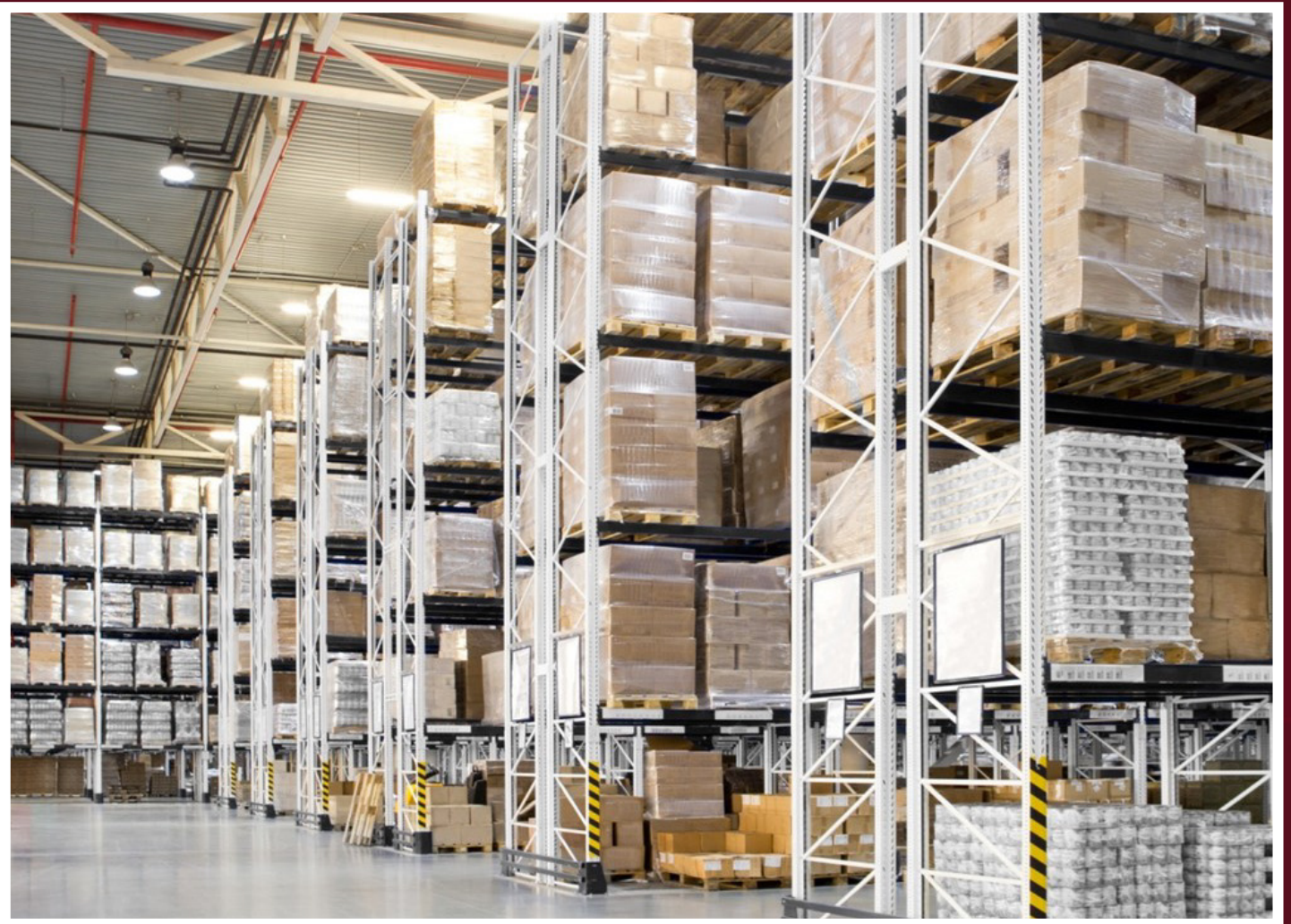


Lager & Logistik Rhein-Main

Q3 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



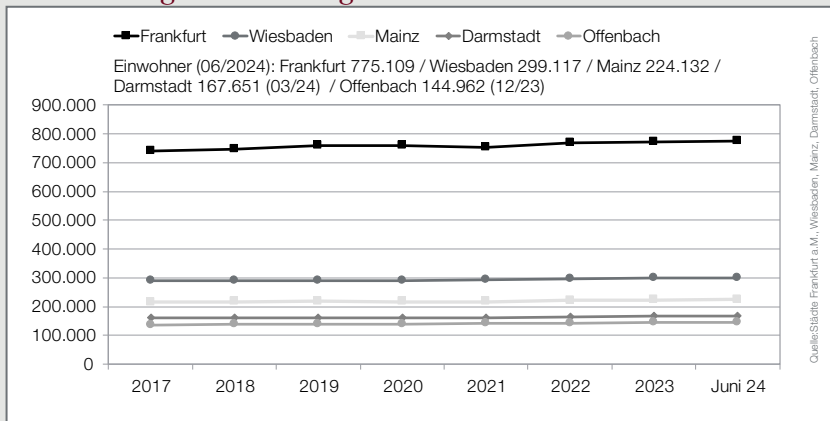
MICHAEL WEYRAUCH

Gesellschafter

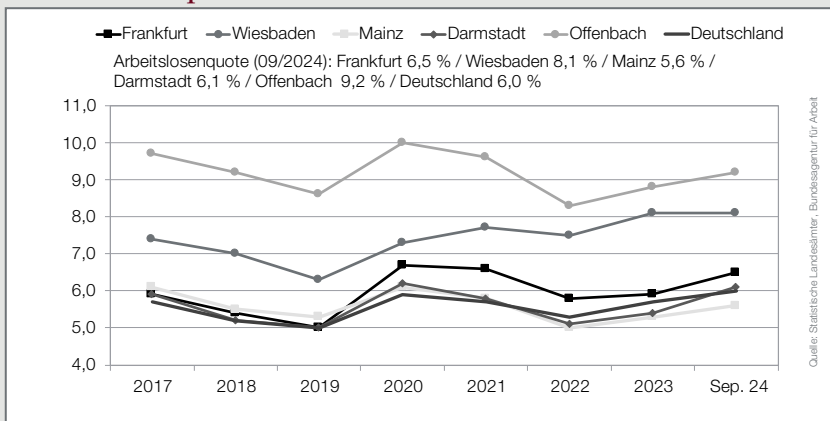
+ 49 (0) 69 970505-902

michael.weyrauch@nai-apollo.de

