



FRANKFURT

REPORT LOGISTIKMARKT

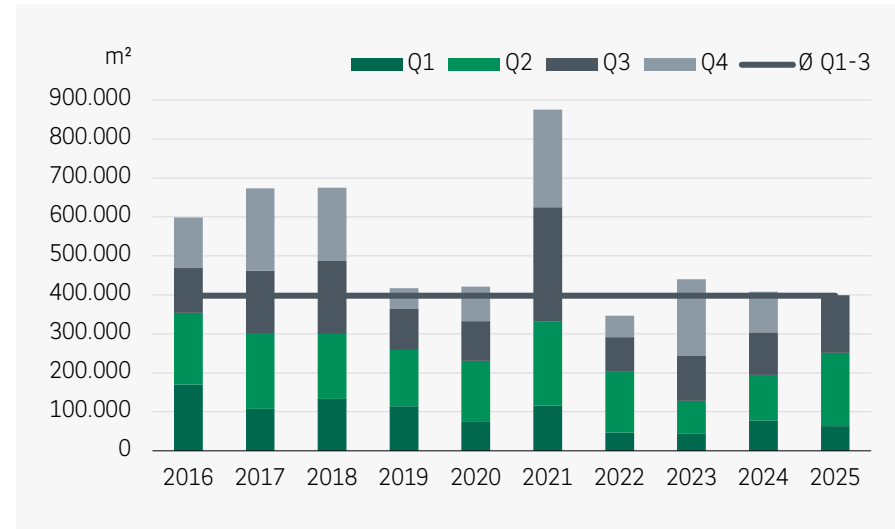
Q1-3 2025



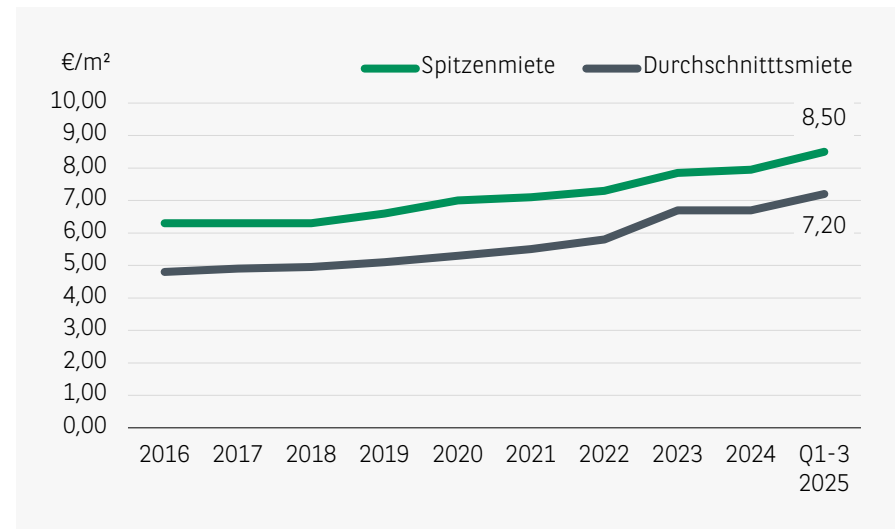
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



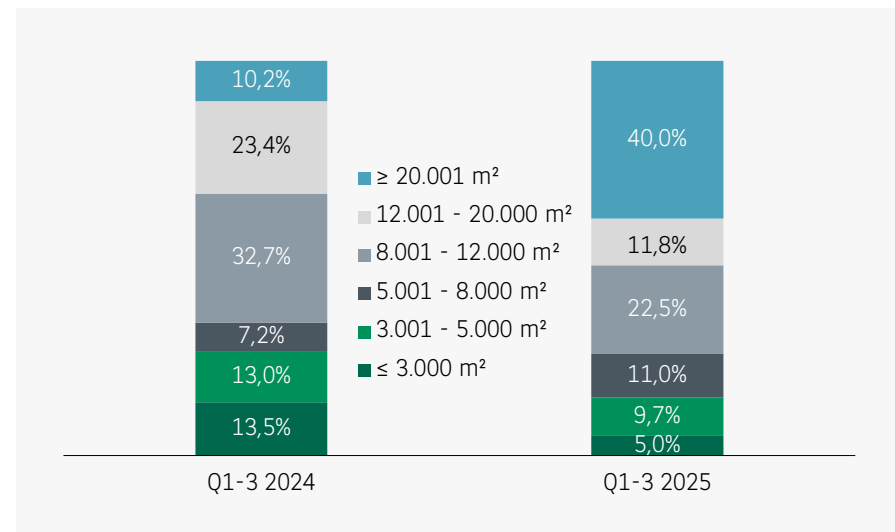
Spitzen- und Durchschnittsmieten



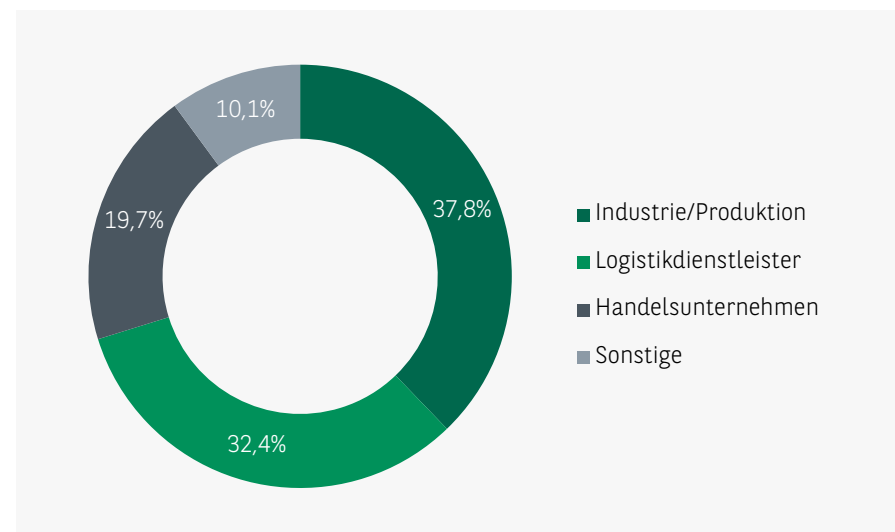
FRANKFURT STÄRKSTER LOGISTIKMARKT BUNDESWEIT BEREITS NACH Q3 AUF GESAMTJAHRESNIVEAU 2024

- Mit einem Flächenumsatz von 399.000 m² rangiert der Frankfurter Logistikmarkt im bundesweiten Ranking unangefochten an der Spitze. Erst mit gebührendem Abstand folgen Berlin (320.000 m²) und Hamburg (276.000 m²).
- Im direkten Jahresvergleich notiert der Flächenumsatz im Frankfurter Marktgebiet Ende September rund 31 % über dem des Vorjahres und legt gegenüber dem Langzeitschnitt eine Punktlandung hin. Auf einen schwachen Jahresstart und ein sehr starkes zweites Quartal folgte nun ein immer noch dynamisches Sommervierteljahr mit 148.000 m² Flächenumsatz. Auch dieses jüngste Quartalsergebnis spielt bundesweit in der oberen Liga mit und wird nur vom sehr großen Logistikmarkt Ruhrgebiet leicht überboten.
- Der Frankfurter Markt profitiert im laufenden Jahr von einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Großabschlüssen. Anders als in den Jahren 2023 und 2024 wurde mit der in Bau gegangenen Produktionsstätte des US-Pharmakonzerns Eli Lilly mit rund 50.000 m² Logistikfläche erstmals wieder ein Abschluss jenseits der 35.000-m²-Marke registriert. Weitere 109.000 m² Flächenumsatz entfällt auf die Größenkategorie 20.000 bis 35.000 m², womit eine Verdreifachung gegenüber dem Vorjahresergebnis notiert wird und ein Plus von 55 % gegenüber dem Langzeitschnitt. Allein auf das dritte Quartal entfallen ein weiterer Abschluss von Eli Lilly über 34.800 m² in Alzey und von Dealer Tire Europe (25.300 m²) in Gernsheim.
- Das Mietpreisniveau ist im dritten Quartal ein zweites Mal im laufenden Jahr gestiegen. Die Spitzenmiete stieg um 0,30 €/m² auf 8,50 €/m² (6,9 % ggü. Vorjahr) und die Durchschnittsmiete um 0,20 €/m² auf 7,20 €/m². (7,5 % ggü. Vorjahr).

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN DEN MARKT

- Mit 40 % Marktanteil dominieren Großabschlüsse jenseits der 20.000- m^2 -Marke eindeutig das Marktgeschehen. Überdurchschnittliche Flächenumsätze werden allerdings auch in den mittelgroßen Segmenten zwischen 5.001 und 12.000 m^2 registriert. Gerade bei den Abschlüssen zwischen 5.001. und 8.000 m^2 ist die Dynamik wesentlich ausgeprägter als im Vorjahr. Hier hat sich der Flächenumsatz auf knapp 44.000 m^2 verdoppelt.
- Industrie-/Produktionsunternehmen haben rund 38 % zum Flächenumsatz beigetragen. Neben dem 50.000- m^2 -Abschluss von Eli Lilly gehen weitere sechs Abschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 m^2 auf ihr Konto. Mit in Summe 151.000 m^2 hat diese Branche ihr zweitstärkstes Ergebnis der vergangenen Dekade eingefahren. Logistikdienstleister haben ein Drittel des Flächenumsatzes generiert. Gegenüber dem Vorjahr ist ihr Ergebnis um 7 % auf 130.000 m^2 gestiegen. Auch bei Handelsunternehmen verstetigt sich der Aufwärtstrend. Gegenüber dem Vorjahr wird ein Plus von 16 % auf knapp 79.000 m^2 registriert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Eli Lilly	Alzey	50.200
Q3	TST / Eli Lilly	Alzey	34.800
Q1	Alnatura	Groß-Rohrheim	28.000
Q3	Dealer Tire Europe	Gernsheim	25.300
Q2	Computacenter	Nieder-Olm	21.100

PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Logistikmarkt biegt mit einem starken Ergebnis im Rücken auf die Zielgerade des Jahres 2025 ein. Bereits Ende September bewegt sich der registrierte Flächenumsatz auf dem Gesamtjahresniveau 2024 und angesichts der in den Sommermonaten angezogenen Nachfrage nimmt der Markt zum Jahresende Kurs auf die 500.000-m²-Marke.
- Allerdings bewegt sich der Frankfurter Logistikmarkt – wie alle bundesdeutschen Logistikmärkte – weiterhin im Spannungsfeld geopolitischer Krisenherde und schwelender Zollkonflikte, die im Falle einer möglichen Eskalation direkt negativen Einfluss auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft haben dürften. Im Moment deutet hier jedoch vieles auf eine sukzessive Stabilisierung sowie ein sich in Deutschland beschleunigendes Wirtschaftswachstum hin. Die von der Bundesregierung beschlossenen Investitionen in Infrastruktur und Klimaschutz, von denen auch der Rüstungs- und Verteidigungssektor profitieren wird, dürften ein langsam an Breite gewinnendes Wirtschaftswachstum stützen, das auch die Nachfrage nach Logistikflächen positiv beeinflussen sollte.
- Im Windschatten dieser Entwicklung dürften sich die bereits jetzt sichtbaren Angebots- und Nachfragestrukturen in Frankfurt weiter verfestigen. Dazu zählen Angebotsknappheit in infrastrukturell besonders günstigen Lagen wie in Flughafen- und Stadtnähe sowie in multimodalen Lagen; Mangel an speziell ausgestatteten Flächen (WGK, Pharma, Reifen etc.) sowie Nachfragüberhang allen voran bei kurzfristigen Flächenverfügbarkeiten und kurzen Mietvertragslaufzeiten.
- In der Konsequenz ist davon auszugehen, dass das Mietniveau weiter steigt. Während die Spitzenmiete vorerst stabil bleiben dürfte, wird die Durchschnittsmiete aufgrund der allgemein steigenden Nachfrage nach modernen Flächen vermutlich kurzfristig anziehen.

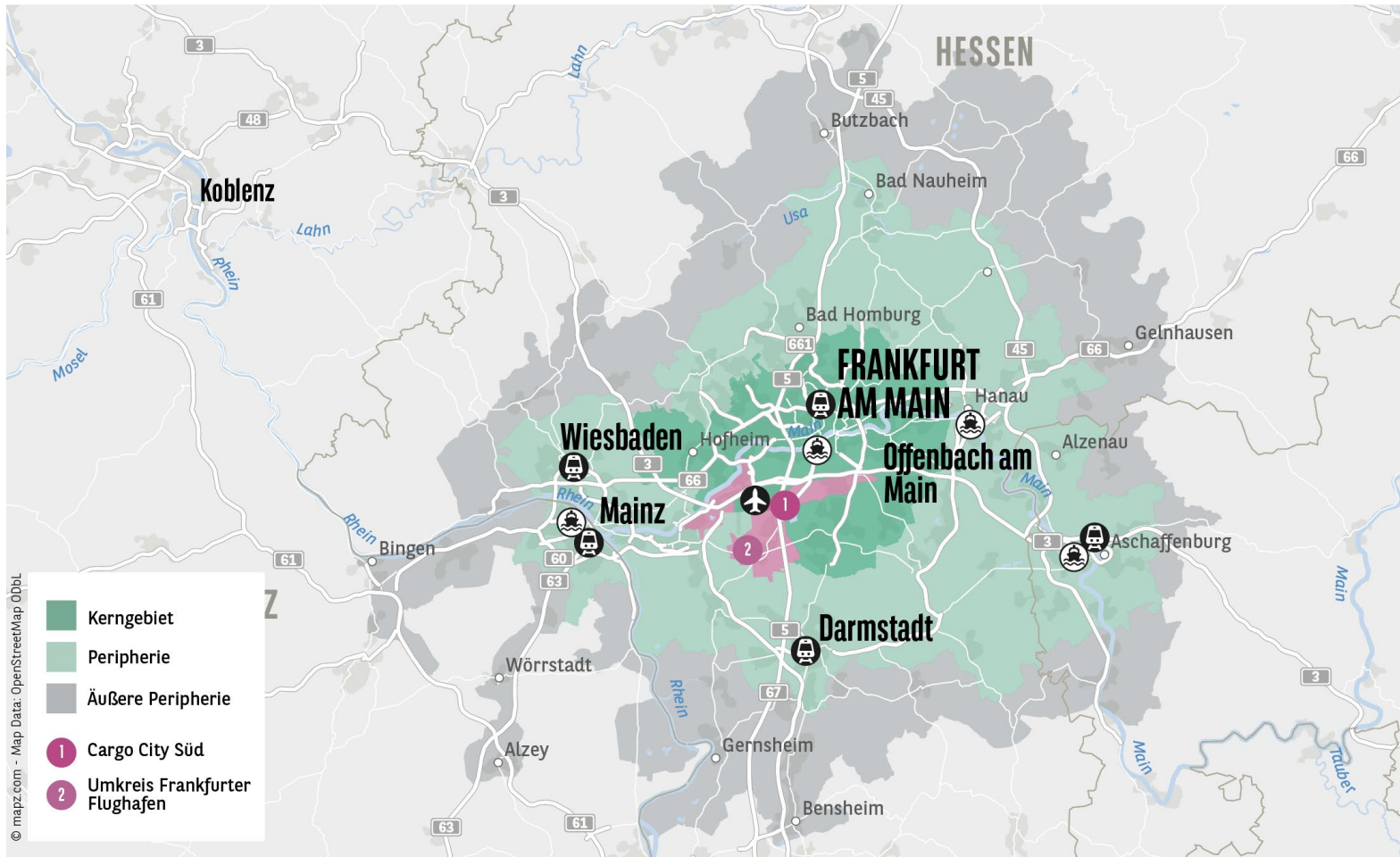
Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,95	8,50	6,9%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,70	7,20	7,5%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	304.000	399.000	31,3%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	39,7%	32,4%	38,8%
Handelsunternehmen	22,3%	19,7%	27,0%
Industrie/Produktion	29,6%	37,8%	24,5%
Sonstige	8,4%	10,1%	9,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	10,2%	40,0%	28,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	89,8%	60,0%	71,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	40,0%	21,2%	21,4%
Neubauanteil	52,8%	53,9%	53,4%



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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN