

Pressemitteilung

NAI apollo: Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet startet mit moderatem Umsatzergebnis in das Jahr 2026

- **Q1 2026 mit Flächenumsatz von 93.300 Quadratmetern unter Vorjahresniveau**
- **Bestandsanmietungen im Fokus, Neubausegment verliert an Marktanteilen**
- **Großabschlüsse oberhalb von 10.000 Quadratmeter mit Marktanteil von über 50 Prozent stärkstes Größencluster**
- **Lager- und Logistikdienstleister mit Abstand wichtigster Flächennachfrager, Zurückhaltung bei anderen Branchengruppen**
- **Südlichen Teilmärkte aufgrund von Großanmietungen in Randbereichen an der Spitze**
- **Ausblick: Energiepreisanstieg im Zuge des Iran-Kriegs bremst wirtschaftliche Erholung und infolgedessen Marktaktivitäten auf den Lager- und Logistikmärkten. Nachfrage an modernen Flächen in Frankfurt/Rhein-Main unvermindert groß, diese kann aber aufgrund des mangelnden Angebots nicht befriedigt werden. Weitere Zunahme des Mietniveaus hierdurch wahrscheinlich.**

Frankfurt am Main, 28. April 2026 – Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat das erste Quartal 2026 laut NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, mit einem Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von 93.300 Quadratmetern abgeschlossen. Damit bewegt sich das Ergebnis zwischen den Resultaten der Vorjahre. So wurde das vorangegangene Quartalsresultat klar (Q4 2025: 151.700 Quadratmeter) und das erste Quartal 2025 leicht (Q1 2025: 98.500 Quadratmeter) unterschritten. Hingegen liegt das aktuelle Resultat 21,9 Prozent über dem mittelfristigen Durchschnitt der ersten Quartale der vergangenen fünf Jahre.

„Auf den ersten Blick ist das jetzige Resultat nach stetig steigenden Umsätzen im Laufe des letzten Jahres ernüchternd. Der Vergleich zu den vergangenen Jahresanfängen zeigt aber, dass die ersten drei Monate 2026 eines der umsatzstärksten ersten Quartale der letzten Jahre darstellen. Dabei ist eine Entspannung der allgemeinen Rahmenbedingungen weiterhin ausgeblieben. Vor allem der Iran-Krieg, in dessen Folge es zu einem erheblichen Anstieg der Energiepreise gekommen ist, hat die ohnehin nur verhaltene wirtschaftliche Erholung wieder ausgebremst. Unternehmen agieren aktuell vorsichtig, die zukünftigen Geschäftserwartungen sinken“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. „Dies ist in gewissem Maße auch bei den aktuellen Marktaktivitäten am hiesigen Lager- und Logistikmarkt erkennbar. So weist der Vergleich zum ersten Quartal 2025 zwar nur wenig Veränderung

beim Flächenumsatz auf. Die Zahl der Vertragsabschlüsse bewegt sich aber auf einem sehr niedrigen Niveau, unter anderem rund 10 Prozent unter dem des Vorjahresquartals“, ergänzt Sven Tilse. Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo.

Großflächige Abschlüsse stützen das Umsatzergebnis

Vor allem im mittleren Größensegment haben die Anmietungsaktivitäten im Vergleich zum Vorjahr nachgelassen. So weist das Cluster zwischen 3.000 und 5.000 Quadratmeter einen Rückgang des Flächenumsatzes um 54,5 Prozent auf 12.600 Quadratmeter aus. Gleichzeitig stieg das Umsatzvolumen in den Segmenten unterhalb von 1.500 Quadratmetern sowie oberhalb von 10.000 Quadratmetern auf 10.600 beziehungsweise 48.000 Quadratmeter (+39,1 bzw. +16,5 Prozent). Das Umsatzergebnis wird damit maßgeblich durch großflächige Abschlüsse getragen. Große Bedeutung haben Anmietungen in den äußeren Randbereichen des Marktgebietes. Flächenerweiterungen durch Teamlog in Obernburg am Main über rund 15.000 Quadratmeter oder eine Anmietung über fast 20.000 Quadratmeter durch die MSK Pharma Group in einer Projektentwicklung in Bensheim sind zentrale Beispiele hierfür.

Sämtliche Abschlüsse oberhalb von 5.000 Quadratmetern entfallen auf Transport-, Lager- und Logistikunternehmen, wodurch diese mit einem Marktanteil von fast 80 Prozent die mit Abstand wichtigste Nachfragegruppe bilden und ihre Dominanz im Vergleich zum Jahresende 2025 weiter ausgebaut haben. „In allen anderen Branchen wurden die Anmietungsaktivitäten im Rhein-Main-Gebiet deutlich zurückgefahren, so dass hier die Marktanteile auf jeweils unter 5 Prozent zurückgefallen sind. Dies begründet auch den Umsatzrückgang in den mittleren Flächensegmenten, in denen in der Regel unter anderem Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe besonders aktiv sind“, erläutert Kanzler.

Mangelnder Neubau bremst Marktaktivitäten und setzt Fokus auf Bestandsimmobilien

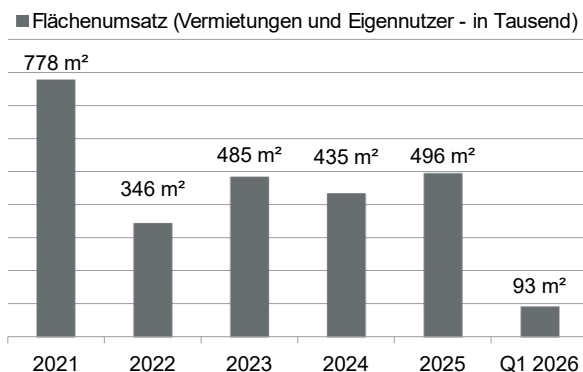
Das Anmietungsgeschehen hat sich im ersten Quartal 2026 auf Bestandsimmobilien fokussiert, die auf einen Marktanteil von rund 80 Prozent kommen. „Dabei wird das Neubausegment nicht durch mangelnde Nachfrage begrenzt – diese ist weiterhin groß. Vielmehr fehlt es an entsprechendem Angebot. Bau- und Finanzierungskosten sind unverändert hoch. Zudem bremst die ungewisse konjunkturelle Entwicklung entsprechende Bauaktivitäten ebenso aus, wie der Mangel an Baugrundstücken, die für eine Lager- und Logistikknutzung geeignet sind. 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“, sagt Stefan Weyrauch, Partner bei NAI apollo.

So stechen innerhalb des Gesamtmarktgebiets Frankfurt/Rhein-Main weiterhin die südlichen Marktgebiete heraus, auf die zusammen ein Marktanteil von rund 87 Prozent entfällt. Die marktdominierende Stellung nimmt dabei der zwischen den Bundesautobahnen A3 und A5 gelegene Teilmarkt „Süd-Ost“ ein. „Allerdings sind hierfür weniger Anmietungen in gefragten Lagen in Flughafennähe verantwortlich. Stattdessen wird dieses Resultat durch die wenigen Projektanmietungen sowie die Großabschlüsse in den äußeren Randlagen getragen“, ergänzt Kanzler. Von den weiteren Teilmärkten erreicht der „Osten“ noch einen nennenswerten Marktanteil von 11,7 Prozent.

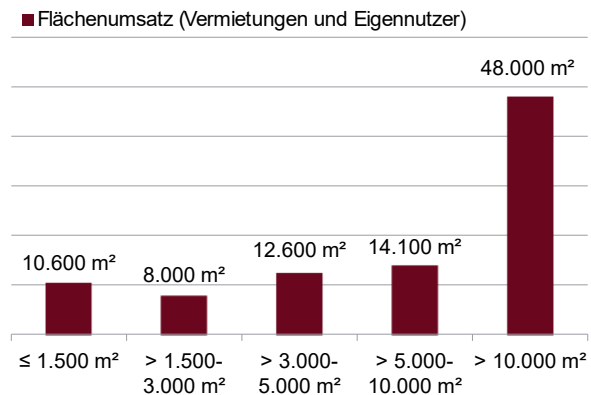
Abschwächende konjunkturelle Erholung bremst Lager- und Logistikimmobilienmarkt aus

Im Vergleich zu den vorangegangenen Quartalen ist das erste Quartal 2026 zwar unterdurchschnittlich ausgefallen, der mittelfristige Durchschnitt wurde aber klar übertroffen, was mit Blick auf die wieder zugenommenen Marktrisiken positiv zu bewerten ist. „Allerdings wird das jetzige Resultat vor allem von einigen größeren Abschlüssen einer einzigen Branche getragen, während ein Großteil der Marktteilnehmer mit wachsender Zurückhaltung agiert. Eine breitere Markterholung ist somit ausgeblieben. Mit Blick auf den Iran-Krieg und die damit verbundenen erheblich gestiegenen Energiepreise sowie eine wieder zunehmende Inflation ist in den kommenden Monaten lediglich mit einer Verbesserung in kleinen Schritten zu rechnen“, so Tilse. „Abwartende Haltungen werden auch den hiesigen Lager- und Logistikmarkt prägen. Parallel ist die Nachfrage nach Neubauflächen weiterhin groß – insbesondere in den zentralen Teilmärkten und im großflächigen Segment. Das fehlende Flächenangebot beschränkt hier aber das Marktgeschehen. Dadurch eröffnet sich weiteres Steigerungspotenzial bei den Mieten“, ergänzt Weyrauch. Am Ende des ersten Quartals bewegt sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern bei 8,60 Euro pro Quadratmeter und damit 50 Cent über den Vorjahreswert.

Das starke Wachstum an Untermietverträgen in 2025 hat im neuen Jahr bislang keine Fortsetzung gezeigt. „Die kurzfristig umsetzbaren, flexibel gestalteten Anmietungsmöglichkeiten, die solche Kontrakte bieten, sind aber weiterhin gesucht und werden uns in den kommenden Monaten wieder begegnen“, so Tilse. Hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung gestaltet sich eine Prognose bei den derzeitig wieder zugenommenen geopolitischen Risiken schwierig. „Eine Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung und sinkende Geschäftserwartungen der Unternehmen werden neue Anmietungsentscheidungen zunehmend begleiten. Parallel gibt es aber auch positive Impulse. So wird immer noch mit einem zunehmenden Bedarf an Lager- und Logistikflächen im Zuge der auszuweiten. Gestützt von mehreren Abschlüssen im Bereich zwischen 10.000 und 20.000 Quadratmetern, die sich derzeit in der Finalisierung befinden, erwartet NAI apollo ein Umsatzergebnis für 2026 erneut leicht unterhalb der 500.000 Quadratmetermarke und somit im Bereich der letzten Vorjahre.“



Quelle: NAI apollo



Quelle: NAI apollo

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.

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