

REVIEW LOGISTIKMARKT

FRANKFURT Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

- ANGEBOTSMANGEL DÄMPFT
FLÄCHENUMSATZ
- SPITZEN- UND DURCHSCHNITTS-
MIETE ZIEHEN AN

KENNZAHLEN

320.000 ▽ -19,8 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

9,00 △ +5,9 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

7,80 △ +8,3 % y/y

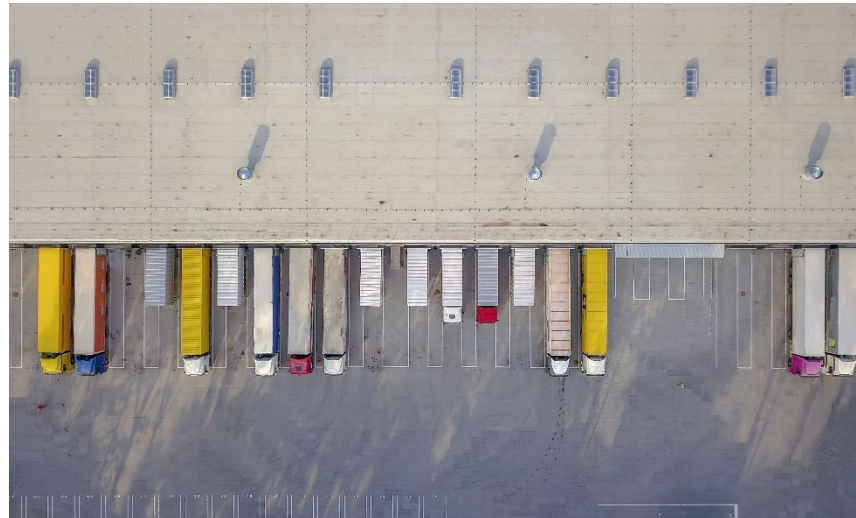
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

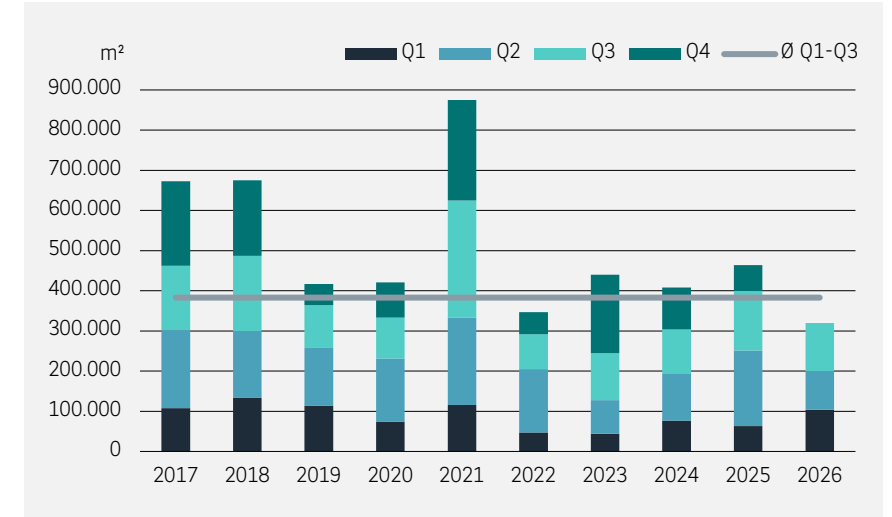
Der Frankfurter Logistikmarkt verzeichnet einen Flächenumsatz von 320.000 m² und erzielt damit trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten sowie eines weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds nach drei Quartalen 2026 ein solides Ergebnis. Im Fünfjahresvergleich liegt der Umsatz sogar knapp 3 % über dem Durchschnitt. Nichtsdestotrotz bleiben sowohl das Vorjahresergebnis (-20 %) als auch der zehnjährige Mittelwert von 383.000 m² außer Reichweite.

