



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
H1 2020

„Zwar weiß ich viel, doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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 Letting and Transaction
+49 (0) 69 - 970 505-902
michael.weyrauch@nai-apollo.de



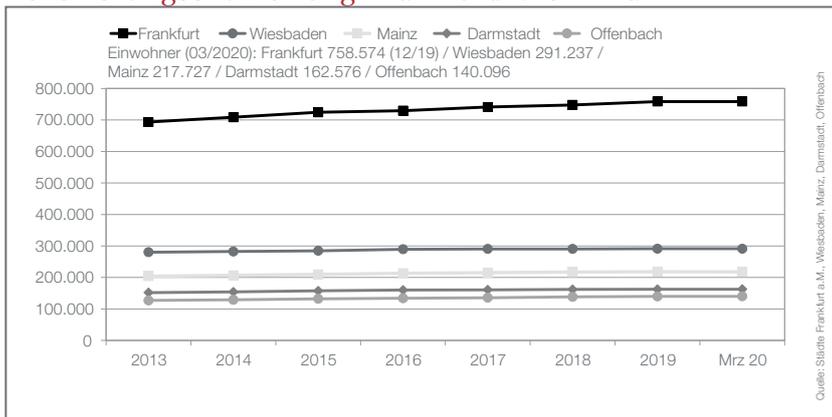
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



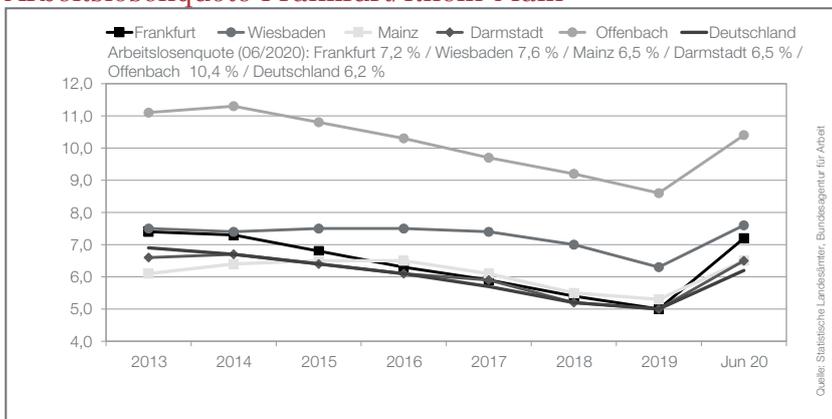
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



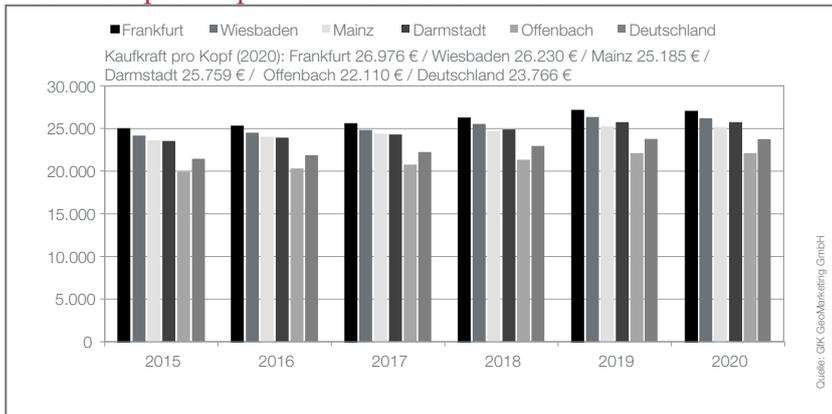
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



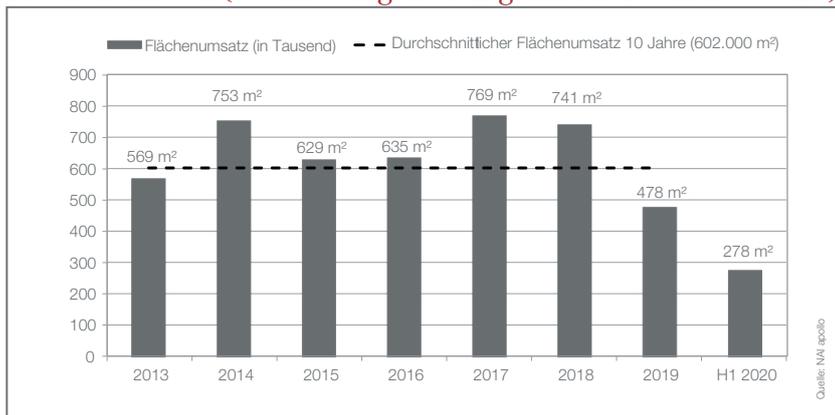
Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport in H1 2020 mit 12,2 Mio. Fluggästen 63,8 % unter Vorjahreswert. Abnahme des Cargovolumens im Halbjahresvergleich um 14,4 % auf 912.396 Tonnen.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 630 Züge im Fern- und Nahverkehr, 1.100 S-Bahnen sowie 350.000 Besucher und Reisende.
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.

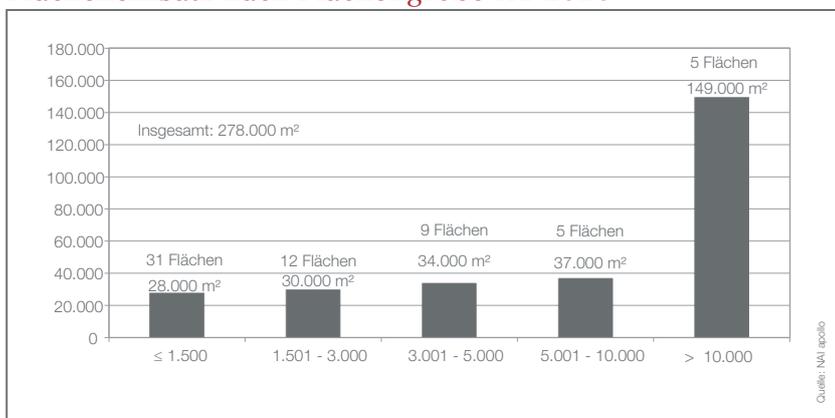
Die Rhein-Main-Region hat im zweiten Quartal 2020 die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Krise und des damit verbundenen Shutdowns deutlich zu spüren bekommen. In den fünf größten Städten der Region – Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach – ist die Arbeitslosigkeit ausnahmslos gestiegen. Den Spitzenwert nimmt dabei Frankfurt ein, mit einem Anstieg im Jahresvergleich von 2,3 %-Punkten auf nun 7,2 % (Ende Juni). Dies entspricht einer absoluten Zunahme von rund 10.000 zusätzlichen Arbeitslosen. Die höchste Arbeitslosigkeit unter den betrachteten Städten herrscht weiterhin in Offenbach (10,4 %), wo diese damit im Jahresvergleich um 2,2 %-Punkte angewachsen ist.

Der Negativpunkt ist damit aber mit hoher Wahrscheinlichkeit noch nicht erreicht. So kommt die letzte Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt am Main aus dem Frühsommer 2020 zu dem stärksten Einbruch und den niedrigsten Geschäftsklimaindex seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2005. Mit nur noch 66 Punkten ist dabei der bisherige niedrigste Wert von 75 Punkten während der Finanzkrise in 2009 deutlich unterschritten worden. Sowohl die Bewertung der aktuellen Geschäftslage als auch der zukünftigen Geschäftsaussichten erreichen historische Tiefststände. Bei den Investitions- ebenso wie bei den Beschäftigungsaussichten überwiegen im Saldo die negativen Stimmen, was den Blick in die Zukunft zusätzlich trübt. Bei Fokussierung auf einzelne Branchen folgt die für den Lager- und Logistikmarkt wichtige Verkehrswirtschaft dem allgemeinen Trend. Die COVID-19-Pandemie hat auch hier zu einem deutlichen Stimmungseinbruch und dem niedrigsten Geschäftsklimaindex seit Beginn der Zeitreihe geführt. 60 % der beteiligten Unternehmen dieser Branche bewerten ihre aktuelle Geschäftslage als schlecht. Dem stehen 6 % mit einer positiven Beurteilung gegenüber. Bei 62 % der Befragten herrscht eine negative Erwartungshaltung (12 % mit positiven Geschäftserwartungen).

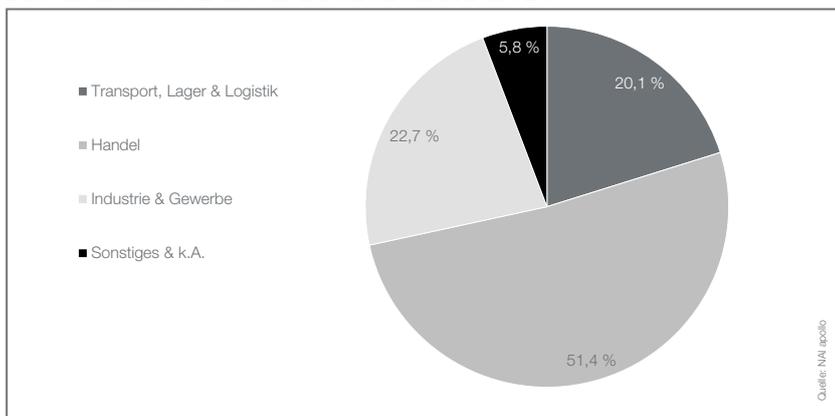
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2020



Flächenumsatz nach Branchen H1 2020



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.

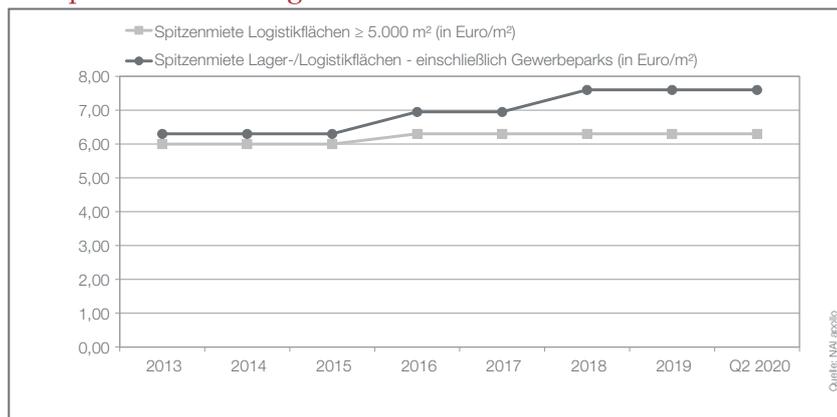
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im zweiten Quartal 2020 einen deutlichen Anstieg der Marktaktivitäten erlebt. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den Monaten April bis Juni 2020 liegt bei rund 187.000 m². Damit ist das Ergebnis der ersten drei Monate mehr als verdoppelt worden. Ein besseres zweites Quartal gab es zuletzt im Rekordjahr 2017. Für das erste Halbjahr 2020 summiert sich der Flächenumsatz damit auf rund 278.000 m², womit es sich nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (H1 2019: 277.000 m²) bewegt. Die Ergebnisse aus den Ausnahmejahren vor 2019 bleiben zwar unerreicht. Mit Blick auf den sehr schwachen Jahresstart und die Marktrisiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Krise ist der jetzige Flächenumsatz aber positiv zu bewerten.

Große Bedeutung für das Markgeschehen der vergangenen Monate haben drei Großabschlüsse oberhalb von 30.000 m². Der größte Abschluss ist der Neubau eines rund 50.000 m² großen Logistikzentrums, den Lidl in Erlensee errichtet. Darauf folgt die Anmietung eines Onlinehändlers in einer bereits fertiggestellten Projektentwicklung im interkommunalen Gewerbegebiet Limes über 42.000 m² Hallenfläche. Diese erfolgte bereits im ersten Quartal des Jahres. Wiederum im zweiten Quartal fand der drittgrößte Deal mit einer Bestandsanmietung über 33.000 m² eines Automobilherstellers in Rüsselsheim statt. Dem Größensegment über 10.000 m² verhelfen diese Abschlüsse zu einem Gesamtflächenumsatz von insgesamt 149.000 m² bzw. einem Marktanteil von 53,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr haben Großflächen damit um über 9.000 m² bzw. über 6 % zugenommen. Hinzugewinnen konnte auch die Größenklasse „5.001 bis 10.000 m²“ (13,3 %-Anteil), während der Flächenumsatz aller kleineren Segmente im Jahresvergleich abgenommen hat (zusammen 33,1 %-Anteil).

Bei Analyse der nachfragenden Branchen stellen sich die Handelsunternehmen mit

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen H1 2020

Weiterstadt – 27.000 m²

Bau einer Logistikimmobilie mit voraussichtlich rund 27.000 m² auf dem ehemaligen Betriebsareal der Warner Chilcott Deutschland an der Otto-Röhm-Straße durch die US-amerikanische Investment- und Entwicklungsgesellschaft Hillwood.

Egelsbach – 30.000 m²

Bau des "Frasers Park Egelsbach" mit zwei hallen und einer Gesamtmietfläche von annähernd 30.000 m² mit geplanter Fertigstellung Ende des Jahres 2020 durch Frasers Property.

Erlensee – 50.000 m²

Eigennutzerbau des neuen Verwaltungs- und Logistikzentrums mit insgesamt rund 50.000 m² Hallenfläche von Lidl in Erlensee mit einer voraussichtlichen Bauzeit von einhalb Jahren.

Große fertiggestellte Projektentwicklungen H1 2020

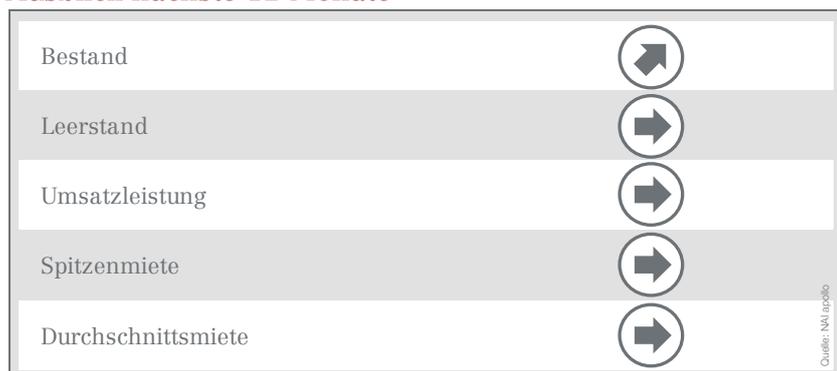
Frankfurt – 14.000 m²

Erster Bauabschnitt des SEGRO CityPark in Frankfurt-Rödelheim mit rund 14.000 m² Mietfläche. Auf dem insgesamt 14,5 ha großen Gelände, das bis 2008 vom US-Militär genutzt wurde, sollen zukünftig weitere Lager-, Service- und Büroflächen entstehen.

Hammersbach – 43.000 m²

Zweiter Bauabschnitt auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) mit ca. 43.000 m² Mietfläche.

Ausblick nächste 12 Monate

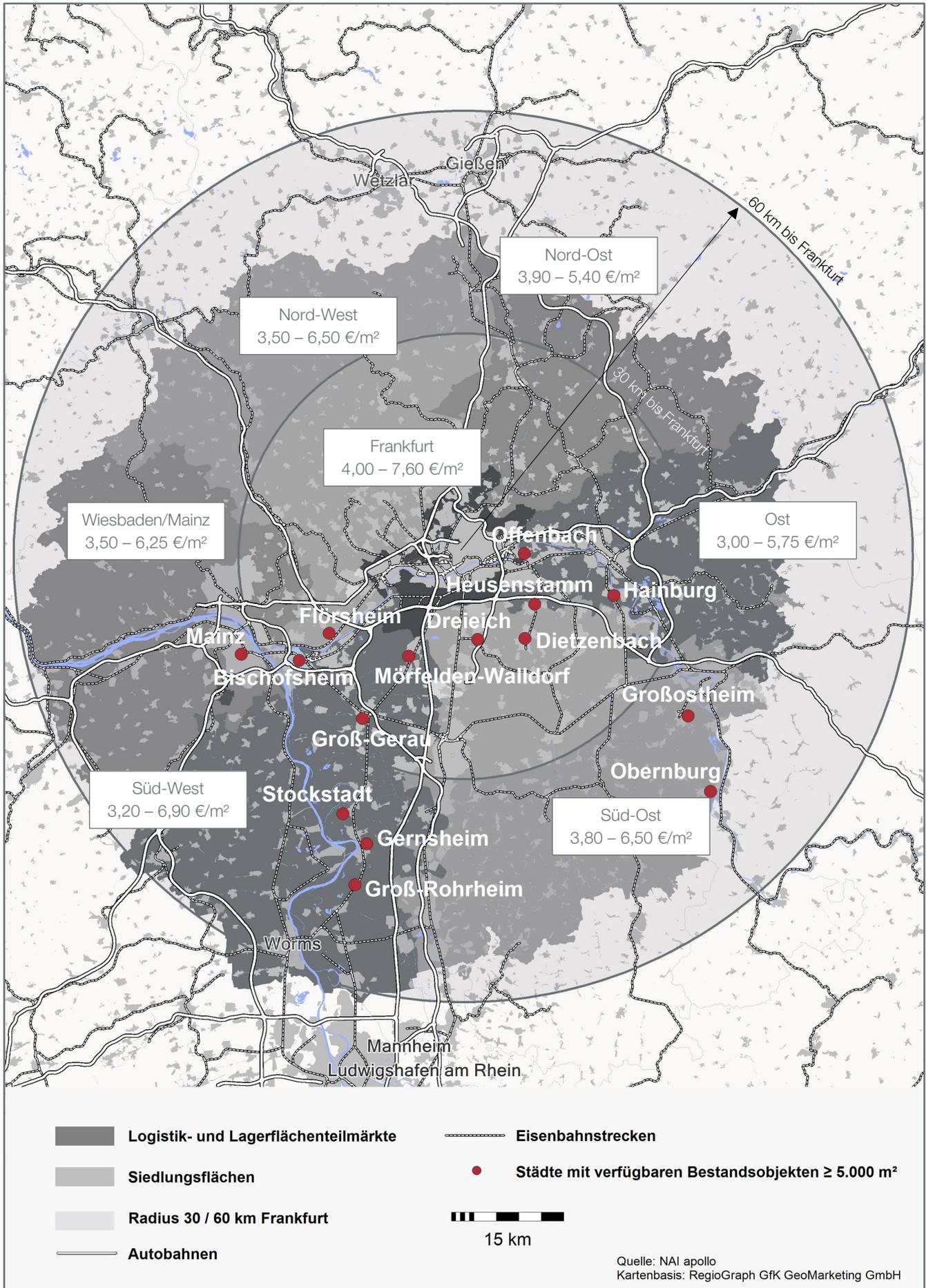


rund 143.000 m² bzw. einem Marktanteil von 51,4 % als wichtigster Flächennachfrager heraus. Allein im großflächigen Cluster „über 10.000 m²“ sind diese für über 100.000 m² verantwortlich, die sich auf drei Abschlüsse verteilen. Mit rund 23 % bzw. 20 % sind die Industrie- und Gewerbebetriebe sowie die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen nahezu gleich auf. Die langjährige Dominanz der Logistik- und Lagerdienstleister ist damit erneut unterbrochen worden, während vor allem der Lebensmittelhandel und der E-Commerce weiter in den Vordergrund drängen. Diese Entwicklung scheint aktuell von der COVID-19-Krise noch weiter beschleunigt zu werden.

Veränderungen zeigen sich auch bei der räumlichen Verteilung der Marktaktivitäten. Die traditionell starken südlichen Teilmarktgebiete vereinen zwar mit über 40 % weiterhin einen großen Marktanteil auf sich, werden aktuell aber von den östlichen Teilbereichen mit zusammen rund 45 % übertroffen. Hier sind u.a. im Gewerbegebiet Limes oder in Erlensee die entsprechenden Flächenangebote entstanden bzw. großflächige Vorhaben im Bau. In zentraleren Marktbereichen waren vergleichbare Flächenentwicklungspotenziale im großflächigen Neubausegment mit guter Verkehrsanbindung zuletzt eher Mangelware.

Eine Prognose zur zweiten Jahreshälfte bleibt schwierig. Im Vergleich zu anderen Assetklassen und auch zu anderen Logistikregionen weist der hiesige Lager- und Logistikmarkt aber eine stabilere Entwicklung aus. Mitentscheidend für die kommenden Monate sind die weitere Nachfrageentwicklung vor allem der Industrie infolge der COVID-19-Krise, aber auch der bislang zurückhaltenden Lager- und Logistikdienstleister. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint ein Umsatzergebnis nahe dem Vorjahresniveau von 478.000 m² möglich. Im Vergleich zum 10-Jahresschnitt von 602.000 m² wäre dies aber dennoch ein deutlicher Rückgang.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2020



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q2 2020

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	5,10	6,00
Düsseldorf	4,70	5,50
Frankfurt/Rhein-Main	5,30	6,30
Hamburg	5,00	6,30
München	6,60	7,10

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q2 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65 %	2,85 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10 %	3,15 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,05 %	3,75 %
Hamburg	2,85 %	3,05 %	3,75 %
München	2,70 %	2,85 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85 %	Ø = 3,00 %	Ø = 3,75 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze H1 2020

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Erlensee	Lidl	ca. 50.000
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Onlinehändler	ca. 42.000
Rüsselsheim	Automobilhersteller	ca. 33.000
Pfungstadt	Alnatura	ca. 12.300
Mainaschaff	RMD Logistics	ca. 11.500

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments H1 2020

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Logistikpark Trebur / Trebur	CBRE Global Investors	ca. 106.000
Logistikzentrum Mainsite / Obernburg	LIP Invest GmbH	ca. 71.000
Logistikimmobilie CargoCity / Frankfurt	Investec Property Fund	ca. 26.000
Logistik- und Light-Industrial Park / Eppertshausen	Dream Industrial Germany	ca. 24.000

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

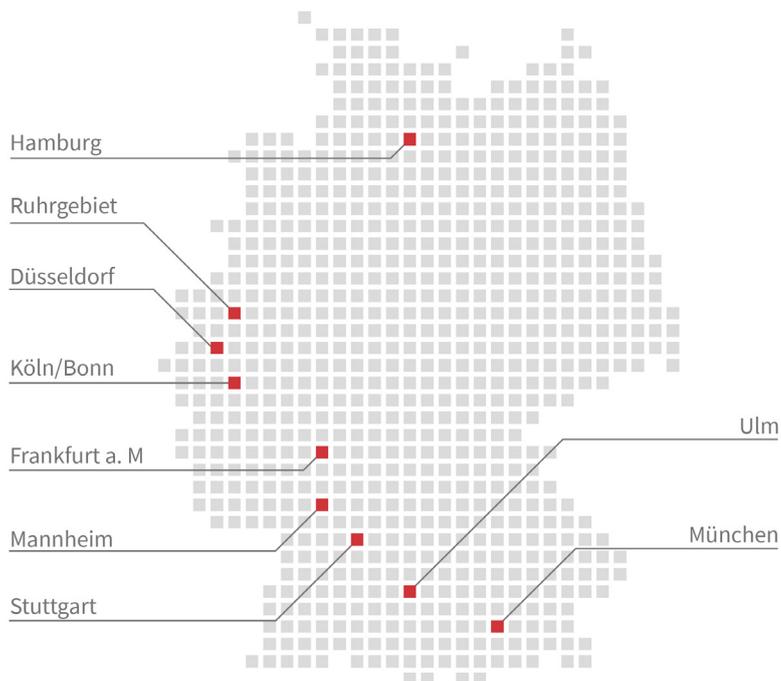
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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.