

Lager & Logistik Rhein-Main

Q1 2025



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



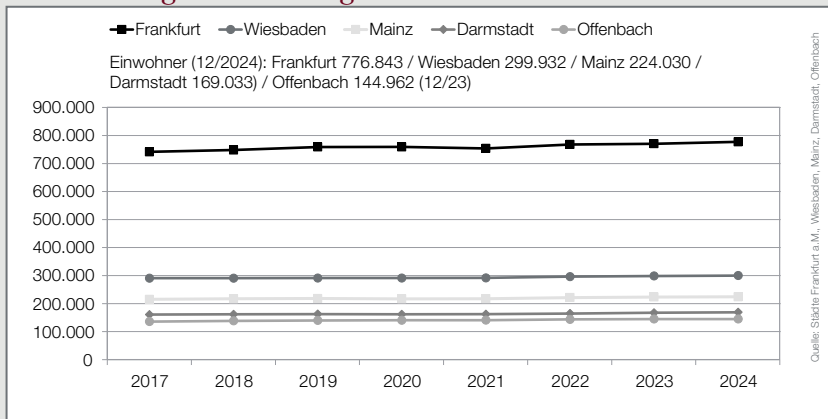
MICHAEL WEYRAUCH

Gesellschafter

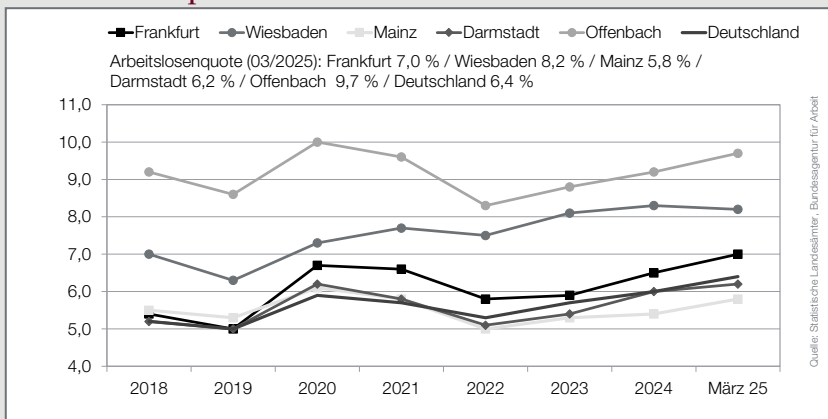
+ 49 (0) 69 970505-902

michael.weyrauch@nai-apollo.de

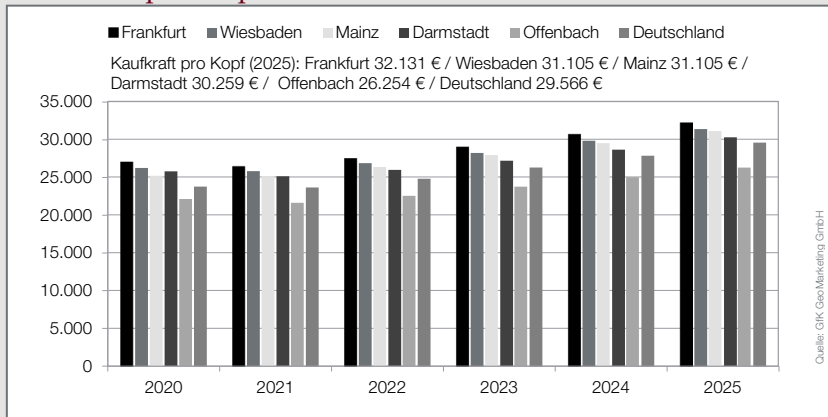
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Im ersten Quartal 2025 wurde am Flughafen Frankfurt ein Passagieraufkommen von 12,4 Mio. Personen und damit um 0,9 % weniger als im Vorjahr erzielt. Das Cargo-Volumen lag mit 485.100 Tonnen nahezu auf dem Vorjahresniveau (-0,3 %).

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

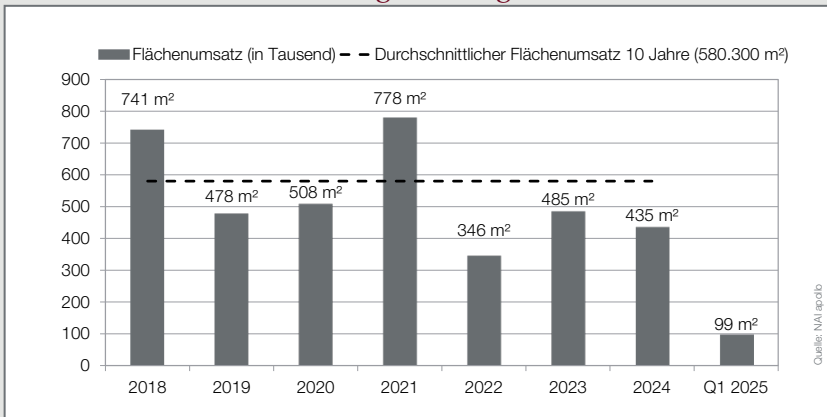
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Phase der Stagnation. Im vergangenen Jahr 2024 schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % und damit das zweite Jahr in Folge. Auch für dieses Jahr geht das ifo Institut in seiner aktuellen „Konjunkturprognose Frühjahr 2025“ lediglich von einem marginalen Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Für das kommende Jahr 2026 wird ein BIP-Wachstum von 0,8 % prognostiziert. Grund für die abermalige Senkung der Konjunkturerwartungen sind die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten wie beispielsweise der von den USA ausgehende Handelsstreit im Rahmen der protektionistischen Wirtschaftspolitik sowie der weiter anhaltende Ukraine Konflikt. Darüber hinaus steht die exportorientierte deutsche Wirtschaft auch weiterhin vor strukturellen Problemen und der Notwendigkeit einer Neuausrichtung. Hier könnte das Investitionsprogramm der neuen Bundesregierung, das sogenannte Finanzpaket, positive Impulse setzen, was auch zu vorteilhaften Entwicklungen auf den Lager- und Logistikmärkten führen sollte.

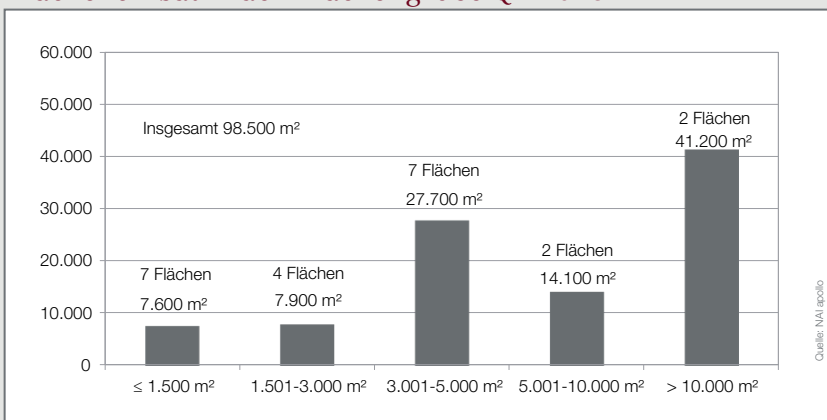
Trotz der herausfordernden Gesamtsituation hat sich die Stimmung der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt im bisherigen Jahresverlauf zunehmend verbessert. Zum aktuellen Stand des Konjunkturberichtes Frühsommer 2025 liegt der Geschäftsklimaindex bei 100 und damit genau auf der Wachstumsschwelle. Besonders bei den Exporterwartungen verbesserte sich die Stimmung der Unternehmen, was hinsichtlich der US-Zollpolitik ein überraschendes Ergebnis darstellt.

Die gemischte Gemengelage spiegelt sich ebenfalls in den Arbeitsmarktzahlen wider. So liegt die ungewichtete durchschnittliche Arbeitslosenquote der fünf größten Städte der Rhein-Main-Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) bei 7,4 % und somit 0,4 %-Punkte höher als zum Jahresende 2024 (+0,3 %-Punkte zu März 2024).

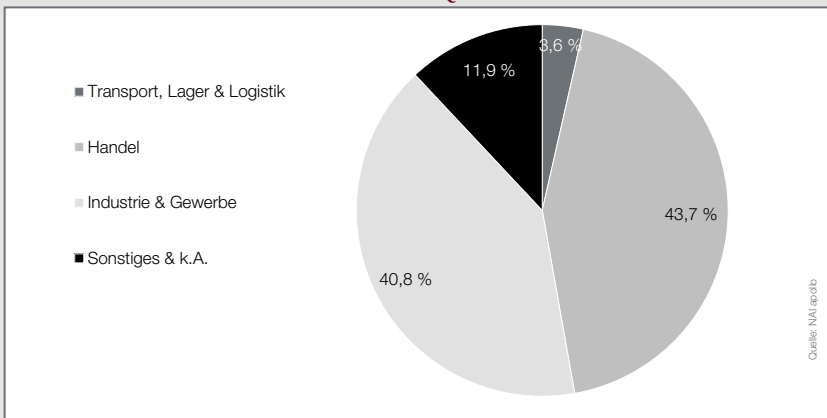
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2025



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



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.

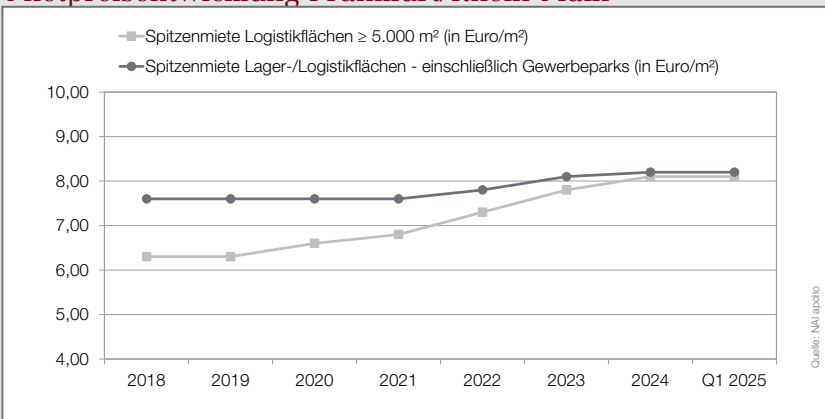
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet wurde in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen von 98.500 m² erzielt. Damit ist sowohl das Vorquartalsergebnis am Jahresende 2024 als auch das Vorjahresergebnis aus dem ersten Quartal 2024 übertroffen worden (+7,7 bzw. +10,5 %). Der Vergleich zum mittelfristigen Durchschnitt der fünf vergangenen Jahresanfangs quartale mit einem Plus von über 30 % deutet ebenfalls auf eine Marktbelebung hin. Allerdings wird der langfristige Zehnjahresschnitt in Höhe von 112.400 m² nicht erreicht (jeweils erstes Quartal der Jahre 2015 bis 2024).

Bei Unterscheidung der verschiedenen Flächengrößencluster zeigt sich im Vorjahresvergleich ein Umsatzanstieg in den drei mittleren Größensegmenten zwischen 1.500 und 10.000 m² um 47,5 % auf zusammen 49.700 m². Stärker verloren hat hingegen das Cluster unterhalb von 1.500 m², das im ersten Quartal 2025 auf rund 7.600 m² kommt. Abschlüsse oberhalb der 10.000 m²-Marke konnten mit 41.200 m² das Vorjahresresultat nahezu halten und bilden damit die umsatzstärkste Klasse. Größter Abschluss innerhalb der letzten drei Monate war dabei die Anmietung von rund 27.000 m² Logistikfläche durch Alnatura, die von Aurelis Real Estate für den Bio-Lebensmittelhändler im südhessischen Groß-Rohrheim entwickelt werden.

Dieser Vertrag hat im großen Maße dazu beigetragen, dass das Neubausegment wieder auf höhere Marktanteile kommt. So sind durch Anmietungen in Neubautentwicklungen sowie Eigennutzerprojekten zum Jahresstart insgesamt 42.400 m² erzielt worden. Bestandsanmietungen summieren sich auf 56.100 m², im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 49,1 %. Untervermietungen fanden dabei im Gegensatz zu den beiden Vorjahren nur im mittleren Größensegment und in geringerer Anzahl statt, so dass diese aktuell lediglich eine untergeordnete Rolle spielen.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 2025

Langenselbold – 15.000 m²

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

Langenselbold – 25.000 m²

Bauvorhaben von Hillwood mit insgesamt ca. 25.000 m² Logistfläche zzgl. Büroflächen, teilbar ab ca. 7.000 m² in Langenselbold, unmittelbar an der BAB 45 und unweit des Langenselbolder Dreiecks. Die Fertigstellung des spekulativen Projekts ist für Q1 2026 geplant.

Kelsterbach – 27.000 m²

Entwicklung von ca. 27.000 m² moderner Logistikfläche (teilbar ab ca. 4.000 m²) zzgl. Mezzanine und Büroflächen durch MBPark und Fraport direkt am Frankfurter Flughafen im Kelsterbacher Gewerbegebiet Im Taubengrund. Die Fertigstellung des Projekts ist für Ende 2026 angestrebt.

Quelle: NAI apollo

Quelle: NAI apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1 2025

Pfungstadt – 10.000 m²

Fertigstellung einer bereits voll vermieteten Logistikentwicklung durch Ixocon im südlichen Rhein-Main-Gebiet zwischen der BAB 5 und BAB 67 mit über 9.700 m² Hallen-, 600 m² Büro- und 500 m² Mezzaninfläche.

Rodgau – 13.000 m²

Fertigstellung einer Neubauentwicklung im Rodgauer Stadtteil Weiskirchen durch HubOne und Omnidocks mit insgesamt rund 13.000 m² Hallenfläche.

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



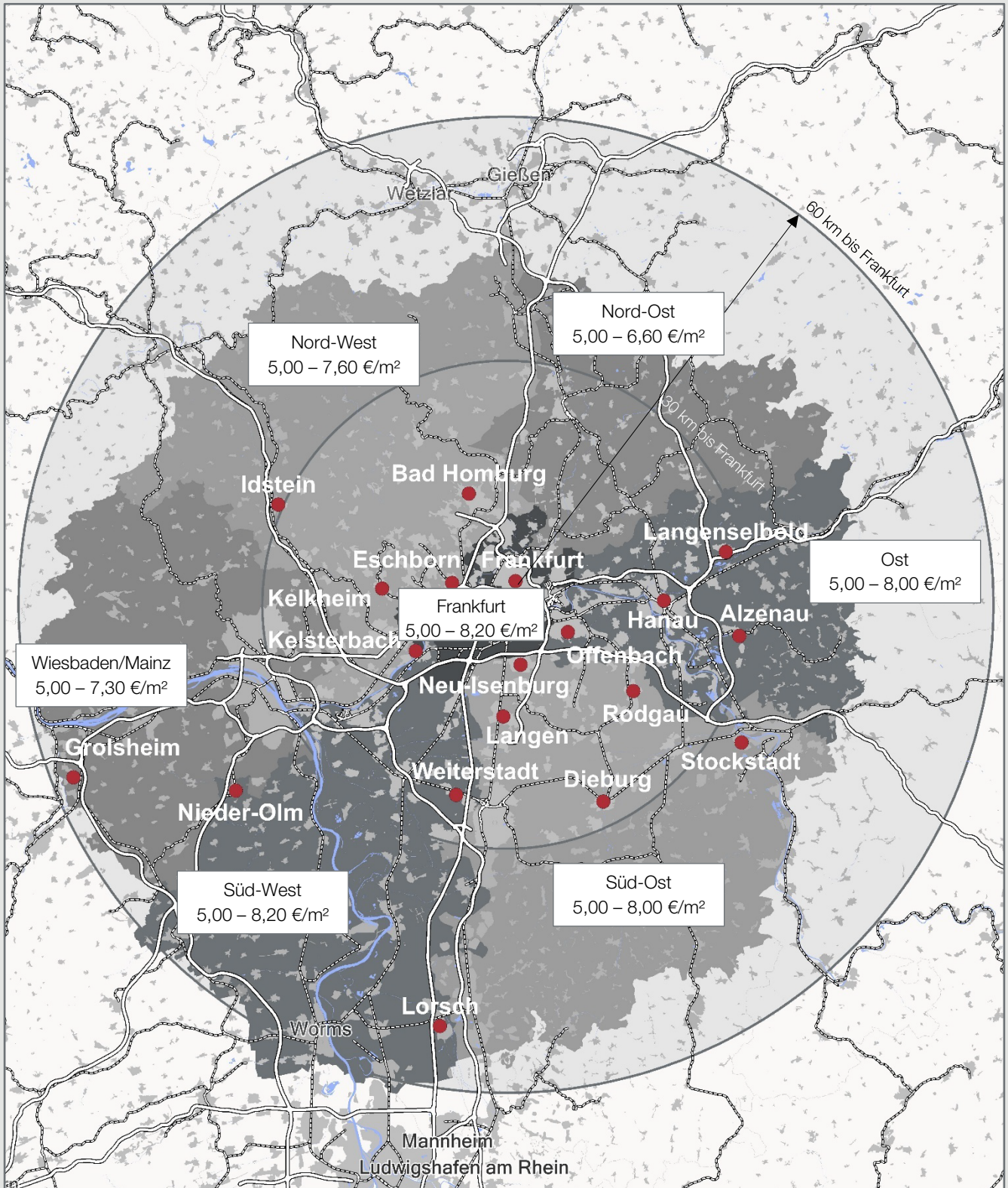
Auffällig in den ersten Monaten des Jahres ist die deutliche Zurückhaltung der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. Aktuell liegt deren Marktanteil bei lediglich 3,6 %, womit diese das Schlusslicht unter den ausgewerteten Branchen bildet. Eine seit Mitte 2023 nahezu konstant starke Nachfrage geht hingegen von Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe aus. Ein Flächenumsatz von 40.200 m² bedeutet infolgedessen Rang zwei im Branchenranking. Übertroffen wird dies nur vom Handel. Rund 43.000 m² sind ihm in den ersten drei Monaten 2025 zuzuordnen – das beste Umsatzresultat dieser Branche seit Ende 2021.

Innerhalb des Marktgebiets stechen erneut die beiden südlichen Teilmarktgebiete heraus. Hier sind nicht nur die größten, sondern auch die meisten Abschlüsse zu verorten. In Summe bedeutet dies einen Flächenumsatz von rund 58.600 m².

Viele wirtschaftspolitische Fragestellungen sind noch unbeantwortet, was auch ein Grund dafür ist, dass die Konjunktur bislang nicht wieder signifikant angezogen hat. Zumindest bis zur deren Klärung bzw. einer sichtbaren Verbesserung werden die meisten Marktteilnehmer unverändert zurückhaltend agieren. Innerhalb des Marktgebiets führt dies vor allem in den Randbereichen zu einer Zunahme der Flächenverfügbarkeiten. Auch in zentraleren Bereichen sind mittlerweile Leerstände vorhanden. Diese finden in der Regel aber weiterhin schnell einen neuen Mieter und bieten nutzerseitig die Möglichkeit, schneller auf Marktveränderungen zu reagieren.

Positive Effekte werden mit dem Finanzpaket der Bundesregierung verbunden. Dabei sollte der Logistikmarkt auf der einen Seite direkt von den Maßnahmen profitieren. So werden durch Investitionen in Rüstung und Infrastruktur aller Voraussicht nach mehr Lagerhaltungsmöglichkeiten und Logistikdienstleistungen nachgefragt werden. Auf der anderen Seite werden die Förderungen zu zusätzlichen wirtschaftlichen Impulsen führen, die die Konjunktur beleben.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbetarifs) und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2025



- Logistik- und Lagerflächenteilmärkte
- Siedlungsflächen
- Radius 30 / 60 km Frankfurt
- Autobahnen
- Eisenbahnstrecken
- Städte mit verfügbaren Bestandsobjekten $\geq 5.000 \text{ m}^2$
- 15 km

Quelle: NAI apollo
Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH

Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q1 2025

	Durchschnittsmiete (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
Berlin	7,20	8,20
Düsseldorf	6,70	8,30
Frankfurt/Rhein-Main	6,80	8,10
Hamburg	6,60	8,50
München	8,90	10,10

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrendite (netto) Q1 2025

	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 2025

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m²
Groß-Rohrheim	Alnatura	ca. 27.000
Eppertshausen	Pirelli Deutschland	ca. 14.000
Wiesbaden	Stellantis	ca. 8.700
Frankfurt am Main	Asklepios	ca. 5.400
Dietzenbach	Abel Mobilfunk	ca. 4.800

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1 2025

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m²
Logistikimmobilie / Raunheim	Hines (Hines European Core Fund (HECF))	ca. 38.000
Light-Industrial-Immobilie / Mainz	Patron Capital und Inbright	ca. 14.000
Logistikimmobilie / Langenselbold	KVB Gruppe	ca. 6.500
Gewerbepark / Wiesbaden	k.A.	ca. 4.400
Logistikimmobilie / Mainz	Privatinvestor	ca. 3.900

Quelle: NAI Apollo

DIENSTLEISTUNGEN

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

ASSETKLASSEN

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