Der Rückgang ist vor allem auf das begrenzte Angebot geeigneter Logistikflächen im Frankfurter Marktgebiet zurückzuführen. Der Neubauanteil von lediglich 13,5 % liegt dabei deutlich unter dem langjährigen Mittel von 48 %. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit bleibt die Marktbewegung begrenzt: Unternehmen verlängern vielfach bestehende Mietverträge, während großflächige Konsolidierungsgesuche häufig nicht realisiert werden können. Auch speziell ausgestattete Flächen sind weiterhin rar. Gleichzeitig führt das anspruchsvolle wirtschaftliche Umfeld dazu, dass Anmietungsentscheidungen sorgfältiger geprüft werden. Die Nachfrage nach kurzen bis mittelfristigen Vertragslaufzeiten steigt, während langfristige Mietverträge zunehmend häufig Break-Optionen beinhalten.

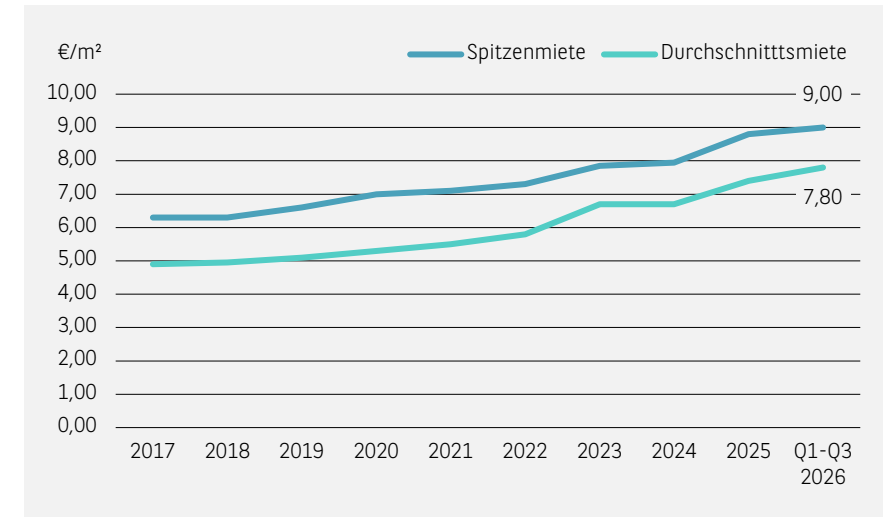
Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete haben gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Aktuell werden in der Spitze 9,00 €/m² (+6 %) und im Durchschnitt 7,80 €/m² (+8 %) erzielt.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

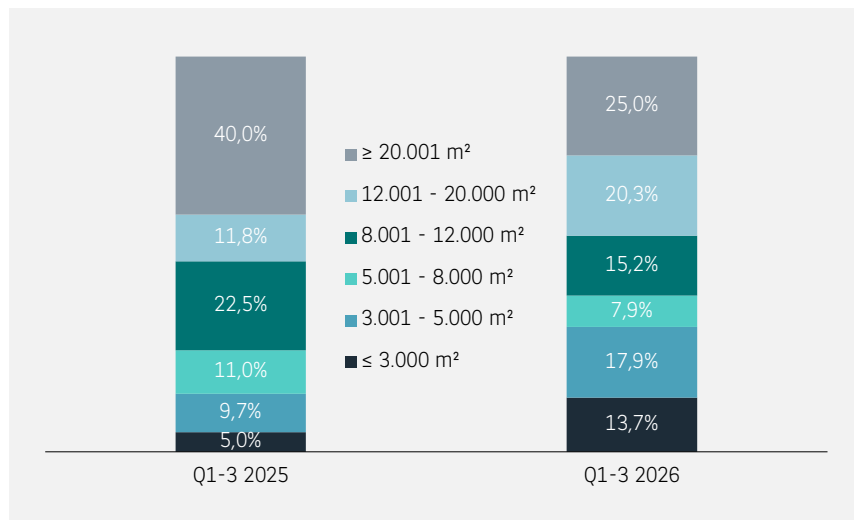
- LOGISTIKER DOMINIEREN FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH
- GROSSABSCHLÜSSE NUR AUßERHALB DER FRANKFURTER STADTGRENZEN ZU VERZEICHNEN

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

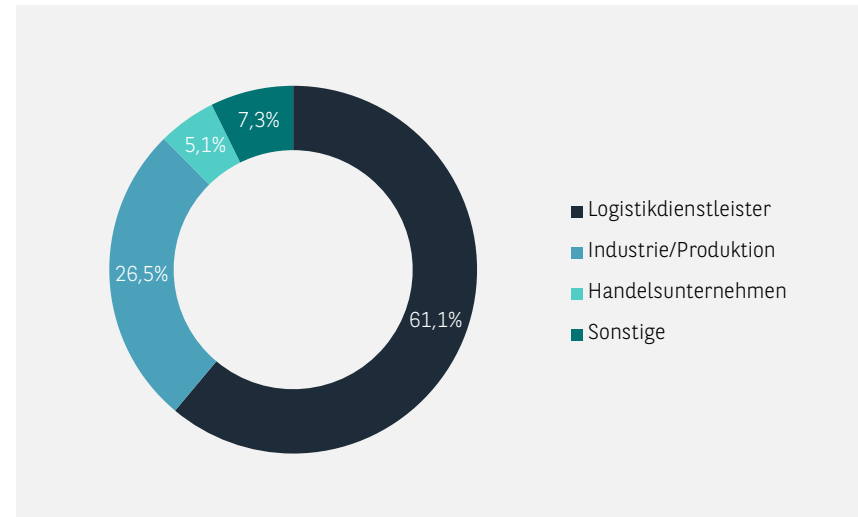
Logistikdienstleister zeigen sich 2026 besonders anmietungsstark. Mit einem Flächenumsatz von rund 196.000 m² erreichen sie einen überdurchschnittlichen Marktanteil von gut 61 %. Neben den beiden Großabschlüssen von Teamlog über 25.000 m² in Obernburg und BLG mit 23.000 m² in Kleinostheim basiert dieses starke Ergebnis vor allem auf einer Vielzahl mittelgroßer Mietverträge. Einen wichtigen Beitrag leisten zudem Industrie- und Produktionsunternehmen, die neben der größten Anmietung von Siemens mit rund 32.000 m² in Offenbach mehr als ein Viertel des Flächenumsatzes auf sich vereinen. Handelsunternehmen bleiben hingegen im bisherigen Jahresverlauf deutlich unterrepräsentiert und generieren lediglich 5 % des Umsatzes.

Betrachtet man die Verteilung nach Flächengrößen, zeigt sich aktuell ein relativ ausgewogenes Bild. Großabschlüsse mit mehr als 20.000 m² machen rund 25 % des Gesamtumsatzes aus und liegen damit leicht unter dem langjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert ist dabei, dass die größten Abschlüsse aufgrund des begrenzten Flächenangebots in zentralen Lagen derzeit ausnahmslos außerhalb der Frankfurter Stadtgrenzen und somit in der Peripherie beziehungsweise der äußeren Peripherie verzeichnet werden. Kleinere Flächenklassen bis 5.000 m² sind dagegen mit einem kumulierten Marktanteil von rund 32 % überdurchschnittlich stark am Marktgeschehen beteiligt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

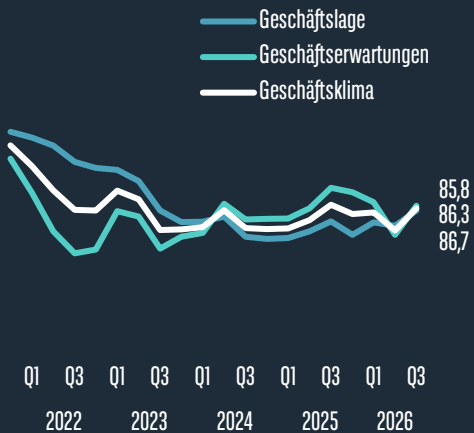
Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Siemens AG	Offenbach am Main	32.000
Q1	Teamlog	Obernburg	25.000
Q3	BLG	Kleinostheim	23.000
Q1	Duravit (Nextrend)	Hochheim am Main	20.000
Q3	O.S.T.S.	Offenbach am Main	17.000



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT

- FLÄCHENMANGEL WIRD
LIMITIERENDER FAKTOR BLEIBEN
- WEITERES MIETWACHSTUM ZUM
JAHRESENDE ERWARTET

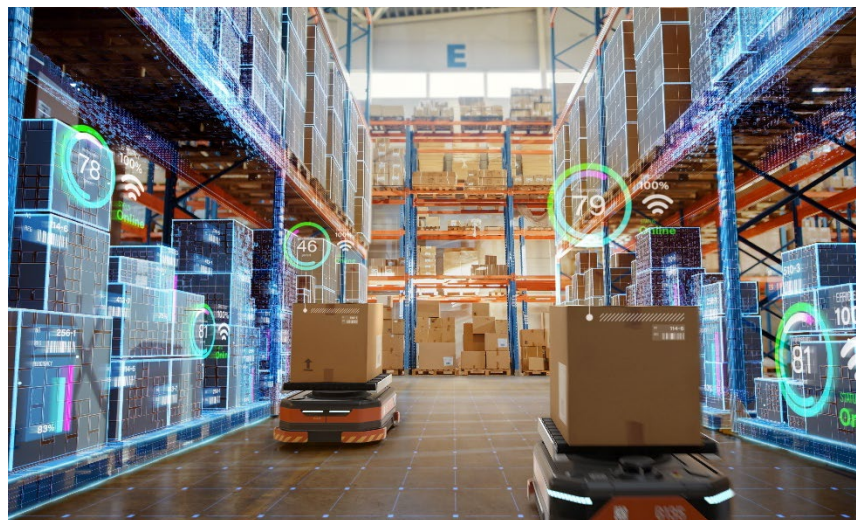
BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

PERSPEKTIVEN

Insgesamt zeigt sich der Frankfurter Lager- und Logistikflächenmarkt nach drei Quartalen trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten in einer stabilen Verfassung. Die anhaltend gute Nachfrage wird durch das weiterhin knappe Angebot an verfügbaren Flächen begrenzt, sodass in der Folge die Mietpreise steigen.

Auch im Schlussquartal dürfte die Nachfrage nach Logistikflächen auf einem soliden Niveau bleiben. Gleichzeitig hellen sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen leicht auf. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute haben ihre BIP-Wachstumsprognosen zuletzt deutlich angehoben. Zudem senden Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex wieder positivere Signale. Dies dürfte der Marktentwicklung zusätzliche Impulse verleihen. Unterstützt wird diese Einschätzung durch die wieder zunehmende Zahl an Flächengesuchen. Aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots moderner Logistikflächen ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich der bestehende Nachfrageüberhang kurzfristig in einem deutlich höheren Flächenumsatz niederschlägt. Dennoch spricht vieles für ein robustes Marktumfeld bis zum Jahresende.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Angebotsdefizits ist auch zukünftig mit weiter steigenden Mieten zu rechnen.



Logistikmarktdaten Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2025	Q1-3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	9,00	5,9%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	7,20	7,80	8,3%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	399.000	320.000	-19,8%

BRANCHEN	Q1-3 2025	Q1-3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	32,4%	61,1%	41,4%
Handelsunternehmen	19,7%	5,1%	24,3%
Industrie/Produktion	37,8%	26,5%	25,4%
Sonstige	10,1%	7,3%	8,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2025	Q1-3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	40,0%	25,0%	28,3%
Anteil Deals bis 20.000 m²	60,0%	75,0%	71,7%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2025	Q1-3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	21,2%	0,0%	17,8%
Neubauanteil	53,9%	13,5%	48,1%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

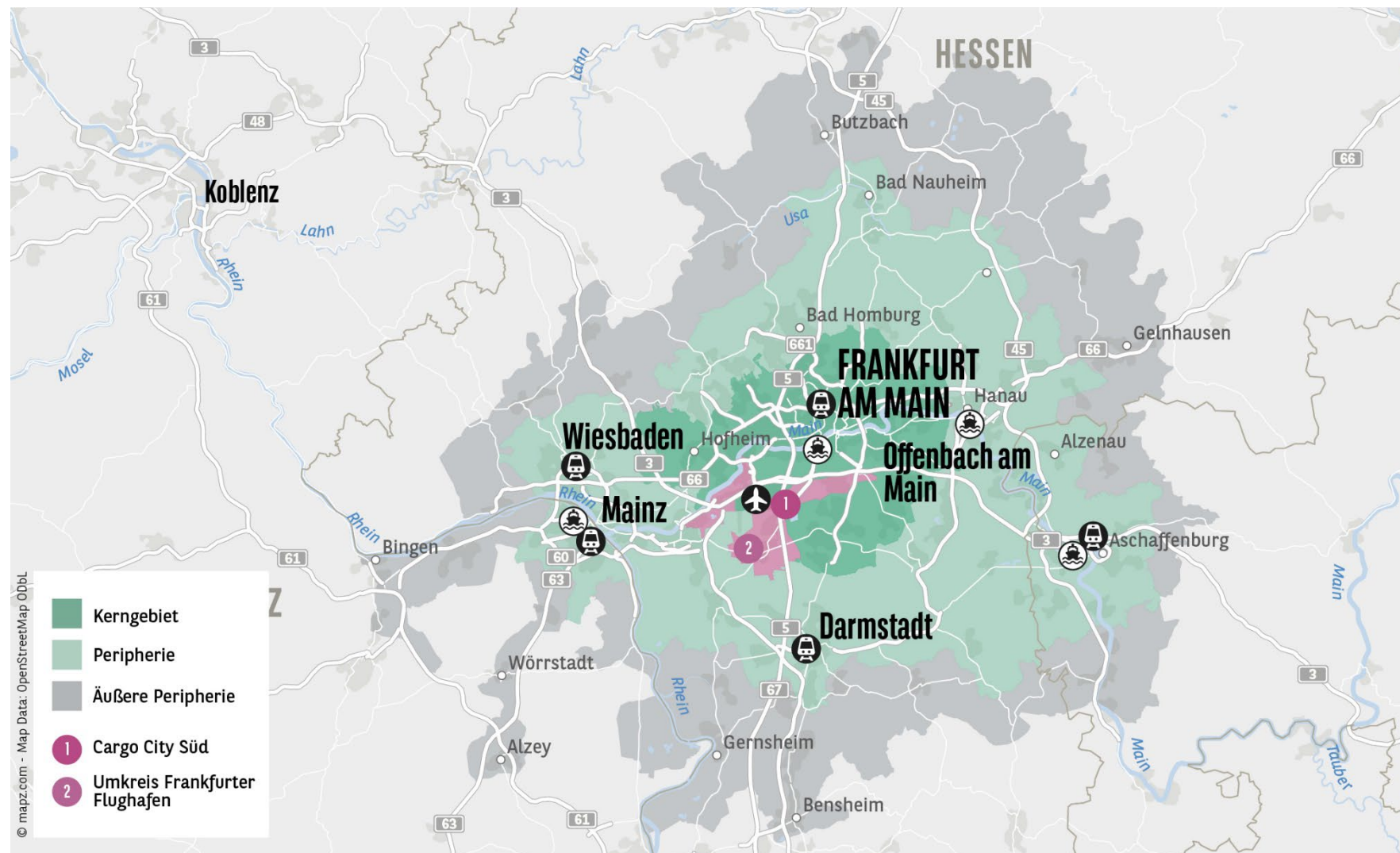


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
FRANKFURT



LOGISTIKMARKT FRANKFURT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | FRANKFURT 6