



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q1 2024

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



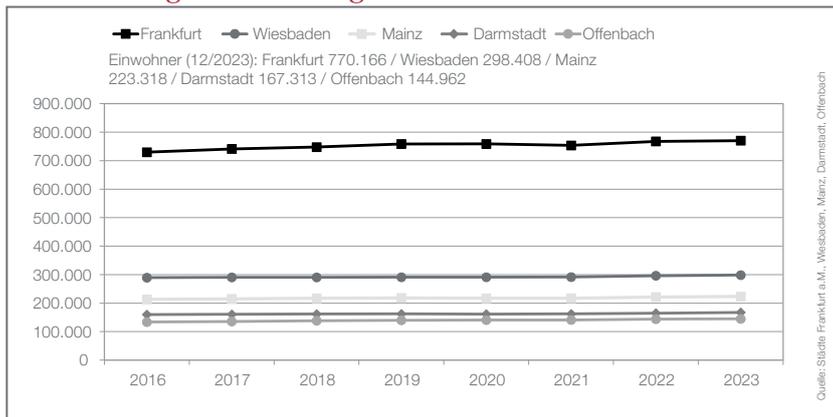
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



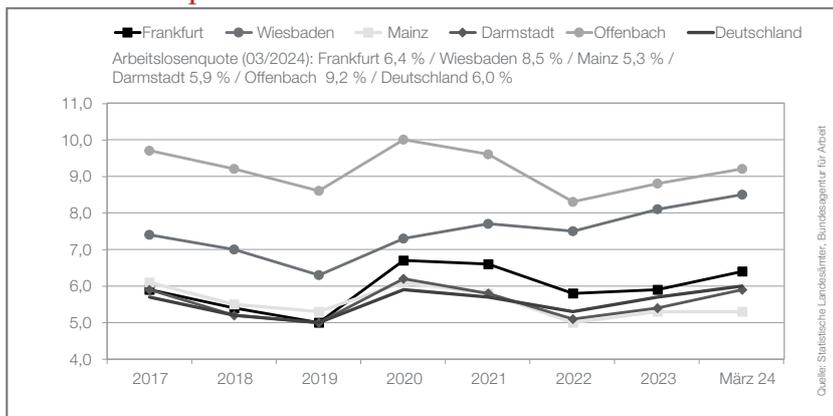
Stefan Weyrauch
Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



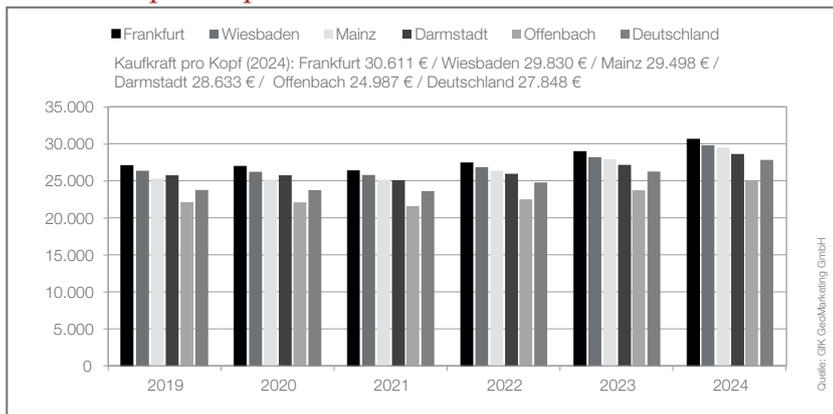
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

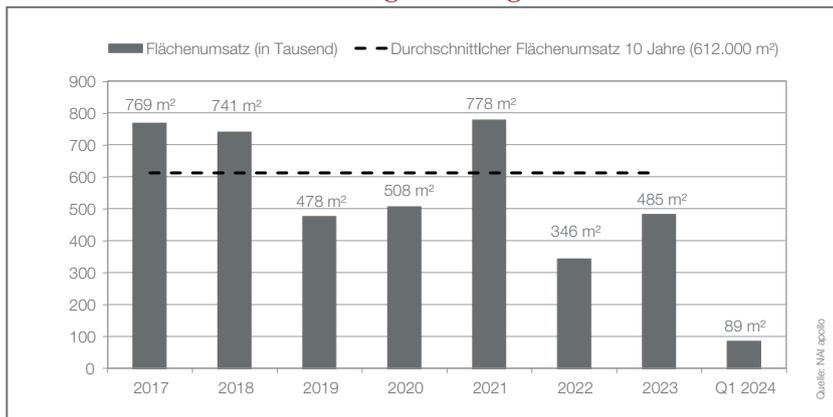
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Quartal 2024 bei 12,5 Mio. Fluggästen und damit um 10,4 % über dem Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 486.700 Tonnen um 6,5 % unter Vorjahresniveau.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigste Verkehrsdrehscheibe in Deutschland. Täglich 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 Rhein-Main-Region ist zu Beginn des Jahres 2024 weiterhin von schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt, die sich mittlerweile auch stärker in den Arbeitsmarktzahlen widerspiegeln. So beläuft sich die Arbeitslosenquote am Ende des ersten Quartals im ungewichteten Durchschnitt der fünf größten Städte der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) auf 7,1 %. Im Vergleich zum Jahresbeginn stellt dies ein Plus von 0,3 %-Punkten dar, gegenüber März 2023 von 0,4 %-Punkten. Mit 5,3 % weist Mainz dabei die niedrigste Quote auf. Auf Offenbach entfällt mit 9,2 % der Spitzenwert unter den fünf Städten.

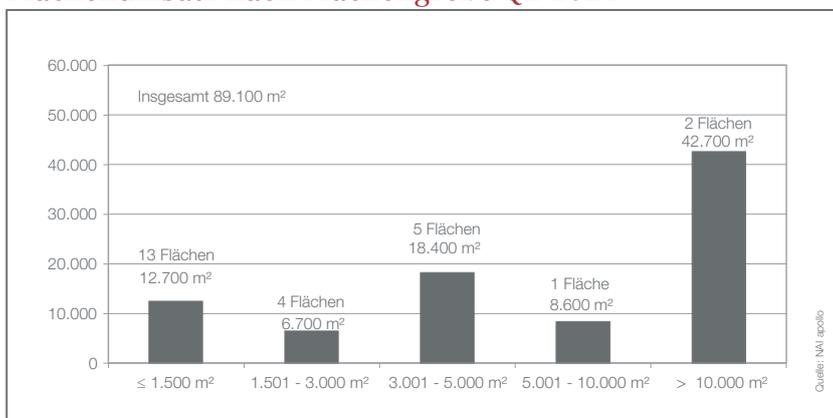
Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Stimmung bei den Unternehmen in der Region zurückhaltend bleibt. So bewegt sich der Geschäftsklimaindex laut dem jüngsten Konjunkturbericht vom Jahresbeginn 2024 im IHK-Bezirk Frankfurt am Main mit 98 Punkten unverändert unterhalb der Wachstumsschwelle (100 Punkte). Bei Unterscheidung der befragten Branchen zeigen sich die Verkehrswirtschaft, die Industrie und der Handel, die die zentralen Nutzer auf dem Lager- und Logistikmarkt bilden, noch pessimistischer als der Durchschnitt aller befragten Unternehmen. Eine kurzfristige Entspannung ist vorerst nicht zu erwarten. So geht die Bundesregierung für das Gesamtjahr 2024 von einem marginalen BIP-Wachstum von 0,2 % aus. Führende Forschungsinstitute sehen die Wirtschaft sogar im Bereich einer Stagnation.

Im Gegensatz zu den schwachen Konjunkturaussichten stellt sich die Bevölkerungsentwicklung sehr positiv dar. Der Zuwachs in den fünf Großstädten der Region im Jahr 2023 beläuft sich auf 0,7 %. Damit haben hier nun über 1,6 Mio. Menschen ihren Erstwohnsitz gemeldet. Die Spitzenposition nimmt dabei die Bankenmetropole Frankfurt am Main ein, in der erstmalig die die 770.000-Einwohnerschwelle überschritten werden konnte.

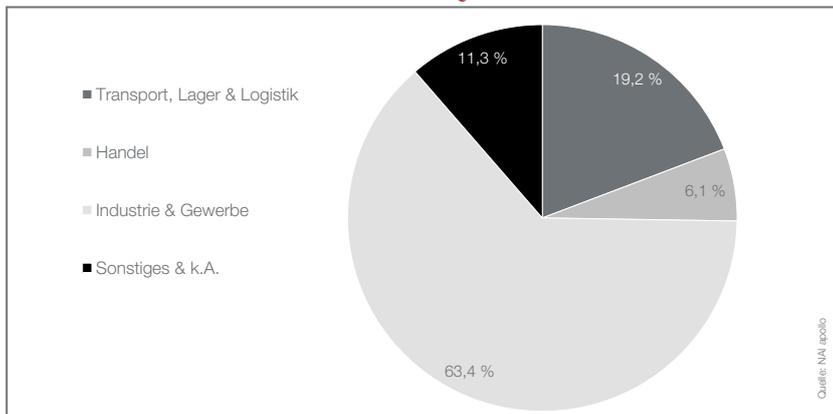
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2024



Flächenumsatz nach Branchen Q1 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.

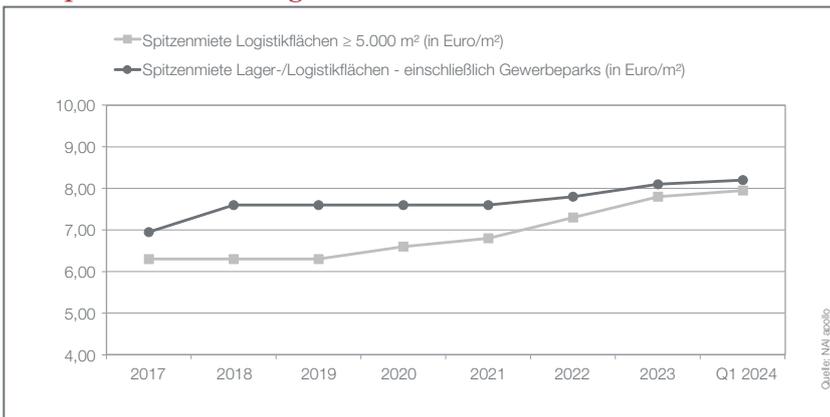
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist in den ersten drei Monaten des Jahres ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen von 89.100 m² erzielt worden. Damit wurde zwar das gute Vorquartalsergebnis am Jahresende 2023 in Höhe von 172.800 m² bei weitem nicht erreicht, das Vorjahresergebnis aus dem ersten Quartal 2023 konnte aber um 43,4 % übertroffen werden. Auch der Vergleich zum mittelfristigen Durchschnitt der fünf vergangenen Jahresanfangs quartale fällt mit einem Plus von 5,1 % positiv aus. Hingegen wurde wiederum der langfristige Zehnjahreschnitt deutlich verfehlt, der aktuell bei 122.600 m² liegt.

Untervermietungen der vergangenen drei Monate haben nicht ansatzweise die Größenordnung der letztjährigen Quartale erreicht. Hingegen hat das Neubausegment zulegen können. So sind durch Anmietungen in Neubautwicklungen sowie Eigennutzerprojekten zum Jahresstart insgesamt über 51.000 m² generiert worden. In den vergangenen zwei Jahren konnte in diesem Segment in keinem Quartal ein solch hoher Umsatz erfasst werden. Durch die zeitgleich gesunkenen Marktaktivitäten im Bestand ist der Marktanteil des Neubaus am aktuellen Umsatzergebnis auf 57,8 % angewachsen (Q1 2023: 28,7 %). Einen zentralen Beitrag dazu hat der größte Abschluss im laufenden Jahr geleistet. Hierbei handelt es sich um eine Projektentwicklung durch Bork in Butzbach, bei der auf über 30.000 m² ein neues Logistikzentrum für die Bosch Home Comfort Group entsteht.

Der Abschluss durch Bosch in Butzbach hat zudem dazu geführt, dass bei Differenzierung nach Größenklassen das Segment oberhalb von 10.000 m² mit rund 43.000 m² das umsatzstärkste Flächensegment bildet. Es hat im Vergleich zum Vorjahr mit einer Vervierfachung am stärksten zugelegt. Ernüchternd ist allerdings der Vergleich zum direkten Vorquartal, als durch Großabschlüsse ein Volumen in Höhe von 108.000 m² erzielt werden

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 2024

Langenselbold – 20.000 m²
 Spekulative Entwicklung von insgesamt ca. 20.000 m² Hallen- und 4.000 m² Bürofläche. Der erste Bauabschnitt mit ca. 10.000 m² ist bereits vermietet. Der zweite Projektabschnitt befindet sich im Bau und wird voraussichtlich im November 2024 fertiggestellt.

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.

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 Q1 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	➔

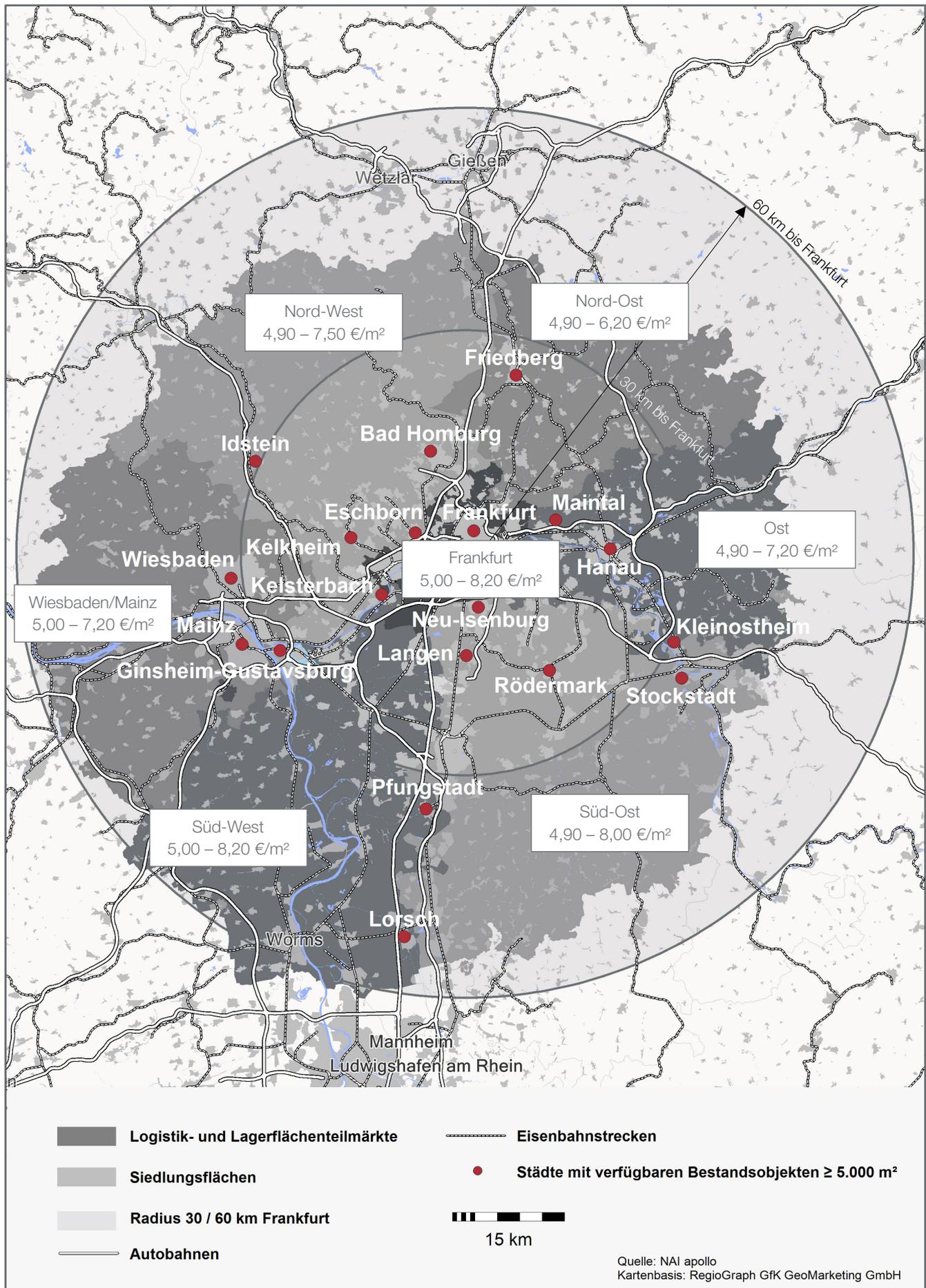
Quelle: NAI Apollo

konnte. Hierbei spielten Untermietabschlüsse aber eine wesentliche Rolle. Sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch zum Vorjahr deutlich hinzugewonnen hat die Größenklasse zwischen 3.000 und 5.000 m², die mit 18.400 m² in den ersten drei Monaten 2024 das zweitstärkste Größensegment bildet. Alle anderen Klassen weisen im Jahresvergleich sinkende Marktanteile auf.

Nachdem Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe bereits im Laufe des letzten Jahres erhebliche Umsatzzuwächse verzeichneten, bilden diese nun mit 56.500 m² die mit Abstand wichtigste Nutzergruppe. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 ist dies mehr als eine Verzehnfachung. Der Marktanteil stieg gegenüber dem Vorjahr um nahezu 55 %-Punkte. Verloren haben demgegenüber die in der Vergangenheit den Markt dominierenden Gruppen aus Handel auf der einen Seite sowie aus Transport-, Lager- und Logistikunternehmen auf der anderen Seite.

Die wirtschaftliche Situation sowohl in Deutschland als auch im Rhein-Main-Gebiet wird in den kommenden Monaten herausfordernd bleiben. Anmietungsentscheidungen werden nicht selten neu überdacht, verschoben oder gänzlich auf Eis gelegt. Parallel ist die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen groß. Vor allem im großflächigen Segment können Gesuche aufgrund des Mangels an beziehbaren und nachfragegerechten Flächen weiterhin nicht bedient werden. Auch bei kleineren Flächen fehlt das Angebot, das hinsichtlich Lage, Ausstattung und Qualität die Nutzeransprüche erfüllt. Große neue spekulative Projektentwicklungen, die kurzfristig für Entlastung sorgen, sind mit Blick auf die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten, vor allem aber auch aufgrund fehlender geeigneter Baugrundstücke nicht in Sicht. Wie erwartet spiegelt sich dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in einer steigenden Mietentwicklung wider.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2024



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q1 2024

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	7,00	8,20
Düsseldorf	6,40	7,90
Frankfurt/Rhein-Main	6,50	7,95
Hamburg	6,50	8,25
München	8,30	9,50

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q1 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 Q1 2024

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Butzbach	Bosch Home Comfort Group	ca. 31.000
Hanau	Gebrüder Thomaidis GmbH	ca. 12.000
Dieburg	Sauer Product GmbH	ca. 8.600
Offenbach	Danfoss GmbH	ca. 4.000
Kelsterbach	Opus Logistics GmbH	ca. 3.800

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1 2024

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Logistikimmobilie / Egelsbach	Frasers Logistics and Commercial Trust	ca. 27.000
Logistikimmobilie / Dietzenbach	maincubes	ca. 13.800
Logistikimmobilie / 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.