

Intelligent Investment

Frankfurt/Rhein-Main Logistikmarkt Q4 2025

REPORT

Frankfurter Industrie- und
Logistikimmobilienmarkt
profitiert von einem
gesunden Verhältnis aus
Angebot und Nachfrage

CBRE RESEARCH

FEBRUAR 2026



Überblick

Der Logistik- und Immobilienmarkt im Rhein-Main Gebiet rund um Frankfurt hat im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 485.600 m² erzielt. Das entspricht einem Anstieg um 26 % gegenüber 2024 und ist das beste Ergebnis seit 2021. Aufgrund eines Angebotsmangels ging der Anteil des Flächenumsatzes in Neubauten um 12 %-Punkte auf 28 % zurück.

Der Logistik- und Immobilienmarkt im Rhein-Main Gebiet zeigte sich 2025 insgesamt äußerst robust – vor allem vor dem Hintergrund der allgemeinen Wirtschaftslage und dem begrenzten Flächenangebot. Eine historisch niedrige Leerstandsquote und das Fehlen einer signifikanten Projektpipeline trafen auf eine weiterhin stabile Nachfrage. So sank der Big-Box-Leerstand im Vergleich zu 2024 um 0,5 %-Punkte auf 0,9 %.

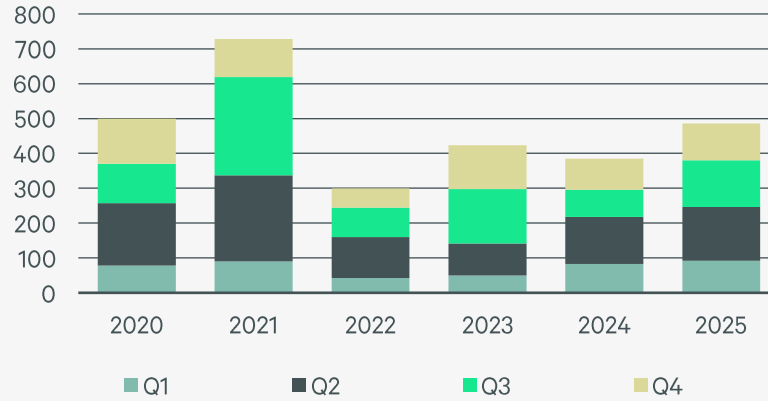
ABBILDUNG 1

Kennziffern Logistikmarkt

	2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	485.600 m ²	+26,1 %
Spitzenmiete	8,70 €/m ²	+6,1 %
Spitzenrendite	4,40 %	+0,1 %-Pkt.
Investmentvolumen	672,4 Mio. €	-5,7 %

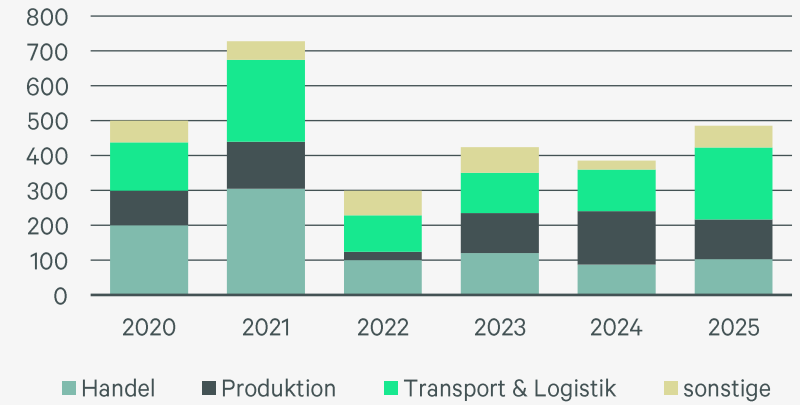
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



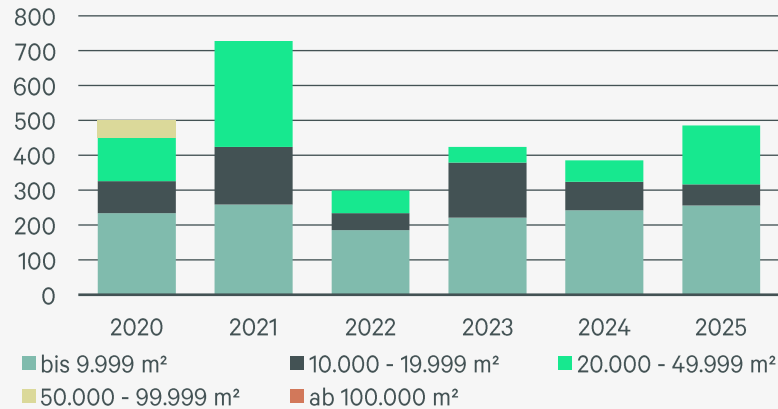
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4
Flächenumsatz
nach Branchen
(in 1.000 m²)



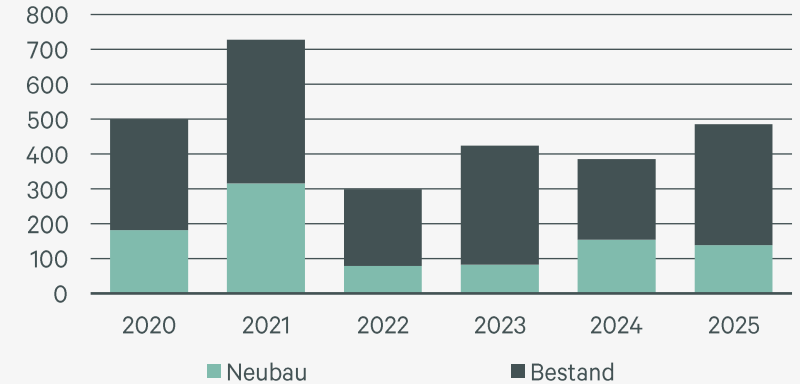
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3
Flächenumsatz nach
Größenklassen
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5
Flächenumsatz nach
Neubau & Bestand
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

Trends

Die Vermietungsaktivitäten waren 2025 vor allem durch das Zusammenspiel aus zahlreichen Big-Box-Abschlüssen im mittleren Segment und Untervermietungen geprägt. Besonders dynamisch entwickelte sich das Größensegment 20.000 bis 50.000 m². Das Segment erreichte einen Flächenumsatz von 168.900 m² und damit 35 % Anteil an den gesamten Vermietungsaktivitäten.

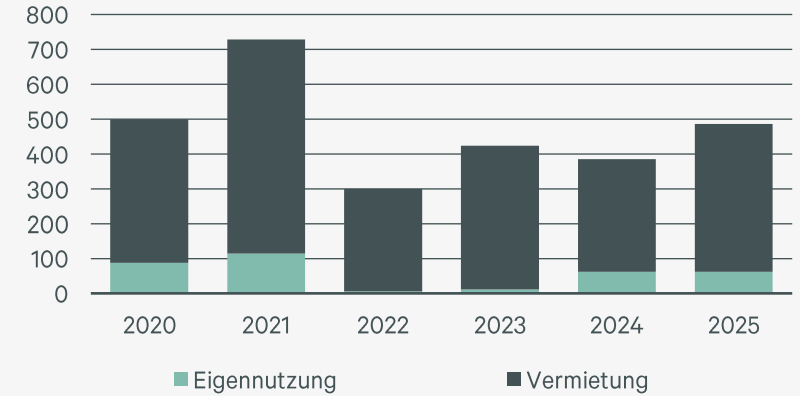
Zum guten Ergebnis hat auch die große Zahl an Untervermietungen beigetragen. Untervermietungen machten knapp 20 % des gesamten Flächenumsatz und konnten Ver- und Anmietungsprozesse häufig beschleunigen, etwa durch kürzere Vermarktungs- oder Suchzeiten.

Getrieben durch den geringen Leerstand und die Angebotsknappheit bei anhaltender Nachfrage, wurde auch bei den gewichteten Durchschnittsmieten ein neuer Rekordwert erreicht. Im Rhein-Main-Gebiet lag die gewichtete Durchschnittsmiete bei 7,90 € pro m² und Monat, ein Plus von 6,9 % gegenüber 2024. Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien stieg im Vorjahresvergleich um 6 % auf 8,70 €.

Transport- und Logistikunternehmen stellten 2025 mit einem Anteil von 43 % das aktivste Nachfragesegment. Ihnen folgten Produktionsunternehmen mit einem Anteil von 24 %, ihrerseits gefolgt von Handelsunternehmen (inklusive Onlinehändlern) mit 21 %.

ABBILDUNG 6

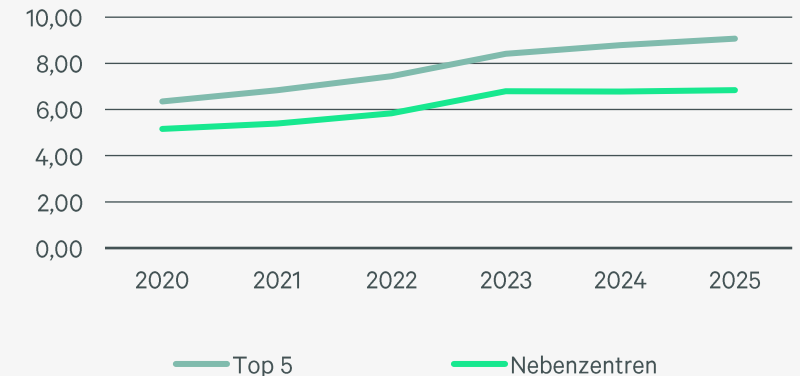
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmieten (in €/m²/Monat)



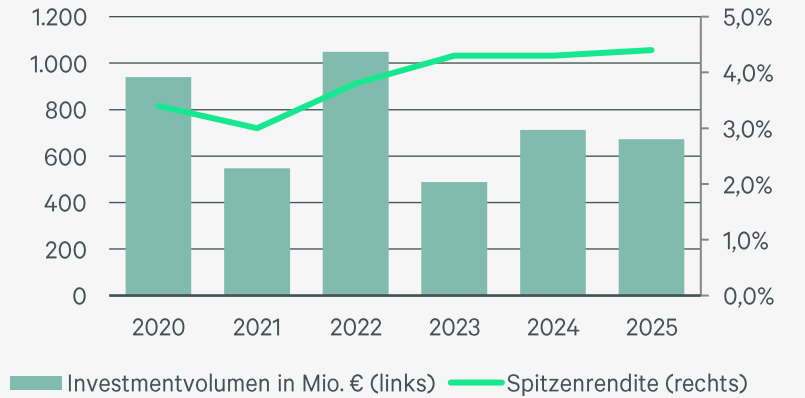
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Ausblick

Aufgrund der mittelfristigen Knappheit hochwertiger Logistik- und Industrieflächen und der weiterhin starken Attraktivität des Standorts Rhein-Main, rechnen wir 2026 mit weiteren Anstiegen bei den Mieten und einem stabilen Flächenumsatz. Eine große Herausforderung ist das Fehlen einer spekulativen Entwicklungspipeline.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q4 2025



Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Capital Markets & A&T Services

Kai F. Oulds

Managing Director
Head of Industrial & Logistics
kai.oulds@cbre.com

Valuation Advisory Services

Kristine Kühn

Director, Team Leader Industrial & Logistics
Valuation Advisory Services
kristine.kuehn@cbre.com

A&T Services

Marc Snehotta

Senior Director, Team Leader
Industrial & Logistics
marc.snehotta@cbre.com

Capital Markets

Tom Franke

Managing Director
Head of Logistics Investment
tom.franke@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.