

Lager & Logistik Rhein-Main Q1 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	93.300 m ²	➔	
Spitzenmiete	8,60 €/m ²	➔	
Bestand	➔	Leerstand	➔
Neubauanteil am Umsatz	20,4 %		
Stärkste Branche	Transport, Lager & Logistik		
Wichtigster Teilmarkt	Süd-Ost		

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat das erste Quartal 2026 mit einem Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von 93.300 m² abgeschlossen. Damit bewegt sich das Ergebnis zwischen den Resultaten der Vorjahre. So wurde das vorangegangene Quartalsresultat klar (Q4 2025: 151.700 m²) und das erste Quartal 2025 leicht (Q1 2025: 98.500 m²) unterschritten. Hingegen liegt das aktuelle Resultat 21,9 % über dem mittelfristigen Durchschnitt der ersten Quartale der vergangenen fünf Jahre.

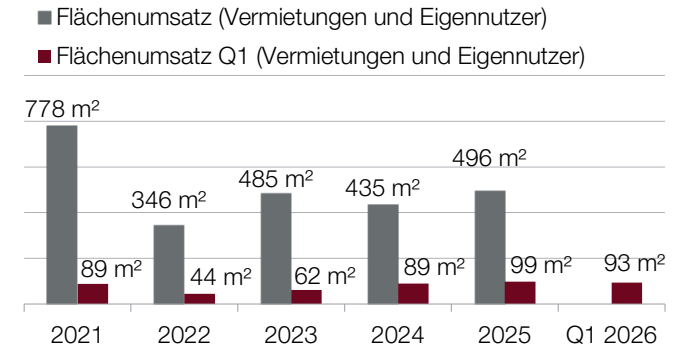
Vor allem im mittleren Größensegment haben die Anmietungsaktivitäten im Vergleich zum Vorjahr nachgelassen. So weist das Cluster zwischen 3.000 und 5.000 m² einen Rückgang des Flächenumsatzes um 54,5 % aus. Gleichzeitig stieg der Umsatz in den Segmenten unterhalb von 1.500 m² sowie oberhalb von 10.000 m² um 39,1 % bzw. 16,5 %. Das Umsatzergebnis wird damit maßgeblich durch großflächige Abschlüsse getragen. Sämtliche Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² entfallen dabei auf Transport-, Lager- und Logistikunternehmen, wodurch diese mit einem Marktanteil von 79,5 % die mit Abstand wichtigste Nachfragegruppe bilden. In allen anderen Branchen wurden die Anmietungsaktivitäten deutlich zurückgefahren.

Das Anmietungsgeschehen hat sich auf Bestandsimmobilien fokussiert, die auf einen Marktanteil von 79,6 % kommen. Dabei wird das Neubausegment nicht durch mangelnde Nachfrage begrenzt – diese ist weiterhin groß. Vielmehr fehlt es an entsprechendem Angebot. Vor allem im großflächigen Segment führt dies zu einem Rückgang des Flächenumsatzes und verschiebt Marktaktivitäten von den nachgefragten zentralen Lagen in die Außenbereiche des Marktgebiets. So stehen innerhalb des Gesamtmarktgebiets weiterhin die südlichen Räume heraus, auf die zusammen ein Marktanteil von 86,9 % entfällt. Die marktdominierende Stellung nimmt dabei der Teilmarkt „Süd-Ost“ ein, was maßgeblich auf Großabschlüsse in den äußeren Randlagen zurückzuführen ist.

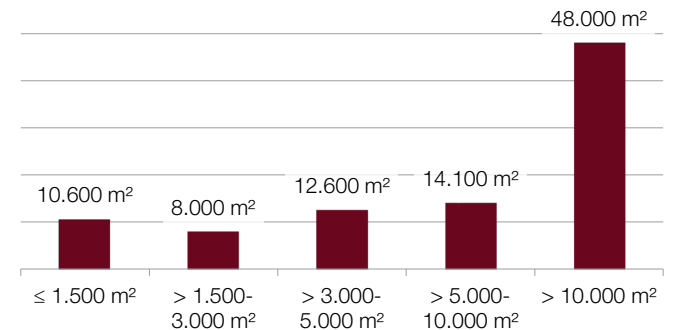
Ausblick

In den kommenden Monaten ist mit Blick auf die schwierigen geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lediglich mit einer Verbesserung in kleinen Schritten zu rechnen. Parallel ist die Nachfrage nach Neubauf Flächen weiterhin groß – insbesondere in den zentralen Teilmärkten und im großflächigen Segment. Das fehlende Flächenangebot beschränkt hier aber das Marktgeschehen. Erwartet wird ein Umsatzergebnis für 2026 leicht unterhalb der 500.000 m²-Marke und somit im Bereich des Vorjahresniveaus.

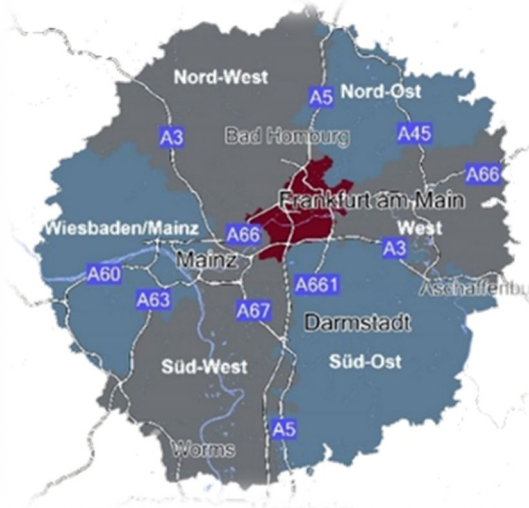
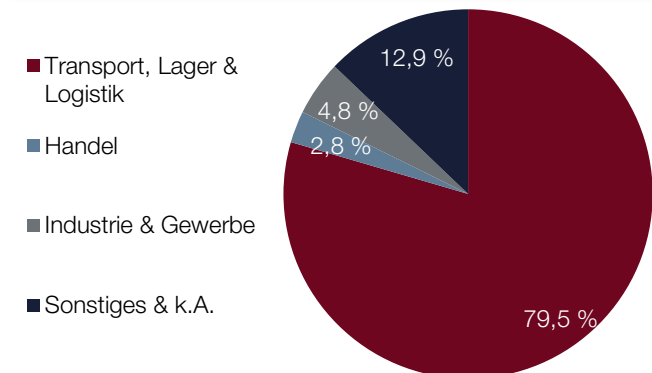
Flächenumsatz 2021 – 2026 (in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2026



Flächenumsatz nach Branche Q1 2026





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 WEISLEDER

Director Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970 505-157

tim.weissleder@nai-apollo.de



NAI apollo

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



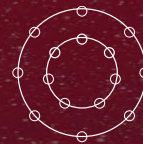
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



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