

Lager & Logistik Rhein-Main Q3 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	344.300 m²	➡	
Spitzenmiete	8,30 €/m²	➡	
Bestand	➡	Leerstand	➡
Neubauanteil am Umsatz	20,8 %		
Stärkste Branche	Transport, Lager & Logistik		
Wichtigster Teilmarkt	Süd-West		

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im dritten Quartal 2025 eine Steigerung bei den Anmietungsaktivitäten erfahren. So konnte für die vergangenen drei Monate ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen von rund 133.000 m² registriert werden. Im Vergleich zum Vorquartal bedeutet dies eine Zunahme von 18,0 %. Im kurzfristigen Vergleich ist das jetzige Resultat somit positiv zu bewerten. Bei langfristiger Betrachtung ergibt sich allerdings ein anderes Bild. Sowohl der Fünf- als auch der Zehnjahresdurchschnitt der vorangegangenen dritten Quartale konnten nicht erreicht werden. Eine ähnliche Tendenz zeigt sich beim bisherigen Jahresergebnis. So summiert sich der Flächenumsatz der ersten drei Quartale 2025 auf 344.300 m². Q1-Q3 2024 mit 343.700 m² wurde damit knapp überschritten. Der Fünf- sowie der Zehnjahresschnitt liegen weiterhin deutlich darüber – bei rund 40.000 bzw. 100.000 m² mehr.

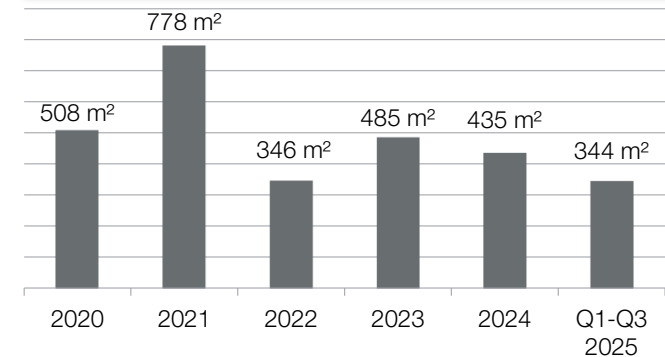
Untervermietungen – wozu die beiden größten Abschlüsse im bisherigen Jahresverlauf durch zwei Logistiker über zusammen fast 64.000 m² zählen – haben dazu geführt, dass die größten Marktanteile wieder auf die großflächigen Cluster fallen. Angeführt wird das Ranking vom Segment oberhalb von 10.000 m² mit einem Marktanteil von 36,3 %, das vor allem im dritten Quartal hinzugewinnen konnte. An zweiter Stelle folgt das Flächensegment zwischen 5.000 und 10.000 m² (Marktanteil: 27,5 %).

Die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen haben zum Ende des dritten Quartals nach stetigen Zunahmen bei den Anmietungsaktivitäten wieder die Spitzenposition als umsatzstärkste Nutzergruppe übernommen, wozu vor allem einige Großanmietungen im dritten Quartal einen zentralen Beitrag geleistet haben. Rang zwei besetzt der Handel mit 76.500 m², dicht gefolgt von Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit 73.100 m².

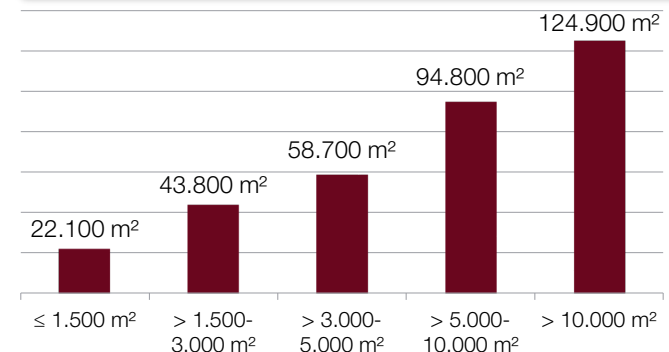
Ausblick

Die Rahmenbedingungen mit einer langsamen konjunkturellen Erholung und weiterhin bestehenden Risiken unter anderem aufgrund der geopolitischen Herausforderungen bleiben schwierig. Auch wenn die Marktaktivitäten in den vergangenen drei Monaten angezogen haben, hat die Tendenz einer abwartenden Haltung bei Anmietungsentscheidungen Bestand. Als Folge dieser Entwicklung haben Flächenverfügbarkeiten weiter zugenommen. Für das Jahresendquartal werden zum jetzigen Zeitpunkt keine größeren Veränderungen auf der Nachfrageseite erwartet. Für den Flächenumsatz bedeutet dies ein Jahresendergebnis über dem Niveau des Vorjahres, in dem 435.000 m² erzielt wurden.

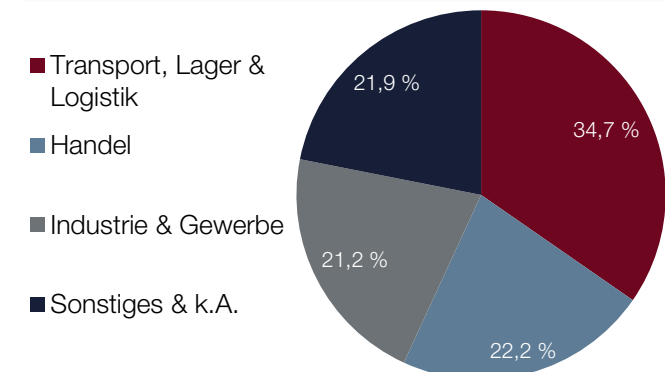
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2025



Flächenumsatz nach Branche Q1-Q3 2025





STEFAN WEYRAUCH

Head of Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970 505-169

stefan.weyrauch@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



TIM WEISLEDER

Director Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970 505-157

tim.weissleder@nai-apollo.de



MICHAEL WEYRAUCH

Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970 505-902

michael.weyrauch@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, 2025. 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