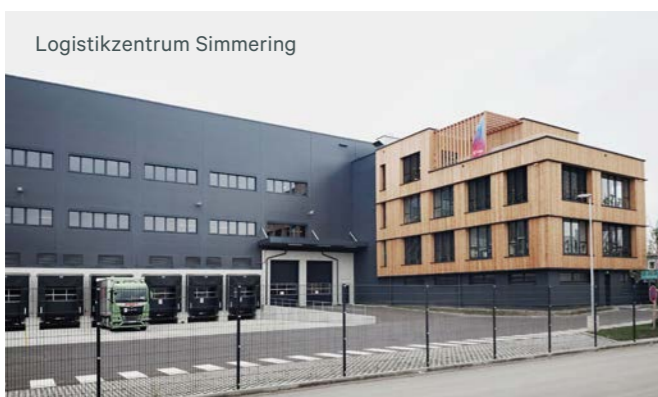
Nachhaltigkeit ist längst kein „Nice to have“ mehr – sie ist zu einem zentralen Faktor in der Immobilienwirtschaft geworden. Unser ESG-Team begleitet Sie ganzheitlich auf dem Weg zu einer zukunftsfitten Immobilie und bietet maßgeschneiderte Leistungen entlang aktueller Standards und gesetzlicher Anforderungen.

Unser Leistungsportfolio

- **Green Building-Zertifizierungen** (z. B. BREEAM, ÖGNI): Internationale Gütesiegel schaffen Vertrauen und erhöhen die Marktattraktivität Ihrer Immobilie – im Bestand ebenso wie bei Neubauten.
- **EU-Taxonomie Konformität:** Wir analysieren Ihre Immobilie auf Erfüllung der ESG-Kriterien gemäß EU-Taxonomie und identifizieren Potenziale für eine grüne Einstufung.
- **Energieausweise & Verbrauchsanalysen:** Transparent, gesetzeskonform und optimiert – unsere Energieausweise helfen Ihnen, energetische Schwächen aufzudecken und gezielt gegenzusteuern.
- **ESG-Check/Due Diligence:** Ob beim An- oder Verkauf – wir prüfen Ihre Immobilie auf ESG-Konformität und begleiten Sie mit fundierter Bewertung durch den gesamten Transaktionsprozess.

Praxisbeispiele, die überzeugen

Unser ESG-Team hat das **Logistikobjekt in Simmering** erfolgreich hinsichtlich der EU-Taxonomie-Neubau überprüft und die Bestätigung durch ÖGNI erhalten. Das **Logistikzentrum Traiskirchen** wurde zudem erfolgreich nach dem BREEAM In Use System zertifiziert und hat dabei die zweithöchste Stufe „Exzellent“ erreicht.



Sie möchten Ihre Immobilie ESG-fit machen? Wir begleiten Sie auf dem Weg zur nachhaltigen Logistikimmobilie – kompetent, individuell und mit echtem Mehrwert. Kontaktieren Sie uns noch heute.

Elvis Penjo
Director, Head of ESG
T +43 664 885 06 112
elvis.penjo@cbre.com

Mehr Infos zu ESG
und Nachhaltigkeit:



Richtige Entscheidungen dank fundierter Daten

In einer Welt von Fake-News ist es umso wichtiger geworden, sich an verlässlichen Informationen zu orientieren. Bei CBRE agieren wir in über 100 Ländern mit Zugriff auf profunde Daten, analysiert von einem weltweiten Netzwerk an Research-Expert:innen.

Dabei bietet das CBRE-Research zukunftsgerichtete Einblicke in globale Immobilientrends und -strategien und berät mit maßgeschneiderten Analysen und Handlungsempfehlungen, die wesentlich in der Entscheidungsfindung sind. Mit Hilfe von interaktiven Dashboards werden kundenspezifische Portfolios erstellt. So behalten unsere Kunden ihr Portfolio jederzeit und ohne internen Aufwand im Blick.

Unsere CBRE-Research Leistungen auf einen Blick:

- Maßgeschneiderte Studien und Reportings
- Marktprognosen
- Quartalsaktuelle Marktdaten für alle Assetklassen
- Markt- und Standortanalysen
- Wettbewerbsanalysen
- Kundenzugang zu globaler Datenplattform (ERIX)

Gut zu wissen.

Hier finden Sie unsere aktuellen CBRE-Research Reports zur Nachlese:



Kontaktieren Sie unsere österreichischen CBRE-Research Expert:innen gerne! Wir freuen uns, Ihnen einen tiefgehenden Einblick in den lokalen und weltweiten Immobilienmarkt geben zu können.

Marc Steinke
Associate Director
T +43 676 501 78 26
marc.steinke@cbre.com

Maximilian Stimpfl
Research Analyst
T +43 676 339 63 92
maximilian.stimpfl@cbre.com

Marlene Hohenecker
Associate Research Analyst
T +43 676 394 74 70
marlene.hohenecker@cbre.com

Glossar

Die **Spitzenmiete** wird in Logistikimmobilien mit der besten Ausstattung und in der besten Lage erzielt. Sie spiegelt das oberste Quantil der erzielten Mieten für Logistikflächen wider.

Unter dem **Flächenumsatz** wird die klassische Vermietungsleistung inklusive der Fläche von fertiggestellten eigengenutzten Objekten verstanden.

Die angegebene Spanne der **Grundstückspreise** spiegelt die gängigen Preise wider, welcher in der jeweiligen Logistikregion im vergangenen Jahr verbüchert wurde. Zum Vergleich wurden aufgeschlossene Grundstücke herangezogen. Aufgrund einer starken Abhängigkeit bei jeweiligen Mikrolagen und Eigentümerverhältnissen handelt es sich bei den Preisen nur um Richtwerte.

Regionen

Im Jahr 2024 wurden die Wiener Logistiksubmärkte erweitert. Durch die Flächenausweitung im Wiener Umland wird seitdem ein noch größeres Gebiet erfasst und fließt in unsere Auswertungen ein. Der Submarkt Wien Umland Süd wurde Richtung Wiener Neustadt und Eisenstadt erweitert und der Submarkt Wien Umland West entlang der A1 bis nach St. Pölten.

Wiener Submärkte

Wien Süd: 10., 12. und 23. Bezirk

Wien Umland Süd: Die Bezirke Mödling, Baden und Teile des Bezirks Wiener Neustadt (Land) in Niederösterreich sowie Teile des Bezirks Eisenstadt und Eisenstadt (Land) im nördlichen Burgenland.

Wien West: 13. bis 20. Bezirk

Wien Umland West: Diverse Gemeinden entlang der A1 im Bezirk St. Pölten (Land) sowie der Bezirk St. Pölten (Stadt).

Wien Nord: 21. und 22. Bezirk

Wien Umland Nord: Teile der niederösterreichischen Bezirke Klosterneuburg und Gänserndorf.

Wien Ost: 2., 3. und 11. Bezirk

Wien Umland Ost: Der Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Linzer Submärkte

Linz Stadt: Das gesamte Linzer Stadtgebiet.

Linz Süd: Die südlichen Gemeinden entlang der Enns bis nach Steyr, sowie westlich davon bis nach Kremsmünster und Wartberg an der Krems.

Linz West: Diverse Gemeinden von Leonding und Traun entlang der A25 bis nach Wels sowie Sattledt.

Linz Ost: Gemeinden entlang der A1 bis nach St. Valentin (NÖ), sowie die Gemeinden von Steyregg bis Perg nördlich der Donau.

Grazer Submärkte

Graz Stadt: Das gesamte Grazer Stadtgebiet.

Graz: Süd: Diverse Gemeinden entlang der Südbahnstrecke bis Leibnitz und Wagna..

Graz West: Gemeinden entlang der A2 sowie nördlich davon bis nach Köflach.

Graz Nord: Gemeinden an der A9 bis nach Leoben sowie an der S35 nach Frohnleiten.

Graz West: Gemeinden entlang der A2 bis Ilz, als auch im Norden davon Richtung Weiz sowie im Süden Richtung Feldbach.

Kontakt

Der CBRE
Logistik-Experte
ist gerne für Sie da:

AGENCY
Daniel Pfeiffer
Director
Head of Sector Industrial & Logistics Leasing
T +43 664 518 45 12
daniel.pfeiffer@cbre.com

Lukas Schwarz
Managing Director
T +43 1 533 40 80
lukas.schwarz@cbre.com

SENIOR ADVISOR TO THE BOARD
Andreas Ridder
T +43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

INVESTMENT
Manuel Bugl
Director | Head of
CBRE Capital Markets GmbH
T +43 676 501 45 98
manuel.bugl@cbre.com

VALUATION
Christian Aplienz
Senior Director
Head of Valuation
T +43 664 851 57 46
christian.aplienz@cbre.com

ESG
Elvis Penjo
Director
Head of ESG
T +43 664 885 06 112
elvis.penjo@cbre.com

AGENCY
Patrick Schild
Senior Director | Head of
Leasing, Workplace & Design
T +43 664 885 06 108
patrick.schild@cbre.com

PROPERTY MANAGEMENT
Petra Kern
Director
Head of Property Management
T +43 664 887 13 881
petra.kern@cbre.com

RESEARCH
Marc Steinke
Associate Director
Head of Research
T +43 676 501 78 26
marc.steinke@cbre.com

RETAIL
Walter Wöfler
Senior Director
Head of Retail Leasing
T +43 664 544 25 60
walter.woelfler@cbre.com

PROJECT MANAGEMENT
TURNER & TOWNSEND
Nadja Proewer
Senior Director
Business Unit Lead Austria
T +43 676 500 48 13
nadja.proewer@cbre.com

Unsere Standorte und Kontaktmöglichkeiten

Office Wien
CBRE GmbH
Am Belvedere 10
1100 Wien
T +43 1 533 40 80
cbrevienna@cbre.com

cbre.at
LinkedIn: CBRE Austria

Office Graz
Liebenauer Hauptstraße 34
8041 Graz
T +43 316 231 125 02

Sigrid Filzmoser
Director | Lead Region South
Advisory Services
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Office Salzburg
Rainbergstraße 3A
5020 Salzburg
T +43 662 234 553 02

Christoph Oßberger
Director | Lead Region West
Advisory Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com

