



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
2023

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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
konrad.kanzler@nai-apollo.de



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



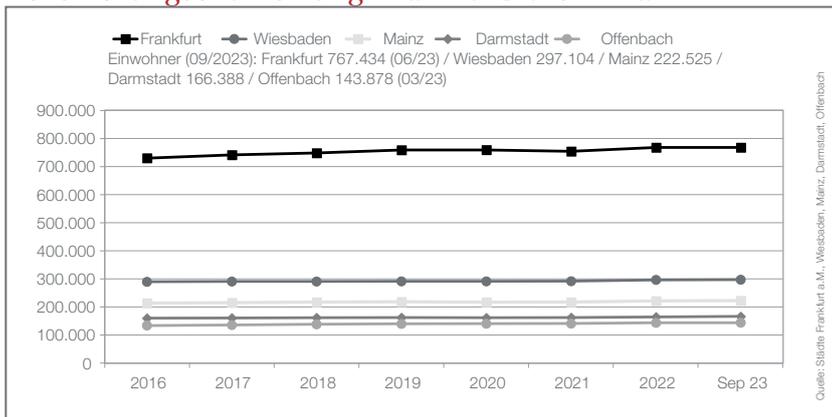
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



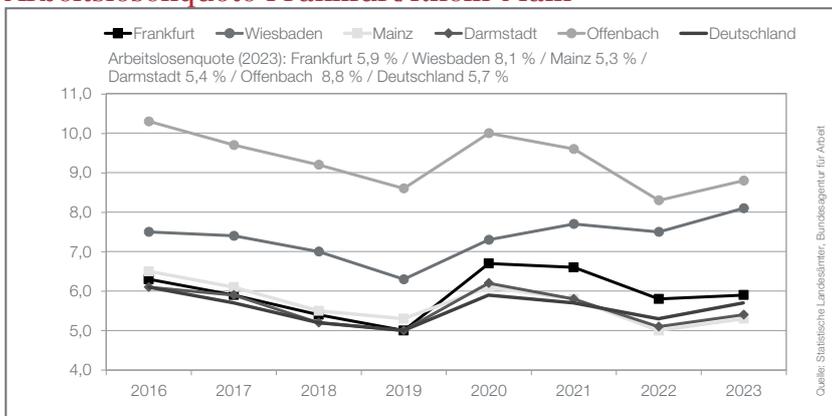
Stefan Weyrauch
Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



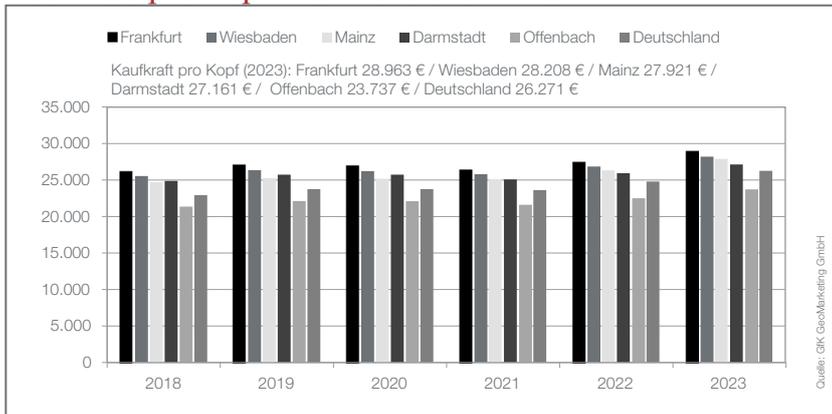
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

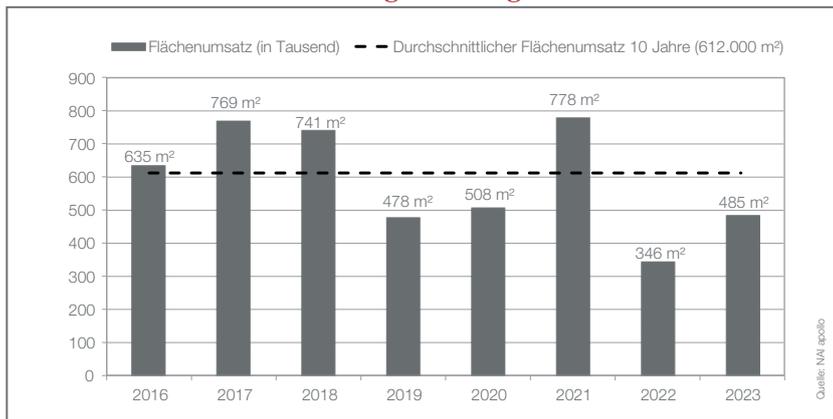
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im Jahr 2023 bei 59,4 Mio. Fluggästen und damit 21,3 % über Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 1,9 Mio. Tonnen 3,9 % unter Vorjahresniveau.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigste Verkehrsdrehscheibe in Deutschland. Täglich über 1.100 Züge sowie fast 500.000 Besucher und Reisende. Zudem verfügt Frankfurt über drei weitere Fernbahnhöfe (Südbahnhof, Westbahnhof und Flughafen-Fernbahnhof).
Straßenverkehr	Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland ist weiterhin angespannt, was durch einen Rückgang des preisbereinigten BIP von 0,3 % im Jahr 2023 unterstrichen wird. Insbesondere im produzierenden Gewerbe ging die Bruttowertschöpfung mit -2,0 % deutlich zurück. Für die Rhein-Main-Region wird seitens der neuesten Beschäftigungs- und Konjunkturprognose der Initiative „PERFORM Zukunftsregion Frankfurt RheinMain“ von einem Rückgang des BIP von 0,2 % in 2023 ausgegangen. Für das Jahr 2024 erwartet die Initiative ein leichtes Plus in Höhe von 0,4 %. Dies deckt sich mit bundesweiten Prognosen, in denen für Deutschland für 2024 in der Mehrzahl ein Wirtschaftswachstum von unter 1 % errechnet wurde.

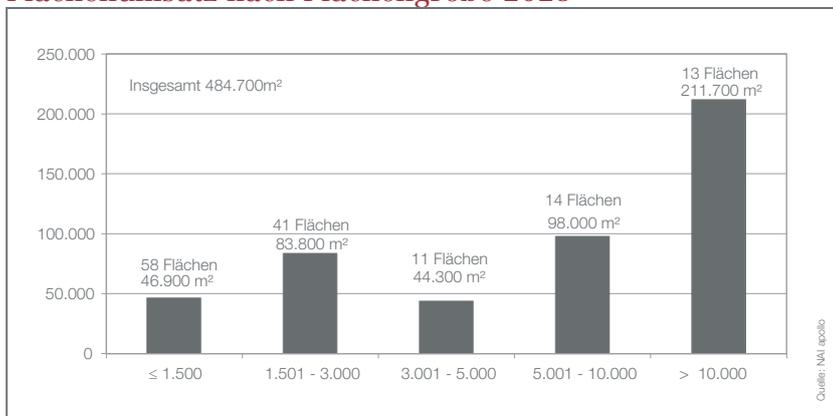
Die Stimmung der hiesigen Unternehmen ist weiterhin eingetrübt, wie die Ergebnisse der letzten Konjunkturumfrage der IHK im Bezirk Frankfurt zeigen. Der Gesamtgeschäftsklimaindex ist um fünf Punkte auf 98 gesunken und liegt somit erneut unterhalb der Wachstumsschwelle von 100 Punkten. Sowohl die Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage als auch der zukünftigen Geschäftserwartung sind hierbei rückläufig. Die lager- und logistikflächenaffine Branche der Verkehrswirtschaft präsentiert sich dabei mit einem Geschäftsklimaindex von 87 Punkten noch pessimistischer als der Durchschnitt aller befragten Unternehmen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich hingegen weitestgehend robust. So bewegt sich die Arbeitslosenquote im ungewichteten Jahresdurchschnitt der fünf größten Städte der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach am Main) bei 6,7 %, womit diese gegenüber 2022 um 0,4 %-Punkte zugenommen hat. Zuletzt hat sich allerdings eine leichte Abnahme gezeigt. So ist die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 im Mittel der fünf Städte gegenüber den Septemberwerten um 0,1 %-Punkte gesunken. Im Vergleich zu Dezember 2022 stellt dies jedoch wiederum ein Plus von 0,4 %-Punkten dar.

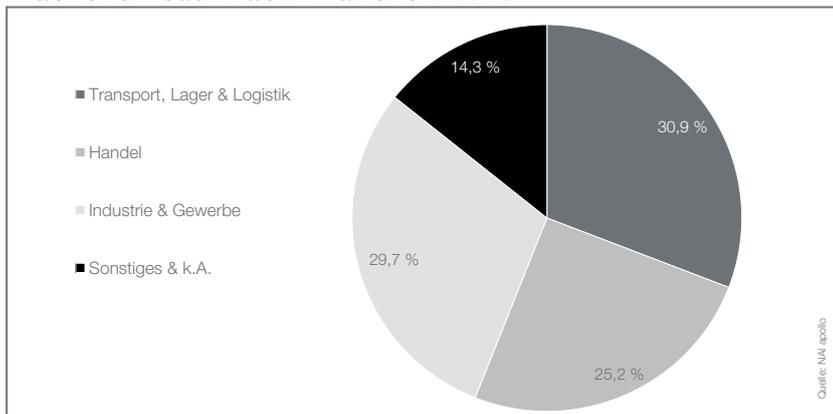
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße 2023



Flächenumsatz nach Branchen 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.

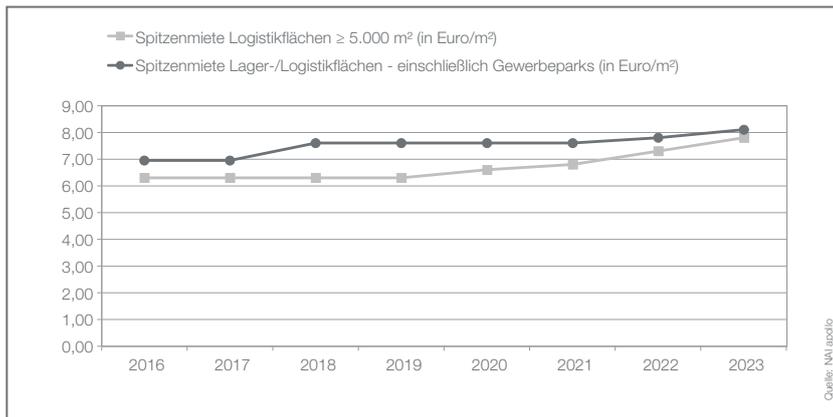
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat das Jahr 2023 mit einer positiven Entwicklung im Endquartal abgeschlossen. In den drei letzten Monaten 2023 ist ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 172.800 m² erfasst worden. Für das Gesamtjahr 2023 erhöht sich der Flächenumsatz auf rund 484.700 m². Damit wird das Endergebnis 2022, das bei 345.600 m² lag, zwar getoppt (+40,2 %), im langfristigen Vergleich (Durchschnitt 2013-2022: 621.000 m²) bleibt das Ergebnis aber unterdurchschnittlich.

Ein besseres Resultat wurde vor allem aufgrund des gravierenden Flächenmangels verhindert. Denn die Nutzernachfrage im Rhein-Main-Gebiet ist trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds weiterhin groß, kann aber mit dem bestehenden Flächenangebot nicht gedeckt werden. Dass in der zweiten Jahreshälfte die Marktaktivitäten angezogen haben und letztlich bei dem aktuellen Marktumfeld ein als positiv zu bewertendes Jahresresultat erzielt werden konnte, ist vor allem einer Zunahme an Untervermietungen zu verdanken. Das Untermietangebot resultierte dabei aus früheren Großanmietungen vor allem aus dem Handelsbereich, wobei Teilflächen ungenutzt geblieben sind.

Das umsatzstärkste Flächensegment bildet das Cluster oberhalb der 10.000 m²-Marke. 211.700 m² sind in diesem Segment umgesetzt worden, hiervon fast 30 % im Rahmen von Untervermietungen. Es folgt mit 98.000 m² das Flächencluster 5.001 bis 10.000 m². In beiden Fällen konnten im Vergleich zum Vorjahr Zugewinne in Höhe von 114,5 bzw. 64,9 % verzeichnet werden. Für alle anderen Segmente und somit kleineren Flächen bis 5.000 m² wurden im Jahresvergleich Abnahmen registriert. In Summe beläuft sich bei diesen der Flächenumsatz auf rund 175.000 m², ein Rückgang von 6,7 % zu 2022.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen 2023

Weiterstadt – 7.000 m²

Logistik- und Light-Industrial-Projekt, 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.

Langenselbold – 20.000 m²

Spekulative Entwicklung von ca. 20.000 m² Hallen- und 4.000 m² möglicher Bürofläche 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.

Wiesbaden / Mainz-Kastel – 40.000 m²

Spekulative Entwicklung von ca. 40.000 m² moderner Logistikfläche in Mainz-Kastel, unweit der A66 und der A671 gelegen. Die Bezugfertigkeit ist für Ende 2024 geplant.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen 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 Galeriefäche, 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

Bestand	➔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

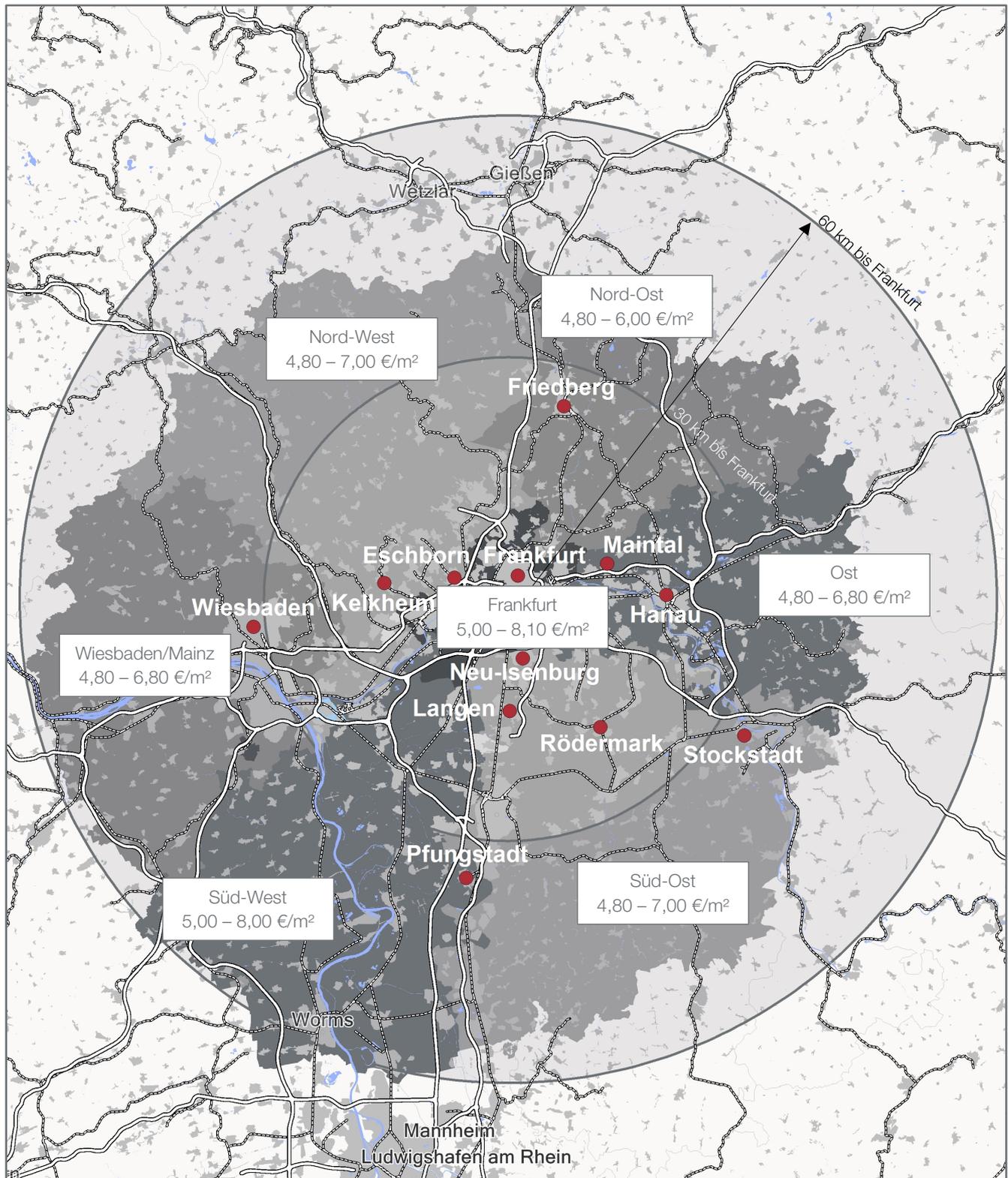
Quelle: NAI Apollo

Der in Neubauprojekten erzielte Flächenumsatz, wozu sowohl Eigennutzerbaustarts als auch Anmietungen in Projektentwicklungen zählen, beläuft sich auf 95.700 m². Damit liegt er um 62,2 % unter dem Zehnjahresmittel (2013-2022: 253.100 m²). Der mit Neubauabschlüssen erreichte Marktanteil von 19,8 % stellt den niedrigsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre dar. Dabei bleibt die Nachfrage nach modernen Flächen groß, es fehlt aber das entsprechende Angebot. Infolge des Nachfrageüberhangs sind auch die Mieten weiter angestiegen. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² liegt am Jahresende bei 7,80 €/m² und damit um 50 Cent über dem Niveau des Vorjahres.

Die wichtigste Nutzergruppe des Jahres bilden Transport-, Lager- und Logistikunternehmen mit einem Marktanteil von 30,9 % (149.500 m²), gefolgt von Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe (29,7 %) sowie dem Handel (25,2 %). Im Vergleich zu den Vorjahren ist damit die Dominanz der Logistikdienstleister sowie des Handels gebrochen. Alle drei Branchen konnten gegenüber 2022 zwar Umsatzzuwächse verzeichnen, mit einem Plus von über 270 % fallen diese bei Industrie und verarbeitendem Gewerbe aber signifikant höher aus.

Zwar scheint die Talsohle bei Inflation, Zinsen und Konjunktur durchschritten zu sein, allerdings waren die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch zuletzt nicht die zentrale Marktbremse. Das größte Problem bleibt der Flächenmangel. Vor allem im großflächigen Segment ist nahezu kein Leerstand mehr vorhanden. Projektseitig ist hier mit wenig Entspannung zu rechnen. Größere Neubauentwicklungen mit noch anmietbaren Flächen bleiben die Ausnahme. Ein Anziehen von Bauaktivitäten ist mit Blick auf die hohen Zins- und Baukosten sowie fehlende Grundstücke, die für neue Vorhaben geeignet sind, unrealistisch. Entsprechend ist weiteres Mietwachstum zu erwarten.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbesteuern) und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2023



Logistik- und Lagerflächenteilmärkte	Eisenbahnstrecken
Siedlungsflächen	Städte mit verfügbaren Bestandsobjekten ≥ 5.000 m²
Radius 30 / 60 km Frankfurt	15 km
Autobahnen	

Quelle: NAI apollo
Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH

Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q4 2023

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	6,90	7,90
Düsseldorf	6,30	7,90
Frankfurt/Rhein-Main	6,40	7,80
Hamburg	6,40	8,00
München	8,30	9,50

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q4 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,40 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,40 %
München	4,40 %	4,10 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,40 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2023

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Kleinstheim	Automotive-Unternehmen	ca. 23.000
Gemsheim	Dealer Tire Europe	ca. 22.700
Trebur	Mercedes Benz	ca. 21.000
Bodenheim	Logistikdienstleister	ca. 20.000
Trebur	Nagel-Group Logistics	ca. 17.800

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments 2023

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Segula-Zentrale / Rüsselsheim	Iroko Zen	ca. 54.000
Logistikimmobilie / Hammersbach	paneuropäischen Investmentmanager	ca. 43.000
Business Park / Maintal	k.A.	ca. 35.000
Logistikimmobilie / Worms	Prologis	ca. 32.200
Logistikimmobilie / Linsengericht	Clarion Partners Europe	ca. 21.800

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

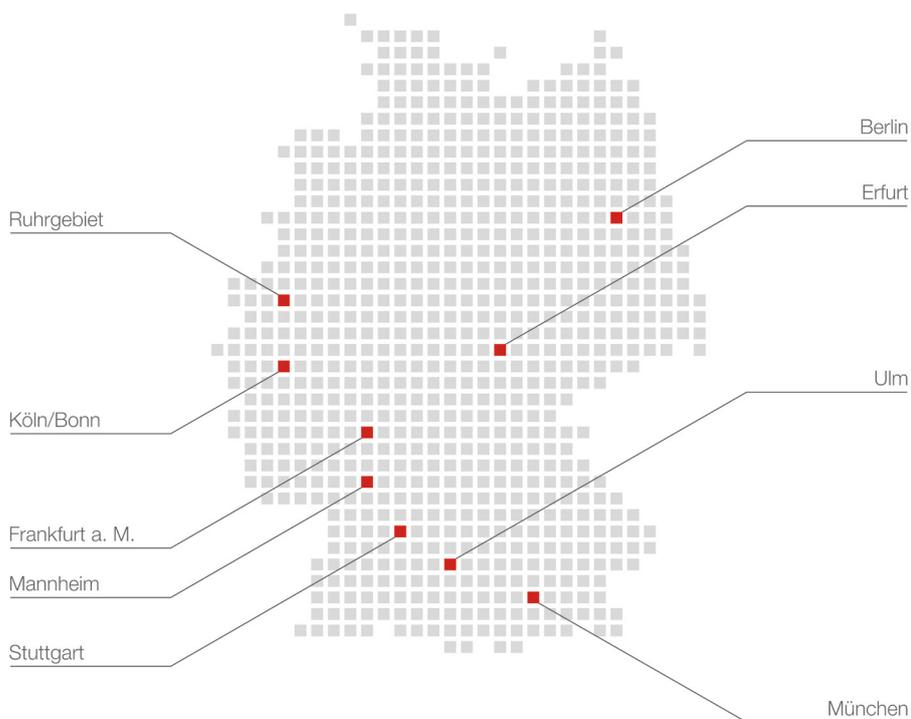
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2024.

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.