



Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
H1 2023

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



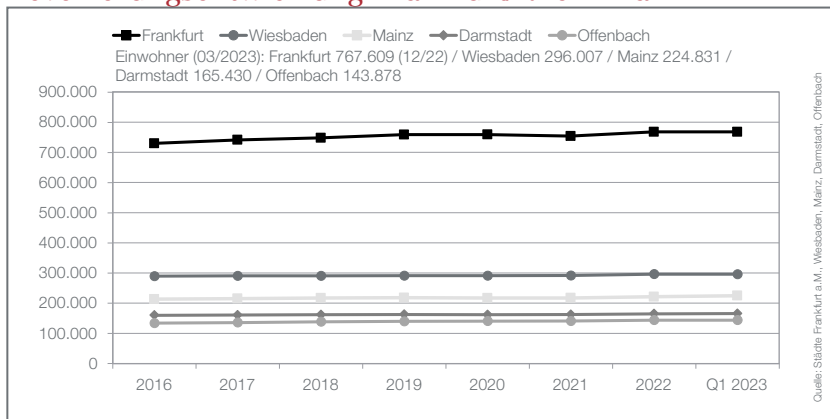
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



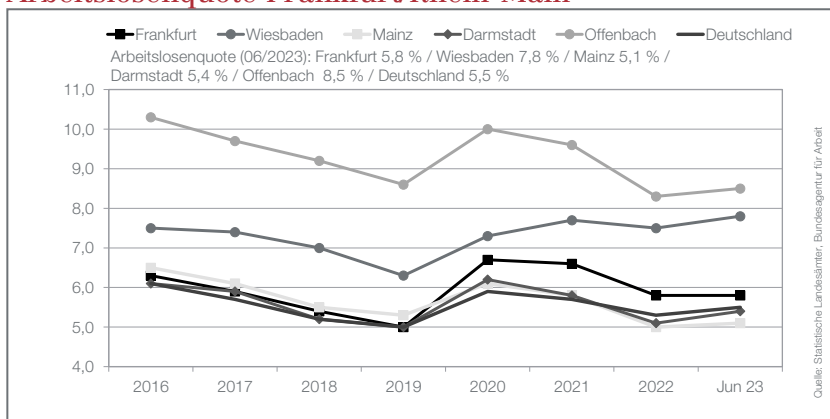
Stefan Weyrauch
Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



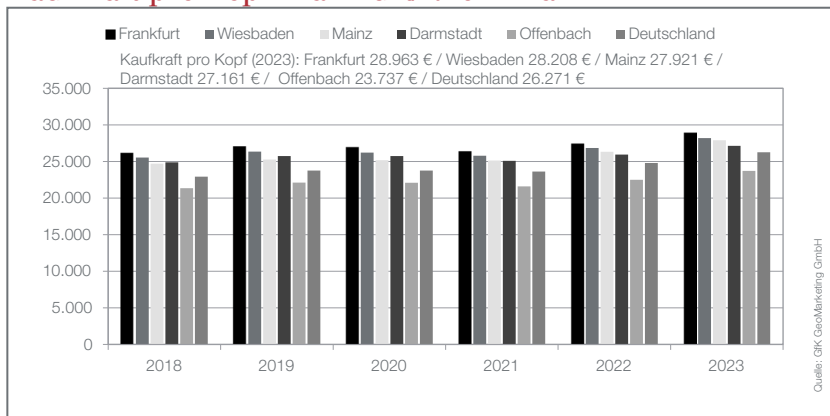
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Halbjahr 2023 bei 26,9 Mio. Fluggästen und damit 29,1 % über Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 927.700 Tonnen 10,1 % 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

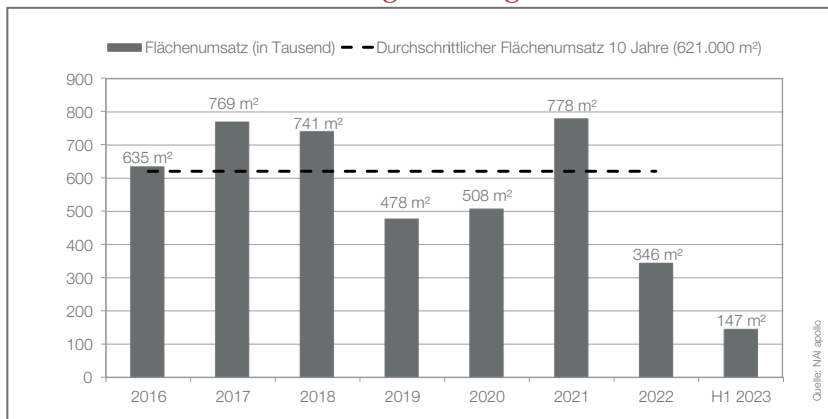
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Das konjunkturelle Umfeld in Deutschland hat sich im zweiten Quartal 2023 wieder verschlechtert. So soll das BIP in diesem Jahr laut aktueller Prognosen um 0,3 bis 0,5 % sinken, nachdem zu Jahresbeginn noch ein geringes Wachstum prognostiziert wurde. Die aktuelle Rezession spiegelt sich nicht nur im Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex wider, der im Juni 2023 um 3,0 Punkte auf 88,5 Punkte sank, sondern auch im GfK Konsumklimaindex, welcher mit -25,4 Punkten (Ende Juni 2023) weiterhin deutlich negativ und zudem rückläufig ist. Dies steht u.a. im Zusammenhang mit der anhaltend hohen Inflation. Im Juni 2023 lag die Quote in Hessen bei 6,1 % (Deutschland: 6,4 %).

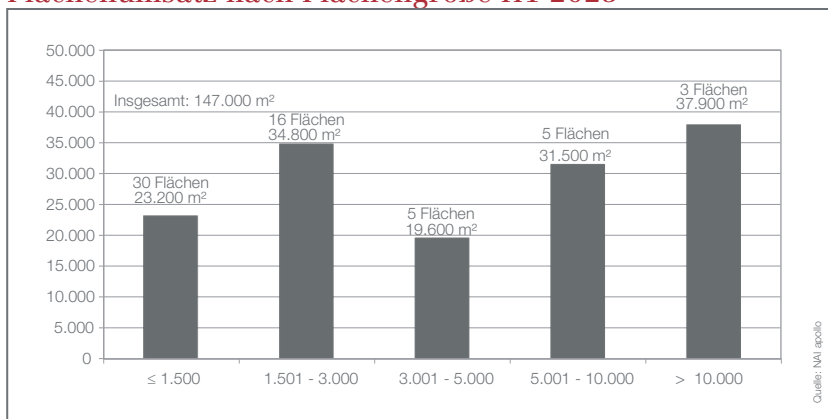
Der Arbeitsmarkt in der Region Frankfurt/Rhein-Main zeigt sich hiervon nicht unbeeinflusst, ist bislang aber noch weitestgehend robust. So ist die Arbeitslosenquote Ende Juni in den fünf größten Städten der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) im ungewichteten Schnitt mit 6,5 % leicht verbessert zum Vormonat. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2022) bedeutet dies allerdings eine Zunahme von 0,4 %-Punkten. Hierbei reichen die Veränderungen von einer leichten Zunahme in Frankfurt (+0,1 %-Punkte) bis zu einem deutlicheren Zuwachs (+0,7 %-Punkte) in Wiesbaden.

Der aktuelle Konjunkturbericht der IHK Frankfurt vom Frühsommer 2023 spiegelt die derzeit bestehende Unsicherheit wider. Während die aktuelle Geschäftslage von den teilnehmenden Unternehmen leicht positiv bewertet wird, dominieren bei den Zukunftserwartungen die negativen Stimmen. Unter den betrachteten Branchen zeigt sich dieses Bild auch bei der lager- und logistikflächenaffinen Verkehrswirtschaft. Es besteht weiterhin eine negative Grundstimmung, wozu vor allem pessimistischere Erwartungshaltungen beitragen. Zu den größten Geschäftsrisiken zählt die Branche die hohen Energie- und Rohstoffpreise, den Fachkräftemangel, die Arbeitskosten und die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen.

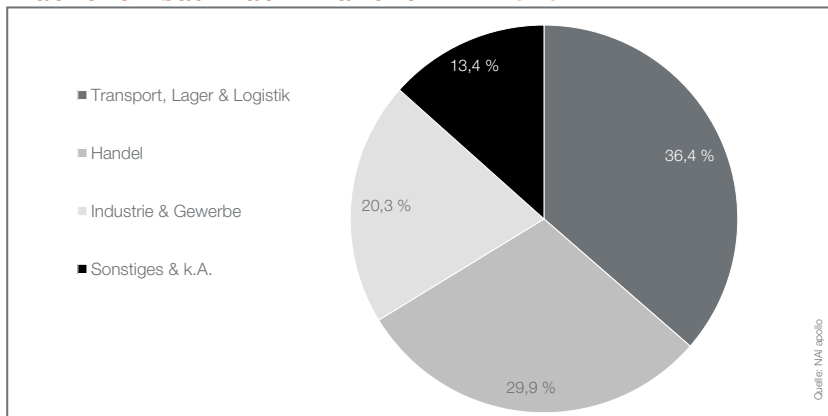
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2023



Flächenumsatz nach Branchen H1 2023



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.

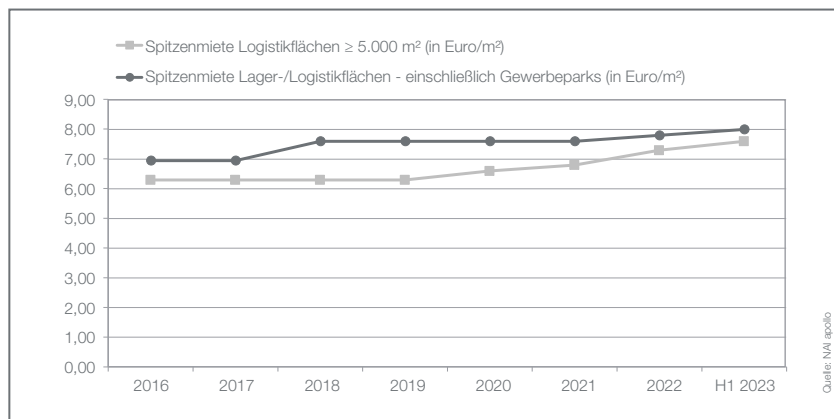
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im zweiten Quartal des Jahres erneut nur unterdurchschnittliche Marktaktivitäten gezeigt. Der Flächenumsatz für die vergangenen drei Monate infolge von Vermietungen und Eigennutzungen beträgt rund 84.900 m². Damit wurden die Ergebnisse der beiden vorangegangenen Quartale zwar übertroffen, im Vergleich zu den letzten Q2-Resultaten mit einem Fünfjahresschnitt von 178.200 m² bedeutet dies aber einen deutlichen Rückgang. Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr summiert sich auf rund 147.000 m², was innerhalb der letzten zehn Jahre das schwächste Resultat ist.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich zuletzt nicht wesentlich verbessert. Dies hinterlässt Spuren bei Endverbrauchern und Nachfragern von Lager- und Logistikflächen und infolgedessen auch auf den Vermietungsmärkten. Allerdings ist die Nachfrage an Lager- und Logistikflächen im Rhein-Main-Gebiet auch in der aktuellen Marktphase groß. Die zentrale Marktbremse bleibt weiterhin der Flächenmangel – sowohl im Bereich des freien Bestands, der den Nutzungsansprüchen entspricht, als auch im Bereich freier und bebaubarer Grundstücke. Vor allem das großflächige Segment ist betroffen, aber auch in allen anderen Flächenclustern fehlt das Angebot. Dies spiegelt sich in den Mieten wider. So ist die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² in den vergangenen drei Monaten um 0,30 €/m² auf 7,60 €/m² gestiegen.

Neben dem Mangel an Bauflächen, auf denen Vorhaben realisiert werden können, bremsen steigende Bau- und Finanzierungskosten Entwickler bei der Realisierung neuer Lager- und Logistikflächen zusätzlich ab. Infolgedessen ist der Flächenumsatz durch Neubauprojekte auf niedrigem Niveau verblieben. Insgesamt entfallen auf das Neubausegment 38.600 m². Auch bei Bestandsflächen ist ein Umsatzrückgang zu verzeichnen, der aber deutlich geringer ausfällt.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen H1 2023

Weiterstadt – 7.000 m²

Spekulationes Logistik- und Light-Industrial-Projekt der MB Park, direkt an der BAB 5 gelegen. Die ca. 7.000 m² Hallenflächen sind hälftig teilbar und flexibel nutzbar. Die Fertigstellung wird für Ende 2023 erwartet.

Hanau – 12.000 m²

Erweiterung des Gewerbeparks im Hafen von Hanau um ca. 12.000 m² Hallen- und 1.000 m² Bürofläche durch Alpha Industrial. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 vorgesehen.

Langenselbold – 20.000 m²

Spekulative Entwicklung von ca. 20.000 m² Hallen- und 4.000 m² möglicher Bürofläche von HubOne auf einem ca. 38.000 m² großen Grundstück direkt an der BAB 45. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2023 vorgesehen.

Quelle: NAI apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen H1 2023

Aschaffenburg – 9.500 m²

Fertigstellung von rund 9.500 m² Hallenfläche auf einem ca. 16.000 m² großen Grundstück durch RealConcept in der Weichertstraße in Aschaffenburg, direkt an der BAB 3 gelegen.

Hanau – 10.000 m²

Fertigstellung des Gewerbeparks durch HubOne Real Estate auf einem ehemaligen Teilbereich des Firmengeländes von Goodyear in Hanau mit ca. 10.000 m², die größtenteils an den Getränkeliheranten Flaschenpost vermietet sind.

Hanau – 28.000 m²

Fertigstellung des Gewerbe- und Logistikparks "Holzpark Hanau" von INBRIGHT an der B43a im Stadtgebiet von Hanau, der bereits von AEW erworben wurde, mit insgesamt ca. 28.000 m².

Quelle: NAI apollo

Ausblick nächste 12 Monate

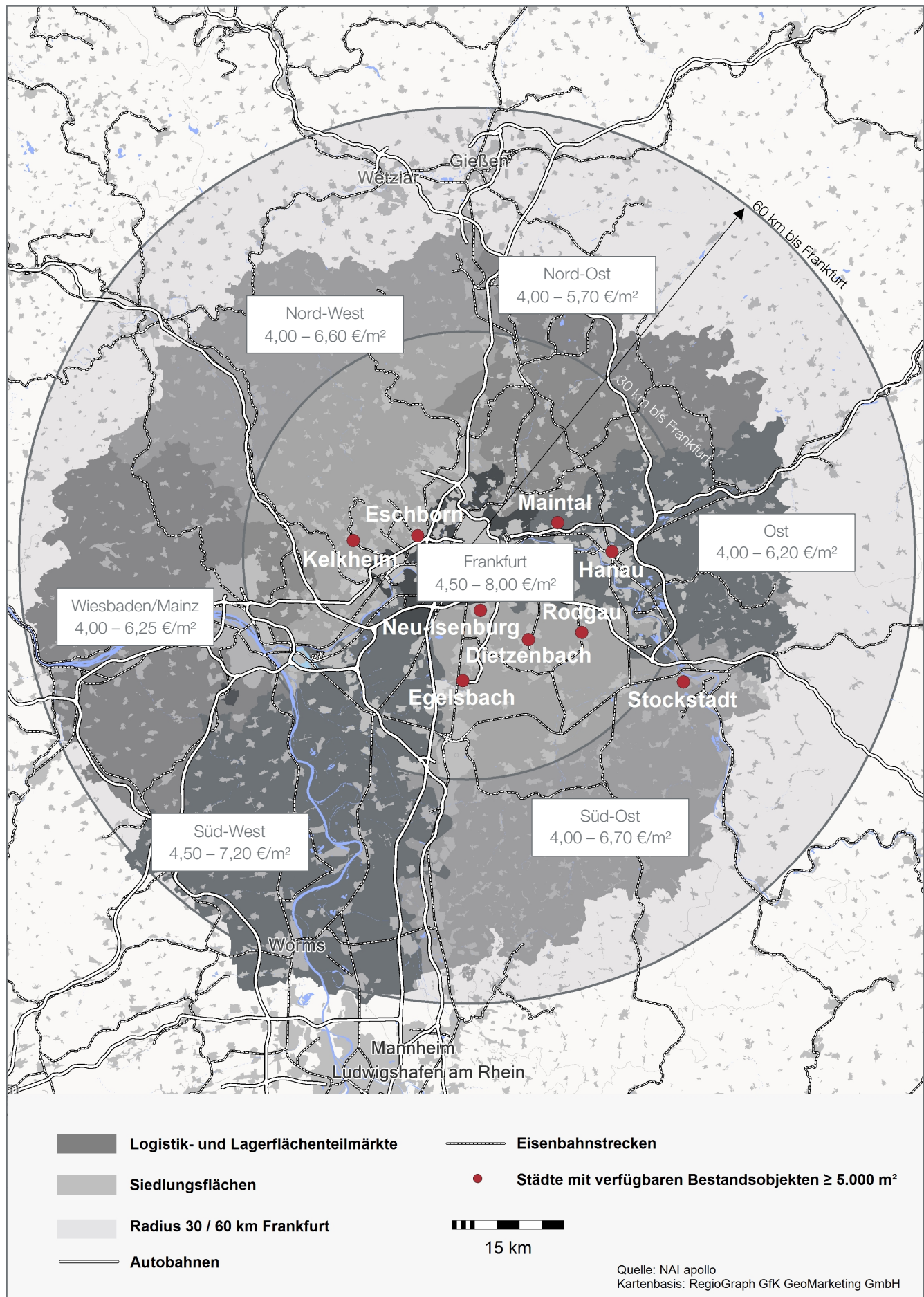
Bestand	➡
Leerstand	➡
Umsatzleistung	➡
Spitzenmiete	➡
Durchschnittsmiete	➡

Quelle: NAI apollo

Die wenigen Neubauaktivitäten spiegeln sich bei den Umsätzen innerhalb der verschiedenen Größencluster wider. Alle Klassen weisen im Vergleich zum mittelfristigen Durchschnitt Rückgänge auf. Im Flächencluster oberhalb der 10.000-m²-Marke fällt dieser aber am stärksten aus. Mit den dabei erzielten 37.900 m² bilden die Großabschlüsse zwar erneut das wichtigste Cluster, haben aber die Dominanz vorangegangener Jahre verloren. Die wichtigsten Flächennachfrager sind wie im Vorjahr die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. Mit einem Flächenumsatz von 53.500 m² kommen diese auf einen Marktanteil von 36,4 %. Der noch im Frühjahr führende Handel belegt mit 43.900 m² nun den zweiten Rang. Beide Branchen haben ihr Umsatzvolumen im Vorjahresvergleich damit allerdings verringert. Hinzugewinnen konnten hingegen die drittplatzierten Unternehmen aus Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe, die mit 29.900 m² den Abstand zu den beiden Führenden verringert haben.

Die eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Aussichten und eine zurückhaltende Grundstimmung bei den Marktteilnehmern werden auch in den kommenden Monaten den Lager- und Logistikmarkt beeinflussen. Expansionsbestrebungen werden zukünftig zum Teil gedrosselt, Neuanmietungen weiterhin in manchen Fällen verschoben oder auch gänzlich ausfallen. Gleichzeitig bleibt die generelle Nutzernachfrage aber hoch und übersteigt das derzeitige Angebot an adäquaten freien Flächen deutlich. Mit Blick auf den Mangel an Bauflächen für neue Projekte und den steigenden Realisierungskosten ist von Entwicklerseite aber mit keinem signifikanten Ausgleich zu rechnen. Für etwas Entspannung sorgt ein gestiegenes Angebot an Untermietflächen. Eine stetig wachsende Bedeutung kommt den Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu. ESG-Konformität ist häufig nur im Neubau möglich, was die Kosten weiter erhöht. Ein weiterer Anstieg des Mietniveaus ist somit kurzfristig absehbar.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2023



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q2 2023

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	6,40	7,60
Düsseldorf	6,00	7,50
Frankfurt/Rhein-Main	5,95	7,60
Hamburg	6,20	7,80
München	7,40	9,10

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen Q2 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,85 %	3,85 %	4,00 %
Düsseldorf	4,05 %	4,00 %	4,00 %
Frankfurt a. M.	3,95 %	3,95 %	4,00 %
Hamburg	3,95 %	3,95 %	4,00 %
München	3,85 %	3,80 %	4,00 %
Gesamt	Ø = 3,95 %	Ø = 3,90 %	Ø = 4,00 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze H1 2023

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Eppertshausen	Müller - Die lila Logistik	ca. 17.000
Idstein	Ernst Schmitz Logistics & Technical Services	ca. 10.600
Hanau	DE NORA Deutschland	ca. 10.300
Langenselbold	Thermo Fisher Scientific	ca. 8.000
Stockstadt am Rhein	Aviapharm	ca. 6.700

Quelle: NAI apollo

Größte Investments H1 2023

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Logistikimmobilie / Linsengericht	Clarion Partners Europe	ca. 21.800
Logistikimmobilie / Frankfurt am Main	k.A.	ca. 12.000
Panattoni Park / Bensheim	UBS	ca. 10.000
Logistikimmobilie / Hochheim am Main	Ingenieurtechnik- und Auftragsforschungsunternehmen	ca. 2.400

Quelle: NAI apollo

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

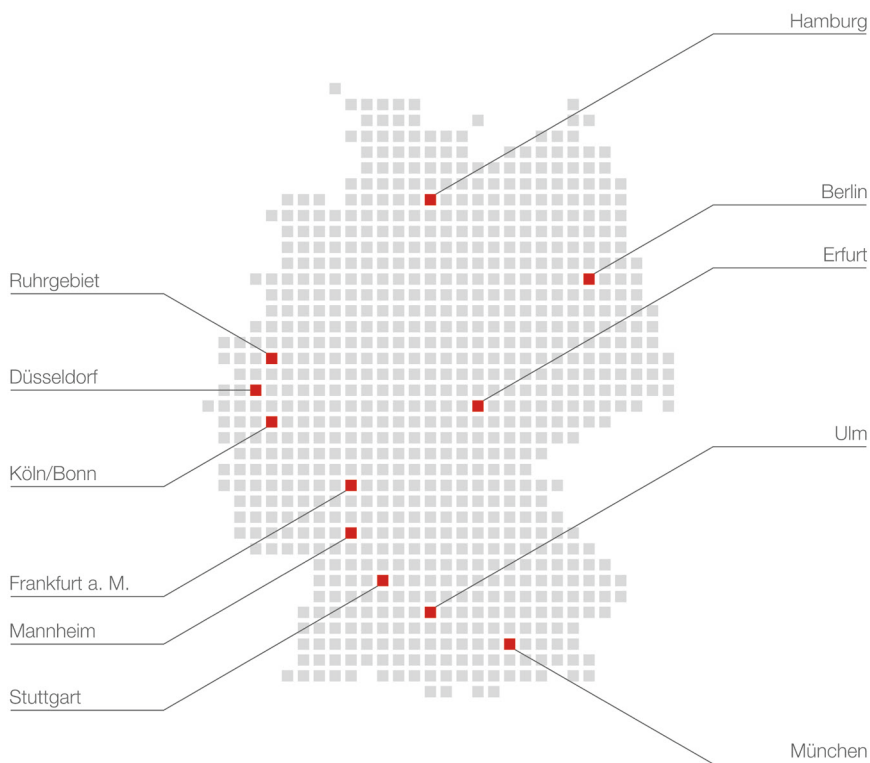
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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.