



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
Q3 2023

# „Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler  
Head of Research  
+49 (0) 69 - 970 505-614



Michael Weyrauch  
Head of Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-902  
[michael.weyrauch@nai-apollo.de](mailto:michael.weyrauch@nai-apollo.de)



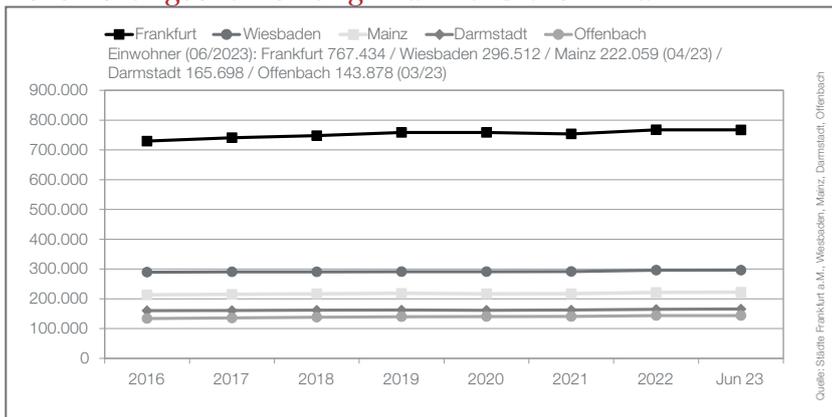
Tim Weißleder  
Director Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-157



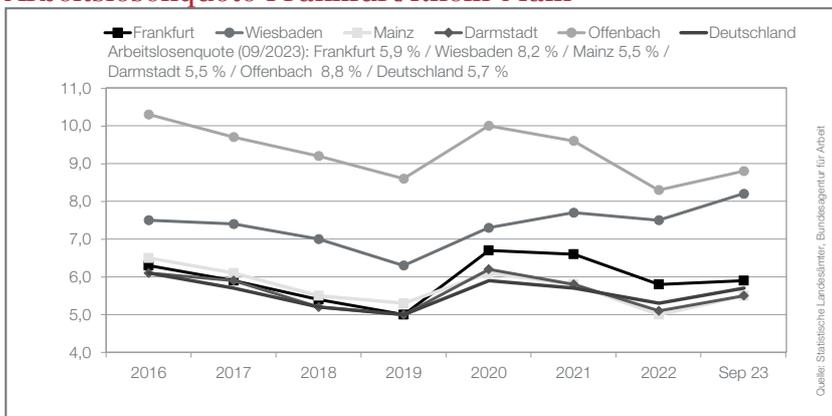
Stefan Weyrauch  
Director  
Co-Head of Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-169  
[stefan.weyrauch@nai-apollo.de](mailto:stefan.weyrauch@nai-apollo.de)



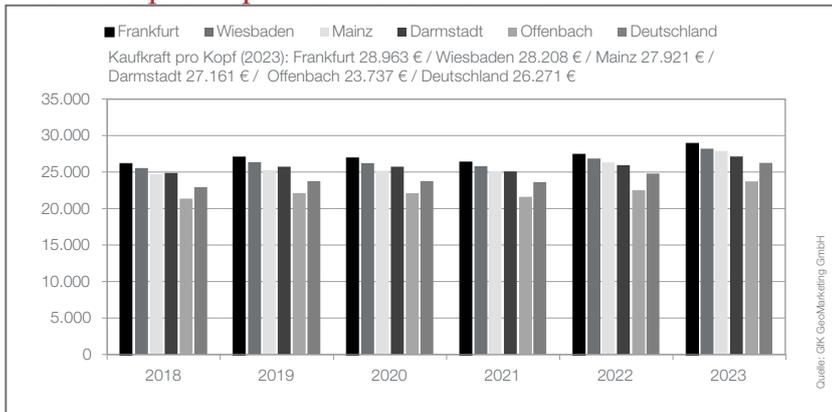
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

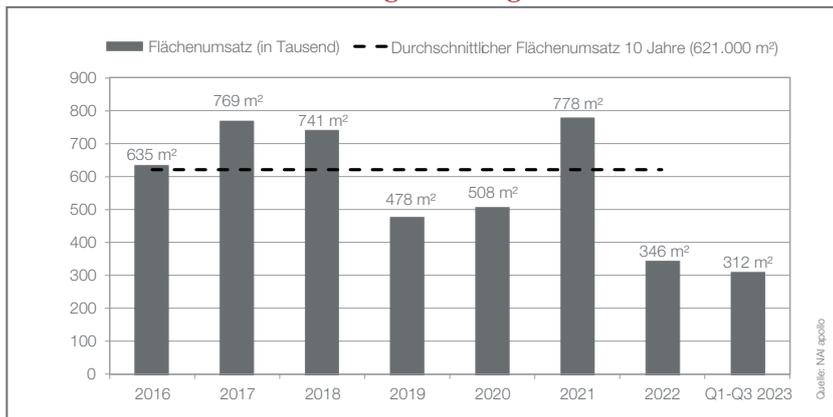
<b>Flugverkehr</b>	Passagierzahlen am Frankfurt Airport in den ersten drei Quartalen 2023 bei 44,5 Mio. Fluggästen und damit 23,9 % über Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 1,4 Mio. Tonnen 6,4 % unter Vorjahresniveau.
<b>Schienenverkehr</b>	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigste Verkehrsdrehscheibe in Deutschland. Täglich über 1.100 Züge sowie fast 500.000 Besucher und Reisende. Zudem verfügt Frankfurt über drei weitere Fernbahnhöfe (Südbahnhof, Westbahnhof und Flughafen-Fernbahnhof).
<b>Straßenverkehr</b>	Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Das konjunkturelle Umfeld in Deutschland hat sich bislang nicht verbessert. Laut der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsinstitute, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz durchgeführt wurde, wird der Wirtschaftsrückgang im Jahr 2023 voraussichtlich bei 0,6 % liegen, was einen stärkeren Einbruch darstellt als in der vorherigen Untersuchung erwartet wurde. Für das Jahr 2024 wurden die Wachstumserwartungen auf 1,3 % reduziert. Parallel dazu dürfte die Inflation in diesem Jahr auf hohem Niveau verharren. Auch der ifo-Geschäftsklimaindex hat erneut einen weiteren Rückgang verzeichnet und erreicht im September lediglich 85,7 Punkte.

Die Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt in der Region Rhein-Main sind spürbar, fallen bislang aber noch gering aus. So zeigt sich die Arbeitslosenquote Ende September in vier der fünf größten Städte der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) im Vergleich zum Vormonat leicht verbessert. Während in Offenbach die Quote um 0,1 %-Punkte angewachsen sind, reichen die Abnahmen von 0,1 %-Punkten in Mainz und Wiesbaden bis zu 0,3 %-Punkten in Darmstadt. Im Vergleich zum Vorjahr (September 2022) hat der ungewichtete Schnitt aller Städte mit 6,8 % allerdings um rund 0,3 %-Punkte zugenommen.

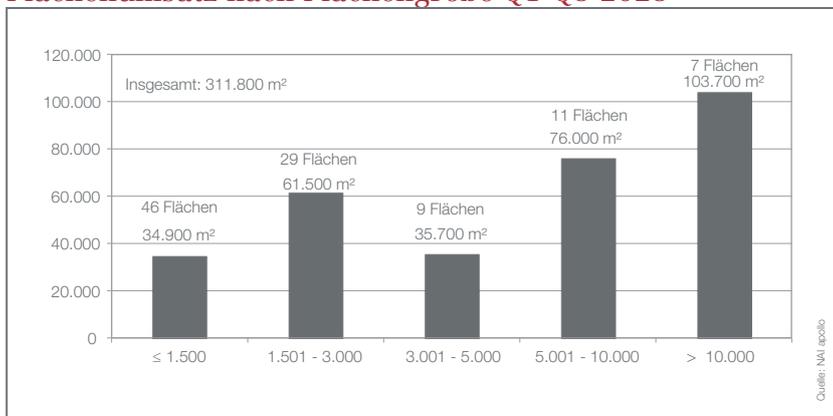
Die aktuelle wirtschaftliche Gemengelage zeigt sich auch bei den Ergebnissen der aktuellen Konjunkturumfrage der IHK Frankfurt vom Herbst 2023. Der Gesamtgeschäftsklimaindex sinkt um fünf Punkte auf 98 und liegt damit wieder unterhalb des Wachstumsbereichs ab 100 Punkten. Sowohl die Bewertung der aktuellen Geschäftslage als auch der zukünftigen Geschäftserwartungen hat hierbei abgenommen. Die Stimmung der lager- und logistikflächenaffinen Branche der Verkehrswirtschaft stellt sich hierbei mit einem Geschäftsklimaindex von 87 Punkten noch negativer dar als der Gesamtdurchschnitt aller befragten Unternehmen.

## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat in den vergangenen drei Monaten anziehende Marktaktivitäten gezeigt. So ist im dritten Quartal ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 164.800 m<sup>2</sup> erzielt worden. Das bedeutet das höchste Quartalsresultat seit dem dritten Quartal 2021. Für das laufende Jahr summiert sich der Flächenumsatz nach sehr schwachen Ergebnissen in der ersten Jahreshälfte auf 311.800 m<sup>2</sup>.

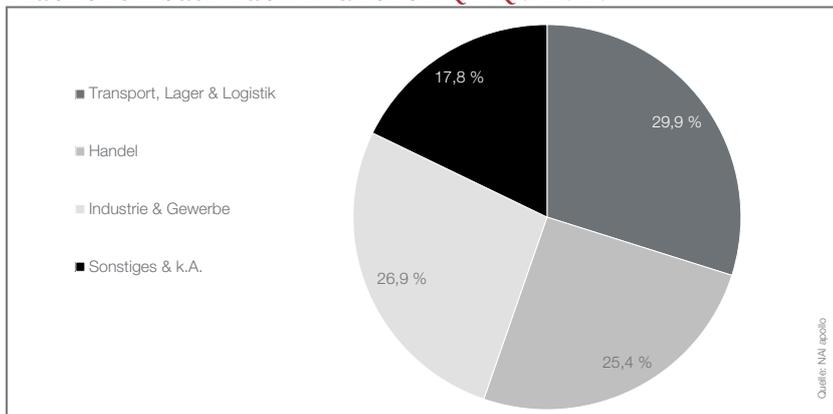
## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2023



Allerdings darf trotz der positiven Entwicklung in den vergangenen drei Monaten nicht außer Acht gelassen werden, dass das bisherige Jahresresultat bis dato bei längerfristiger Betrachtung weiterhin unterdurchschnittlich bleibt. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist es das zweitniedrigste Zwischenresultat nach dem Vorjahr.

Gründe hierfür liegen sicherlich in der eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich in teilweise zurückhaltenden Expansionsstrategien niederschlägt. Als noch wichtiger ist aber weiterhin der unverändert gravierende Mangel an Flächen zu bewerten – sowohl im Bereich des freien Bestands, der hinsichtlich Standort, Qualität und Größe den Nutzungsansprüchen entspricht, als auch im Bereich freier und bebaubarer Grundstücke, die für eine Lager- und Logistiktutzung geeignet sind. Dieser Mangel führt dazu, dass die trotz der schwierigen konjunkturellen Situation hohe Flächennachfrage im Rhein-Main-Gebiet nicht gedeckt werden kann.

## Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2023



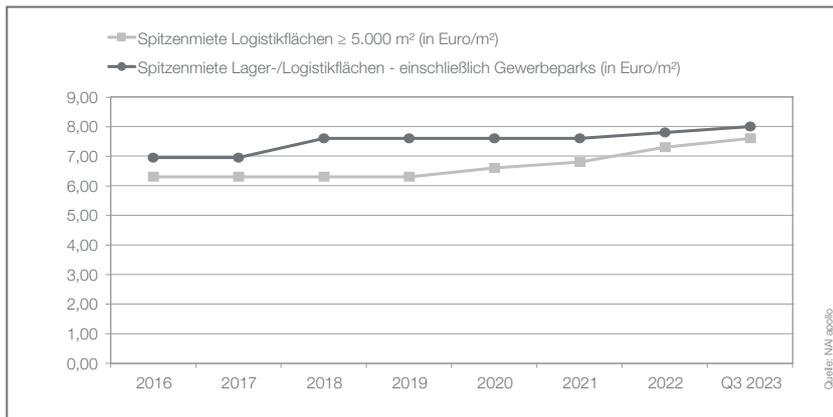
## Definition des Marktgebiets

Die NAI apollo group definiert als Lager- und Logistikflächenimmobilienmarkt Frankfurt/Rhein-Main alle relevanten verfügbaren Lager-/Logistikflächen zwischen den Städten Butzbach im Norden und Worms im Süden sowie der Stadt Bingen im Westen und der Stadt Aschaffenburg im Osten.

Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Neubauaktivitäten, die angebotsseitig für Entspannung sorgen könnten, haben weiterhin Seltenheitswert. So beläuft sich auch der Flächenumsatz durch Neubauprojekte nahezu auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. 72.400 m<sup>2</sup> sind in den ersten drei Quartalen 2023 durch Eigennutzerbaustarts sowie Anmietungen in Projektentwicklungen umgesetzt worden, womit der Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 184.300 m<sup>2</sup>) um 60,7 % unterschritten wird.

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen Q1-Q3 2023

### Weiterstadt – 7.000 m²

Logistik- und Light-Industrial-Projekt der MB Park, direkt an der BAB 5 gelegen. Die ca. 7.000 m² Hallenflächen sind hälftig teilbar und flexibel nutzbar. Die Fertigstellung wird für Ende 2024 erwartet.

### Hanau – 12.000 m²

Erweiterung des Gewerbeparks im Hafen von Hanau um ca. 12.000 m² Hallen- und 1.000 m² Bürofläche durch Alpha Industrial. Die Fertigstellung wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2024 erfolgen.

### Langenselbold – 20.000 m²

Spekulative Entwicklung von ca. 20.000 m² Hallen- und 4.000 m² möglicher Bürofläche von HubOne auf einem ca. 38.000 m² großen Grundstück direkt an der BAB 45. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das erste Quartal 2024 vorgesehen.

Quelle: NAI apollo

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1-Q3 2023

### Dreieich – 5.800 m²

Fertigstellung einer Gewerbe- und Logistikimmobilie mit rund 5.800 m² Hallenfläche sowie 1.400 m² Mezzanin- und 1.450 m² Bürofläche im Stadtteil Dreieichenhain an der BAB 661, der vollständig an den Arzneimittelhersteller Biotest AG vermietet wurde.

### Weiterstadt – 5.800 m²

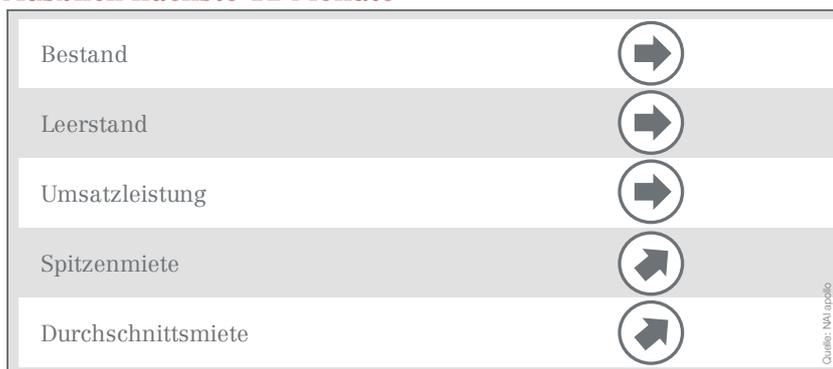
Fertigstellung eines Light Industrial Parks mit 5.800 m² Hallenfläche sowie rund 1.300 m² Büro-, Sozial- und Galeriefläche, direkt an der BAB 5 gelegen. Die gesamten Flächen sind im dritten Quartal durch das Land Hessen angemietet worden.

### Hanau – 28.000 m²

Fertigstellung des Gewerbe- und Logistikparks "Holzpark Hanau" von INBRIGHT mit insgesamt ca. 28.000 m² an der B43a im Stadtgebiet von Hanau, der bereits von AEW erworben wurde.

Quelle: NAI apollo

## Ausblick nächste 12 Monate



Auf Anmietungen sowie Eigennutzerkäufe von Bestandsflächen entfällt somit im bisherigen Jahresverlauf ein Flächenumsatz von über 239.400 m². Auch dies stellt im Vergleich zum Fünfjahresschnitt ein Rückgang dar, der mit 7,8 % aber wesentlich geringer ist.

Bei Betrachtung des Umsatzgeschehens nach Größencluster stellt das großflächige Segment oberhalb von 10.000 m² mit insgesamt 103.700 m² im bisherigen Gesamtjahr die umsatzstärkste Klasse dar. Durch die positive Entwicklung in den vergangenen drei Monaten konnte dieses Segment im Vergleich zum Halbjahresergebnis deutliche Umsatzanteile hinzugewinnen. Der Fünfjahresschnitt von 218.300 m² wird allerdings klar verfehlt. Mit einem Marktanteil von 29,9 % beziehungsweise 93.200 m² bildet die Gruppe der Transport- Lager- und Logistikunternehmen weiterhin den wichtigsten Flächennachfrager. Allerdings hat diese Branche sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum langjährigen Durchschnitt, als Marktanteile von 40 % und mehr erzielt wurden, an Dominanz verloren. Rückgänge weist auch der Handel auf, der aktuell auf 79.200 m² kommt. Deutlich hinzugewinnen konnten hingegen Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe, die mit 83.900 m² beziehungsweise einem Marktanteil von 26,9 % den zweiten Platz im Ranking belegen.

Im dritten Quartal 2023 haben Anmietungen im Rhein-Main-Gebiet eindeutig zugenommen. So ist der Flächenumsatz in den vergangenen drei Monaten höher als im gesamten ersten Halbjahr ausgefallen. Ob damit die Talsohle durchschritten wurde, ist allerdings anzuzweifeln. Das vorrangige Problem ist nicht das schwierige konjunkturelle Umfeld, sondern weiterhin der Flächenmangel. Schnelle Abhilfe durch einen anziehenden Neubau ist nicht zu erwarten. Ein weiterer Anstieg des Mietniveaus, zusätzlich getrieben durch die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, ist somit absehbar.



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ) Q3 2023

	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>
Berlin	6,50	7,60
Düsseldorf	6,00	7,50
Frankfurt/Rhein-Main	6,10	7,60
Hamburg	6,30	8,00
München	7,80	9,50

Quelle: NAI Apollo

### Spitzenrenditen Q3 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,10 %	4,05 %	4,20 %
Düsseldorf	4,25 %	4,20 %	4,20 %
Frankfurt a. M.	4,25 %	4,20 %	4,20 %
Hamburg	4,20 %	4,15 %	4,20 %
München	4,10 %	4,00 %	4,20 %
Gesamt	Ø = 4,20 %	Ø = 4,10 %	Ø = 4,20 %

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt/Rhein-Main

### Größte Umsätze Q1-Q3 2023

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Trebur	Mercedes Benz AG	ca. 21.000
Trebur	Nagel-Group Logistics	ca. 17.800
Eppertshausen	Müller - Die lila Logistik	ca. 17.000
Rodgau	toom Baumarkt	ca. 15.000
Heusenstamm	teknihall Service	ca. 12.000

Quelle: NAI Apollo

### Größte Investments Q1-Q3 2023

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Logistikimmobilie / Hammersbach	paneuropäischen Investmentmanager	ca. 43.000
Logistikimmobilie / Linsengericht	Clarion Partners Europe	ca. 21.800
Logistikimmobilie / Frankfurt am Main	k.A.	ca. 12.000
Logistikimmobilie / CargoCity Süd	Peaksid Capital	ca. 10.400
Panattoni Park / Bensheim	UBS	ca. 10.000

Quelle: NAI Apollo

## EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

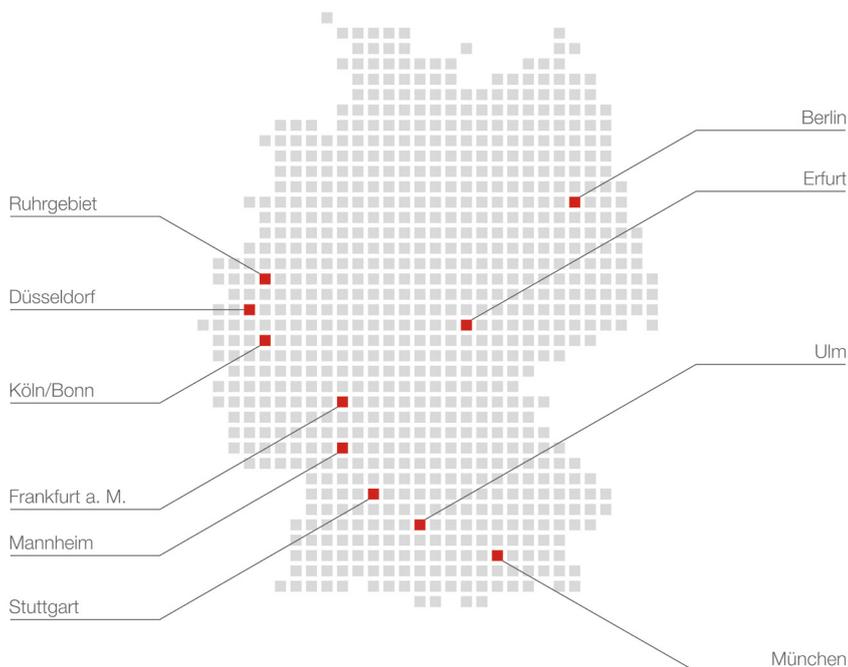
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



## IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2023.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.