

Lager & Logistik Rhein-Main H1 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	226.100 m ²	➡
Spitzenmiete	8,90 €/m ²	➡
Bestand	➡	➡
Leerstand		
Neubauanteil am Umsatz	10,8 %	
Stärkste Branche	Transport, Lager & Logistik	
Wichtigster Teilmarkt	Süd-Ost	

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im zweiten Quartal 2026 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von 132.800 m² erzielt. Damit ist sowohl das Vorquartalsergebnis (Q1 2026: 93.300 m²) als auch das Vorjahresresultat (Q2 2025: 112.800 m²) übertroffen worden. Im mittel- und langfristigen Vergleich bleibt das aktuelle Ergebnis jedoch unterdurchschnittlich. Für das erste Halbjahr 2026 summiert sich der Flächenumsatz auf 226.100 m², womit das Vorjahresergebnis um 7,0 % übertroffen und der Durchschnitt der vergangenen fünf ersten Halbjahre nahezu erreicht wurde.

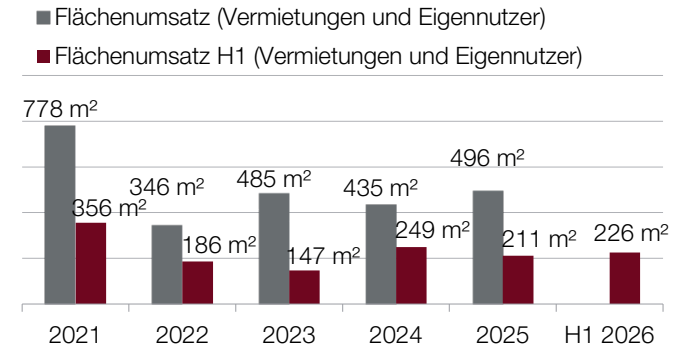
Infolge mehrerer Abschlüsse oberhalb von 10.000 m², die vor allem in den Teilmärkten „Süd-Ost“ und „Ost“ stattfanden, entfällt auf das großflächige Segment ein Marktanteil von 52,7 %. Der Flächenumsatz hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht. Eine Zunahme ist darüber hinaus auch bei kleineren Hallenflächen bis 1.500 m² festgestellt worden. In allen mittleren Größenklassen zeigen sich hingegen Abnahmen. Nahezu alle Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² entfallen auf Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. Ein damit erzielter Marktanteil von 62,8 % in einem Halbjahr konnte zuletzt im Jahr 2018 überschritten werden. Auf dem zweiten Platz folgen Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit 18,1 %. Alle weiteren Branchengruppen fallen deutlicher zurück.

Die Marktaktivitäten haben sich auch in den vergangenen Monaten auf Bestandsimmobilien mit einem Flächenumsatz von 201.600 m² bei einem Marktanteil von 89,2 % konzentriert. Das Neubausegment fällt mit 24.500 m² auf das niedrigste Niveau innerhalb der letzten zehn Jahre. Dies begründet sich aber nicht durch eine niedrige Nachfrage, sondern liegt am fehlenden Flächenangebot. Vor diesem Hintergrund setzt sich der Mietpreisanstieg fort. Zur Jahresmitte liegt die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² bei 8,90 Euro/m² und damit 70 Cent über dem Vorjahreswert.

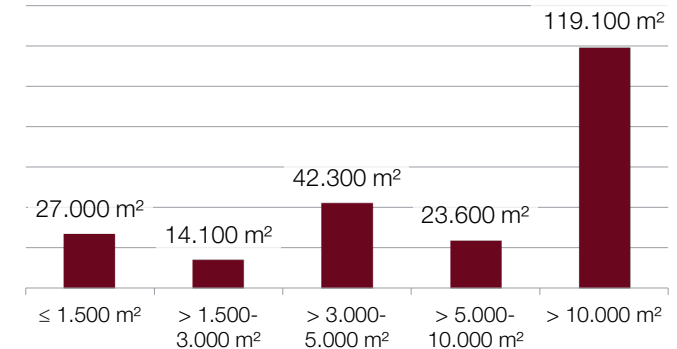
Ausblick

Die weiterhin ausbleibende wirtschaftliche Erholung und die wieder anwachsenden geopolitischen Risiken bremsen das Marktgeschehen. Von der expansiven Finanzpolitik gehen zwar positive Impulse aus, eine breitere Markterholung ist kurzfristig aber nicht zu erwarten. Dazu fehlt es auch weiterhin am nachgefragten Flächenangebot. Neubauaktivitäten verweilen auf niedrigem Niveau. Damit wird sich auch der Aufwärtstrend bei den Mieten fortsetzen. Bezüglich des Gesamtjahresumsatzes ist zum aktuellen Zeitpunkt eine Stabilisierung auf dem jetzigen Niveau und damit ein Ergebnis im Bereich des Vorjahres von rund 500.000 m² zu erwarten.

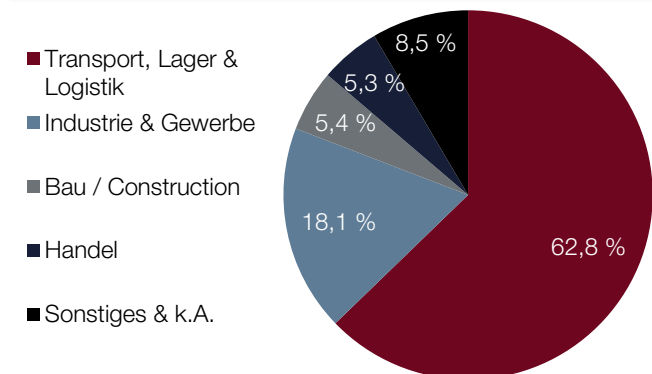
Flächenumsatz 2021 – 2026 (in 1.000 m²)



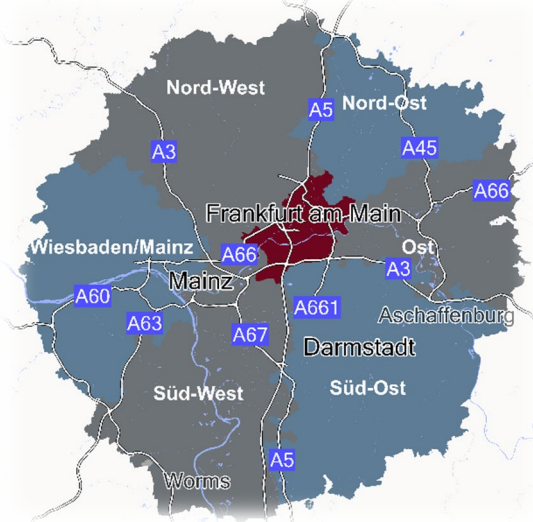
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2026



Flächenumsatz nach Branche H1 2026



Quelle: NAI apollo



NAI apollo definiert als Lager- und Logistikflächenimmobilienmarkt Frankfurt/Rhein-Main alle relevanten verfügbaren Lager- und Logistikflächen zwischen den Städten Butzbach im Norden und Worms im Süden sowie der Stadt Bingen im Westen und der Stadt Aschaffenburg im Osten. Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.



SVEN TILSE

Head of Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970 505-170

sven.tilse@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



STEFAN WEYRAUCH

Partner / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970 505-169

stefan.weyrauch@nai-apollo.de



TIM WEIBLEDER

Director Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970 505-157

tim.weissleder@nai-apollo.de



NAIapollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505-0
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2026. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of

NAI Partners
Germany