



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
H1 2021

# „Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



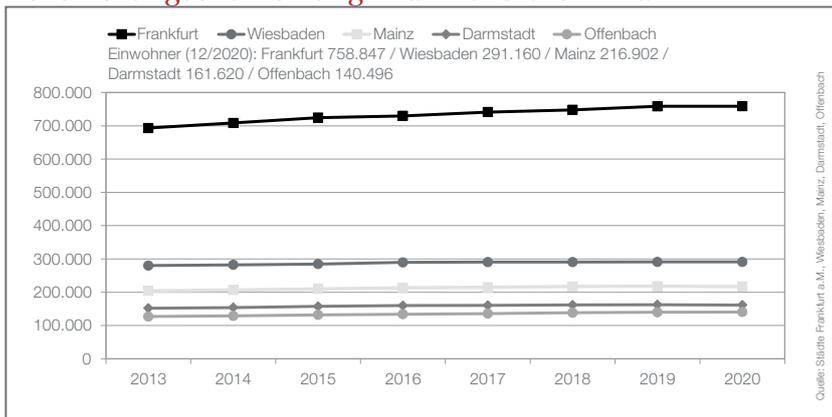
Tim Weißleder  
Director Industrial Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



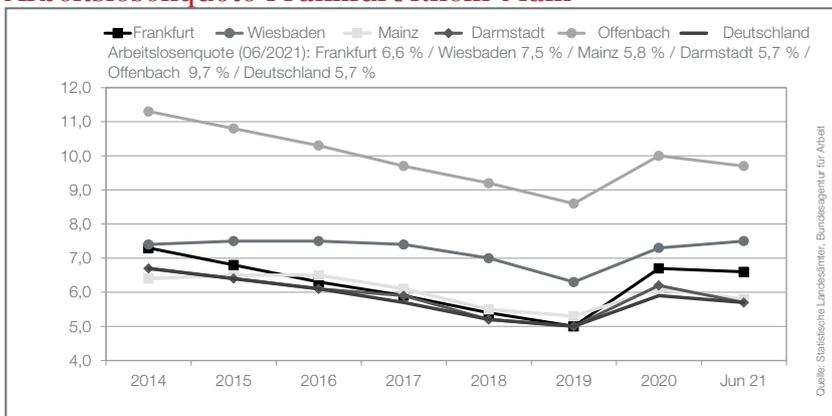
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



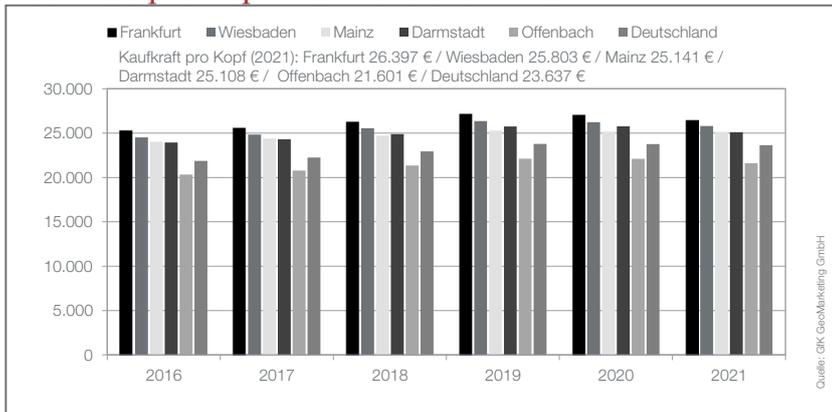
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



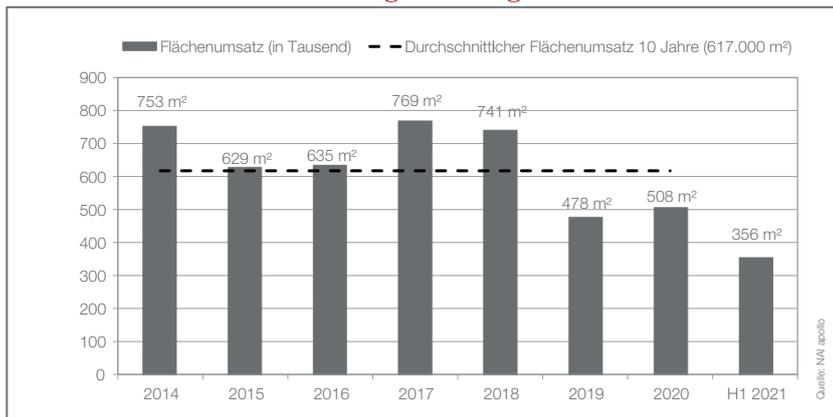
## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

<b>Flugverkehr</b>	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Halbjahr 2021 aufgrund von Coronafolgen weiterhin im Jahresvergleich mit Minus von 46,6 % auf knapp 6,5 Mio. Fluggäste. Hingegen Rekordergebnis in einem ersten Halbjahr mit rund 1,16 Mio. Tonnen.
<b>Schienenverkehr</b>	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.
<b>Straßenverkehr</b>	Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

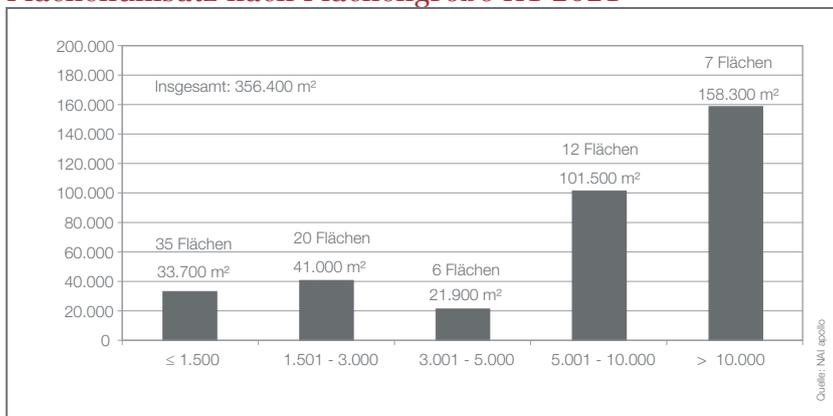
In Frankfurt/Rhein-Main zeigen sich zu Beginn der Sommerzeit 2021 erste Zeichen einer Entspannung. War der Arbeitsmarkt zu Jahresbeginn noch stark durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen einschränkenden Maßnahmen betroffen, haben die spürbar gesunkenen Neuinfektionszahlen und die damit verbundenen Öffnungsschritte zu einer gesteigerten Zuversicht in Wirtschaft und Gesellschaft geführt. Erkennbar wird dies u.a. in den Ergebnissen der aktuellen Konjunkturumfrage aus dem Frühsommer 2021. Bei den Bewertungen sowohl der aktuellen Geschäftslage als auch der zukünftigen Erwartung der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt überwiegen wieder die positiven Stimmen. Unter den Branchen herrscht aber eine Zweiteilung. Mit einer besonders guten wirtschaftlichen Gesamtstimmung präsentieren sich die Industrie sowie die Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft. Hingegen sind das Gastgewerbe, Reiseveranstalter, die Veranstaltungsbranche, der stationäre Einzelhandel und die personenbezogenen Dienstleister zum Zeitpunkt der Umfrage weiterhin stark durch die Pandemie gezeichnet. Im für den Lager- und Logistikmarkt besonders relevanten Teilbereich der Verkehrswirtschaft hat sich das Stimmungsbild verbessert. Vor allem eine deutliche Steigerung der Geschäftserwartungen hat hier dazu geführt, dass der Geschäftsklimaindex auf 105 Punkte anwächst, womit eine optimistische Gesamtstimmung überwiegt.

Die Arbeitslosigkeit im Rhein-Main-Gebiet ist nach dem Hoch im Sommer 2020 und nachfolgenden Schwankungen seit Jahresbeginn 2021 gesunken. Im Schnitt der fünf größten Städte der Region (Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach) beträgt die Arbeitslosenquote Ende Juni 7,1 %. Dies sind 0,7 %-Punkte weniger als im Januar. Der letztjährige Höchstwert aus August mit im Mittel von 8,2 % wird um 1,1 %-Punkte unterschritten. Unter den betrachteten Städten weist Darmstadt (5,7 %) die niedrigste Arbeitslosigkeit auf. Die höchste Quote zeigt Offenbach, die mit 9,7 % aber wieder einstellig ist.

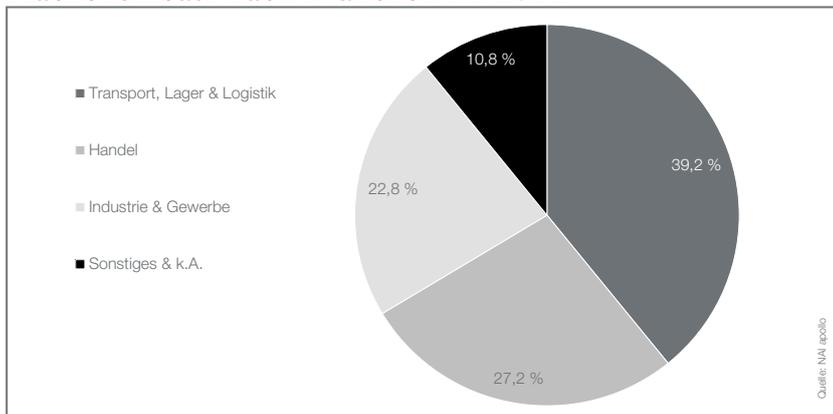
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2021



## Flächenumsatz nach Branchen H1 2021



## 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.

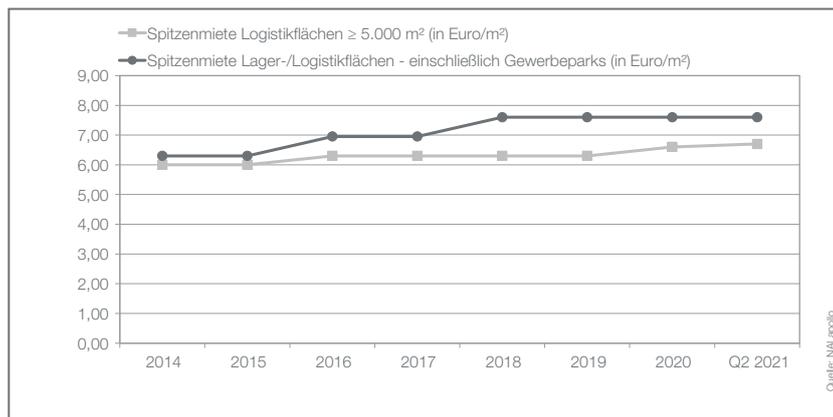
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im zweiten Quartal 2021 einen regelrechten Boom erlebt. So sind nicht nur die zum letzten Quartalswechsel bereits erwarteten Großanmietungen zum positiven Abschluss gekommen. Auch weitere Großanmietungen stützen das nun erzielte Umsatzresultat. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im zweiten Quartal 2021 beläuft sich auf 267.800 m<sup>2</sup>. Dies ist das beste Quartalsergebnis seit Beginn unserer Datenerfassung. Zusammen mit dem schwachen Jahresstart mit rund 89.000 m<sup>2</sup> summiert sich das Halbjahresergebnis 2021 auf 356.400 m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt der ersten Halbjahresumsätze der vorangegangenen fünf Jahre ist damit um über 8 % überschritten worden.

Den zentralen Beitrag für die Belebung des Flächenumsatzes hat das Wiedererstarren der nach 2018 zurückhaltend agierenden Lager- und Logistikunternehmen geleistet. Parallel zeigt sich ein Bedeutungsgewinn von Abschlüssen im Neubausegment, die ebenfalls in den Vorquartalen deutlich abgenommen hatten. Größter Abschluss des ersten Halbjahres ist die Anmietung von über 40.000 m<sup>2</sup> im dritten Bauabschnitt der neuen Projektentwicklung der Dietz AG im interkommunalen Gewerbegebiet „Limes“ bei Hammersbach. Eine weitere großflächige Anmietung mit fast 40.000 m<sup>2</sup> durch einen Logistikdienstleister erfolgte in einer Neubauentwicklung in Kleinostheim. Auf Vermietungen mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> entfallen über 158.000 m<sup>2</sup> des Halbjahresumsatzes. Mit einem Marktanteil von 44,4 % sind sie damit die umsatzstärkste Größenklasse, gefolgt vom Segment „5.001 bis 10.000 m<sup>2</sup>“ (28,5 %). Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 weisen mit Ausnahme des Segments „3.001 bis 5.000 m<sup>2</sup>“ alle Größenklassen Umsatzzuwächse auf.

Mit 125.700 m<sup>2</sup> entfällt fast die Hälfte des Flächenumsatzes des zweiten Quartals auf Transport-, Lager- und Logistikunter-

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen H1 2021

### Hanau – 18.000 m²

Logistikentwicklung im Gebiet Hanau-Hafen durch Alpha Industrial mit ca. 18.000 m² Lager- und Logistikfläche, wovon ca. die Hälfte bereits vermietet ist. Die voraussichtliche Fertigstellung ist im vierten Quartal 2021.

### Mainz – 24.000 m²

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

### 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 H1 2021

### Hanau – 10.000 m²

Fertigstellung einer Multi-User Immobilie in Hanau-Steinheim mit insgesamt ca. 10.000 m² Gesamtfläche.

### Kelsterbach – 26.000 m²

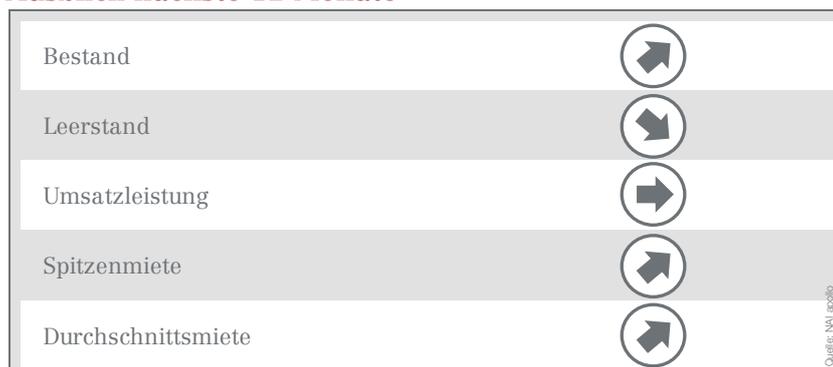
Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts des M-PORT<sup>3</sup>. Wie den ersten Bauabschnitt erwarb die Deka Immobilien bereits 2019 auch diesen nun fertig gestellten zweiten Abschnitt vom Joint Venture zwischen Fraport und MP Holding. Das Objekt umfasst rund 46.000 m² Grundstücksfläche mit rund 26.000 m² vermietbarer Fläche.

### Egelsbach – 30.000 m²

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

Quelle: NAI Apollo

## Ausblick nächste 12 Monate

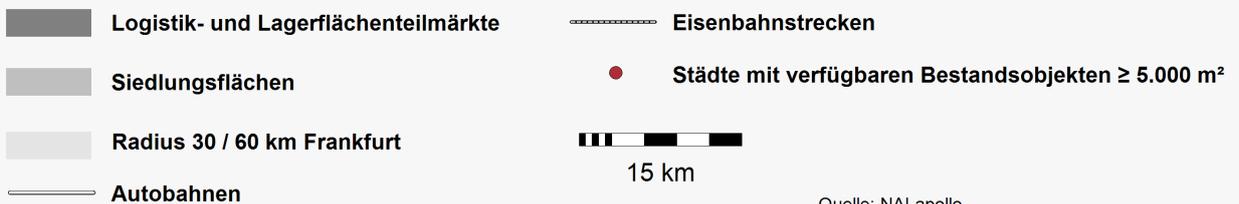
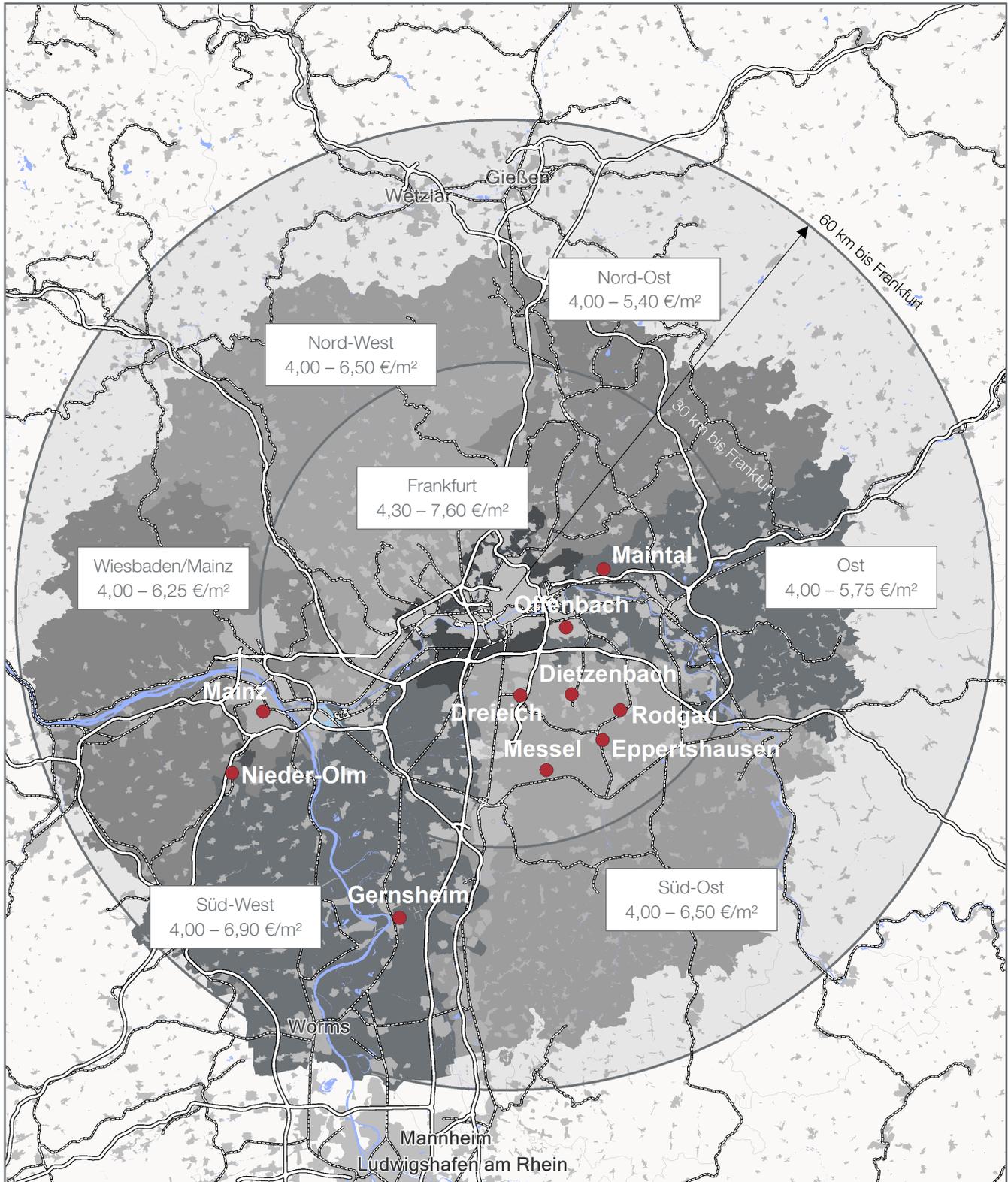


nehmen. Ein besseres Quartalsergebnis konnten diese zuletzt Ende 2018 erzielen. Auch auf Halbjahressicht bilden die Lager- und Logistikdienstleister mit 139.600 m² bzw. einem Umsatzanteil von 39,2 % die umsatzstärkste Branche. Es folgen mit dem Handel der zuletzt Erstplatzierte (27,2 %) sowie Unternehmen aus dem Bereich Industrie und verarbeitenden Gewerbe (22,8 %).

Eine wichtige Grundlage für den aktuellen Umsatzanstieg ist das Vorliegen des entsprechenden Flächenangebots. Nahezu alle großflächigen Abschlüsse haben in Neubauvorhaben oder vor kurzem fertiggestellten Projekten stattgefunden. Allein auf Mietvertragsunterzeichnungen in neuen Vorhaben, also aktuell noch nicht fertiggestellten Projektentwicklungen, sowie Eigennutzerprojekten, mit deren Bau in den vergangenen sechs Monaten begonnen wurde, entfällt nach einer deutlichen Steigerung im zweiten Quartal nun ein Halbjahresumsatz in Höhe von knapp 150.000 m² bzw. ein Marktanteil von 42 %.

Einhergehend mit den sinkenden Corona-Neuinfektionszahlen, der wachsenden Impfquote und der wirtschaftlichen Öffnung hat sich die Stimmung auf dem Lager- und Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet deutlich aufgehellt. Sollte sich die Überwindung der Coronakrise in kommenden Monaten festigen, dürfte sich der positive Trend in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen. Der Mangel sowohl an Bestandsobjekten, die den Nutzeransprüchen entsprechen, als auch bebaubaren Freiflächen vor allem für großflächige Nutzungen stellt unverändert das größte Problem dar. Wie die vergangenen Monate gezeigt haben, wird ein entsprechendes Angebot schnell vom Markt absorbiert. Der Trend zum Bedeutungsgewinn der Außenbereiche des Marktgebietes setzt sich infolgedessen weiter fort, da hier zuletzt größere Objekte, teilweise spekulativ errichtet wurden bzw. entsprechende Planungen bestehen.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2021



Quelle: NAI apollo  
Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH

## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ) Q2 2021

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

Quelle: NAI Apollo

### Spitzenrenditen Q2 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,50 %	2,90 %	3,25 %
Düsseldorf	2,95 %	3,25 %	3,25 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,25 %
Hamburg	2,70 %	3,10 %	3,25 %
München	2,55 %	2,90 %	3,25 %
Gesamt	$\bar{\emptyset} = 2,70 \%$	$\bar{\emptyset} = 3,05 \%$	$\bar{\emptyset} = 3,25 \%$

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt/Rhein-Main

### Größte Umsätze H1 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Hager Group	ca. 40.000
Kleinstheim	Logistikdienstleister	ca. 39.000
Kelsterbach	CHl Cargo Handling	ca. 18.000
Frankfurt	Infraserv	ca. 16.000
Friedrichsdorf	Amazon	ca. 16.000

Quelle: NAI Apollo

### Größte Investments H1 2021

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Bosch Zentrallager / Worms	BentallGreenOak	ca. 80.000
Logistik- und Produktionsimmobilie / Egelsbach	Aventos Management	ca. 20.000
Logistikneubau / Hanau-Steinheim	Values Real Estate	ca. 10.000
Logistik- und Produktionsimmobilie / Worms	Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund	ca. 9.500
Logistikimmobilie / Butzbach	Calusa Grundbesitz	ca. 7.300

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

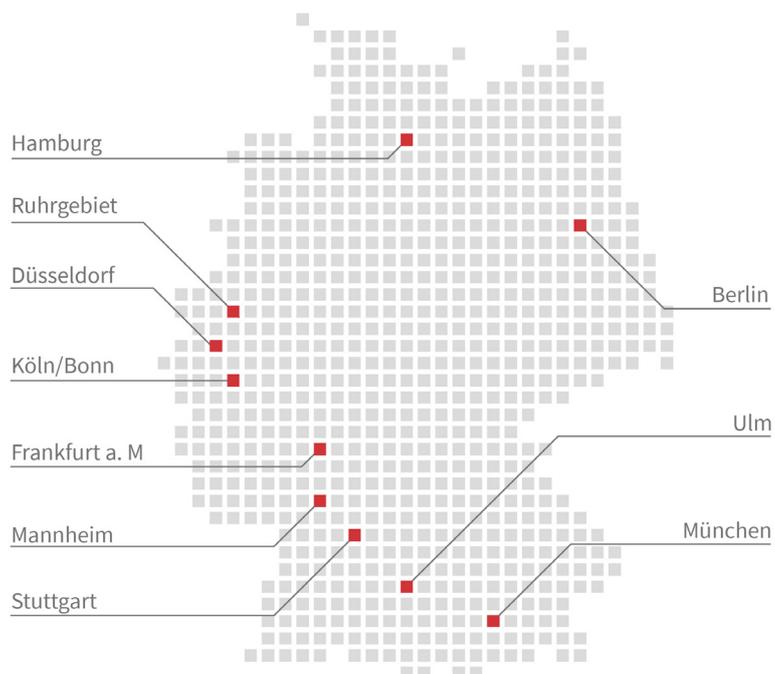
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.