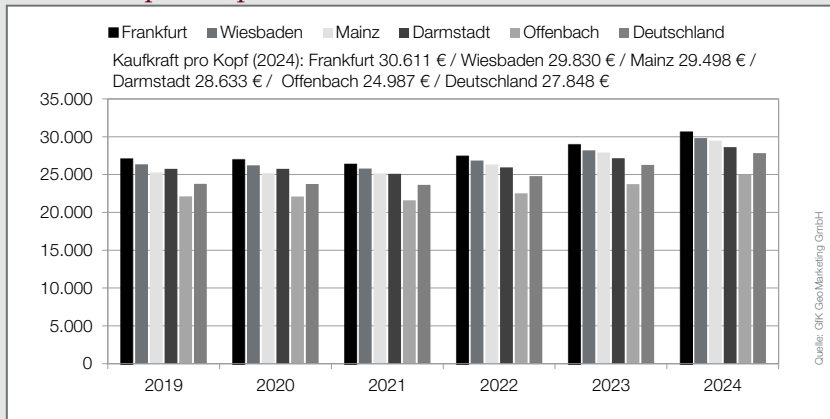
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport in den ersten drei Quartalen 2024 bei 46,7 Mio. Fluggästen und damit um 4,9 % über dem Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 1,5 Mio. Tonnen um 7,8 % 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

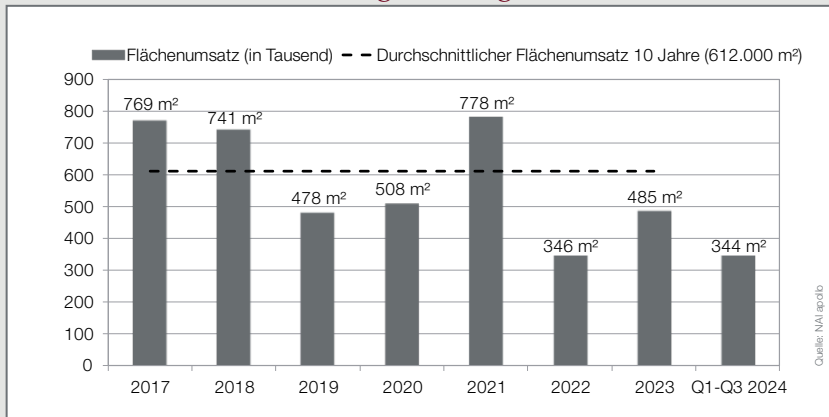
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd und der erwartete Aufschwung rückt weiter in die Zukunft. So wurden auch verschiedene BIP-Prognosen im Verlauf des Jahres kontinuierlich nach unten revidiert. Die aktuelle „Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2024“, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erstellt wurde, hat zuletzt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % prognostiziert (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,8 % wird für 2025 erwartet. Von Strukturwandel und konjunktureller Flaute besonders betroffen zeigt sich dabei das verarbeitende Gewerbe, das auf den Lager- und Logistikmärkten einen wichtigen Flächennachfrager darstellt. Leicht positive Einflüsse werden hingegen dem privaten Konsum zugesprochen, der von teilweise deutlichen Einkommenszuwächsen profitiert.

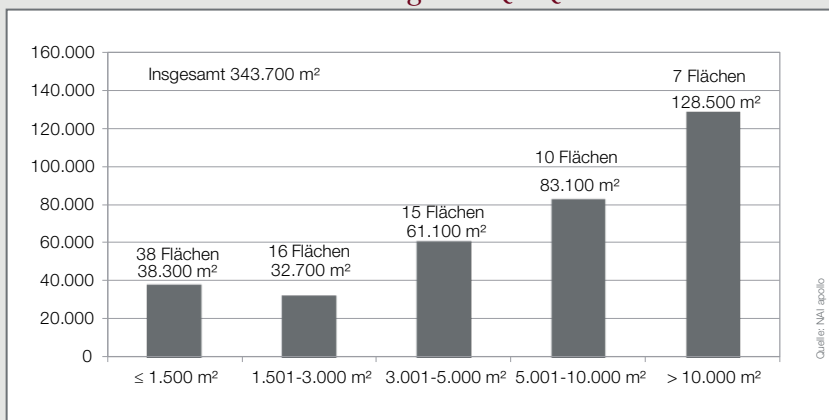
Eine gesunkene Stimmung bei den hiesigen Unternehmen ist dem aktuellen Konjunkturbericht für den IHK-Bezirk Frankfurt am Main aus dem Herbst 2024 zu entnehmen. Mit 94 Punkten liegt der Geschäftsklimaindex wieder deutlich unter der Wachstumsschwelle von 100 Punkten. Sowohl die aktuelle Geschäftslage als auch die zukünftigen Geschäftserwartungen werden dabei von den Unternehmen deutlich negativer beurteilt als in der Vorumfrage. Bei Unterscheidung der befragten Branchen verzeichnet der Handel, gefolgt von der Industrie die schlechteste Stimmungslage.

Die schwierige wirtschaftliche Situation spiegelt sich auch in den Arbeitsmarktzahlen wider. So ist im September die Arbeitslosenquote 2024 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,0 % angestiegen. In den fünf größten Städten der Rhein-Main-Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) beläuft sich die Quote im ungewichteten Durchschnitt auf 7,1 %. Im Vergleich zu September 2023 bedeutet dies ebenfalls ein Plus von 0,3 %-Punkten.

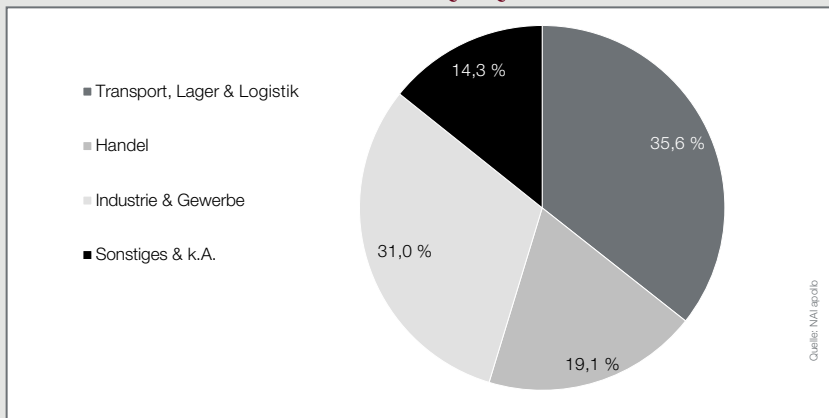
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2024



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 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.

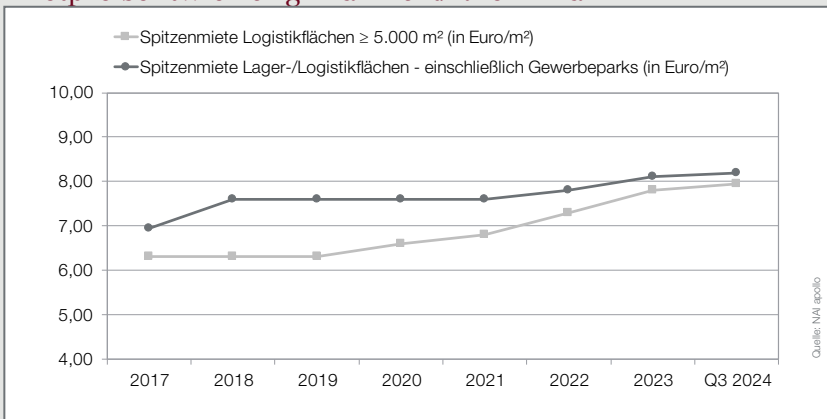
Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist in den vergangenen drei Monaten ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 94.700 m² erzielt worden. Das Vorquartal (Q2 2024: 159.900 m²) sowie das Vorjahresquartal (Q3 2023: 164.800 m²) sind damit klar unterschritten worden. Der erzielte Flächenumsatz der ersten drei Quartale beläuft sich infolgedessen auf 343.700 m². Getragen von einem starken zweiten Quartal 2024 werden damit die entsprechenden Jahreszwischenergebnisse aus 2023 und 2022 getoppt. Im langjährigen Vergleich mit Rekordresultaten unter anderem im Jahr 2021 fällt das jetzige Jahresresultat bis dato allerdings ebenfalls unterdurchschnittlich aus.

Stärkste Größenklasse der ersten drei Quartale 2024 ist weiterhin das großflächige Segment oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke. Insgesamt entfallen auf dieses Cluster 128.500 m², was einem Marktanteil von 37,4 % entspricht. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben sich damit sowohl der Umsatz (+23,9 %) als auch die Marktbedeutung (+4,1 %-Punkte) erhöht. Den stärksten Zuwachs weist das Segment zwischen 3.001 und 5.000 m² auf. Hier konnten Abschlüsse über 61.100 m² erfasst werden, ein Plus von 71,4 % gegenüber den ersten drei Quartalen 2023.

Neubauvorhaben haben für das aktuelle Umsatzresultat trotz des Rückgangs im dritten Quartal eine hohe Bedeutung. So sind in den ersten drei Quartalen 2024 durch Anmietungen in Neubauentwicklungen sowie den Baustart von Eigennutzerprojekten zusammen über 141.000 m² und damit 41,1 % des Flächenumsatzes erfasst worden. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren, in denen hier jeweils rund 70.000 m² erzielt wurden, stellt dies eine Verdoppelung dar.

Am Ende des dritten Quartals hat die Gruppe der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen wieder die Spitzenposition als umsatzstärkste Branche übernommen.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1-Q3 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.

Hanau – 13.500 m²
 Entwicklung einer multifunktionalen Gewerbeimmobilie mit ca. 13.500 m² vermietbarer Fläche für die Branchen Produktion, Light Industrial und Logistik durch das Joint Venture aus Evolutiq und NREP im Gewerbegebiet Hanau-Nord mit angestrebter Fertigstellung im Sommer 2026.

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.

Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1-Q3 2024

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, die vollständig von dem Arzneimittelhersteller Biotest AG angemietet wurde.

Hanau – 12.000 m²
 Fertigstellung der Erweiterung des Gewerbestandorts im Hafen von Hanau um ca. 12.000 m² Hallen- und 1.000 m² Bürofläche durch Alpha Industrial.

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.

Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

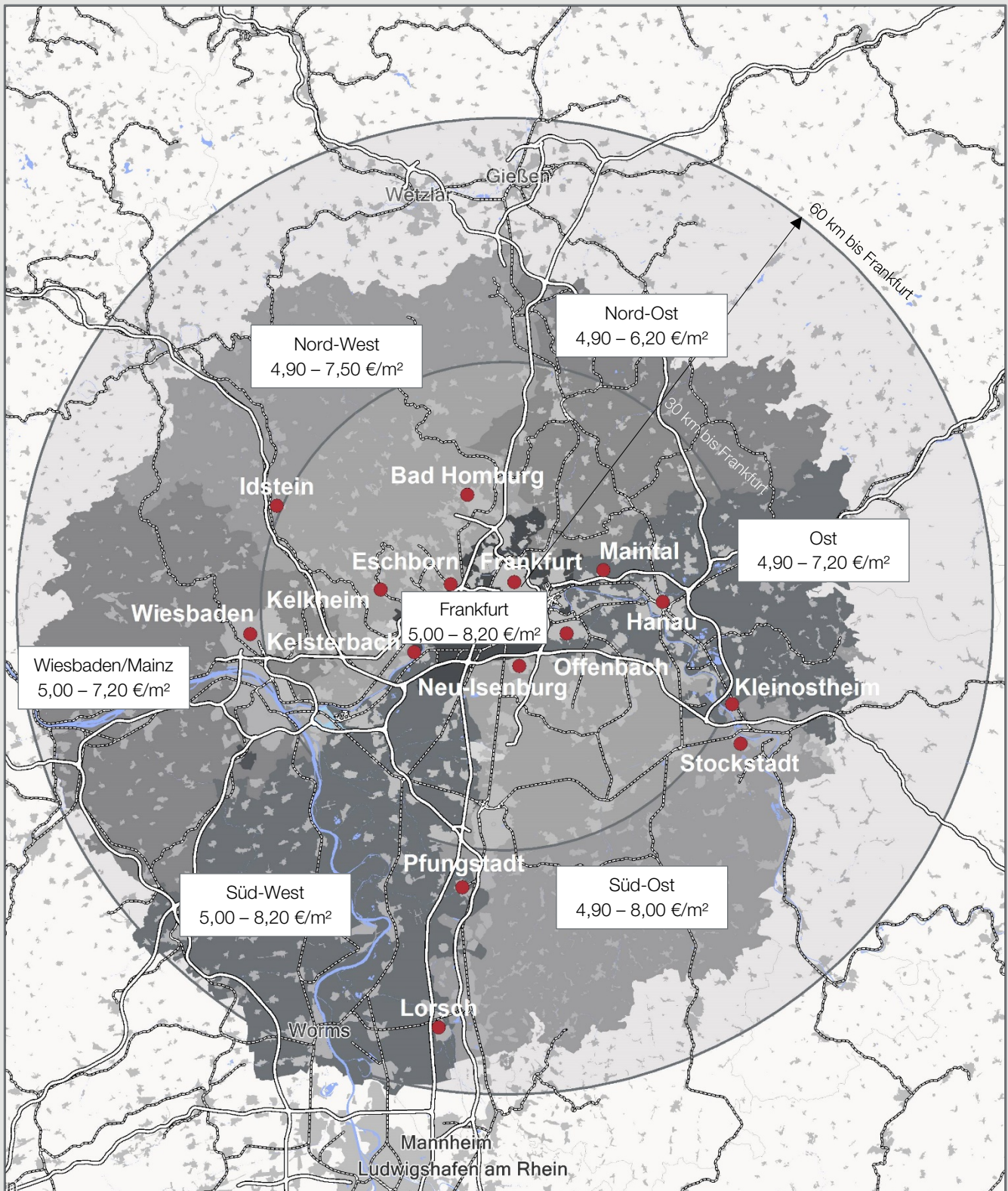
Mit rund 122.500 m² vereint sie rund 35,6 % des Flächenumsatzes auf sich. Auf Platz zwei folgen mit 106.700 m² die Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe, die im Jahresvergleich zwar ebenfalls ein deutliches Wachstum vorweisen (+27,3 %), das aber vornehmlich auf Abschlüsse aus der ersten Jahreshälfte basiert. Eine kontinuierliche Zunahme bei den Marktaktivitäten im Jahresverlauf zeigt hingegen der Handel. Insgesamt summiert sich dessen Flächenumsatz auf über 65.000 m².

Innerhalb des Marktgebiets Rhein-Main sticht der Teilmarkt „Süd-West“ mit einem erfassten Flächenumsatz von rund 96.000 m² hervor. Allerdings ist weiterhin auch eine räumlich breitere Verteilung der Marktaktivitäten erkennbar. In fünf der sieben Teilmärkte, liegen die erreichten Marktanteile zum Ende des dritten Quartals in einer Spanne von 12 und 28 %.

Nach positiven Tendenzen in der ersten Jahreshälfte haben die Marktaktivitäten in den vergangenen drei Monaten wieder abgenommen. Die deutsche Wirtschaft steckt weiterhin in der Krise. Besonders betroffen ist die Industrie, wobei sich vor allem die Automobilindustrie derzeit schwach entwickelt. Dies schlägt sich nun auch vermehrt auf die Lager- und Logistikmärkte nieder. In den stark nachgefragten Teilräumen im Rhein-Main-Gebiet setzt sich der Flächenmangel zwar fort, insgesamt nimmt die Nachfrage aber ab. Vor allem an nicht so begehrten Standorten führt dies zu einer Zunahme an Leerständen.

Eine Stabilisierung ist bei den Mieten erfasst worden. So beläuft sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² seit drei Quartalen auf 7,95 €/m². Gleichzeitig bedeutet dies ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 35 Cent/m². Auch wenn sich zuletzt wenig Bewegung gezeigt hat, ist ausgehend von dem in Teillagen unverändert bestehenden Ungleichgewicht zwischen knappen Flächenangebot und hoher Flächenanforderungen ein erneutes Anziehen der Spitzenmiete absehbar.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q3 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 ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q3 2024

	Durchschnittsmiete (€/m ²)	Spitzenmiete (€/m ²)
Berlin	7,10	8,20
Düsseldorf	6,50	7,90
Frankfurt a. M.	6,50	7,95
Hamburg	6,50	8,40
München	8,70	10,00

Quelle: NAI apollo

Spitzenrendite (netto) Q3 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 Q1-Q3 2024

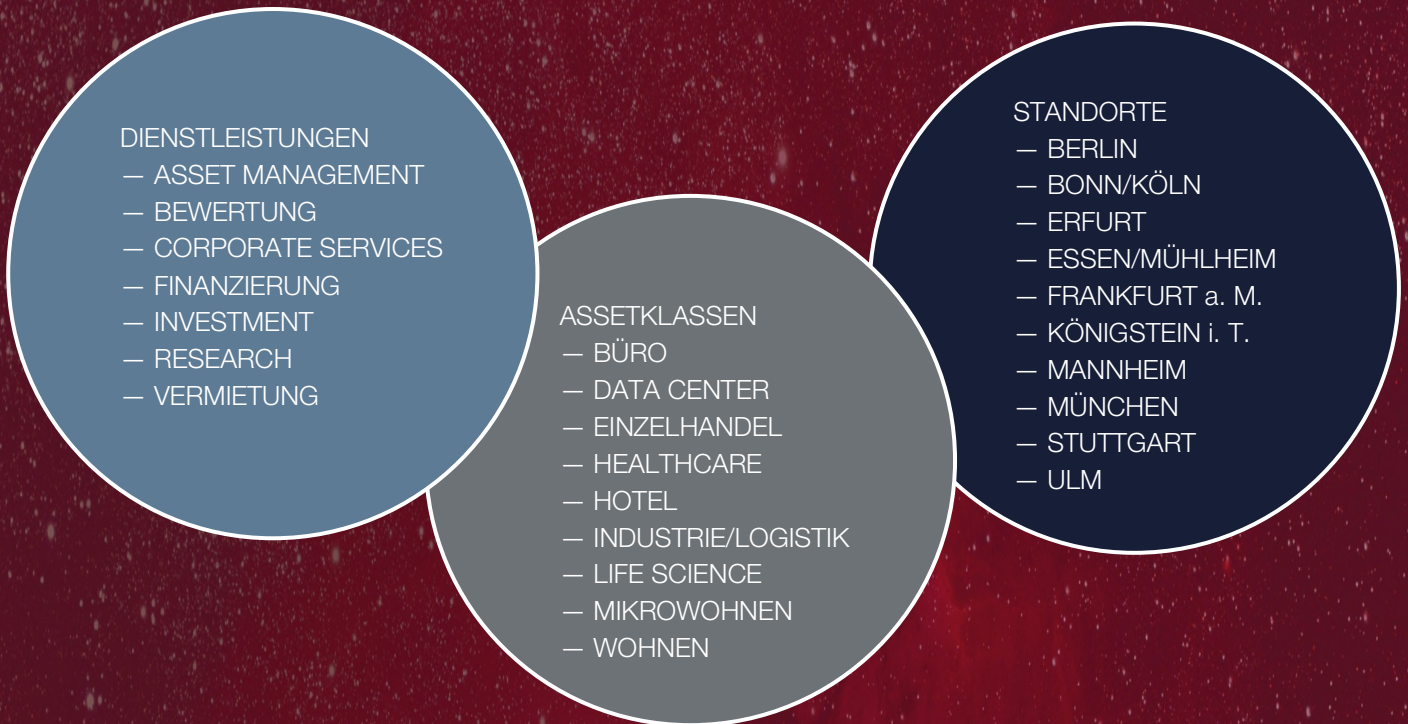
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Butzbach	Bosch Home Comfort Group	ca. 31.000
Florstadt	DHL Group	ca. 31.000
Lorsch	Rolf Benzinger Spedition-Transporte	ca. 18.000
Riedstadt	Global Foods Trading	ca. 14.000
Hanau	Gebrüder Thomaldis	ca. 12.000

Quelle: NAI apollo

Größte Investments Q1-Q3 2024

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Logistikimmobilie / Dieburg	Clarion Partners Europe	ca. 90.000
Logistikimmobilie / Egelsbach	Frasers Logistics and Commercial Trust	ca. 27.000
Logistikimmobilie / Frankfurt CargoCity Süd	Blackstone	ca. 19.000
Logistikimmobilie / Hattersheim	Cilon	ca. 15.000
Logistikimmobilie / Dietzenbach	maincubes	ca. 13.800

Quelle: NAI apollo



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**