

Lager & Logistik Rhein-Main 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	496.000 m ²	➡
Spitzenmiete	8,60 €/m ²	➡
Bestand	➡	Leerstand ➡
Neubauanteil am Umsatz	34,5 %	
Stärkste Branche	Transport, Lager & Logistik	
Wichtigster Teilmarkt	Süd-West	

Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet haben im vierten Quartal 2025 die Anmietungsaktivitäten weiter zugenommen. So beläuft sich der Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in den letzten drei Monaten des Jahres auf rund 151.700 m². Für das Gesamtjahr 2025 summiert sich der Flächenumsatz auf 496.000 m². Für die letzten vier Jahre bedeutet dies den Spitzenwert. Im langfristigen Vergleich ist das jetzige Resultat allerdings unterdurchschnittlich. So liegt der Zehnjahresdurchschnitt mit 567.000 m² auf einem deutlich höheren Niveau.

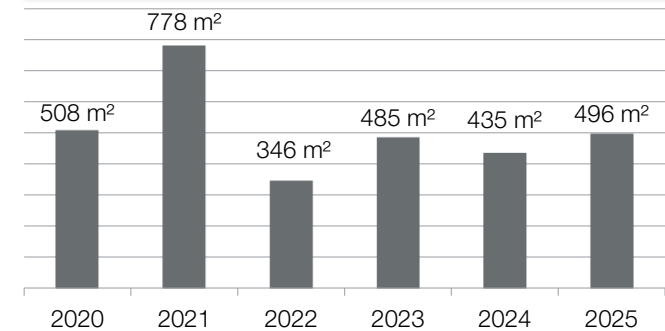
Im großflächigen Segment oberhalb von 10.000 m² wurden 2025 neun Abschlüsse mit insgesamt 216.700 m² erfasst. Bei einem Marktanteil von 43,7 % bildet dieses die mit Abstand wichtigste Größenklasse. Über 40 % hiervon entfallen auf Untervermietungen – wozu auch der größte Abschluss des Jahres zählt. Bezogen auf den Gesamtflächenumsatz machen Untervermietungen einen Marktanteil von rund 30 % aus. Vor dem Hintergrund, dass diese vor 2023 nahezu keine Rolle spielten, ist die Zunahme, insbesondere im großflächigen Segment signifikant. Rückläufig ist die Bedeutung von Eigennutzerprojekten. Starke Aufwind erfuhren im Endquartal hingegen Anmietungen in Neubauprojekten.

Die wichtigste Nachfragegruppe bilden erneut die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. Schwach in das Jahr gestartet, stellten sie insbesondere in der zweiten Jahreshälfte und in den großflächigen Clustern den marktdominierenden Flächennutzer dar. In den Segmenten unterhalb von 5.000 m² belegen hingegen Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit Marktanteil von knapp 30 % den ersten Rang. Räumlich haben sich die Marktaktivitäten auf die beiden südlichen Teilmärkte konzentriert. Hier haben sowohl die größten als auch die meisten Abschlüsse stattgefunden. Vor allem der Süd-Westen sticht heraus. 44,4 % des diesjährigen Umsatzes wurden hier verzeichnet.

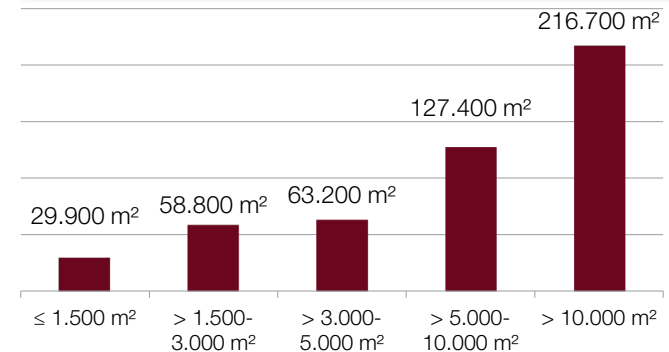
Ausblick

Aktuell ist zu erwarten, dass die Marktteilnehmer auch im Jahr 2026 überwiegend zurückhaltend agieren werden. Flexible Anmietungsmöglichkeiten werden bevorzugt. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach modernen Objekten in zentralen Lagen hoch. Neubaufächen sind begehrt. Der entsprechende Nachfrageüberhang wird zu einem weiteren moderaten Anstieg der Spitzenmiete führen. Hinsichtlich des Flächenumsatzes ist bei den gegebenen Rahmenbedingungen von einer Stabilisierung auf dem jetzigen Niveau auszugehen.

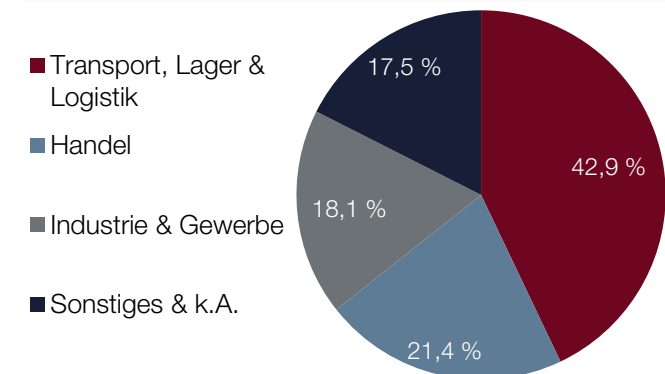
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q4 2025



Flächenumsatz nach Branche Q1-Q4 2025





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