

REVIEW LOGISTIKMARKT

FRANKFURT Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

- **FRANKFURT MIT 464.000 M² STÄRKSTER LOGISTIKMARKT**
- **DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG GEGENÜBER 2024**

KENNZAHLEN

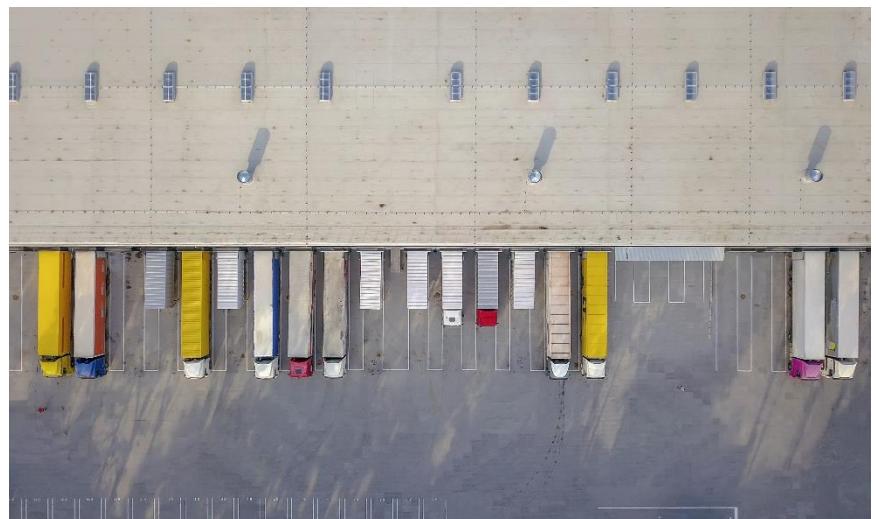
464.000	$\Delta +13,7\% \text{ y/y}$
Flächenumsatz (in m ²)	
8,80	$\Delta +10,7\% \text{ y/y}$
Spitzenmiete (in €/m ²)	
7,40	$\Delta +10,4\% \text{ y/y}$
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

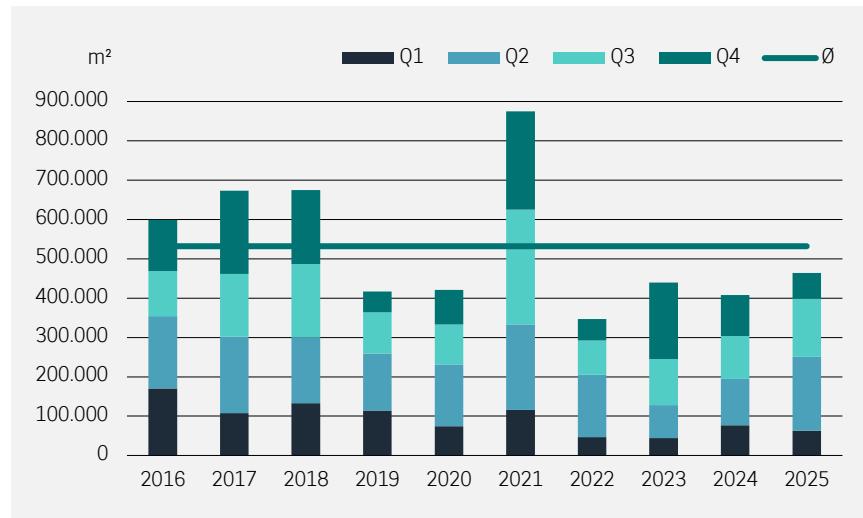
Im dritten Jahr in Folge positioniert sich Frankfurt im Wettbewerb der wichtigsten bundesdeutschen Logistikmärkte ganz vorn. Mit Ausnahme des polyzentrischen Ruhrgebiets, das traditionell in seiner eigenen Liga spielt, erzielt kein anderer deutscher Markt derartig hohe Volumina. Besonders positiv fällt ins Gewicht, dass der Flächenumsatz in Frankfurt im Vorjahresvergleich um knapp 14 % auf insgesamt 464.000 m² gestiegen ist und damit den 10-Jahresdurchschnitt nur noch um rund 13 % verfehlt.

Besonders die umsatztarken Quartale Q2 und Q3 mit Flächenumsätzen von jeweils 188.000 m² bzw. 148.000 m² haben das Gesamtyahresergebnis deutlich getragen. Die in diesen Monaten sehr enge Taktung bei den Vertragsabschlüssen, insbesondere im Segment über 10.000 m², konnte im vierten Quartal nicht gehalten werden, sodass zum Jahresende nur weitere 65.000 m² erfasst wurden. Mit mehr als 25.000 m² hat die Anmietung von Aldi in einer Projektentwicklung in Kelsterbach allerdings noch einmal für ein starkes Signal kurz vor Jahreswechsel gesorgt.

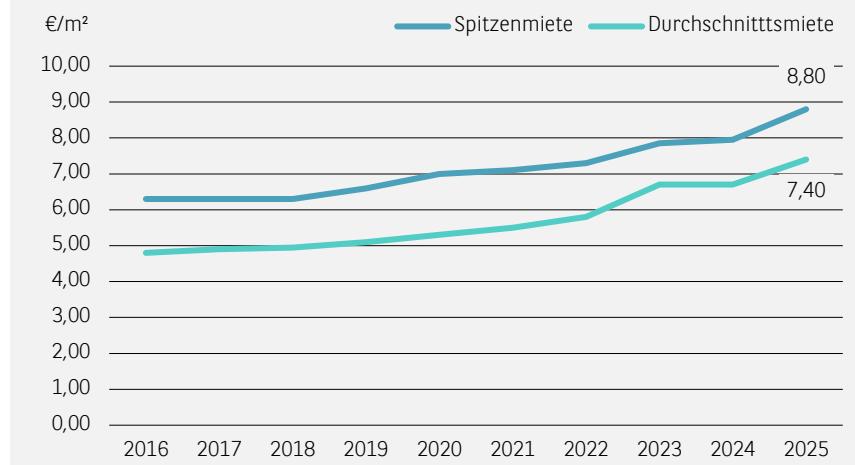
An keinem anderen Standort ist die Mietdynamik so ausgeprägt wie in Frankfurt. Im Jahresverlauf ist die Spitzenmiete im Marktgebiet um knapp 11 % auf 8,80 EUR/m² gestiegen und bei der Durchschnittsmiete ging es um gut 10 % auf 7,40 €/m² nach oben.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

- INDUSTRIE/PRODUKTION SOWIE LOGISTIKDIENSTLEISTER STEUERN JEWELLS RUND EIN DRITTEL ZUM JAHRESERGEBNIS BEI
- ÜBERDURCHSCHNITTLICHE MARKTDYNAMIK BEI GROSSABSCHLÜSSEN JENSEITS DER 20.000 M²

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Unternehmen aus dem Segment Industrie/Produktion haben mit rund 161.000 m² einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz erzielt und können auf das drittstärkste Ergebnis der vergangenen Dekade zurückblicken. Ihr Marktanteil beläuft sich 2025 auf 35 %. Neben dem Eigennutzer Eli Lilly in Alzey mit 50.200 m² zeichnen vor allem sechs weitere Verträge mit mindestens 10.000 m² für dieses gute Abschneiden verantwortlich.

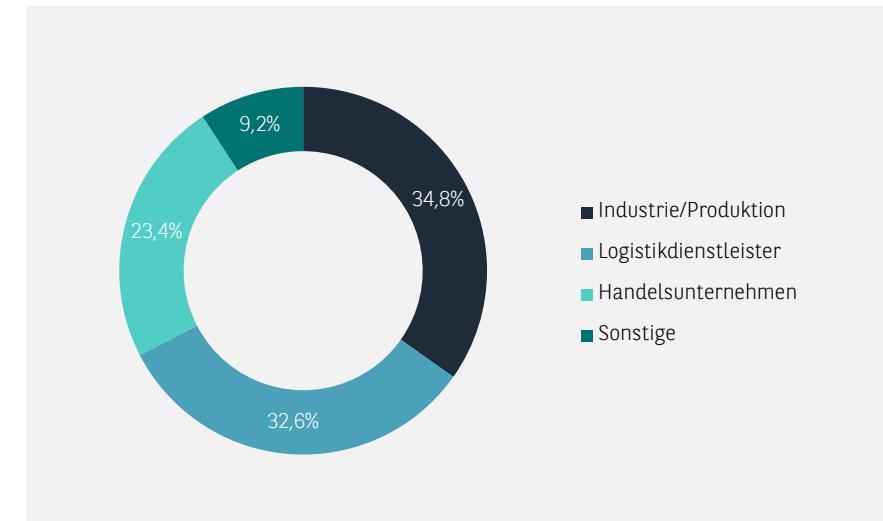
Knapp hinter den Industrieunternehmen ordnen sich Logistikdienstleister mit einem Anteil von rund 33 % ein. Sie haben im zweiten Jahr in Folge mehr als 150.000 m² zum Flächenumsatz beigetragen und bestätigen damit den bundesweiten Trend, dass immer mehr Unternehmen gerade in diesen, mit Unsicherheiten behafteten, Zeiten auf den flexiblen Service der Dienstleistungsprofis zurückgreifen. Handelsunternehmen kommen auf gut 23 % und registrieren erstmals seit 2021 wieder einen Flächenumsatz jenseits der 100.000-m²-Marke, wozu drei Verträge jeweils mehr als 20.000 m² beisteuerten.

Es sind dann auch die Verträge über 20.000 m², die den Unterschied gegenüber dem Vorjahr ausmachen. In dieser Größenkategorie hat sich der Flächenumsatz verdreifacht und notiert bei rund 185.000 m². Darüber hinaus zeigen auch die Größenklassen zwischen 5.000 und 12.000 m² eine lebhafte Marktdynamik.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



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
Q4	Aldi	Kelsterbach	25.200

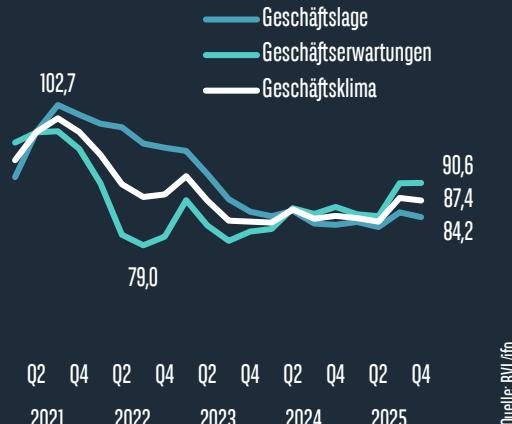


Q4 2025

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

- ANZIEHENDER UMSATZ BEI MEHR KONJUNKTURELLEM RÜCKENWIND
- STEIGENDES MIETPREISNIVEAU ZU ERWARTEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

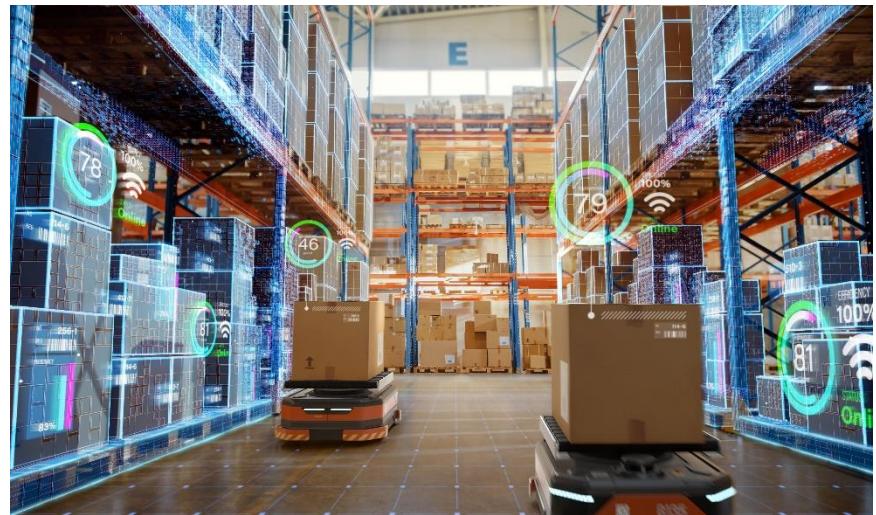


PERSPEKTIVEN

Für den stark nachgefragten Frankfurter Logistikmarkt zeichnet sich unter der Prämisse, dass aktuelle geopolitische Krisenherde und Zollkonflikte nicht weiter eskalieren, eine Seitwärtsbewegung über weite Strecken des Jahres 2026 ab. Die Mehrheit der wichtigsten Marktdaten deutet kurzfristig auf eine stabile Entwicklung der Rahmenparameter hin, wobei sich die Zeichen mehrten, die auf ein Anziehen der deutschen Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte 2026 hindeuten. Dann sollten die von der Bundesregierung verabschiedeten Sondervermögen für Infrastruktur und Klima sukzessive für nachhaltiges und dann auch wieder stärkeres konjunkturelles Wachstum sorgen. Hierzu sollte allen voran der Logistiksektor profitieren und weiter steigende Flächenumsätze registrieren.

Die bereits jetzt schon über weite Strecken angespannte Angebots-Nachfrage-Relation im Marktgebiet dürfte sich 2026 weiter verschärfen, denn spekulative Neubauentwicklungen fehlen insbesondere in den stark nachgefragten Kernlagen und werden dort vorerst auch nicht forciert angegangen. In der Konsequenz steigt der Druck insbesondere im nachgefragten Neubausegment. Dies dürfte das Mietpreisniveau sowohl im Durchschnitt als auch in der Spur in den Top-Lagen rund um den Flughafen weiter nach oben treiben.

Mit großer Wahrscheinlichkeit steuert der Frankfurter Logistikmarkt auf einen Flächenumsatz auf Langzeintiveau und damit jenseits der 500.000-m²-Marke im Jahr 2026 zu.



Logistikmarktdaten Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,95	8,80	10,7%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,70	7,40	10,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	408.000	464.000	13,7%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	38,4%	32,6%	38,4%
Handelsunternehmen	22,1%	23,4%	27,3%
Industrie/Produktion	32,4%	34,8%	24,4%
Sonstige	7,1%	9,2%	9,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	15,0%	39,8%	29,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	85,0%	60,2%	70,2%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	31,1%	18,2%	19,2%
Neubauanteil	53,7%	51,8%	48,1%



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

MEHR
ERFAHREN 

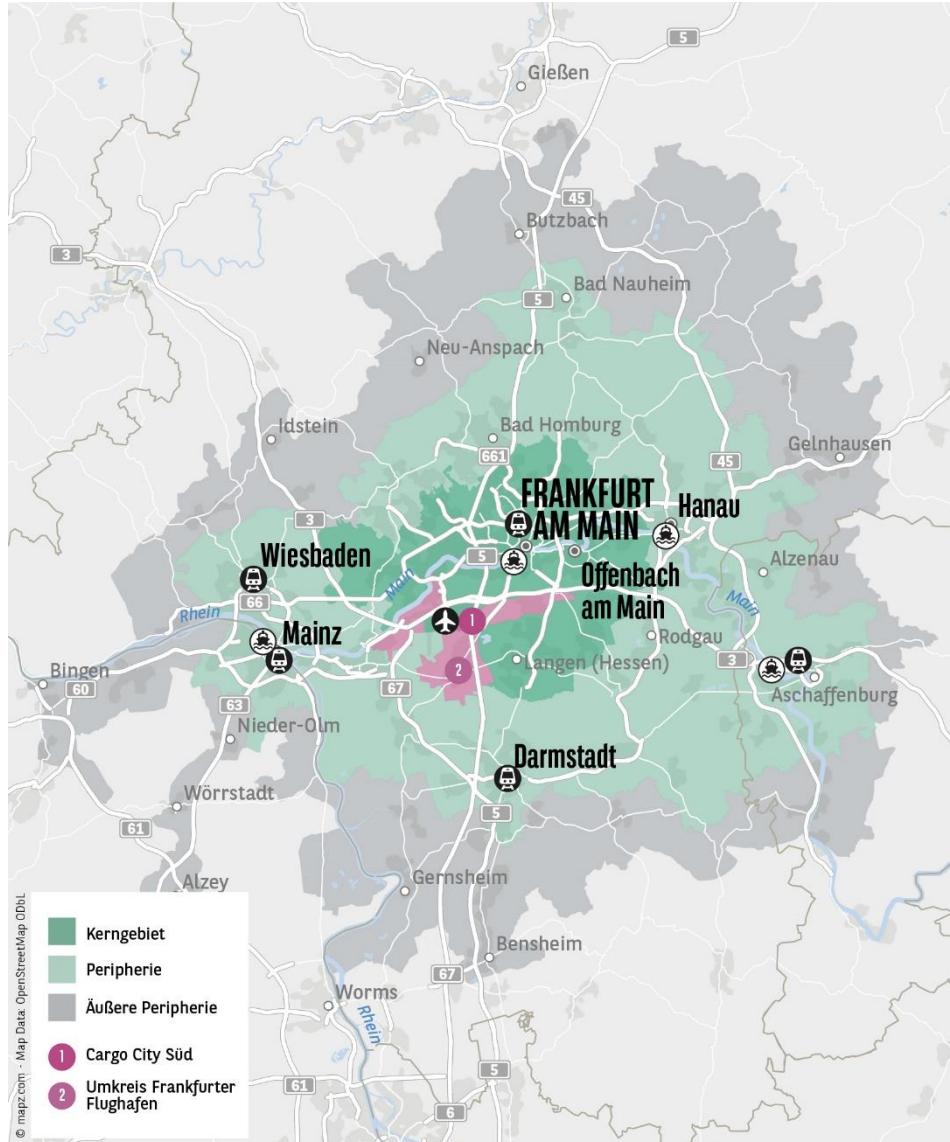
MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

LOGISTIKMARKT FRANKFURT



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4

60311 Frankfurt am Main

+49 (0)69-298 99-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025

Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock