



FRANKFURT

REPORT LOGISTIKMARKT

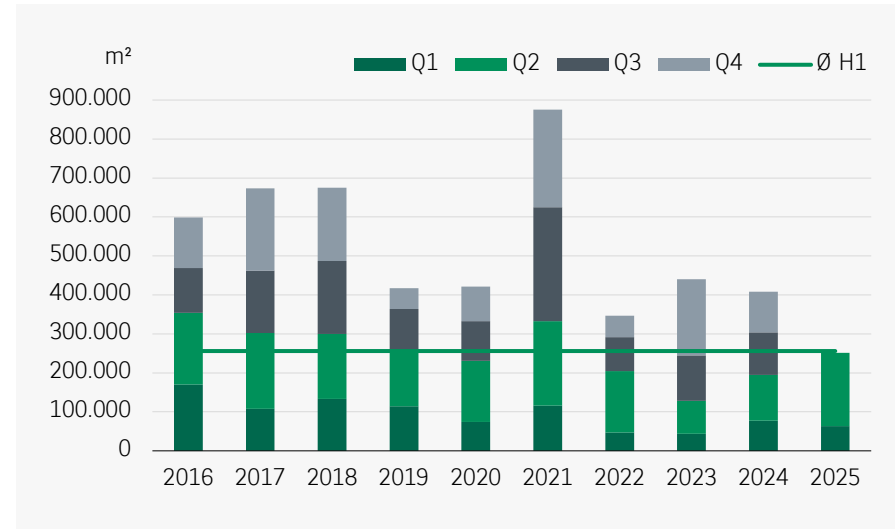
H1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

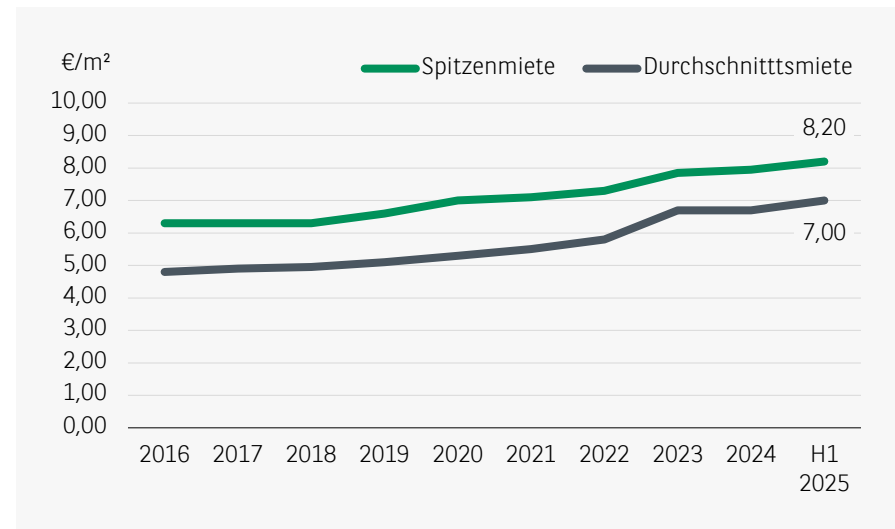
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



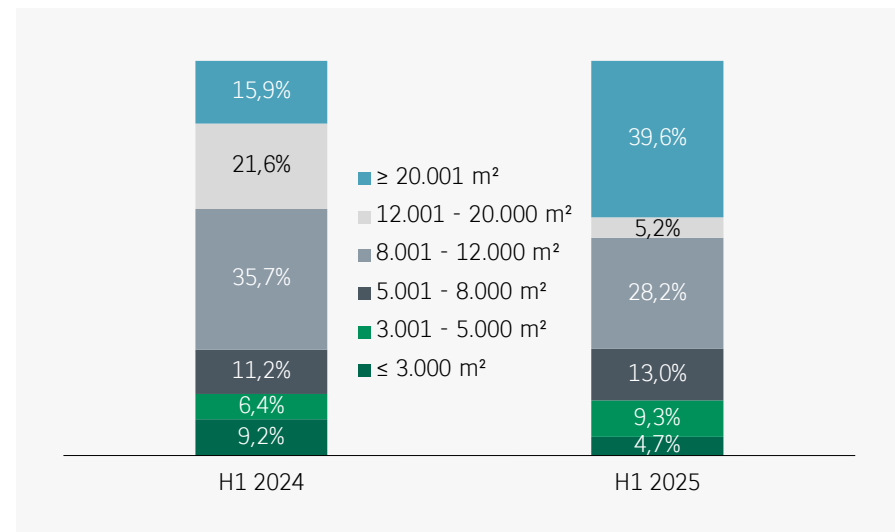
SEHR STARKES ZWEITES QUARTAL SORGT FÜR RÜCKKEHR AUF DURCHSCHNITTSNIVEAU

- Nach einem verhaltenen Start ins Jahr 2025 kann der Frankfurter Markt für Lager- und Logistikflächen nun auf ein starkes zweites Quartal zurückblicken. Mit einem Flächenumsatz von 188.000 m² ist es eines der besten Quartale der vergangenen vier Jahre. In Summe kann für das erste Halbjahr ein Umsatz von 251.000 m² für das Marktgebiet vermeldet werden. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr um rund 29 % übertroffen und der Frankfurter Markt ist zurück auf Durchschnittsniveau (10-Jahresdurchschnitt: 256.000 m²).
- Zu den Treibern des Flächenumsatzes zählte im zweiten Quartal die in Bau gegangene Produktionsstätte (50.000 m²) des US-Pharmakonzerns Eli Lilly in Alzey, das in der äußeren Peripherie bzw. am Rande des Frankfurter Marktgebietes liegt. Weiterhin wird Computacenter, global agierender Spezialist für IT-Lösungen, rund 21.000 m² in Nieder-Olm beziehen. Den dritten großen Abschluss hat Pirelli mit 13.000 m² im zweiten Quartal beigesteuert.
- Insgesamt präsentiert sich der Frankfurter Markt im großen Flächensegment aktuell deutlich belebter als in den Vorjahren. Bei den Abschlüssen jenseits der 20.000 m² beläuft sich das Halbjahresergebnis auf insgesamt knapp 100.000 m², womit der Langzeitdurchschnitt um knapp ein Drittel übertroffen wird. Auch in der Größenklasse zwischen 8.000 und 12.000 m² wird mit 70.000 m² ein zweites Jahr in Folge ein überdurchschnittliches Resultat erzielt.
- Die Mieten haben sich im zweiten Quartal auf hohem Niveau seitwärts bewegt. Entsprechend notiert die Spitzenmiete unverändert bei 8,20 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 7,00 €/m². Im Vorjahresvergleich kann jedoch ein Anstieg um 3,1 % bzw. 4,5 % vermeldet werden.

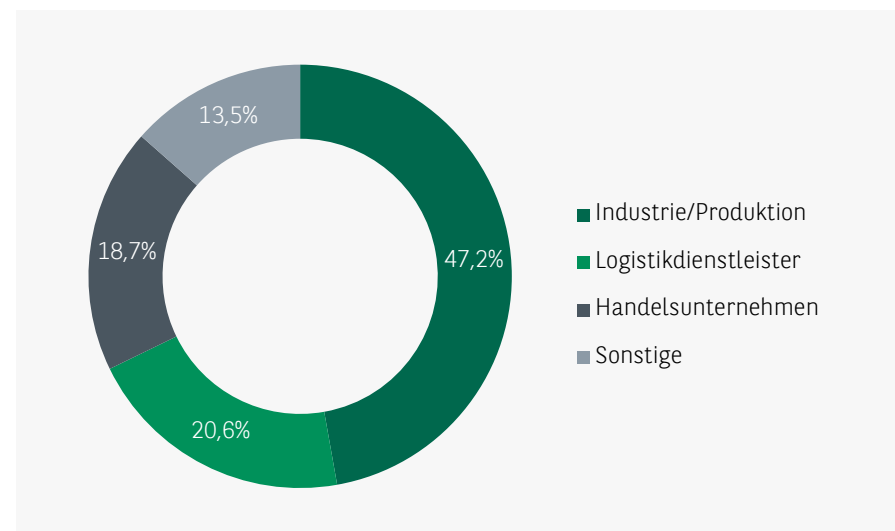
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



DEUTLICH MEHR GROSSABSCHLÜSSE ALS IM VORJAHR

- Das erste Halbjahr 2025 stand ganz im Zeichen der großvolumigen Abschlüsse, ergänzt um ein stabiles Anmietungsgeschehen in der Größenklasse zwischen 8.000 und 12.000 m². Allerdings hat auch die deutlich gestiegene Dynamik bei den Flächen zwischen 3.000 und 8.000 m² ganz maßgeblich zum guten Halbjahresergebnis beigetragen. Auf ihr Konto gehen rund 56.000 m² bzw. ein Plus von +63 % gegenüber dem Vorjahr.
- Weit unter Normalniveau fällt die Taktung der Vertragsabschlüsse im Segment unter 3.000 m² und in der wichtigen Größenklasse 12.000 bis 20.000 m² aus. Bei der Ergebnisanalyse ist hier das knappe Flächenangebot in Frankfurts stark nachgefragtem Kerngebiet zu berücksichtigen, wobei bei weitem nicht alle Flächengesuche bedient werden können.
- Aufgrund des Baustarts von Eli Lilly in Alzey trägt Industrie/Produktion überdurchschnittliche 47 % zum Ergebnis bei. Die Marktanteile von Logistikdienstleistern und Handelsunternehmen belaufen sich auf unterdurchschnittliche 21 % bzw. 19 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Eli Lilly	Alzey	50.000
Q1	Alnatura	Groß-Rohrheim	28.000
Q2	Computacenter	Nieder-Olm	21.100
Q2	Pirelli	Eppertshausen	13.000
Q1	Holzgroßhändler Becher	Hanau	10.500

PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Logistikmarkt blickt auf ein zweigeteiltes erstes Halbjahr 2025 zurück. Auf einen schwachen Jahresstart folgte ein deutlich beschleunigtes zweites Quartal, in dem insbesondere die Anzahl der großflächigen Abschlüsse maßgeblich gestiegen ist. Die höhere Dynamik im Frühjahr sendet starke Signale aus, denn sie fällt in eine Zeit, in der Unsicherheiten rund um zollpolitische Konflikte, aber auch die Eskalation geopolitischer Krisenherde die Märkte belastet haben.
- Ungeachtet der herausfordernden Rahmenbedingungen ist die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage für den Markt charakteristisch. Es herrscht insbesondere ein Mangel an kurzfristig verfügbaren Flächen wie auch an Flächen, in denen kurze Mietvertragslaufzeiten realisiert werden können. Die seit längerem zu beobachtende Tendenz immer kürzer werdender Vertragslaufzeiten ist fortschreitend.
- Angebotsknappheit wird weiterhin für die Lager- und Logistiksparten registriert, die auf eine Spezialausstattung der Flächen angewiesen sind, da sie z.B. wassergefährdende Stoffe lagern. Generell stehen im stark nachgefragten Frankfurt sowie im Bereich von Mainz und Wiesbaden nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Aufgrund der hier niedrigen Bauaktivität gilt dies für das Neubau- wie auch das Bestandssegment.
- Der marktdominierende Angebotsmangel hält den Druck auf das Mietniveau hoch. Insbesondere bei der Spitzenmiete zeichnet sich für die zweite Jahreshälfte ein erneuter Anstieg ab. Sie nimmt damit Kurs auf die 8,50 €/m² Marke.
- Obwohl die weitere wirtschaftliche Entwicklung vor dem Hintergrund der anhaltenden Zollkonflikte kaum absehbar ist und die deutschen Logistikmärkte erst zeitverzögert von den Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung profitieren dürften, zeichnet sich für den Frankfurter Markt im zweiten Halbjahr ein Anstieg der Flächennachfrage und ein Ergebnis auf dem Niveau der Jahre 2023/24 ab.

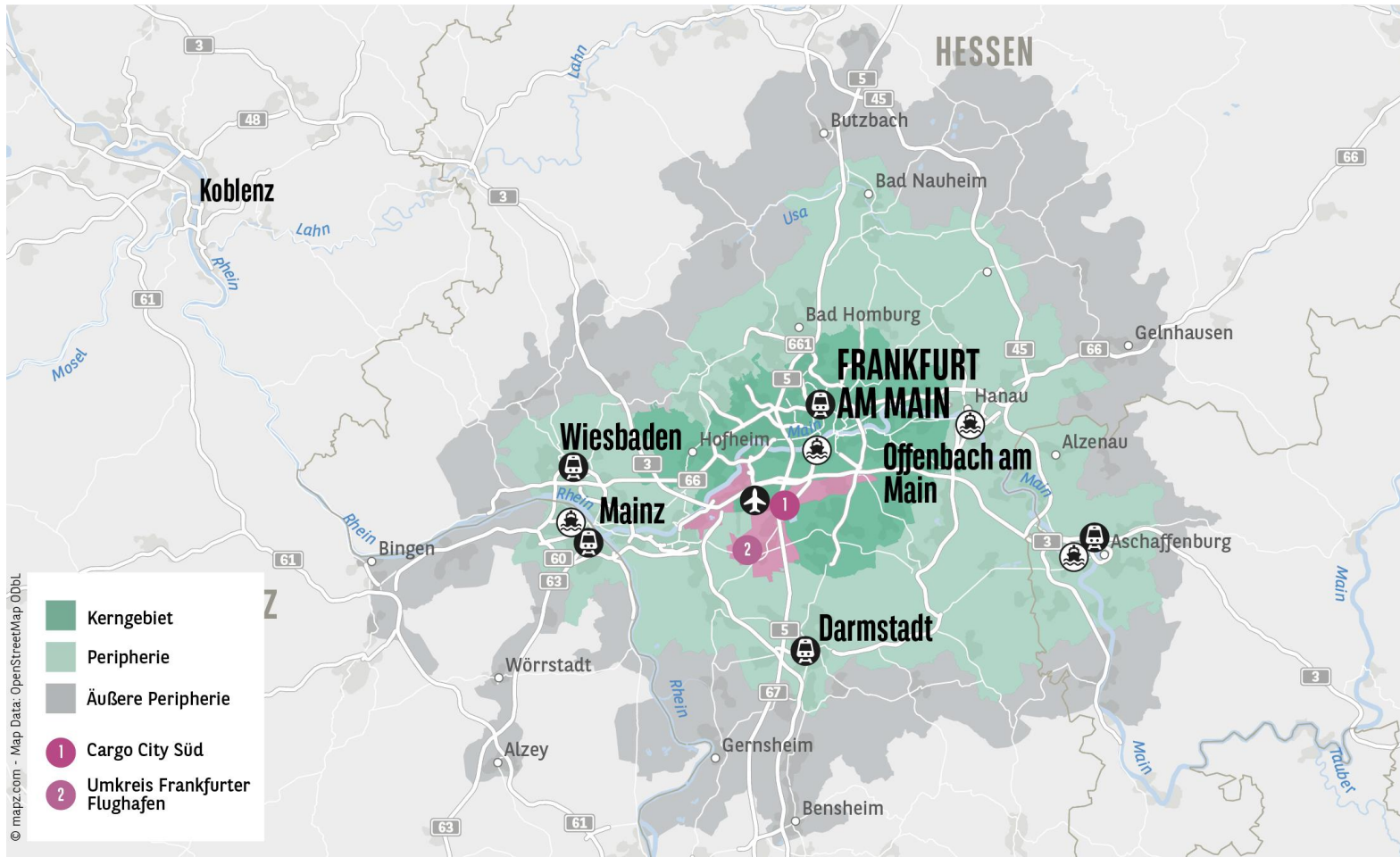
Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,95	8,20	3,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,70	7,00	4,5%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	195.000	251.000	28,7%

BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	38,2%	20,6%	34,7%
Handelsunternehmen	24,2%	18,7%	31,8%
Industrie/Produktion	35,3%	47,2%	25,3%
Sonstige	2,3%	13,5%	8,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	15,9%	39,6%	28,1%
Anteil Deals bis 20.000 m²	84,1%	60,4%	71,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	45,3%	27,6%	24,5%
Neubauanteil	64,0%	50,9%	55,2%



LOGISTIKMARKT FRANKFURT

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN