

Lager & Logistik Rhein-Main 2024



Wenn umfassendes Knowhow ineinandergreift, wird Ihre Vision zu Realität.

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 970505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



STEFAN WEYRAUCH

Head of Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970505-169

stefan.weyrauch@nai-apollo.de



TIM WEIßLEDER

Director Industrial and Logistics

+ 49 (0) 69 970505-157

tim.weissleder@nai-apollo.de



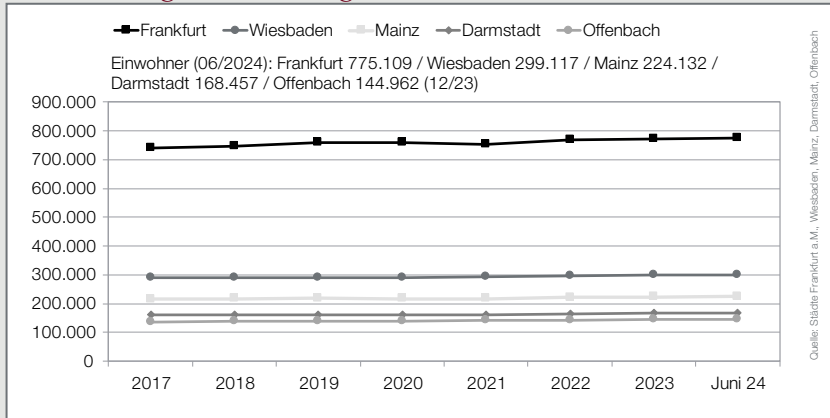
MICHAEL WEYRAUCH

Gesellschafter

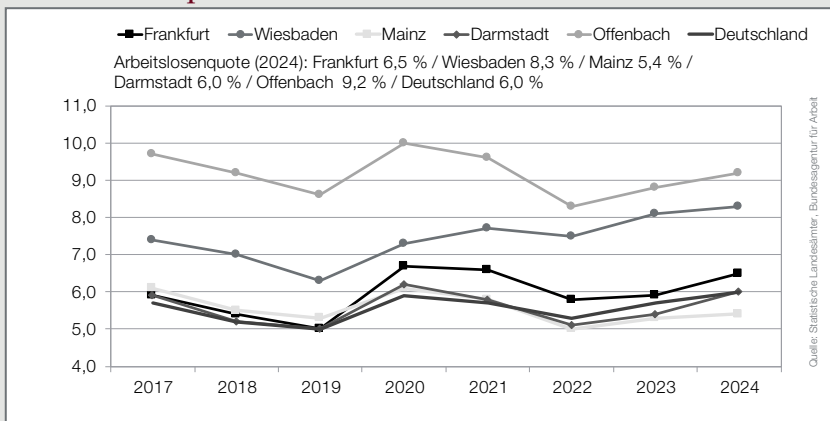
+ 49 (0) 69 970505-902

michael.weyrauch@nai-apollo.de

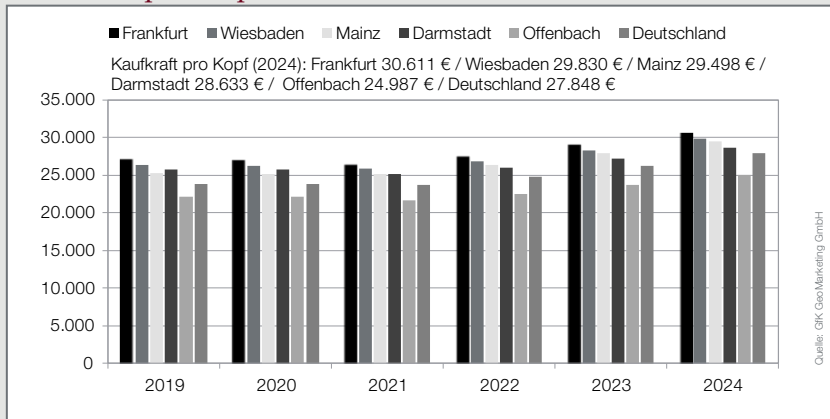
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport im Jahr 2024 bei 61,6 Mio. Fluggästen und damit 3,7 % mehr als im Vorjahr. Cargo-Volumen im 2024 mit 2,1 Mio. Tonnen um 6,2 % über 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

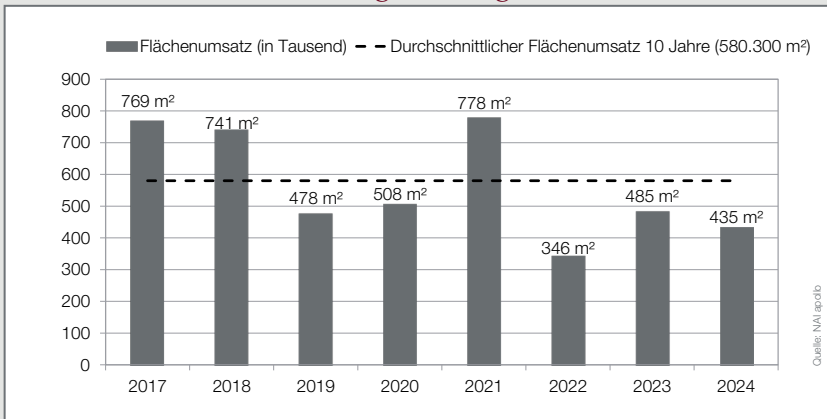
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Der erhoffte wirtschaftliche Aufschwung ist am Jahresende ausgeblieben. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Als Gründe hierfür werden die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten genannt. Nach zwei Jahren Rezession in Folge erwartet die Bundesregierung für 2025 ein leichtes Wachstum von 0,3 %, für 2026 von 1,1 %. Die Wirtschaftserholung dauert damit länger, als in der Vergangenheit vermutet. So sind mit den neuen Werten vorangegangene Prognosen deutlich gesenkt worden.

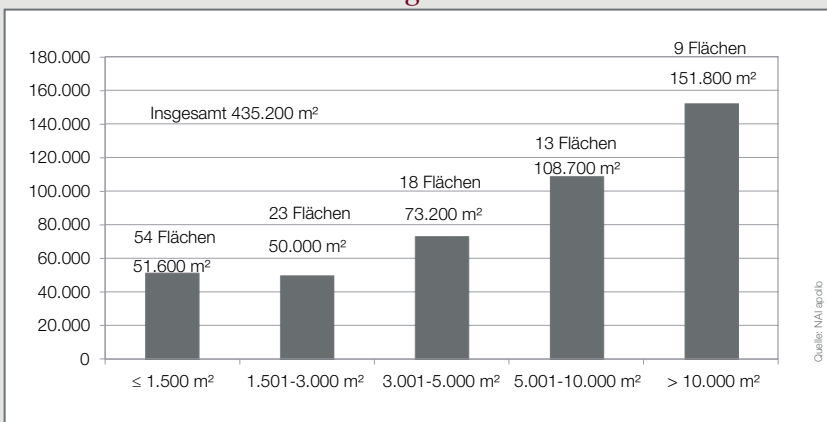
Auch die Unternehmen im Rhein-Main-Gebiet bleiben zurückhaltend. So weist der Konjunkturbericht für den IHK-Bezirk Frankfurt am Main vom Jahresbeginn 2025 zwar eine leicht verbesserte Stimmung im Vergleich zur Vorumfrage aus dem letzten Herbst auf. Mit 96 Punkten liegt der Gesamtgeschäftsklimaindex aber weiterhin unterhalb der Wachstumsschwelle von 100 Punkten. Unter den befragten Branchen zeigt dabei erneut der Handel, gefolgt von den Industrieunternehmen, mit einem Geschäftsklimaindex von 85 bzw. 91 Punkten die schlechteste Stimmungslage auf.

Die Arbeitsmarktzahlen, die über einen langen Zeitraum von Stabilität geprägt waren, spiegeln mittlerweile die wirtschaftlich herausfordernde Situation wider. So liegt die Arbeitslosenquote in Deutschland am Jahresende 2024 bei 6,0 % und damit 0,3 %-Punkte über dem Dezemberwert 2023. Der Jahresdurchschnitt bewegt sich mit 6,0 % auf identischem Niveau (+0,3 %-Punkte zu 2023). Für die fünf größten Städte der Rhein-Main-Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) lässt sich für 2024 eine ungewichtete durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7,1 % errechnen, gegenüber 2023 ein Plus von 0,4 %-Punkten.

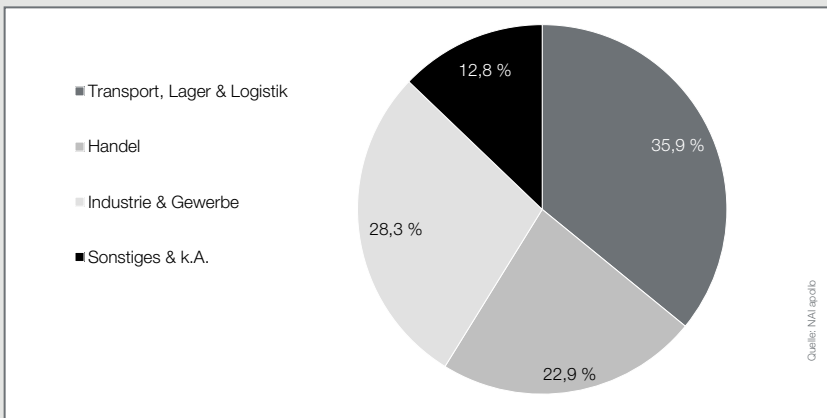
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße 2024



Flächenumsatz nach Branchen 2024



Definition des Marktgebiets

NAI apollo 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.

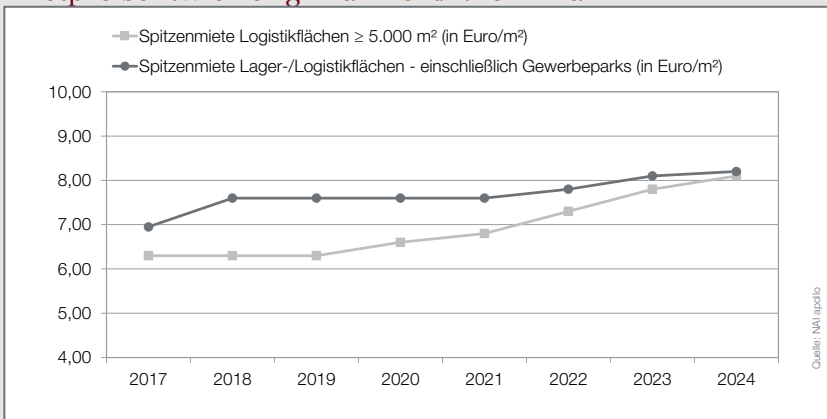
Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet sind die Marktaktivitäten in den letzten Monaten des Jahres 2024 auf niedrigem Niveau verblieben, wodurch auch das Gesamtjahr mit einem unterdurchschnittlichen Resultat abschneidet. Für das vierte Quartal 2024 ist ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 91.500 m² erfasst worden. Damit bewegt sich das Resultat auf dem Niveau des ersten und dritten Quartals 2024 (89.100 bzw. 94.700 m²). Für das Gesamtjahr 2024 summiert sich der Flächenumsatz auf 435.200 m². Innerhalb der letzten zehn Jahre schnitt nur das Jahr 2022 schlechter ab. Das Ergebnis aus 2023 ist um 10,2 %, der Zehnjahresdurchschnitt um 28,9 % unterschritten worden.

Auffällig im Vergleich zum Vorjahr ist ein wieder höherer Flächenumsatz im Neubausegment, worunter Anmietungen in Neubauentwicklungen sowie der Bau von Eigennutzerprojekten gefasst werden. Insgesamt entfallen auf das Neubausegment 37,9 % bzw. 165.100 m², ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 72,4 %. Allerdings ist anzumerken, dass die Neubauabschlüsse im langfristigen Vergleich auch 2024 klar unterdurchschnittlich ausgefallen sind.

Die wichtigsten Größenklassen bilden trotz Rückgängen im Vergleich zum Vorjahr die Segmente oberhalb von 5.000 m². Zusammen vereinen diese mit 260.500 m² einen Marktanteil von 59,8 % auf sich. Trotz einer Verringerung von 28,3 % stechen Großabschlüsse oberhalb der 10.000-m²-Marke mit 151.700 m² besonders heraus, rund 20 % entfallen hiervon auf Untervermietungen. Die kleineren Flächencluster unterhalb von 5.000 m² liegen mit 174.800 m² auf dem Niveau von 2023.

Mit einem Marktanteil von 35,9 % belegt die Gruppe der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen wie in den meisten Vorjahren auch 2024 die Spitzenposition der Flächennachfrager. Diese stellen mit einem Umsatz von 156.200 m² auch die einzige

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen 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 und soll in der zweiten Jahreshälfte 2025 fertiggestellt werden.

Langenselbold – 15.000 m²

Spekulative Entwicklung von ca. 15.000 m² moderner Logistikfläche direkt am Langenselbolder Dreieck (BAB 45/BAB 66) durch den Entwickler Propel Industrial, wobei die Mieteinheiten ab ca. 2.500 m² teilbar sind. Die Fertigstellung ist für Q1 2026 vorgesehen.

Butzbach – 17.000 m²

Teilspekulative Entwicklung eines ca. 17.000 m² großen Logistikneubaus direkt an der BAB 5 gelegen. Die Fertigstellung des ersten Bauteils ist für Ende 2025 angedacht, der folgende, ca. 10.000 m² große zweite Bauteil soll in 2026 folgen.

Quelle: NAI apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen 2024

Hanau – 12.000 m²

Fertigstellung der Erweiterung des Gewerbeparks im Hafen von Hanau um ca. 12.000 m² Hallen- und 1.000 m² Bürofläche durch Alpha Industrial, die vollständig vom Speditionsunternehmen Gebrüder Thomaidis angemietet wurden.

Rodgau – 13.000 m²

Fertigstellung einer Neubauentwicklung im Rodgauer Stadtteil Weiskirchen durch HubOne und Omnidocks. Von den insgesamt rund 13.000 m² Hallenflächen stehen noch fast 70 % für eine Anmietung zur Verfügung.

Langenselbold – 20.000 m²

Fertigstellung einer Logistikentwicklung mit ca. 20.000 m² Hallenfläche durch HubOne direkt an der BAB 45. Die Flächen sind bereits vollständig an Thermo Fisher Scientific, 3D Systems und Wire Masters vermietet.

Quelle: NAI apollo

Ausblick nächste 12 Monate

| | |
|--------------------|---|
| Bestand | ↗ |
| Leerstand | ↗ |
| Umsatzleistung | → |
| Spitzenmiete | ↗ |
| Durchschnittsmiete | ↗ |

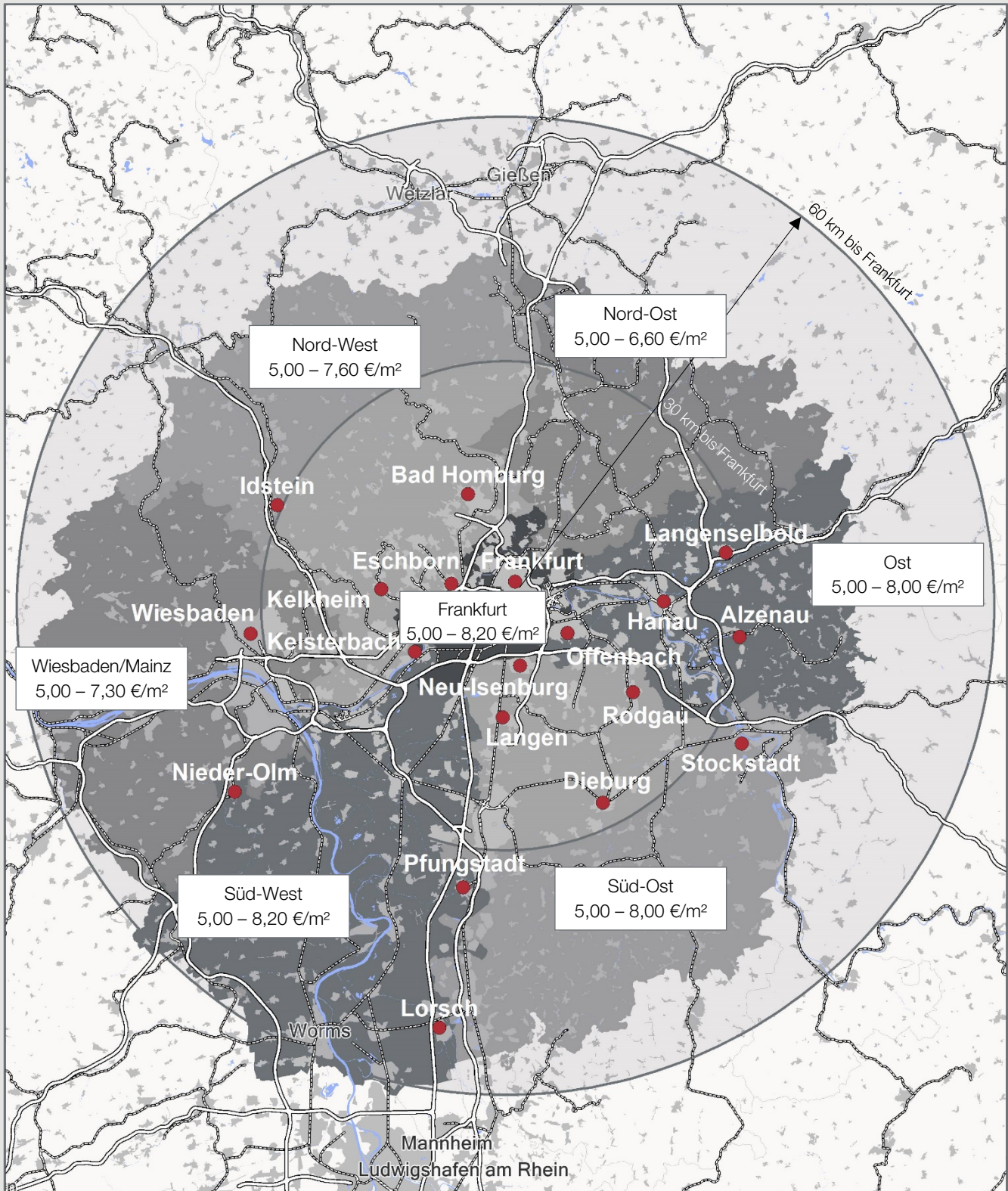
Gruppe dar, die sich im Vorjahresvergleich steigern konnte (+4,5 %). Darauf folgen die Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit einem Marktanteil von 28,3 % oder 123.300 m². Nach sehr zurückhaltenden Aktivitäten in den ersten beiden Quartalen entfällt auf den Handel in der zweiten Jahreshälfte der größte Umsatzanteil. Für das Gesamtjahr bedeutet dies mit rund 99.800 m² und einem Marktanteil von 22,9 % den dritten Platz für den Handel im Branchenvergleich.

Innerhalb des Marktgebiets haben vor allem die beiden Großabschlüsse in Butzbach und Florstadt bis zum Sommer für eine breitere Umsatzverteilung gesorgt. Bei der Jahresricht nehmen aber wieder die beiden traditionell starken südlichen Teilmärkte sowie der Osten mit Marktanteilen zwischen 19 und 30 % die dominierenden Rollen ein. Hier sind sowohl die meisten Abschlüsse als auch die höchsten Flächenumsätze zu verzeichnen

Eine positive Veränderung zeigt sich bei den Mieten. Am Jahresende beläuft sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² auf 8,10 Euro pro m². Ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 30 Cent. Mit der Realisierung aktuell geplanter neuer Bauvorhaben wird ein weiterer moderater Anstieg des Spitzenmietniveaus verbunden sein.

Die Rahmenbedingungen mit konjunktureller Stagnation, strukturellen Problemen bei den Unternehmen, möglichen neuen geopolitischen Veränderungen und offenen wirtschaftspolitischen Fragestellungen bieten für 2025 wenig Steigerungspotenzial. Zumindest für die ersten Monate des neuen Jahres ist von Marktaktivitäten auf dem jetzigen Niveau auszugehen. Dies wird man vor allem in den peripheren Lagen spüren, wo Flächenverfügbarkeiten zunehmen. Anders gestaltet sich die Situation an den zentralen Logistikstandorten. Hier ist die Nutzeranfrage nach modernen Lager- und Logistikflächen unverändert hoch und kann ohne Neubau nicht gedeckt werden.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2024



| | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 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 (≥ 5.000 m²) Q4 2024

| | Durchschnittsmiete (€/m²) | Spitzenmiete (€/m²) |
|----------------------|---------------------------|---------------------|
| Berlin | 7,20 | 8,20 |
| Düsseldorf | 6,70 | 8,30 |
| Frankfurt/Rhein-Main | 6,60 | 8,10 |
| Hamburg | 6,60 | 8,50 |
| München | 8,90 | 10,10 |

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrendite (netto) Q4 2024

| | Spitzenrendite Büro | Spitzenrendite Einzelhandel | Spitzenrendite Logistik |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Berlin | 4,40 % | 4,15 % | 4,35 % |
| Düsseldorf | 4,50 % | 4,30 % | 4,35 % |
| Frankfurt a. M. | 4,50 % | 4,30 % | 4,35 % |
| Hamburg | 4,45 % | 4,25 % | 4,35 % |
| München | 4,40 % | 4,10 % | 4,35 % |
| Gesamt | Ø = 4,45 % | Ø = 4,20 % | Ø = 4,35 % |

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2024

| Objekt + Lage | Mieter / Eigennutzer | Nutzfläche in m² |
|---------------|-------------------------------------|------------------|
| Butzbach | Bosch Home Comfort Group | ca. 31.000 |
| Florstadt | DHL Group | ca. 31.000 |
| Lorsch | Rolf Benzinger Spedition-Transporte | ca. 18.000 |
| Riedstadt | Global Foods Trading | ca. 14.000 |
| Groß-Gerau | WLL Warehouse Lagerlogistik | ca. 12.200 |

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments 2024

| Objekt + Lage | Käufer | Nutzfläche in m² |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| Logistikimmobilie / Dieburg | Clarion Partners Europe | ca. 90.000 |
| Logistikimmobilie / Egelsbach | Frasers Logistics and Commercial Trust | ca. 27.000 |
| Logistikimmobilie / Hochheim | Pictet Alternative Advisors | ca. 20.000 |
| Logistikimmobilie / Frankfurt CargoCity Süd | Blackstone | ca. 19.000 |
| Logistikimmobilie / Hattersheim | Cilon | ca. 15.000 |

Quelle: NAI Apollo

Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNNEN
- WOHNEN

Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL
VERNETZT



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE



GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG