

REVIEW LOGISTIKMARKT

FRANKFURT Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

- DYNAMISCHER JAHRESSTART
- FLÄCHENUMSATZ: 104.000 M²
+18 % GGÜ. Ø 10 JAHRE

KENNZAHLEN

104.000 △ +65,1% y/y
Flächenumsatz (in m²)

8,80 △ +7,3% y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

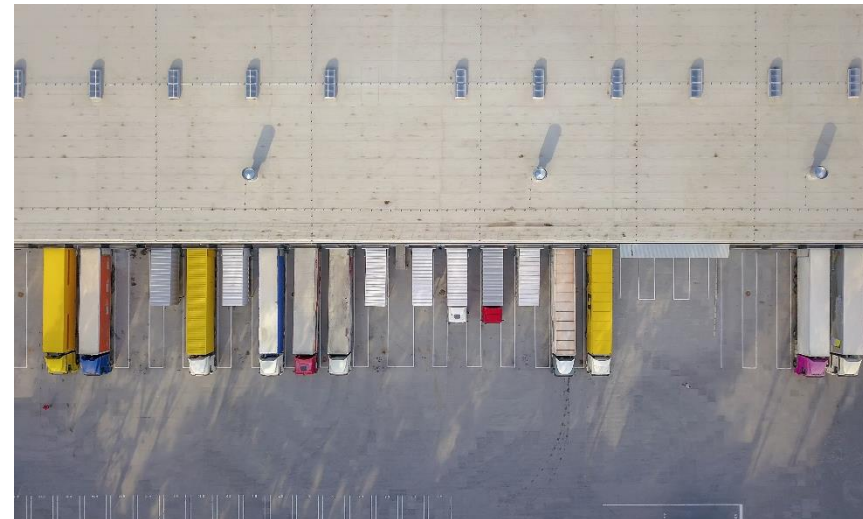
7,40 △ +5,7% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

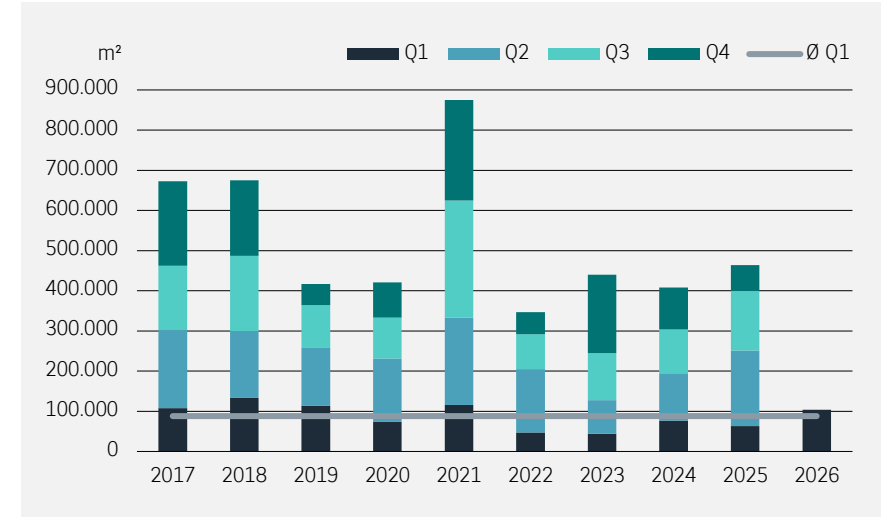
Der Frankfurter Markt für Lager- und Logistikflächen ist dynamisch in das Jahr 2026 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 104.000 m² im ersten Quartal wurde sowohl das Vorjahresergebnis um 65% als auch der zehnjährige Durchschnitt um 18% übertroffen.

Trotz anhaltender geopolitischer und konjunktureller Unsicherheiten war marktübergreifend ein spürbarer Anstieg der Flächennachfrage zu verzeichnen, der sich insbesondere auf zentrale sowie infrastrukturell gut angebundene Standorte konzentrierte. Bei begrenztem Angebot besteht vor allem bei kurzfristig verfügbaren modernen Flächen weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang.

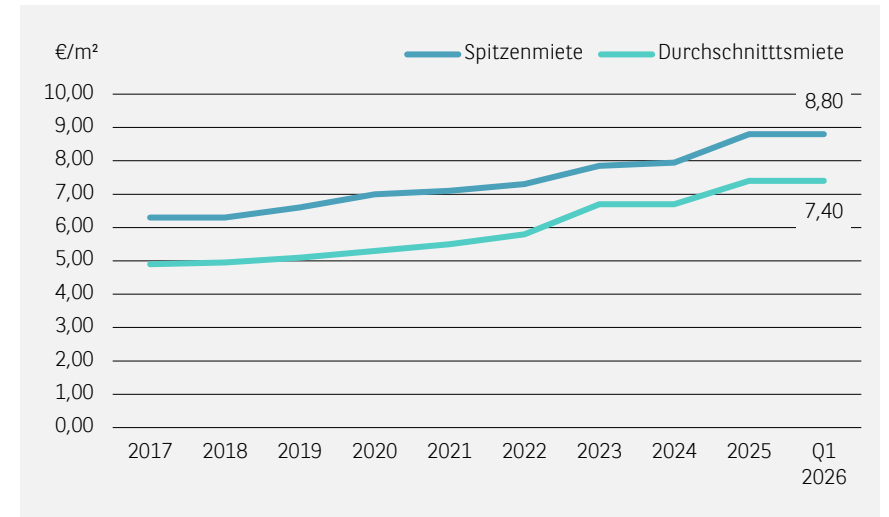
Die Spitzenmieten befinden sich vor dem Hintergrund des Nachfrageüberhangs im Segment der kurzfristig verfügbaren Neubaufächen mit sehr guter Verkehrsanbindung weiterhin auf hohem Niveau. Bereits im Vorjahr hatte sich das Mietpreisniveau spürbar nach oben bewegt: Die Spitzenmiete für Logistikobjekte stieg um 7% auf 8,80 €/m², während die Durchschnittsmiete um 6% auf 7,40 €/m² zulegte. Die Spitzenmieten werden insbesondere in den Teilmärkten Mönchhof, Kelsterbach und Raunheim sowie in stadtnahen Lagen erzielt, begünstigt durch die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zum Flughafen und das hohe Grundstückspreisniveau.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

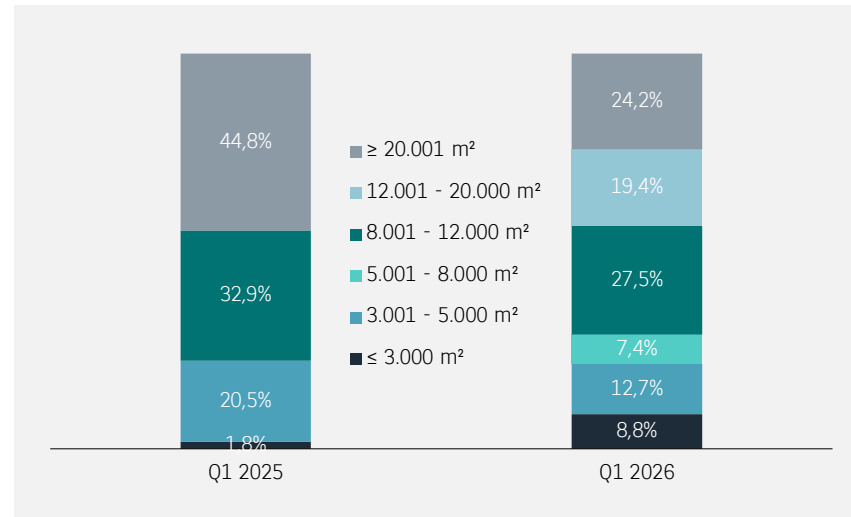
Bei der Betrachtung der Flächenumsätze nach Größensegmenten zeigt sich eine deutlich gleichmäßigere Verteilung auf die einzelnen Größenklassen als im Vorjahr. Zwar fällt der Beitrag des Segments der Großabschlüsse über 20.000 m² im Jahresvergleich weniger stark aus, insgesamt entfällt jedoch mit 71 % ein überdurchschnittlich hoher Anteil des Gesamtflächenumsatzes auf mittelgroße und größere Abschlüsse ab 8.000 m². Damit liegt dieses Segment deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 57 %.

Aufgrund des Mangels an verfügbaren Flächen in zentralen Lagen verteilen sich die größten Abschlüsse ausschließlich auf periphere und äußere periphere Standorte. Die beiden bedeutendsten Abschlüsse gehen auf die Anmietung von rund 25.000 m² durch den Logistikdienstleister Teamlog in Obernburg am Main sowie auf den Sanitärtechnikhersteller Duravit (Nextrend) in Hochheim am Main mit einer Fläche von etwa 20.000 m² zurück.

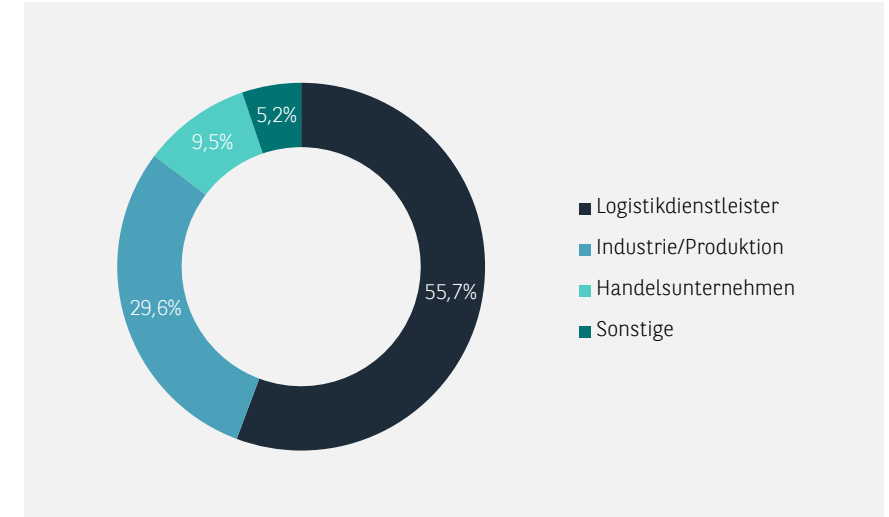
Auf der Nutzerseite dominieren Logistikdienstleister das Marktgeschehen: Sie vereinen 56 % des Flächenumsatzes auf sich und erreichen den höchsten Marktanteil dieser Branche in einem ersten Quartal der vergangenen zehn Jahren. Handelsunternehmen, die traditionell eine bedeutende Rolle am Frankfurter Markt einnehmen (Ø 10 Jahre: 32 %), treten bislang hingegen mit einem Anteil von lediglich 10 % deutlich in den Hintergrund.

- HOHE ABSCHLUSSDYNAMIK BEI MITTELGROSSEN ABSCHLÜSSEN
- ANGEBOTSMANGEL IN KERNLAGEN: GROSSDEALS IN PERIPHERIE

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Teamlog	Obernburg	25.000
Q1	Duravit (Nextrend)	Hochheim am Main	20.000
Q1	H. Essers	Langenselbold	10.300
Q1	Geis Gruppe	Obernburg	10.000
Q1	Horoz Europe	Alzenau	8.000

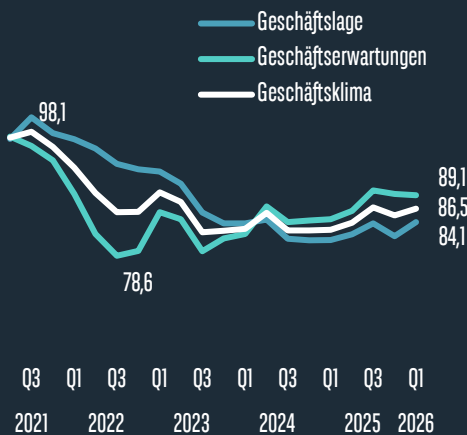


Q1 2026

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

- **INSGESAMT DYNAMISCHES JAHRESERGEBNIS ERWARTET**
- **MIETNIVEAU VORAUSSICHTLICH WEITER STEIGEND**

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

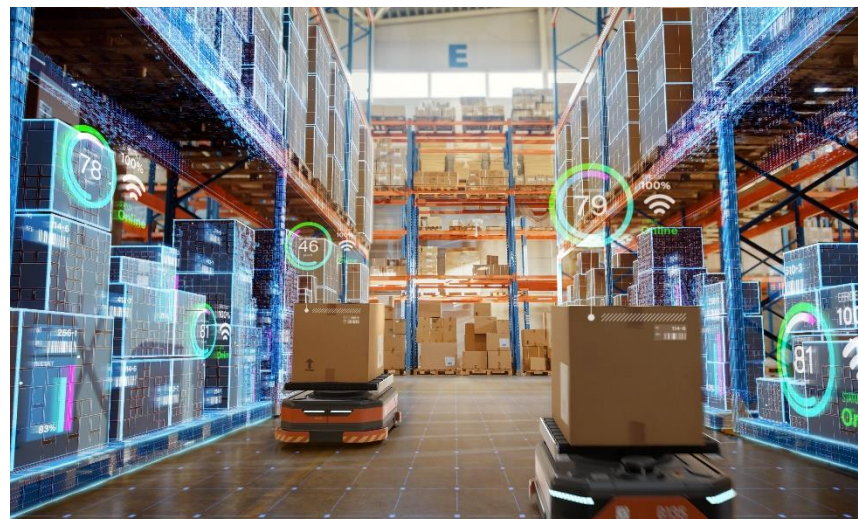


PERSPEKTIVEN

Mit einem starken Jahresauftakt im Rücken startet der Frankfurter Markt ins zweite Quartal. Der Vermietungsmarkt präsentiert sich trotz der derzeitigen Herausforderungen robust und die registrierte Nachfrage deutet auf ein insgesamt dynamisches Jahresgeschäft hin.

Sicherlich ist im Moment nicht absehbar, welche Auswirkungen der weiterhin schwelende Irankrieg auf Wirtschaft, Finanzmärkte und Handelsströme haben wird. Steigende Energiepreise und in Konsequenz anziehende Inflationsraten und belastete Lieferketten könnten durchaus die Flächennachfrage dämpfen. Allerdings sollten die Sondervermögen der Bundesregierung u.a. für Infrastruktur und Klimaneutralität nachfragestimulierend auf die Nachfrage nach Logistikflächen wirken und positive Impulse setzen. Der Logistikmarkt Frankfurt profitiert dabei besonders von seiner strategisch günstigen Lage in Deutschland, dem leistungsstarken Flughafen sowie der starken und diversifizierten Wirtschaft in Rhein-Main.

Der Nachfragefokus auf zentrale und sehr gut angebundene Lagen sowie auf eine sehr hohe Gebäudequalität sollte sich verfestigen. Vor dem Hintergrund der Knappheit an Bauflächen im Frankfurter Kerngebiet sowie der geringen Bauaktivität, die aufgrund steigender Finanzierungskosten auf niedrigem Niveau verharren dürfte, zeichnet sich angebotsseitig keine Entlastung ab. Sowohl bei den Spitzen- wie Durchschnittsmieten dürfte sich der Aufwärtstrend fortsetzen, beim Flächenumsatz ebenfalls.



Logistikmarktdaten Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,20	8,80	7,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	7,00	7,40	5,7%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	63.000	104.000	65,1%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	5,6%	55,7%	31,2%
Handelsunternehmen	61,6%	9,5%	32,1%
Industrie/Produktion	25,1%	29,6%	28,5%
Sonstige	7,7%	5,2%	8,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	44,8%	24,2%	22,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	55,2%	75,8%	77,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	7,7%	0,0%	10,4%
Neubauanteil	69,3%	31,1%	50,3%

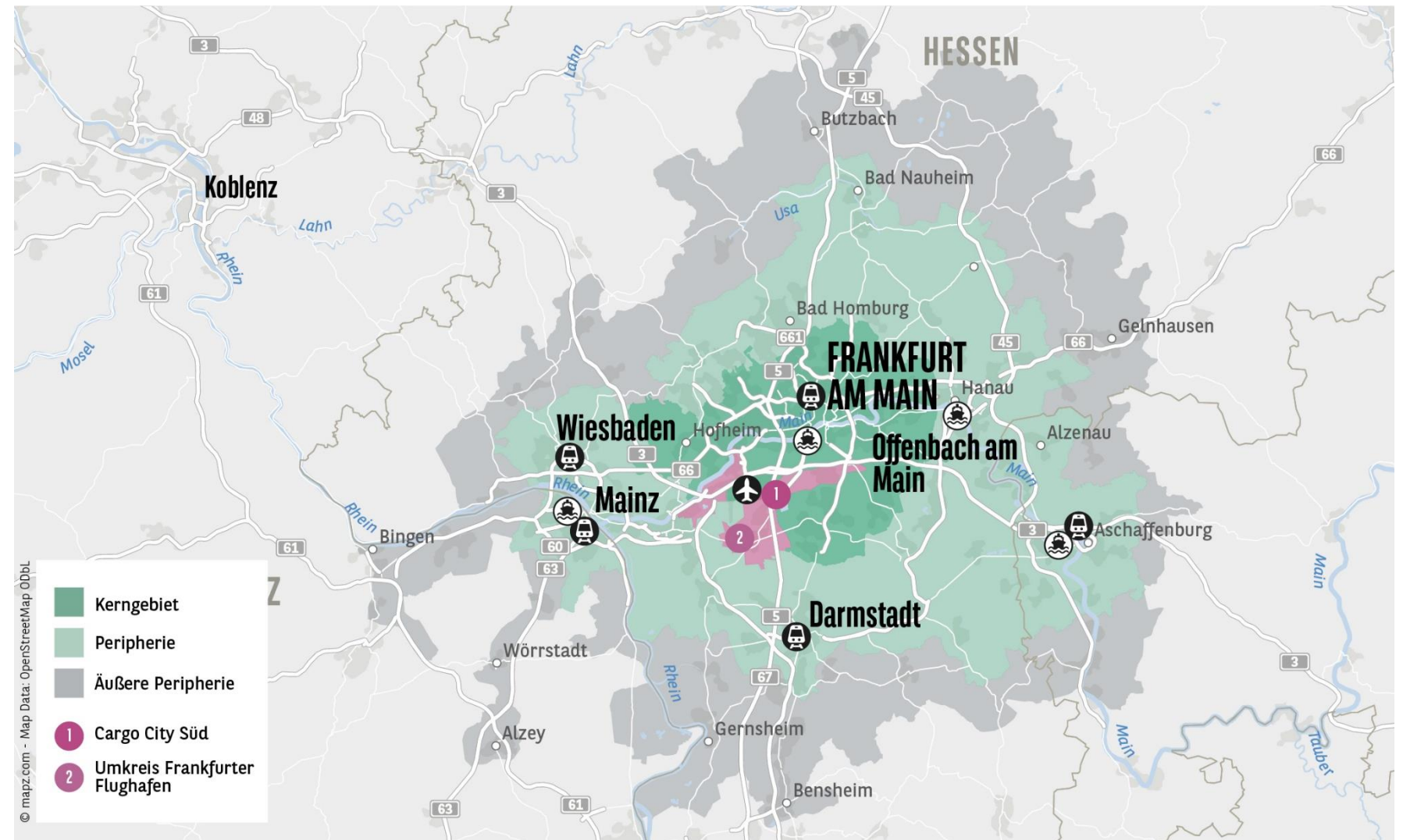


Q1 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT



LOGISTIKMARKT FRANKFURT





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt am Main

Tel. +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: 31.03.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock