



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
2020

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



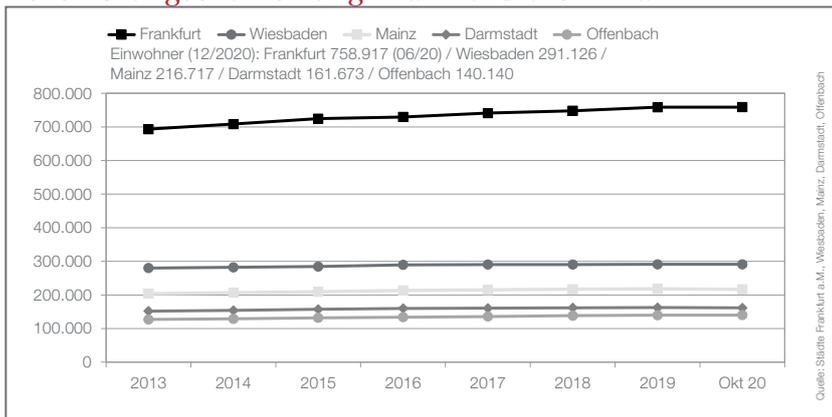
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



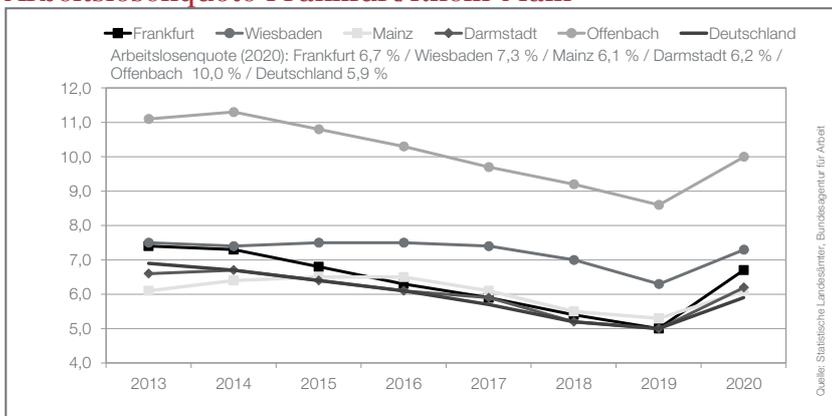
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



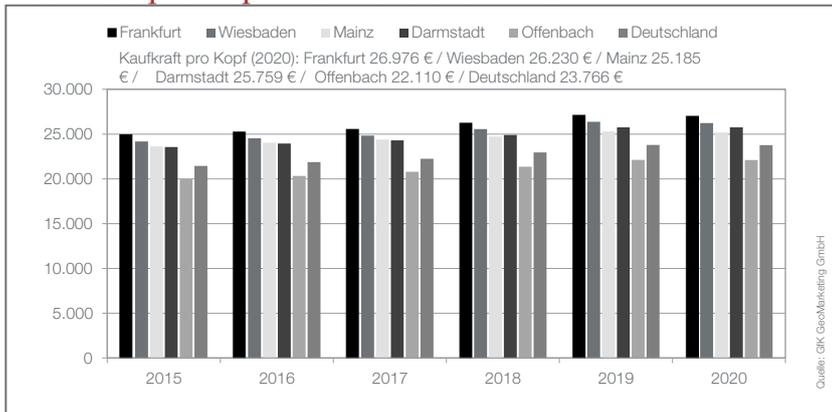
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport in 2020 mit Minus von 73,4 % im Vergleich zum Vorjahr auf 18,8 Mio. Fluggäste. Abnahme des Cargovolumens im Vergleich zu 2019 um 8,3 % auf 1,9 Mio. 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

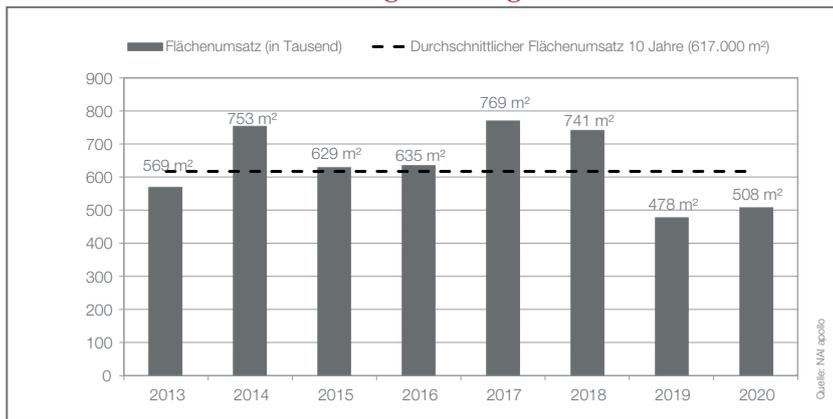
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die Covid-19-Pandemie sowie die Maßnahmen zu deren Eindämmung waren in 2020 die nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche bestimmenden Themen. Die Wirtschaft im Rhein-Main-Gebiet zeigte bis zum neuen Lockdown im Dezember allerdings bereits wieder erste Zeichen einer Erholung. So kommt die letzte Konjunkturumfrage der IHK Frankfurt aus dem Herbst 2020 zu dem Ergebnis, dass sich die Stimmung der Unternehmen in der zweiten Jahreshälfte im Vergleich zu den Vorumfragen des Jahres gesteigert hat. Dies mündet in einem Geschäftsklimaindex von 96 Punkten, der den Wert aus dem Frühsommer von 68 Punkten deutlich übertrifft. Allerdings liegt er damit weiterhin im negativen Bereich (Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung bei 100 Punkten). Im Segment der Verkehrswirtschaft haben sich die Bewertungen der Unternehmen zwar ebenfalls verbessert, mit einem Gesamtklimaindex von 68 überwiegen aber noch deutlicher die negativen Stimmen.

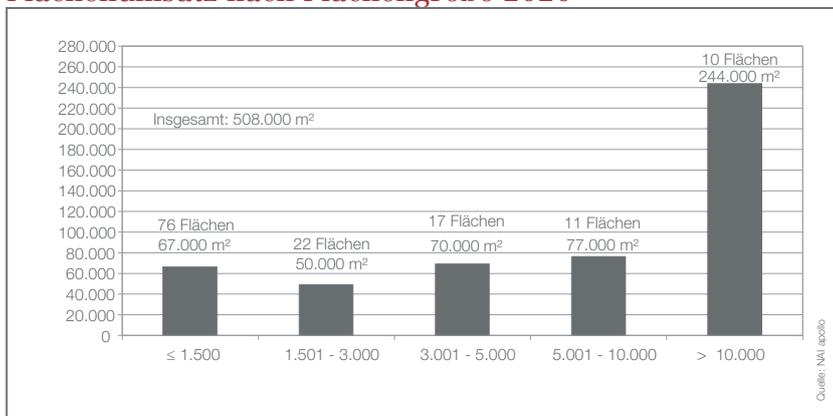
Die Arbeitslosenquoten der fünf größten Städte der Region – Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach – sind im Jahresverlauf zunächst deutlich gestiegen. Nach dem Höhepunkt im August gingen diese aber bis Dezember wieder kontinuierlich zurück, im Schnitt um 0,7 %-Punkte auf 7,4 %. Die Vorjahreswerte konnten aber nicht wieder erreicht werden. Im Jahresdurchschnitt weist unter den betrachteten Städten Offenbach mit 10,0 % die höchste Arbeitslosigkeit auf (+1,4 %-Punkte im Jahresvergleich). Die niedrigste Quote ist in der Stadt Mainz zu beobachten (6,1 %), in der unter den Betrachtungsstädten die Zunahme mit 0,8 %-Punkten auch am geringsten ausfällt.

Durch den zweiten Lockdown und den Bestimmungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie haben sich die Rahmenbedingungen nun wieder deutlich verschlechtert. Trotz immenser staatlicher Stützmaßnahmen wird sich dies erneut negativ auf die Wirtschaftsentwicklung niederschlagen und bei den Erwerbszahlen zu spürbaren Zuwächsen führen.

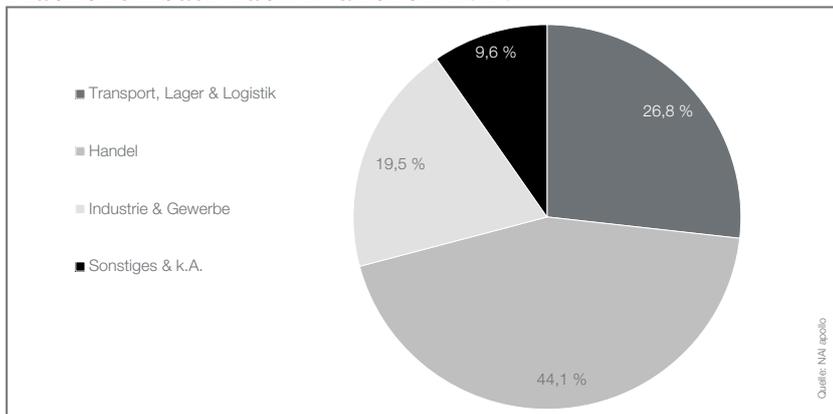
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigenutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße 2020



Flächenumsatz nach Branchen 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.

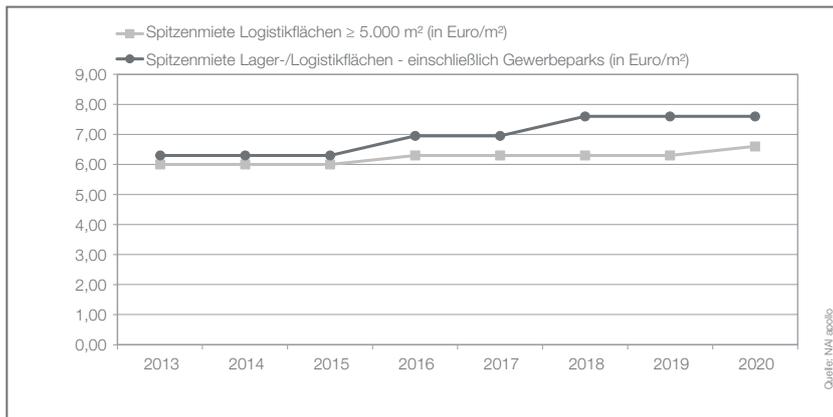
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet zeigt sich trotz spürbarer Auswirkungen der Coronakrise weitestgehend robust. So liegt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigenutzer im Gesamtjahr 2020 bei rund 508.000 m². Das Vorjahresergebnis ist damit um rund 30.000 m² bzw. 6 % übertroffen worden. Gleichzeitig ist es aber auch das zweitschwächste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Das gerade abgelaufene vierte Quartal hat zum jetzigen Jahresergebnis rund 127.000 m² beigetragen.

Die Markteinflüsse im abgeschlossenen Jahr waren vielschichtig. Natürlich hat die Covid-19-Pandemie mit den entsprechenden Maßnahmen zu deren Eindämmung zu einer Verschiebung sowie zum gänzlichen Abbruch von Anmietungsüberlegungen vor allem aus den Bereichen Industrie und verarbeitendes Gewerbe sowie der Transport-, Lager- und Logistikdienstleister geführt. Andererseits ist die Flächennachfrage seitens des Handels deutlich gestiegen. Zudem wirkten Faktoren und Prozesse auf den Markt ein, die bereits vor der Coronakrise sichtbar wurden. So zeigte sich schon 2019 nach mehreren Jahren immer neuer Rekordwerte eine generelle Marktberuhigung. Als ebenfalls wichtig erweist sich zudem die stetig knapper werdende Flächenverfügbarkeit, insbesondere in den zentralen Teilmarkträumen. So besteht ein sich verschärfender Mangel sowohl an verfügbaren großflächigen Bestandsflächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen, als auch an bebaubaren Freiflächen, die hinsichtlich Lage und Genehmigungsfähigkeit für neue Projektentwicklungen geeignet sind.

Entsprechend ist der Umsatzanteil des Neubausegments, also Anmietungen in Neubauprojekten sowie neue Eigenutzerprojekte, mit rund 184.000 m² bzw. 36 % vergleichsweise niedrig. Der Vorjahreswert von 39 % ist damit nochmals unterschritten worden. 2018 lag der Neubaumarktanteil bei rund 52 %.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen 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.

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.

Kleinostheim - 62.000 m²

Bau einer Logistikimmobilie mit voraussichtlich rund 62.000 m² Lagerhalle, 5.000 m² Mezzanine- und über 2.000 m² Büro- und Sozialfläche an der Bundesautobahn A45 durch die US-amerikanische Investment- und Entwicklungsgesellschaft Hillwood.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen 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

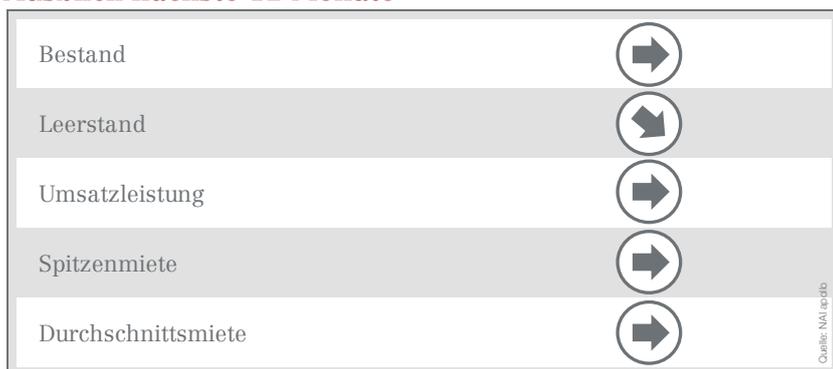
Bau des "Frasers Park Egelsbach" mit zwei Hallen und einer Gesamtmietfläche von annähernd 30.000 m² durch Frasers Property.

Hammersbach – 43.000 m²

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

Quelle: NAI Apollo

Ausblick nächste 12 Monate

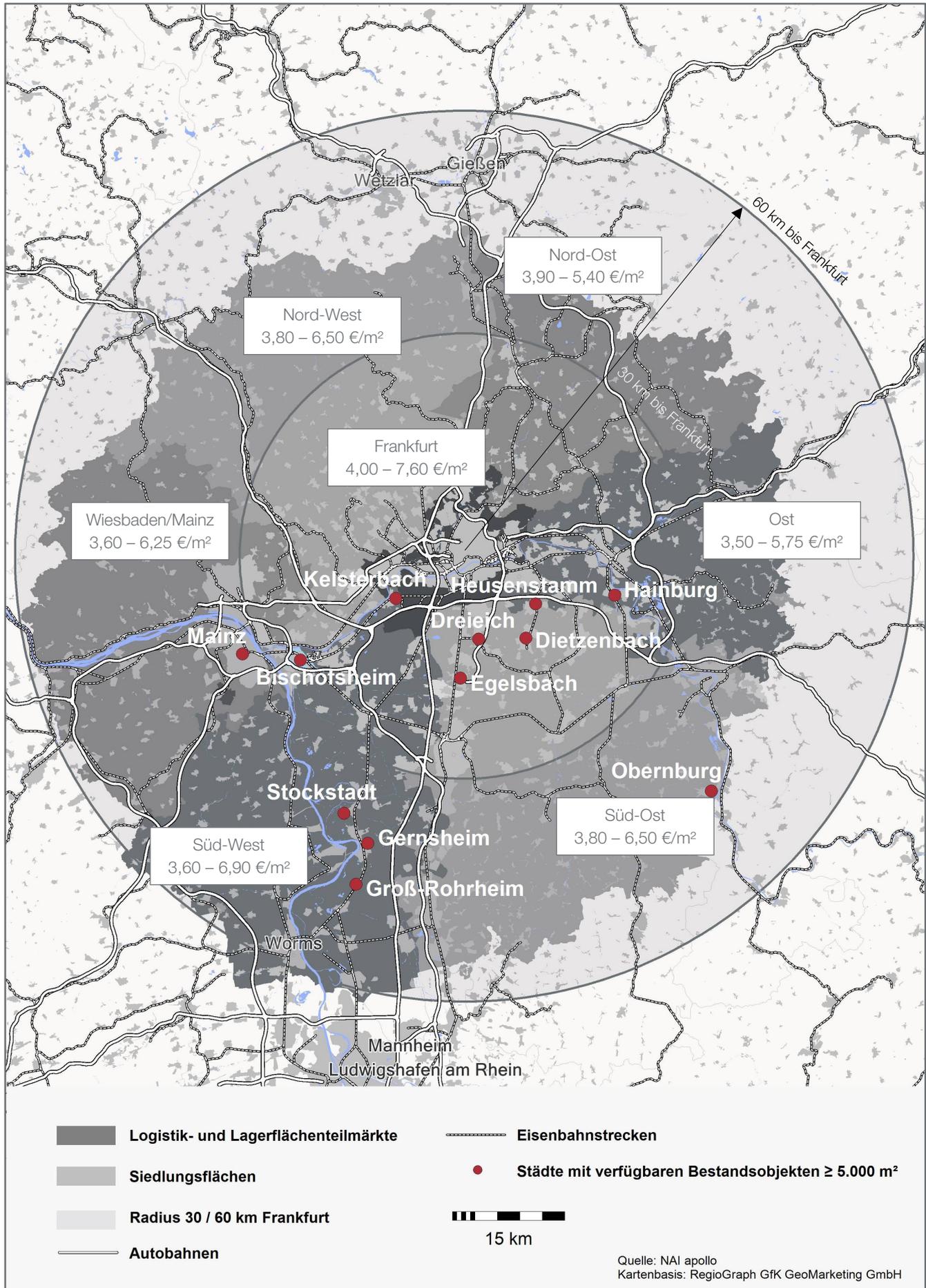


In den vergangenen Monaten wurde die hohe Bedeutung des Handels für den Lager- und Logistikimmobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet noch einmal deutlich unter Beweis gestellt. Vor allem durch den Food-Bereich sowie den wachsenden E-Commerce, der durch Corona einen weiteren Schub erhält, ist die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen hoch. Infolgedessen vereint 2020 der Handel mit 224.000 m² über 44 % des Flächenumsatzes auf sich (+13,1 %-Punkte im Vorjahresvergleich). Mit größerem Abstand folgen die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen (26,8 %) sowie die Industrie- und verarbeitenden Gewerbebetriebe (19,5 %).

Fortgesetzt hat sich der Trend zu höheren Marktaktivitäten in den Außenbereichen des Marktgebietes, wo zuletzt mehrere entsprechend nachgefragte Flächenangebote entstanden bzw. noch im Bau sind. Der traditionell führende Teilmarkt „Süd-West“ belegt zwar erneut die Spitzenposition. Mit einem Umsatzanteil von 31 % bleiben die Ergebnisse vergangener Jahre aber unerreicht (2019: 39 %, 2018: 59 %, 2017: 43 %). Im Gegensatz dazu haben vor allem die Teilmärkte „Osten“ und „Nord-Osten“ u.a. infolge von Großabschlüssen hinzugewonnen. So hat u.a. der „Osten“ um 66 % auf rund 112.000 m² zulegen können und belegt im Teilmarkt ranking nun mit 22 % den zweiten Platz.

Durch die Verlängerung und Verschärfung der gegen die Pandemie wirkenden Maßnahmen wird Corona noch längere Zeit die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen an vielen Stellen schmälern. Eine Ausnahme bilden vor allem der Onlinehandel und der Food-Handelsbereich. Unabhängig hiervon ist der Mangel an geeigneten Bestandsobjekten und bebaubaren Grundstücken in den zentralen Teillagen ein Problem. Der Trend steigender Marktaktivitäten in den Außenbereichen wird dadurch weiter gefördert.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2020



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q4 2020

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	5,10	6,10
Düsseldorf	4,90	5,90
Frankfurt/Rhein-Main	5,40	6,60
Hamburg	5,10	6,40
München	6,60	7,10

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q4 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60 %	2,90 %	3,40 %
Düsseldorf	3,00 %	3,25 %	3,45 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,40 %
Hamburg	2,80 %	3,10 %	3,40 %
München	2,65 %	2,90 %	3,35 %
Gesamt	Ø = 2,80 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,40 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2020

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Erlensee	Lidl	ca. 50.000
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Onlinehändler	ca. 40.000
Rüsselsheim	Automobilhersteller	ca. 33.000
Mörfelden-Walldorf	Amazon	ca. 31.000
Erlensee	Logistikdienstleister	ca. 22.500

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments 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
C&A Logistikzentrum / Aschaffenburg	Beos	ca. 34.000
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

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

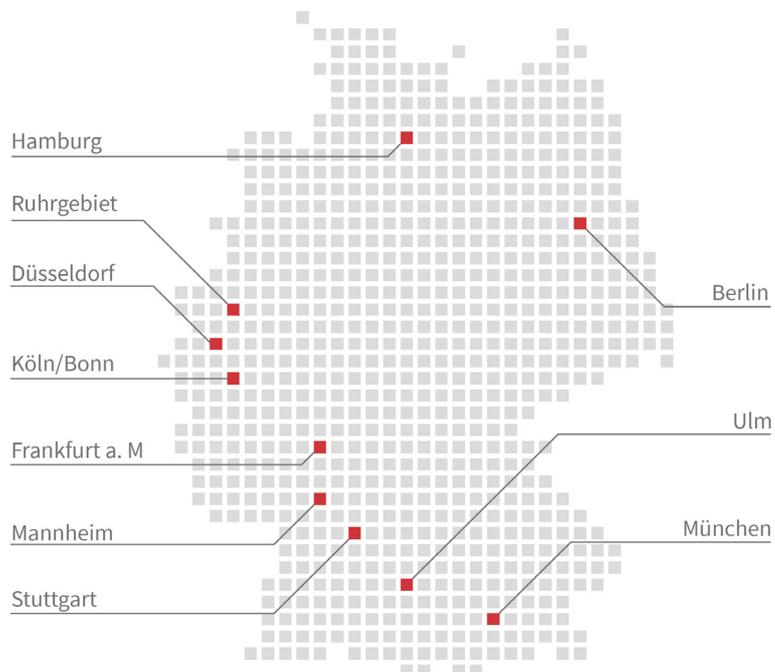
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.

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.