

Pressemitteilung

NAI apollo: Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet mit Umsatzzunahme zur Jahresmitte 2026

- **Zweites Quartal 2026 mit Umsatzanstieg gegenüber dem ersten Quartal 2026 auf 132.800 Quadratmeter**
- **Halbjahresergebnis von 226.100 Quadratmetern mit leichtem Plus zum Vorjahr**
- **Flächencluster oberhalb von 10.000 Quadratmetern mit Marktanteil von 53 Prozent**
- **Neubauanteil sinkt auf 11 Prozent**
- **Lager- und Logistikdienstleister dominieren das Marktgeschehen vor Unternehmen aus der Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe**
- **Großabschlüsse prägen die Umsatzverteilung im Marktgebiet**
- **Ausblick: auch zukünftig zurückhaltende Marktaktivitäten aufgrund fehlender wirtschaftlicher Dynamik und geopolitischer Risiken; zusätzlich begrenzt der weiterhin bestehende Nachfrageüberhang bei modernen Neubauflächen in zentralen Teilmärkten das Vermietungsvolumen, eröffnet aber Spielraum für weiteres Mietwachstum.**

Frankfurt am Main, 20. Juli 2026 – Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im zweiten Quartal 2026 laut NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von 132.800 Quadratmetern erzielt. Damit ist sowohl das Vorquartalsergebnis (Q1 2026: 93.300 Quadratmeter) als auch das Vorjahresresultat (Q2 2025: 112.800 Quadratmeter) 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 Quadratmeter, womit das Vorjahresergebnis um 7,0 Prozent übertroffen und nahezu der Durchschnitt der vergangenen fünf ersten Halbjahre erreicht wurde.

Im langfristigen Vergleich fällt allerdings das aktuelle Halbjahresresultat zurück. „Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass in diese Rechnung Jahre wie 2021 einfließen, an deren Ende Rekordergebnisse erzielt wurden. Im mittel- und kurzfristigen Vergleich ist das jetzige Resultat hingegen positiv zu bewerten. So konnte nach 2021 nur im Jahr 2024 eine stärkere erste Jahreshälfte erfasst werden. Parallel hat die Zahl der Abschlüsse zuletzt zugenommen“, so Sven Tilse, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. „Vor dem Hintergrund weiterhin angespannter Rahmenbedingungen – unter anderem infolge des Iran-Kriegs und einer verhaltenen konjunkturellen Erholung – sowie angesichts

sinkender Geschäftserwartungen der hiesigen Wirtschaft ist die Zunahme der Marktaktivitäten erfreulich. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Entwicklung haben mehrere Abschlüsse im großflächigen Segment geleistet, in dem die Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Flächen unvermindert groß ist“, ergänzt Stefan Weyrauch, Partner bei NAI apollo.

Großflächiges Segment mit Umsatzsteigerung zum Vorjahr

Die größte Anmietung im bisherigen Jahresverlauf erfolgte durch Siemens in Offenbach am Main über rund 32.000 Quadratmeter Hallenfläche. „Durch weitere Abschlüsse im Bereich von 10.000 bis 20.000 Quadratmetern, die vor allem in den äußeren Randbereichen des Marktgebietes stattfanden, entfällt auf das großflächige Segment oberhalb von 10.000 Quadratmetern ein Marktanteil von 52,7 Prozent. Der Flächenumsatz hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht und überschreitet mit 119.100 Quadratmetern wieder die 100.000er-Marke“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Eine Zunahme ist darüber hinaus auch bei kleineren Hallenflächen bis 1.500 Quadratmeter festgestellt worden, mit nahezu einer Verdopplung zum ersten Halbjahr 2025 auf 27.000 Quadratmeter. In allen mittleren Größenklassen zeigen sich hingegen Abnahmen. In Summe kommen die Cluster zwischen 1.500 und 10.000 Quadratmeter in den ersten sechs Monaten 2026 auf rund 80.000 Quadratmeter, womit sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr halbiert hat. „Viele Unternehmen agieren aktuell mit Vorsicht. Hier stechen vor allem die Branchengruppen heraus, die den Fokus auf mittlere und mittelgroße Hallengrößen legen, wie beispielsweise der Handel oder das verarbeitende Gewerbe. Aktiv sind hingegen zuletzt Lager- und Logistikdienstleister gewesen, die häufig den Blick auf großflächige Objekte richten“, so Weyrauch.

Lager- und Logistikdienstleister dominieren das Marktgeschehen

Im ersten Halbjahr 2026 entfallen mit Ausnahme der Großanmietung durch Siemens in Offenbach alle Abschlüsse oberhalb von 5.000 Quadratmetern auf Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. „Ein damit erzielter Marktanteil von fast 63 Prozent in einem Halbjahr konnte zuletzt im Jahr 2018 übertrumpft werden. Große Bedeutung hatten dabei 3PLer, also Lager- und Logistikdienstleister, die für Auftraggeber den gesamten Lagerungs- und Logistikprozess übernehmen“, so Tilse. Auf dem zweiten Platz folgen Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit einem Marktanteil von 18,1 Prozent beziehungsweise 40.900 Quadratmetern. Alle weiteren Branchengruppen fallen mit Anteilen von maximal rund 5 Prozent – hierunter auch der Handel – deutlicher zurück.

Neubau bleibt gefragt, verliert aber weiter an Bedeutung

Die Marktaktivitäten haben sich auch in den vergangenen drei Monaten auf Bestandsimmobilien konzentriert. Für das erste Halbjahr summiert sich der Flächenumsatz in diesem Segment auf 201.600

Quadratmeter bei einem Marktanteil von 89,2 Prozent. Das Neubausegment, worunter Anmietungen in Neubauprojekten sowie der Bau von Eigennutzerprojekten gezählt werden, fällt mit 24.500 Quadratmetern auf das niedrigste Niveau innerhalb der letzten zehn Jahre. „Wichtig zu betonen bleibt dabei, dass dies nicht die Folge eines fehlendes Nutzerinteresses an Neubauf Flächen ist. Im Gegenteil, die Nachfrage nach entsprechenden Flächen ist hoch“, so Weyrauch. Vor allem in den zentralen Teillagen kann diese aber nicht befriedigt werden. „Allerdings zieht der Neubau trotz des Nachfrage-Angebots-Ungleichgewichts nicht richtig an, was mit fehlenden geeigneten Bauflächen, hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorischen Anforderungen, aber auch einer steigenden Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Nachfrageentwicklung und vor allem einer selektiveren Finanzierung der Banken zu begründen ist“, sagt Tilse. Infolgedessen steigen die Mieten weiter. So beläuft sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern zur Jahresmitte auf 8,90 Euro pro Quadratmeter. Dies sind 30 Cent mehr als im Vorquartal. Gegenüber dem Sommer 2025 entspricht dies einem Plus von 70 Cent. „Parallel verschieben sich die Marktaktivitäten in die Außenbereiche des Marktgebiets. So fand die größte Projektanmietung im bisherigen Jahresverlauf mit fast 20.000 Quadratmeter durch die MSK Pharma Group in einer Entwicklung in Bensheim statt“, sagt Kanzler.

Süd-Osten aufgrund von Großabschlüssen am stärksten

Die Großabschlüsse wirken sich auch deutlich auf die Umsatzverteilung innerhalb des Gesamtmarktgebiets aus. Der Teilmarkt „Süd-Ost“, verortet zwischen den Bundesautobahnen A3 und A5, behauptet seine Spitzenposition im Standortranking mit insgesamt 85.800 Quadratmetern (+37,0 Prozent zu H1 2025). Deutlich aufgeholt hat sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahr der Teilmarkt „Ost“ (+181,3 Prozent zu H1 2025), wofür der Abschluss von Siemens in Offenbach einen zentralen Beitrag geleistet hat. Nachfolgend positioniert sich der traditionell starke „Süd-Westen“, in dessen Bereich unter anderem der Frankfurt Flughafen fällt. 58.800 Quadratmeter bedeuten im Jahresvergleich nahezu Stabilität und im bisherigen Jahresverlauf Platz drei unter den Teilmärkten. Alle weiteren Teilmärkte fallen mit Marktanteilen von jeweils unter 5 Prozent zurück.

Rahmenbedingungen bleiben für den Lager- und Logistikimmobilienmarkt herausfordernd

Der Lager- und Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat in den ersten Sommermonaten eine positive Entwicklung und eine deutliche Umsatzsteigerung im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres gezeigt. Damit verzeichnet auch das erste Halbjahr 2026 im Vorjahresvergleich ein Umsatzplus. Dieses resultiert allerdings in erster Linie aus Großabschlüssen, während in den mittleren Größensegmenten deutliche Rückgänge zu verzeichnen waren. Gleichzeitig erfolgten Anmietungsaktivitäten vornehmlich aus der Gruppe der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen, während andere Branchen mit wenigen Ausnahmen unverändert vorsichtig und zurückhaltend agieren.

„Die weiterhin ausbleibende wirtschaftliche Erholung und die wieder anwachsenden geopolitischen Risiken, allen voran der Iran-Krieg und der damit verbundene Energiepreisschock bremsen das Marktgeschehen. Von der expansiven Finanzpolitik gehen zwar positive Impulse aus, eine breitere Markterholung ist kurzfristig aber nicht zu erwarten“, erläutert Kanzler. „Dazu fehlt es auch weiterhin am nachgefragten Flächenangebot. Neubauaktivitäten verweilen auf niedrigem Niveau. Die wenigen aktuellen großflächigen Vorhaben mit spekulativen Anteilen werden schnell vom Markt absorbiert sein“, ergänzt Weyrauch. Aktuelle Beispiele hierfür sind unter anderem die Entwicklung von MB Parks und Fraport in Kelsterbach (ca. 25.000 Quadratmeter), von Panattoni in Offenbach (ca. 9.000 Quadratmeter), von EQT in Butzbach (ca. 8.000 Quadratmeter) und Lang & Cie in Kahl am Main mit ca. 25.000 Quadratmetern. „Mit diesem Nachfrageüberhang wird sich auch der Aufwärtstrend bei den Mieten fortsetzen. Parallel sehen wir bei Bestandsobjekten auf der Vermieterseite aber auch zunehmende Akzeptanz bei der Gewährung von Incentives. Bezüglich des Gesamtjahresumsatzes erwarten wir zum aktuellen Zeitpunkt eine Stabilisierung auf dem jetzigen Niveau und damit ein Ergebnis im Bereich des Vorjahres von rund 500.000 Quadratmetern“, prognostiziert Tilse.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. Quadratmetern. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. US-Dollar.

Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten

Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin), Blackbird Real Estate GmbH (Königstein), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie. 5

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer

Marketing & Kommunikation

Schillerstraße 20

60313 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 970505 172

Fax: +49-69-970505-5

Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de