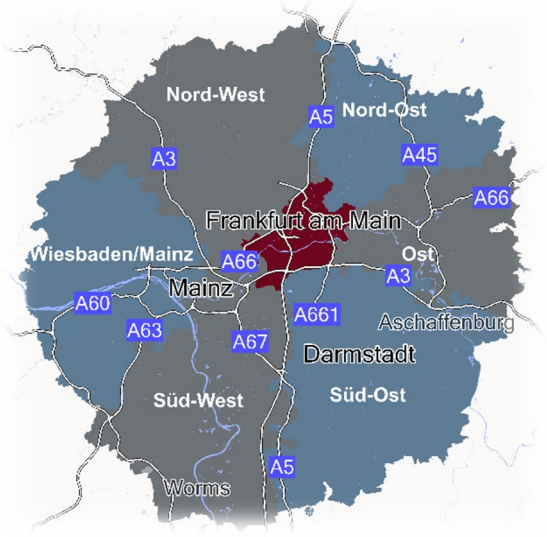
Lager & Logistik Rhein-Main Q3 2026

NAI apollo
Your space is our mission.

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	393.400 m²	↗
Spitzenmiete	9,00 €/m²	↗
Bestand ↗	Leerstand	→
Neubauanteil am Umsatz	13,7 %	
Stärkste Branche	Transport, Lager & Logistik	
Wichtigster Teilmarkt	Süd-West	



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.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im dritten Quartal einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von 167.400 m² erzielt. Der Umsatz ist damit im Jahresverlauf kontinuierlich gestiegen und erreichte den höchsten Quartalswert seit Ende 2023. Seit Jahresbeginn summiert sich der Flächenumsatz auf 393.400 m². Dies ist das beste Neunmonatsergebnis seit dem Rekordjahr 2021.

Getragen wird die Entwicklung vor allem von Abschlüssen im großflächigen Marktsegment und dabei insbesondere von einer starken Zunahme der Abschlüsse zwischen 10.000 und 20.000 m². So ist das Größencluster oberhalb von 10.000 m² für insgesamt 235.500 m² verantwortlich, knapp die Hälfte davon entfällt allein auf das dritte Quartal des Jahres. Ein Zuwachs ist auch bei kleineren Hallenflächen unterhalb von 1.500 m² erfasst worden, während die mittleren Größensegmente im Vorjahresvergleich nachgaben.

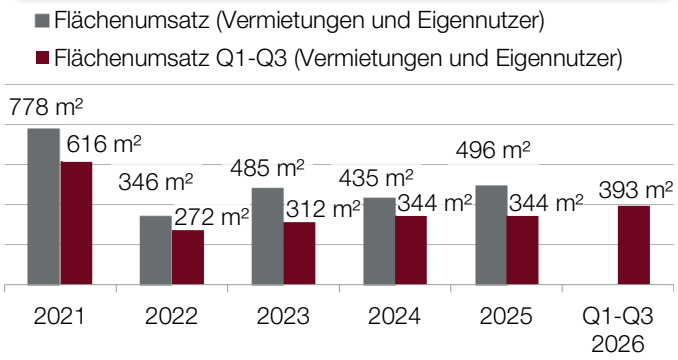
Die wichtigste Nachfragegruppe stellen bislang die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen dar. In den ersten drei Quartalen 2026 erreichen sie einen Umsatz von 235.100 m². Dies ist der höchste Wert seit 2018. Mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungsunternehmen weisen alle anderen Branchen Rückgänge auf. Der Handel konnte dabei den Abstand zu den Industrieunternehmen in den vergangenen drei Monaten zwar verringern, bleibt aber weiter hinter den Ergebnissen der vorangegangenen Jahre zurück.

Das Neubausegment erreicht mit 53.800 m² den niedrigsten Neunmonatswert der letzten zehn Jahre – weniger wegen schwacher Nachfrage als infolge des begrenzten Angebots. Für die Zukunft zeichnet sich angebotsseitig aber eine Verbesserung ab. So werden in den kommenden 18 bis 24 Monaten mehr als 300.000 m² Neubaufläche erwartet. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² liegt aktuell bei 9,00 €/m² und damit 10 Cent über dem Vorquartal. Für die nächsten Quartale sind weitere Steigerungen zu erwarten.

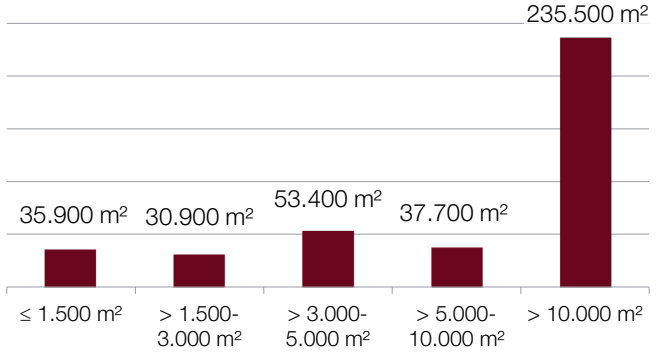
Ausblick

In den kommenden Monaten ist mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen zu rechnen. Industrieunternehmen agieren weiterhin zurückhaltend. Positivere Tendenzen sind im Handel erkennbar, wobei speziell Unternehmen im E-Commerce aus dem asiatischen Raum einen wachsenden Flächenbedarf zeigen. Im Fokus des Marktgeschehens bleiben allerdings die Lager- und Logistikdienstleister. Positive Impulse gehen zudem vom Defence-Bereich aus. Hinsichtlich des erwarteten Flächenumsatzes für das Gesamtjahr 2026 sollte die 500.000-m²-Marke übertroffen werden.

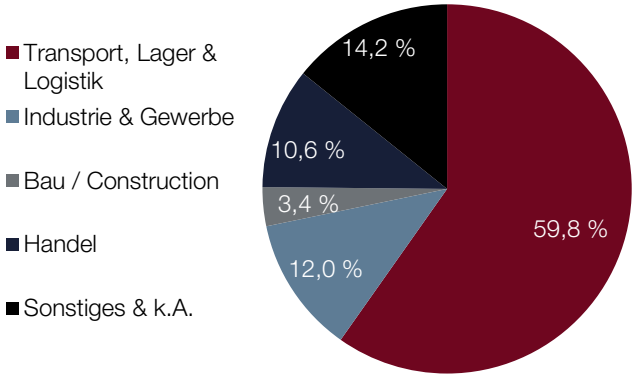
Flächenumsatz 2021 – 2026 (in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2026



Flächenumsatz nach Branche Q1-Q3 2026



Quelle: NAI apollo



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 WEIßLEDER

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