



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
Q3 2020

# „Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



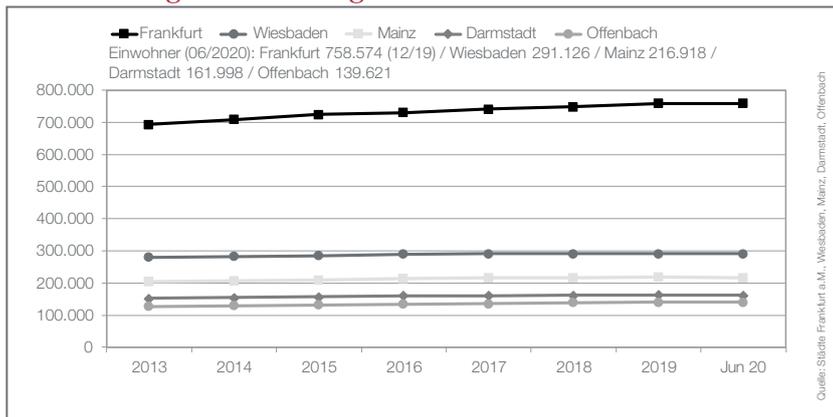
Tim Weißleder  
Director Industrial Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



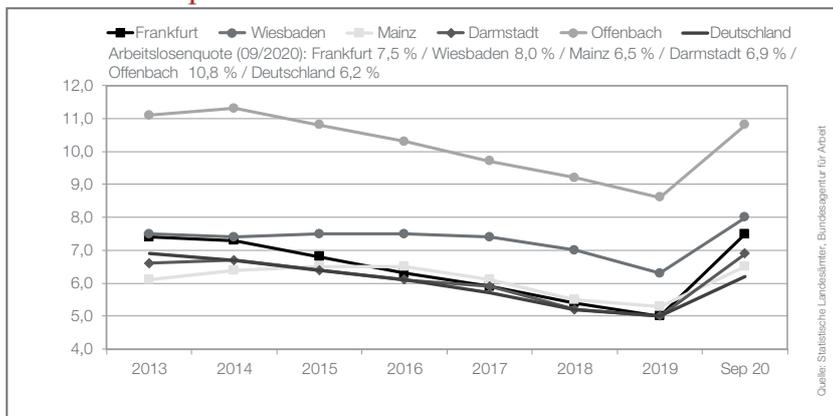
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



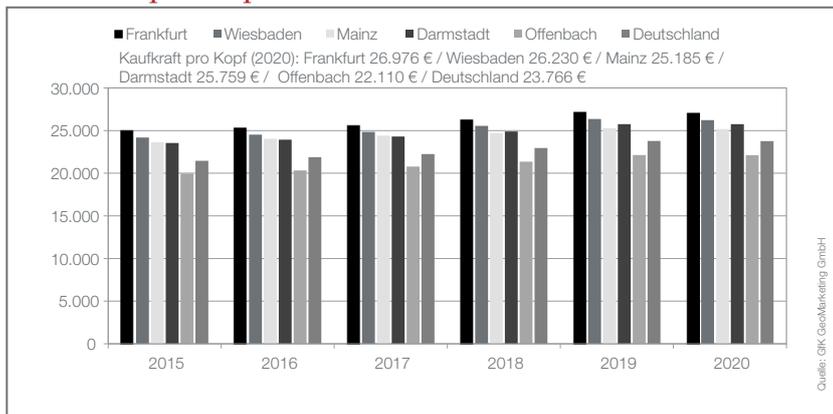
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

### Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport von Januar bis August 2020 mit 15,0 Mio. Fluggästen 68,4 % unter Vorjahreswert. Abnahme des Cargovolumens im Vergleich zu Q1-Q3 2019 um 13,6 % auf 1,2 Mio. Tonnen.

### Schienenverkehr

Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 650 Züge im Fern- und Nahverkehr, 1.100 S-Bahnen sowie nahezu 500.000 Besucher und Reisende.

### Straßenverkehr

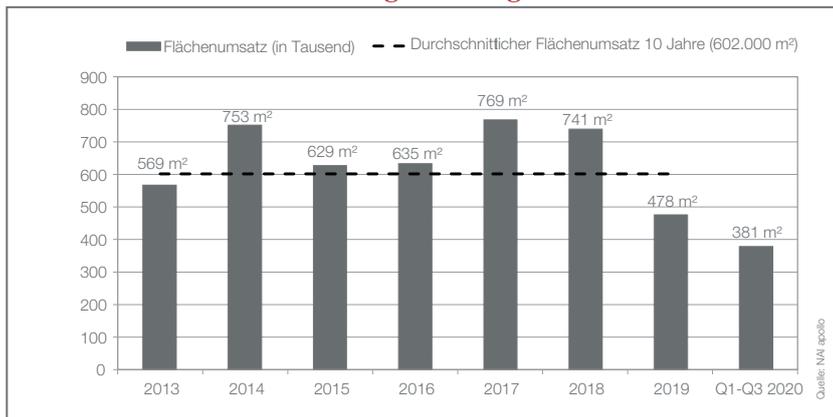
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Nachdem der durch die Corona-Pandemie ausgelöste bundesweite Shutdown bis zur Jahresmitte zu einem historischen Einbruch der deutschen Wirtschaftsleistung und – innerhalb des Rhein-Main-Gebiets – u.a. zu dem niedrigsten Geschäftsklimaindex im IHK-Bezirk Frankfurt am Main seit Beginn der Zeitreihe geführt hat, ist im dritten Quartal eine deutliche Verbesserung erkennbar gewesen. So konnte beispielsweise die Industrie ihre Auftragseingänge und ihren Absatz wieder steigern. Auch das ifo Geschäftsklimaindex Deutschland zeigte nach seinem Tiefstand im April 2020 wieder ein kontinuierliches Wachstum und erreichte im September 97,7 Punkte.

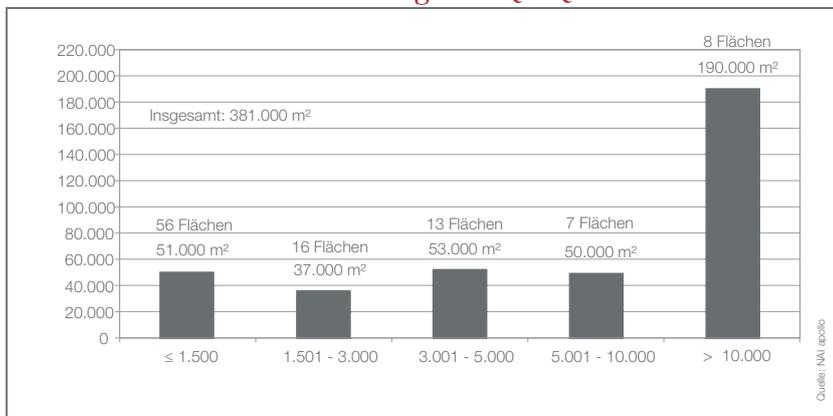
Der wirtschaftliche Einbruch ist damit zunächst weniger deutlich ausgefallen als befürchtet. Mit Blick auf die derzeit wieder steigenden Infektionszahlen und den entsprechenden Folgen für das generelle Wirtschaftsleben kann allerdings weniger von einer tatsächlichen Trendumkehr, sondern vielmehr von einer zwischenzeitlichen Verschnaufpause gesprochen werden. Auch ist auf staatliche Fördermaßnahmen hinzuweisen, die die Ökonomie zuletzt stützten. Diese führen aber auch dazu, dass weitere Negativfolgen der Pandemie zeitversetzt insbesondere erst im nächsten Jahr auftreten werden.

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit als ein Wirtschaftsindikator weist in den fünf größten Städten der Region – Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach – eine steigende Tendenz auf. Dabei verzeichnet Frankfurt im Jahresvergleich mit 2,7 %-Punkten die höchste Zunahme und steht nun bei 7,5 % (Ende September). Die höchste Arbeitslosigkeit unter den betrachteten Städten herrscht unverändert in Offenbach (10,8 %; +2,6 %-Punkte). Das Schlusslicht bildet die Stadt Mainz (6,5 %), in der unter den Betrachtungsstädten das Wachstum mit 1,3 %-Punkten auch am geringsten ausfällt.

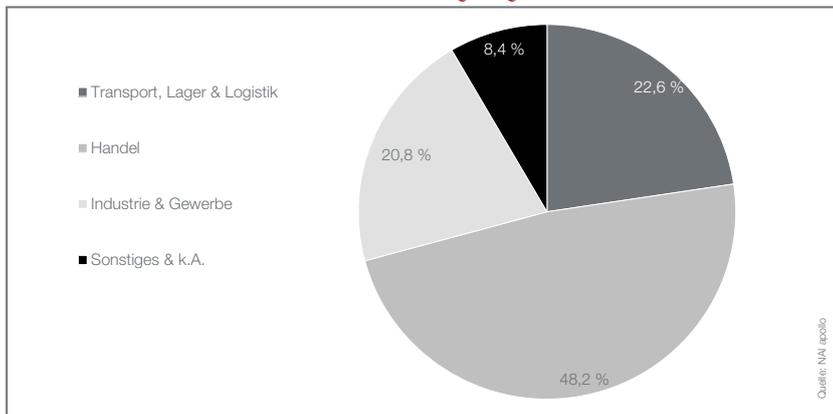
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2020



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 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.

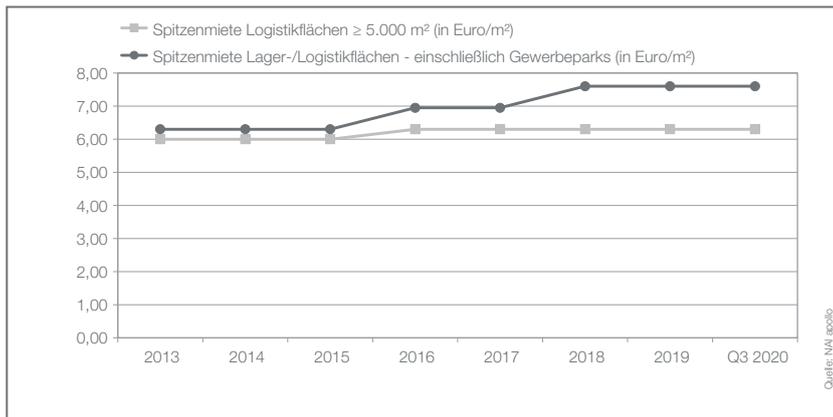
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat nach einer positiven Entwicklung im zweiten Quartal in den vergangenen drei Monaten wieder an Schwung verloren. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im dritten Quartal 2020 liegt bei rund 103.000 m<sup>2</sup>. Damit ist das Ergebnis der ersten drei Monate 2020 zwar um 12.000 m<sup>2</sup> übertroffen worden, das zweite Quartal des Jahres, in dem 187.000 m<sup>2</sup> erzielt wurden, bleibt aber unerreicht. Im bisherigen Jahresverlauf 2020 summiert sich der Flächenumsatz auf 381.000 m<sup>2</sup>. Damit wird das bereits unterdurchschnittliche Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2019: 404.000 m<sup>2</sup>) um 23.000 m<sup>2</sup> bzw. 5,7 % unterschritten.

Wichtigstes Größencluster in den ersten drei Quartalen 2020 sind die Großabschlüsse mit Flächen über 10.000 m<sup>2</sup>. Diese vereinen einen Marktanteil von nahezu 50 % auf sich. Dabei sind in diesem Segment seit Jahresbeginn Verträge über insgesamt 190.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen worden, was nahezu dem Niveau des Vorjahres entspricht. Verloren haben im Jahresvergleich vor allem die kleinflächigen Segmente unter 3.000 m<sup>2</sup>. Diese kommen auf ein Volumen von rund 88.000 m<sup>2</sup>, womit das Vorjahresergebnis um 26 Prozent bzw. ca. 30.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Die Marktaktivitäten im kleinflächigen Segment haben branchenübergreifend abgenommen. Am deutlichsten wirkt sich der Rückgang der Industrie- und verarbeitenden Gewerbeunternehmen aus, die im kleinflächigen Segment traditionell zu den wichtigsten Flächennachfragern zählen. Über alle Größensegmente hinweg beläuft sich der Rückgang des Flächenumsatzes dieser Branche im Vergleich zum Vorjahr auf rund 29 %, womit diese nun auf rund 79.000 m<sup>2</sup> kommen. Einen noch stärkeren Umsatzrückgang zeigt die Transport-, Lager- und Logistikbranche, die mit einem Zwischenjahresergebnis von 86.000 m<sup>2</sup> um 32 % abgenommen hat. Vor allem im großflächigen Segment über 10.000 m<sup>2</sup>

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



zeigt sich dabei ein signifikanter Rückgang der Marktaktivitäten dieser in der Regel marktbestimmenden Branche. Anders sieht es beim Handel aus. Corona hat zu einem deutlichen Aufwind im Online- sowie Lebensmittelhandel geführt. Mit einem Marktanteil von 48 % (+19 %-Punkte) und einem Umsatzanstieg im Jahresvergleich von 55 % auf 183.000 m² ist der Handel damit der eindeutige Gewinner im bisherigen Jahresverlauf.

## Große aktuelle Projektentwicklungen Q1-Q3 2020

**Mainz – 24.000 m²**

Bau einer Logistikimmobilie mit insgesamt rund 28.000 m² Nutzfläche (hiervon ca. 24.000 m² Hallenfläche, aufgeteilt in 3 Mietbereiche) durch Four Parx auf einem ehemaligen Produktionsgelände des Nestlé-Werks in der Rheinallee in Mainz-Mombach.

**Weiterstadt – 27.000 m²**

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

**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 eineinhalb Jahren.

Quelle: NAI Apollo

Mit rund 60 % des Flächenumsatzes (230.000 m²) konzentriert sich der Großteil der Marktaktivitäten bislang auf Bestandsobjekte. Das Vorjahresergebnis konnte damit um rund 18.000 m² übertroffen werden. Abgenommen hat hingegen der Flächenumsatz im Neubausegment, worunter Anmietungen in Neubauprojekten sowie neue Eigennutzerprojekte fallen. Im Vorjahresvergleich beläuft sich hier das Minus auf rund 8 %, im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2018 sogar auf 45 %. Diese Entwicklung wird aktuell sicherlich zum Teil von der nachlassenden Flächenachfrage vor allem der Lager- und Logistikbranche getragen, wodurch nicht mehr, wie zuletzt üblich, alle Flächen noch vor Fertigstellung vermietet werden. Parallel besteht aber weiterhin ein Mangel an einem entsprechenden Neubauangebot bzw. Neubauaktivitäten.

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1-Q3 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.

**Egelsbach – 30.000 m²**

Bau des "Frasers Park Egelsbach" mit zwei Hallen und einer Gesamtmietfläche von annähernd 30.000 m² durch Frasers Property.

**Hammersbach – 43.000 m²**

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

Quelle: NAI Apollo

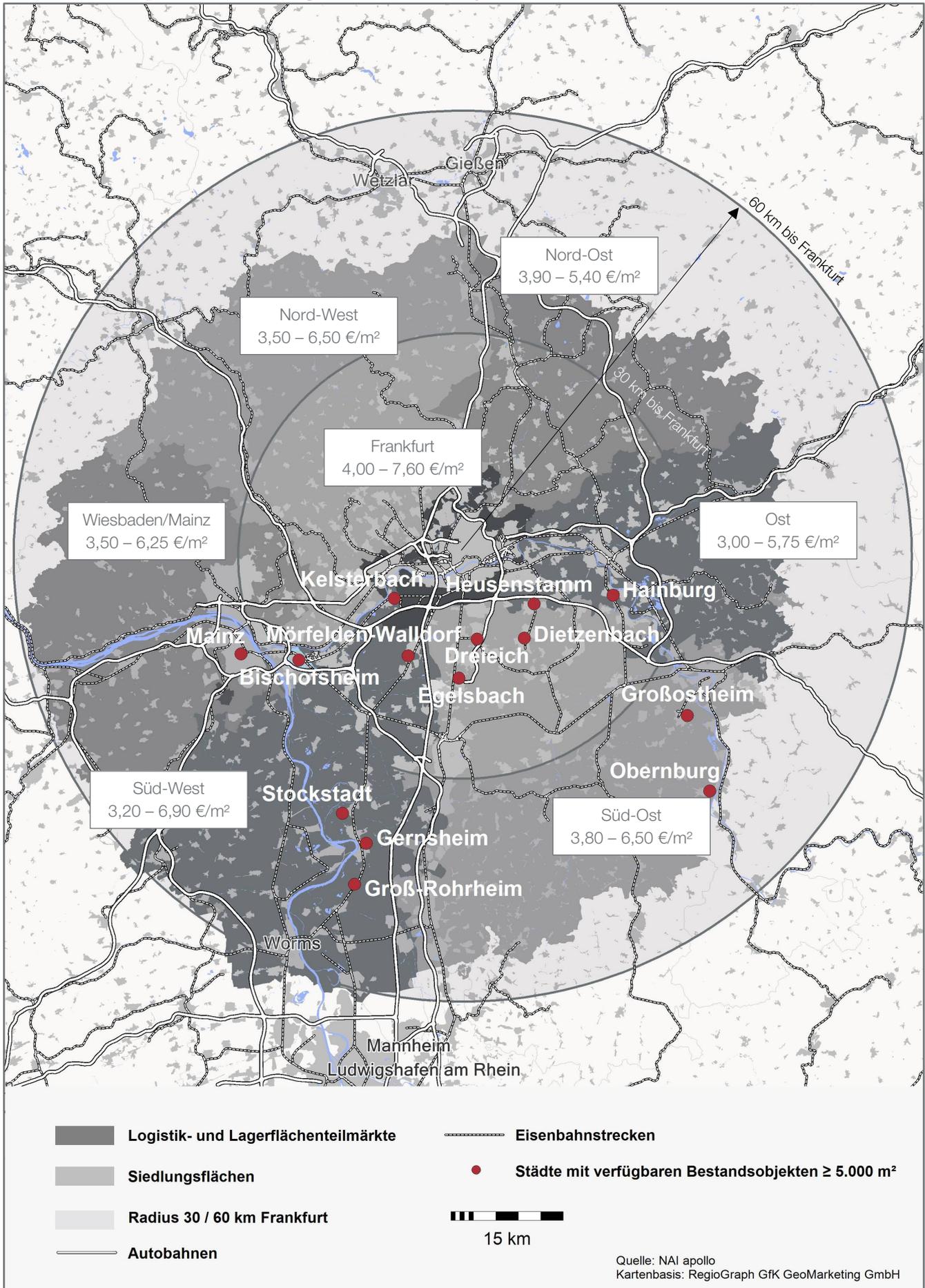
Für die kommenden Monate ist es entscheidend, wann die Gesamtwirtschaft wieder an Fahrt gewinnt und wann sich die Flächennachfrage der Unternehmen neben dem boomenden Handel erholt. Bereits angekündigte Großabschlüsse, speziell in neuen Projektentwicklungen, sind hier sicherlich positiv zu werten. Infolgedessen ist auch weiterhin ein Gesamtjahresresultat auf dem Niveau des Vorjahres zu prognostizieren, in dem 478.000 m² umgesetzt wurden. Dies bedeutet aber auch ein Ergebnis deutlich unter dem aktuellen Zehn-Jahres-Schnitt in Höhe von 602.000 m²

## Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Durchschnittsmiete	➔

Quelle: NAI Apollo

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q3 2020



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m<sup>2</sup>) Q3 2020

	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>
Berlin	5,10	6,00
Düsseldorf	4,80	5,60
Frankfurt/Rhein-Main	5,30	6,30
Hamburg	5,10	6,30
München	6,60	7,10

Quelle: NAI Apollo

### Spitzenrenditen Q3 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60 %	2,90 %	3,55 %
Düsseldorf	3,00 %	3,25 %	3,60 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,55 %
Hamburg	2,80 %	3,10 %	3,55 %
München	2,65 %	2,90 %	3,50 %
Gesamt	Ø = 2,80 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,55 %

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt/Rhein-Main

### Größte Umsätze Q1-Q3 2020

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Erlensee	Lidl	ca. 50.000
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Onlinehändler	ca. 42.000
Rüsselsheim	Automobilhersteller	ca. 33.000
Grolsheim	Amazon	ca. 16.000
Ginsheim-Gustavsburg	Logistikdienstleister	ca. 15.000

Quelle: NAI Apollo

### Größte Investments Q1-Q3 2020

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
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
Logistikimmobilie Offenbach / Offenbach	Valor Real Estate Partners	ca. 7.200

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

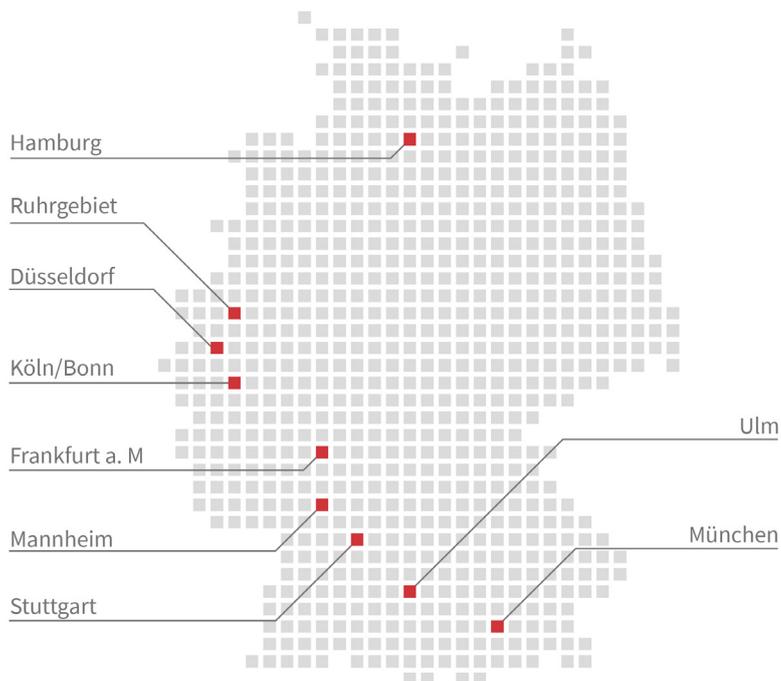
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.