



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
H1 2024

# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen un-  
terstützen. 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



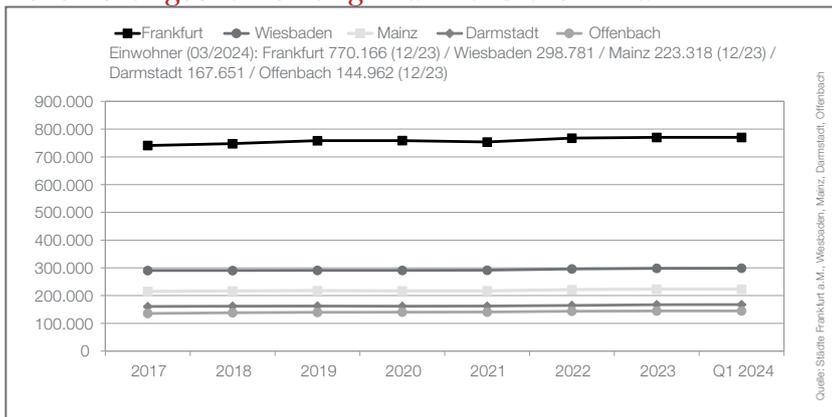
Tim Weißleder  
Director Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



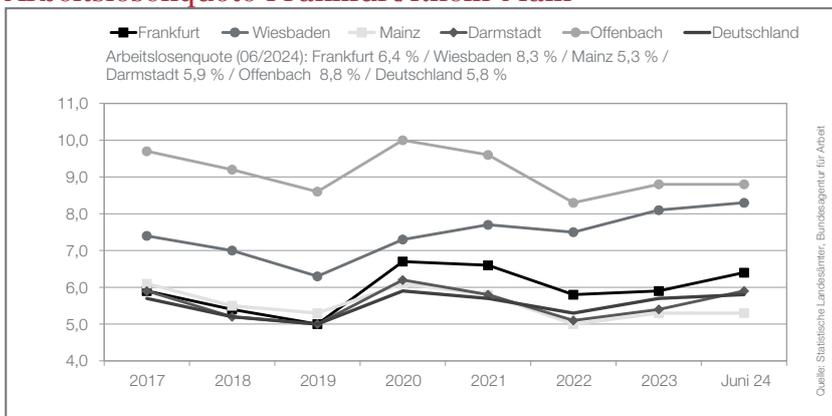
Stefan Weyrauch  
Director  
Co-Head of Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-169  
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



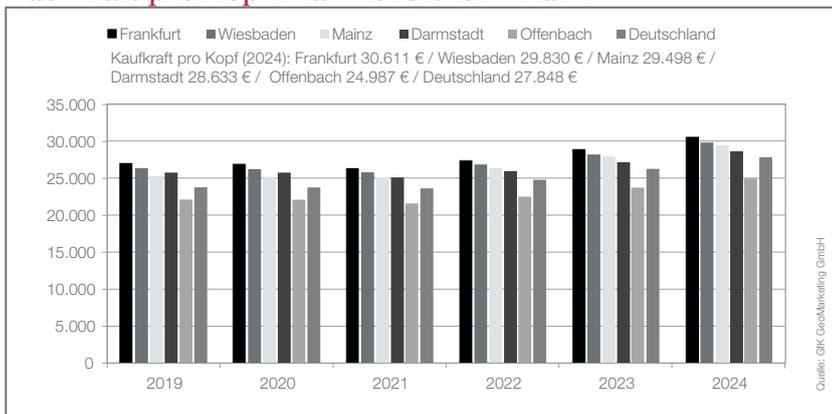
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

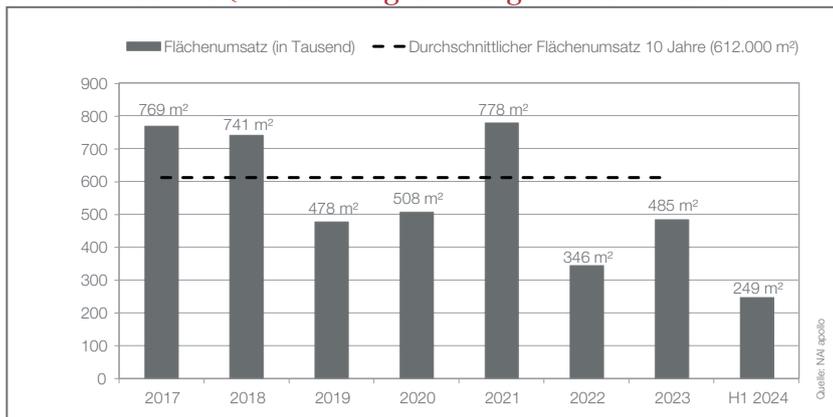
<b>Flugverkehr</b>	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Halbjahr 2024 bei 28,8 Mio. Fluggästen und damit um 7,0 % über dem Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 1.007.845 Tonnen um 8,6 % unter Vorjahresniveau.
<b>Schienenverkehr</b>	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigste Verkehrsdrehscheibe in Deutschland. 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.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland zeigen geringe Anzeichen einer Verbesserung. So prognostiziert das ifo Institut im Sommer 2024 ein preisbereinigtes BIP-Wachstum für 2024 von 0,4 %, nach +0,2 % in der Voruntersuchung. Für 2025 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,5 % erwartet. Damit einhergehend soll die Inflation weiter abnehmen, was sich auch in den aktuellen Daten zeigt. In Deutschland lag der Verbraucherpreisindex im Juni 2024 voraussichtlich bei 2,2 %. Parallel wurde für Hessen ein Preisanstieg von 1,8 % verzeichnet.

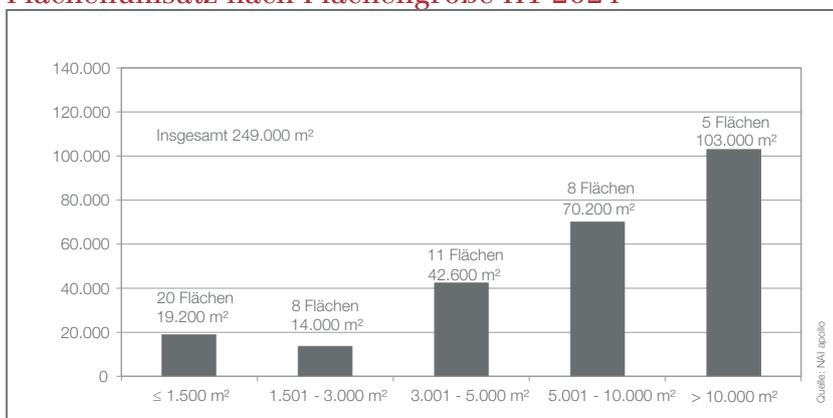
Für den IHK-Bezirk Frankfurt am Main weist der aktuelle Konjunkturbericht vom Frühsommer 2024 eine leichte Verbesserung der Wirtschaftsstimmung auf. So liegt der Geschäftsklimaindex mit 102 Punkten nun knapp über der Wachstumsschwelle von 100 Punkten. Die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dabei von den teilnehmenden Unternehmen mit 11 Punkten deutlich besser bewertet als die Erwartungen, die mit -6 Punkten unverändert im negativen Bereich liegen. Bei Unterscheidung der befragten Branchen bewertet die Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft ihre Situation am besten (Gesamtklimaindex: 121), gefolgt von der Industrie (116). Hingegen bleibt die Stimmung beim Handel am schlechtesten (81). Als größte Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtbefragten werden vor allem der Fachkräftemangel sowie die Inlandsnachfrage gesehen.

In den Arbeitsmarktzahlen ist bislang keine Verbesserung erkennbar. So beläuft sich die Arbeitslosenquote Ende Juni 2024 im ungewichteten Durchschnitt der fünf größten Städte der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) auf 6,9 %. Dies entspricht nahezu dem Niveau des Vormonats, der Vorjahresschnitt von 6,5 % (Juni 2023) wird mit 0,4 %-Punkten deutlich überschritten. Unter den betrachteten Städten weist Offenbach unverändert die höchste Arbeitslosenquote mit 8,8 % auf. In Mainz ist das Niveau mit 5,3 % am niedrigsten.

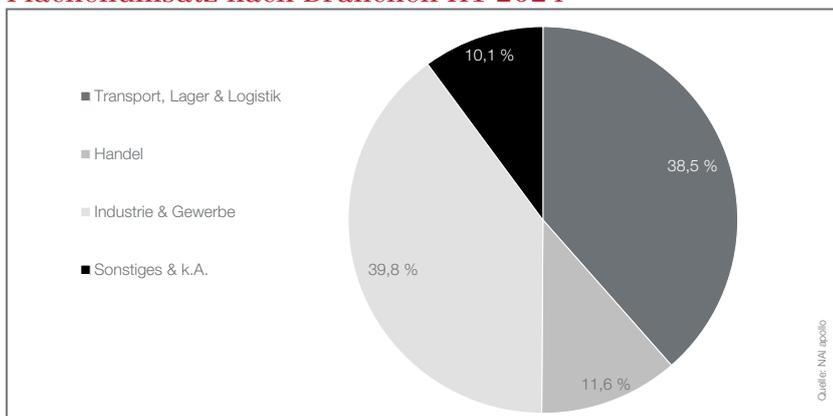
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2024



## Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



## 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.

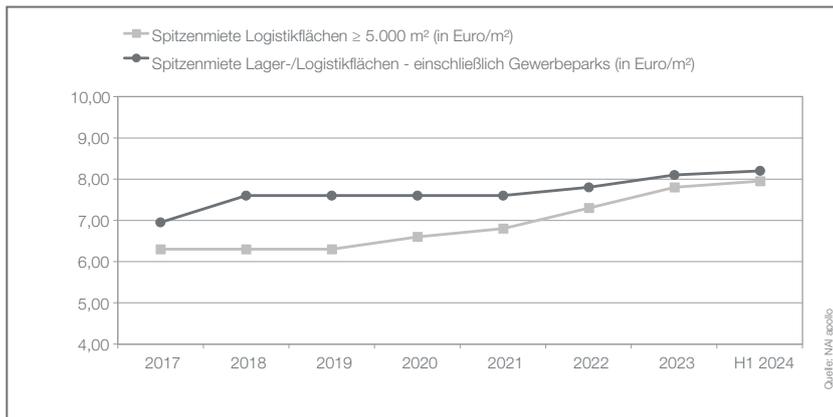
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet war im zweiten Quartal 2024 eine eindeutige Belebung erkennbar. So ist in den vergangenen drei Monaten ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen von 159.900 m<sup>2</sup> erzielt worden. Damit ist sowohl das Vorquartal (Q1 2024: 89.100 m<sup>2</sup>) als auch das Vorjahresquartal (Q2 2023: 84.900 m<sup>2</sup>) deutlich übertroffen und der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (Q2 2019 – Q2 2023) in Höhe von 164.300 m<sup>2</sup> fast erreicht worden. Für die ersten sechs Monate 2024 summiert sich der Flächenumsatz auf 249.000 m<sup>2</sup>, was das beste Ergebnis eines ersten Halbjahres seit 2021 bedeutet. Rekordresultate wie zuletzt im Jahr 2021 bleiben allerdings unerreicht.

Das konjunkturelle Umfeld ist weiterhin schwierig, dennoch übersteigt die Nutzernachfrage am Lager- und Logistikmarkt Rhein-Main unverändert das Angebot an freien Lager- und Logistikflächen. Für den Anstieg des Flächenumsatzes in den vergangenen Monaten haben vor allem zwei Faktoren wesentliche Beiträge geleistet. Zum einen sind wieder mehrere und dabei auch große Untervermietungen erfasst worden. Zum anderen hat das Neubausegment deutlich zulegen können. Insgesamt sind durch Anmietungen in Neubauentwicklungen sowie den Baustart von Eigennutzerprojekten im bisherigen Jahresverlauf zusammen über 124.000 m<sup>2</sup> und damit nahezu die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes generiert worden. Ein solch hoher Neubaumsatz konnte in keinem der beiden Vorjahre ermittelt werden.

Bei Unterscheidung nach Größenklassen bildet das Segment über 10.000 m<sup>2</sup> mit 103.000 m<sup>2</sup> (hiervon 85.000 m<sup>2</sup> im Neubausegment) weiterhin das stärkste Flächensegment. Mit fast einer Verdreifachung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Dominanz dabei deutlich erhöht. Auch die beiden mittleren Größenklassen zwischen 3.001 und 5.000 sowie 5.001 und 10.000 m<sup>2</sup> weisen Zuwächse auf. Rückgänge verzeichnen

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen H1 2024

### Dreieich – 10.000 m²

Spekulativer Bau eines ca. 10.000 m² großen Logistikprojekts mit Teilflächen, anmietbar bereits ab ca. 2.500 m². Das Objekt entsteht nur wenige Fahrminuten von der CargoCity Süd des Frankfurter Flughafens entfernt.

### Florstadt – 31.000 m²

Eigennutzerbau der DHL Group, mit dem das bestehende Logistikzentrum in Florstadt um eine weitere Halle mit über 31.000 m² erweitert wird.

### Butzbach – 31.000 m²

Entwicklung eines neuen Logistikzentrums mit ca. 31.000 m² Hallenfläche durch Bork Projektentwicklung im Butzbacher Magna-Park Rhein-Main für die Bosch Home Comfort Group, die hier bereits mit zwei Hallen vertreten ist.

Quelle: NAI Apollo

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen H1 2024

### Offenbach – 4.000 m²

Fertigstellung einer ca. 4.000 m² Single Tenant Immobilie im Stadtgebiet von Offenbach, die vom Unternehmen Danfoss angemietet wurde.

### 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.

### 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

hingegen die kleineren Flächencluster unterhalb der 3.000-m²-Marke.

Die gestiegene Bedeutung der Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe seit 2023 hat zur Jahresmitte 2024 weiterhin Bestand, allerdings ist diese nicht mehr so ausgeprägt wie im ersten Quartal des Jahres. Infolge mehrerer Großabschlüsse konnten daneben die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen wieder zulegen, die mit 96.000 m² auf dem zweiten Rang liegen. Zurückhaltend ist weiterhin der Handel, wenngleich im bisherigen Jahresverlauf Besserung festzustellen ist.

Die Entwicklungen der vergangenen Monate unterstreichen die hohe Nutzernachfrage nach Lager- und Logistikflächen. Trotz unverändert schwächelnder Konjunktur finden freie Flächenangebote, die den aktuellen Ansprüchen entsprechen, schnell einen neuen Nutzer. Hier konnten zuletzt verschiedene Untermietflächen zu einer Entlastung beitragen. Vor allem aber hat der anziehende Neubau für einen Anstieg der Umsatzaktivitäten gesorgt. Hierbei handelte es sich aber zum großen Teil um Built-to-Suit-Vorhaben. Hingegen fehlt es an großen spekulativen Projektentwicklungen, die auch kurzfristig für eine angebotsseitige Verbesserung sorgen könnten. Mit Blick auf die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten, vor allem aber auch aufgrund fehlender geeigneter Baugrundstücke ist seitens des spekulativen Neubaus hier angebotsseitig keine Besserung in Sicht. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² ist zuletzt stabil bei 7,95 Euro pro Quadratmeter verblieben.

Hinsichtlich der Marktentwicklung in den kommenden Monaten ist kein sprunghafter Anstieg der Aktivitäten zu erwarten. Hierzu müsste neben dem erforderlichen Flächenangebot auch die Flächennachfrage, insbesondere aus dem Handelsbereich, deutlicher zunehmen. Für das Jahresende wird somit mit einem Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres gerechnet.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2024



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ) Q2 2024

	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>
Berlin	7,10	8,20
Düsseldorf	6,50	7,90
Frankfurt/Rhein-Main	6,50	7,95
Hamburg	6,50	8,40
München	8,60	10,00

Quelle: NAI Apollo

### Spitzenrenditen Q2 2024

	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 H1 2024

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Butzbach	Bosch Home Comfort Group	ca. 31.000
Florstadt	DHL Group	ca. 31.000
Lorsch	Rolf Benzinger Spedition-Transporte	ca. 18.000
Hanau	Gebrüder Thomaidis GmbH	ca. 12.000
Bensheim	MSK Pharmalogistic	ca. 11.300

Quelle: NAI Apollo

### Größte Investments H1 2024

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Logistimmobilie / Egelsbach	Frasers Logistics and Commercial Trust	ca. 27.000
Logistimmobilie / Hattersheim	Cilon	ca. 15.000
Logistimmobilie / Dietzenbach	maincubes	ca. 13.800
Lager- und Produktionsimmobilie / Frankfurt am Main	Siemens	ca. 13.000
Logistimmobilie / Messel	Bowery	ca. 12.500

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.