



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q1 2021

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



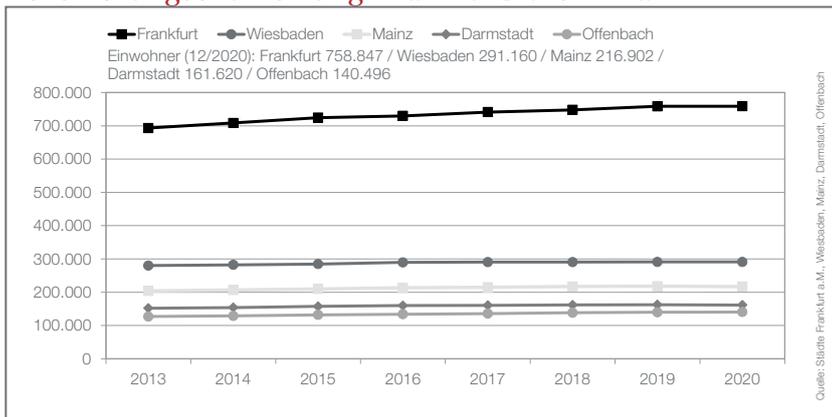
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



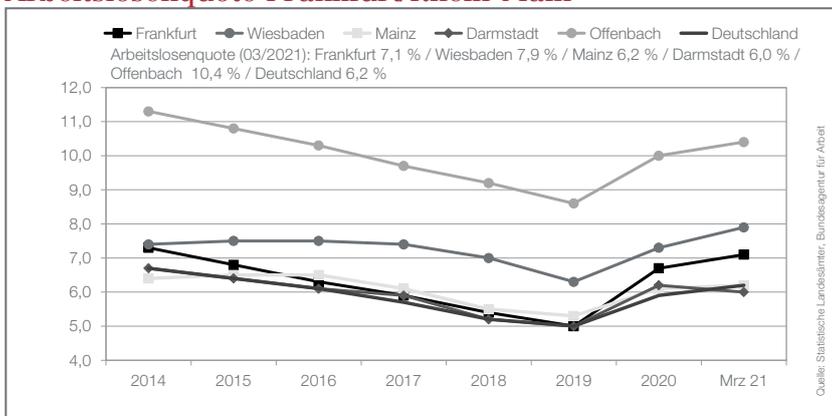
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



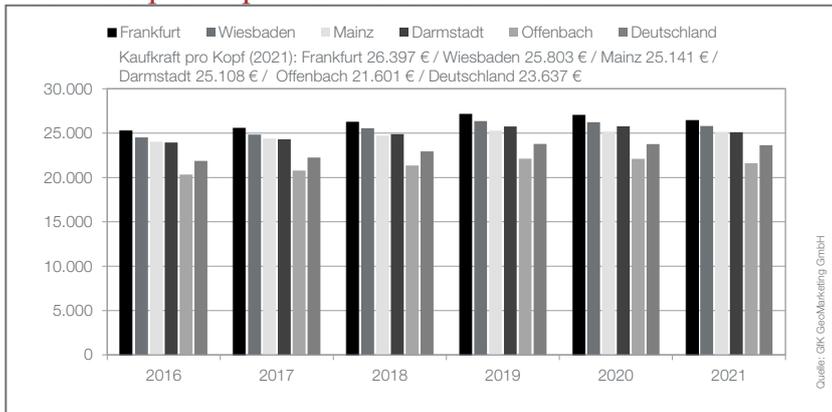
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Quartal 2021 mit Minus von 77,6 % im Vergleich zum Vorjahr auf knapp 2,5 Mio. Fluggäste. Cargovolumen mit Zunahme im Jahresvergleich um 21,6 % auf 565.497 Tonnen.
Schienerverkehr	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.

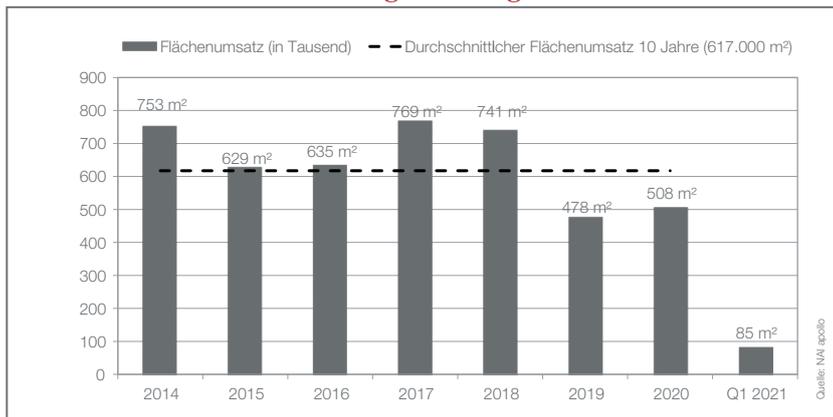
In Frankfurt/Rhein-Main ist auch zu Beginn des Jahres 2021 die Covid-19-Pandemie das bestimmende Thema. Der schleppend verlaufende Impfverlauf und die mittlerweile dritte Infektionswelle wirken sich sowohl auf die Bevölkerungsentwicklung als auch auf die Situation der Unternehmen und infolgedessen auf den Arbeitsmarkt aus.

So ist die Einwohnerzahl im Schnitt der fünf größten Städte der Region – Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach – nach vielen Jahren kontinuierlicher Anstiege im Jahr 2020 nahezu konstant geblieben. Die Bevölkerungsentwicklungen auf kommunaler Ebene reichen dabei von Zuwächsen von 0,5 % in Offenbach bis zu Verlusten in Höhe von 0,6 % in Mainz.

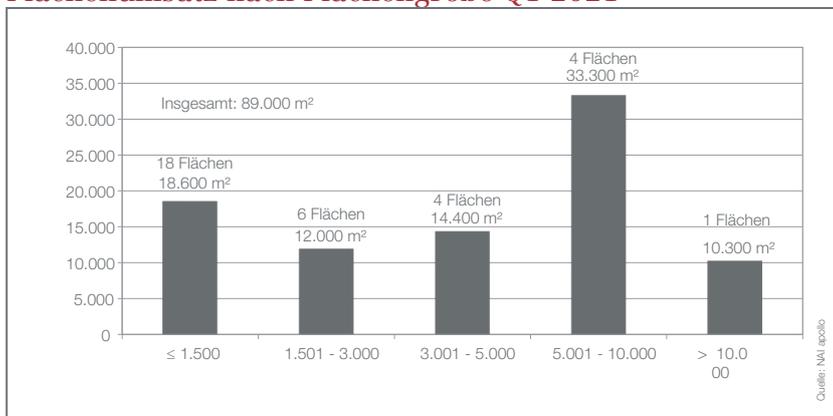
Die Arbeitslosigkeit ist nach dem Hoch im Sommer 2020 bis zum Jahresende zunächst gesunken, um infolge des zweiten Lockdowns erneut zu steigen. Mittlerweile zeigt sich aber wieder eine Stabilisierung. So liegt im Schnitt der fünf größten Städte der Region die Arbeitslosenquote Ende März 2021 bei 7,5 % und damit 0,1 %-Punkte über dem Dezemberdurchschnitt. Der letztjährige Höchstwert aus August im Mittel von 8,2 % bleibt aber unerreicht.

Zeichen von Entspannung zeigen auch die Ergebnisse der letzten Konjunkturumfrage von Anfang 2021 im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Jedoch erstreckt sich der Befragungszeitraum primär auf den leichten Lockdown zu Ende des Jahres 2020. Die weitere Entwicklung war zu diesem Zeitpunkt schwer abzusehen. Insgesamt ist zum Jahresende die aktuelle Geschäftslage besser als in der Herbstumfrage eingeschätzt worden. Die Erwartungshaltung hat nach einer Besserung in der Vorbefragung hingegen wieder abgenommen. Als Folge ist der Geschäftsklimaindex bei 96 Punkten verblieben, womit eine negative Gesamtstimmung (<100 Punkten) überwiegt. Auch im Teilbereich der Verkehrswirtschaft überwiegen – trotz verbesserte Situations- und Zukunftsbewertungen – pessimistische Beurteilungen. Der entsprechende Gesamtklimaindex konnte aber um 18 auf 86 Punkte zunehmen.

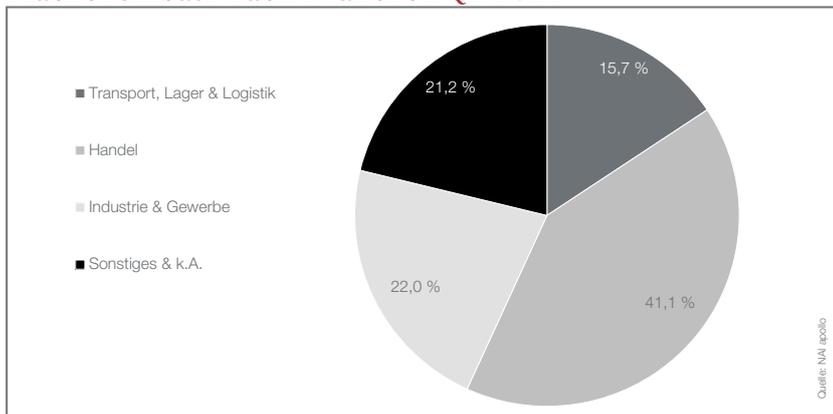
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2021



Flächenumsatz nach Branchen Q1 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.

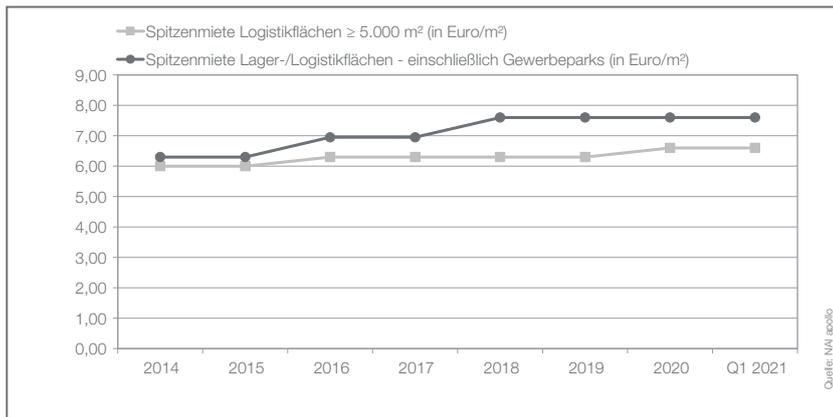
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist verhalten in das Jahr 2021 gestartet. So summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten auf rund 89.000 m². Damit bewegt sich das Ergebnis des ersten Quartals 2021 nochmals leicht unter dem bereits schwachen Vorjahresergebnis von 91.000 m². Das Vorquartal bzw. Jahresabschlussquartal 2020 ist um 30 % unterschritten worden. Obwohl in den kommenden Wochen mit neuen Großabschlüssen zu rechnen ist, lässt eine signifikante Umkehr des nach 2018 eingesetzten Trends nachlassender Marktaktivitäten weiter auf sich warten. Die Gründe hierfür sind unverändert. Zum einen ist der Mangel an Flächen, sowohl im Bestand als auch an bebaubaren Freiflächen, insbesondere in den zentralen Teilmarkträumen zu nennen. Zum anderen zeigen sich weiterhin zurückhaltende Anmietungsaktivitäten vor allem bei den in der Vergangenheit häufig dominierenden Lager- und Logistikdienstleistern. Diese Entwicklungen charakterisierten bereits vor Corona das Marktgeschehen. Die Covid-19-Pandemie mit dem andauernden zweiten Lockdown hat zusätzlich Anmietungsprozesse verzögert oder auch vorzeitig beendet. Profiteure der Krise sind unverändert der Onlinehandel und der Food-Handelsbereich.

Die Branche der Handelsunternehmen war in den ersten drei Monaten 2021 mit Abstand der wichtigste Flächennachfrager. Insgesamt können diesen rund 36.500 m² Lager- und Logistikfläche bzw. über 41 % des Flächenumsatzes im ersten Quartal zugeordnet werden. Dahinter folgen die Industrie- und Gewerbeunternehmen mit 19.500 m² bzw. 22 %. Erst auf dem dritten Rang liegt die Lager- und Logistikbranche mit 13.900 m² bzw. einem Marktanteil 15,7 %. Im Vorjahresvergleich ist diese mit einem Rückgang des Flächenumsatzes von über 30 Prozent der größte Verlierer.

Neben einer abwartenden Haltung verschiedener Unternehmen auf der Nachfra-

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 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 Q1 2021

Hanau – 10.000 m²

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

Kelsterbach – 26.000 m²

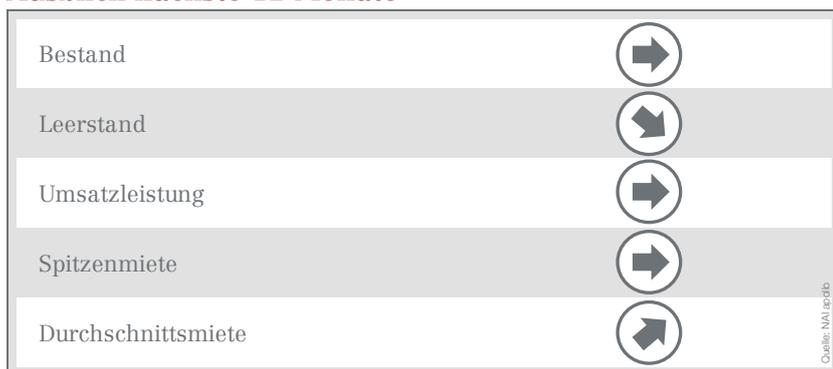
Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts des M-PORT³. Wie den ersten Bauabschnitt erwarb die Deka Immobilien bereits 2019 auch diesen nun fertig gestellten zweiten Abschnitt vom Joint Venture zwischen Fraport und MP Holding. Das Objekt umfasst rund 46.000 m² Grundstücksfläche mit rund 26.000 m² vermietbarer 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

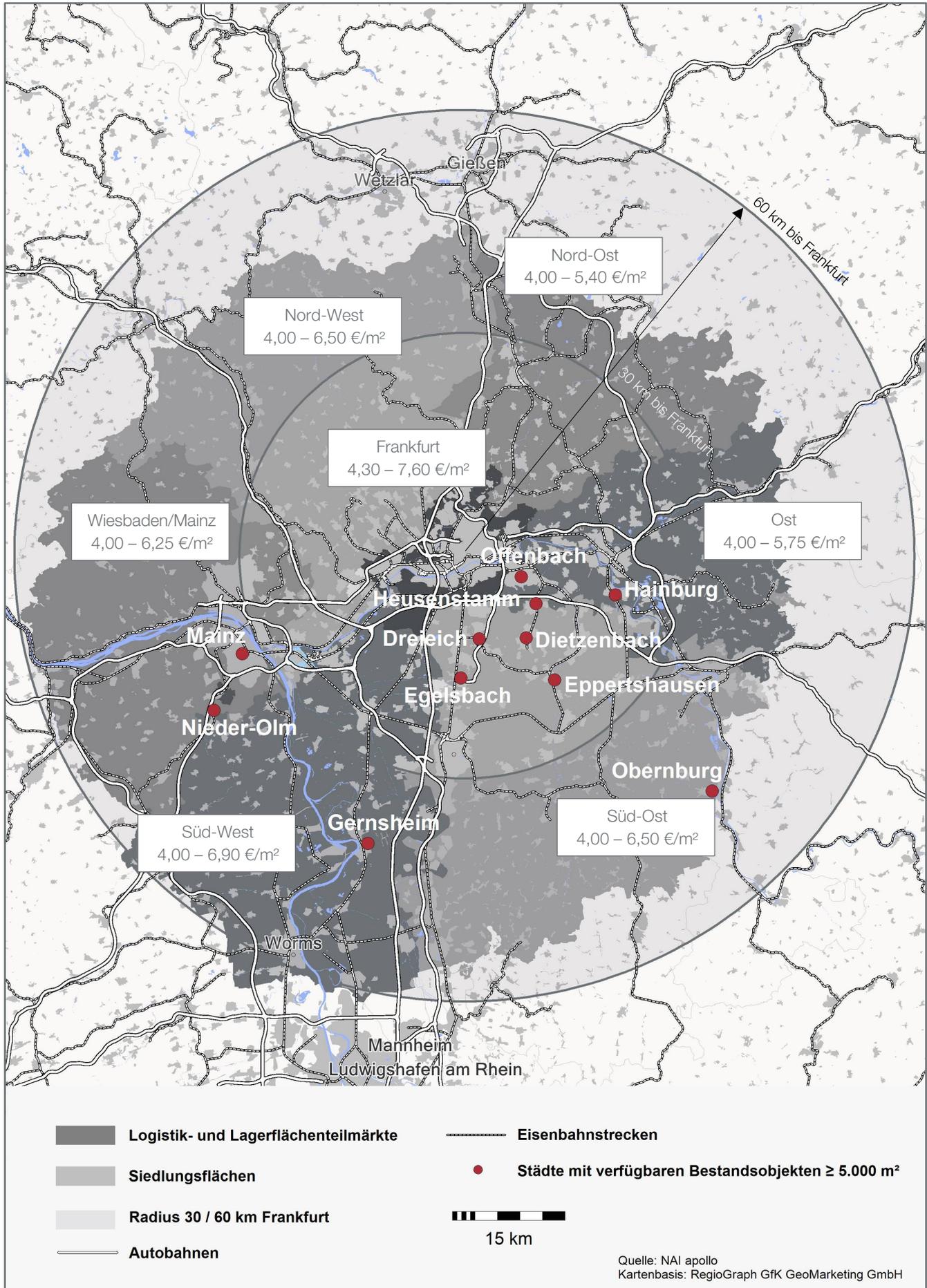
Ausblick nächste 12 Monate



geseite stellt auch die Angebotsseite einen Grund für das niedrige Umsatzergebnis dar. Große anmietbare Bestandsflächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen, sind unverändert Mangelware. Neue Bauvorhaben zur Entlastung fehlten zuletzt auch in den Randbereichen, in die sich das Marktgeschehen in den Vorquartalen zunehmend verschoben hat. So beläuft sich der Umsatzanteil des Neubausegments, wozu Eigennutzerbauten sowie Anmietungen in Neubauprojekten zählen, auf 16,2 Prozent. Neubauentwicklungen spielen vor allem für das großflächige Segment eine wichtige Rolle. So spiegelt sich deren Rückgang in den vergangenen Monaten auch bei der Verteilung des Umsatzes nach Flächengrößen wider. Lediglich ein Abschluss im Bereich über 10.000 m² konnte im ersten Quartal erfasst werden, wobei es sich um eine Bestandsanmietung eines Handelsunternehmens über rund 10.300 m² handelt. Im ersten Quartal des Vorjahres war der Flächenumsatz im Großsegment mit 42.000 m² bedeutend höher. Alle anderen Größenklassen verzeichnen im Jahresvergleich dagegen Umsatzzuwächse.

Bei dem jetzigen Quartalsergebnis handelt es sich um eine Momentaufnahme. In den kommenden Wochen erwarten wir einen Aufholprozess im großflächigen Segment. Entsprechende Anmietungen in noch verfügbaren Objekten befinden sich kurz vor der Finalisierung. Abschlüsse in neuen Bauvorhaben konnten zum Teil aufgrund noch laufender Genehmigungsprozesse bislang nicht in die Umsatzstatistik aufgenommen werden. Für das zweite Quartal 2021 ist infolgedessen ein Anstieg des Flächenumsatzes prognostizierbar. Das größte Problem bleibt der Mangel an Bestandsobjekten und bebaubaren Freiflächen. Zeitgleich wird die Corona-Pandemie die Marktaktivitäten in vielen Bereichen weiter beschränken. Infolgedessen wird nach wie vor ein Gesamtjahresresultat von bis zu 500.000 m² erwartet, womit es sich zwischen den Ergebnissen der beiden Vorjahre einordnen würde.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2021



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q1 2021

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

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q1 2021

	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 Q1 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Dietzenbach	Toom	ca. 10.300
Dietzenbach	teknihall Elektronik	ca. 9.300
Gensingen	Möbel Martin	ca. 9.000
Rodgau	KS TOOLS	ca. 8.000
Bischofsheim	Großer Kern / Knuspr	ca. 7.000

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1 2021

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Logistikimmobilie / Eppertshausen	Dream Advisors	ca. 28.000
Logistik- und Produktionsimmobilie / Egelsbach	Aventos Management	ca. 20.000
Logistik- und Produktionsimmobilie / Worms	Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund	ca. 9.500

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

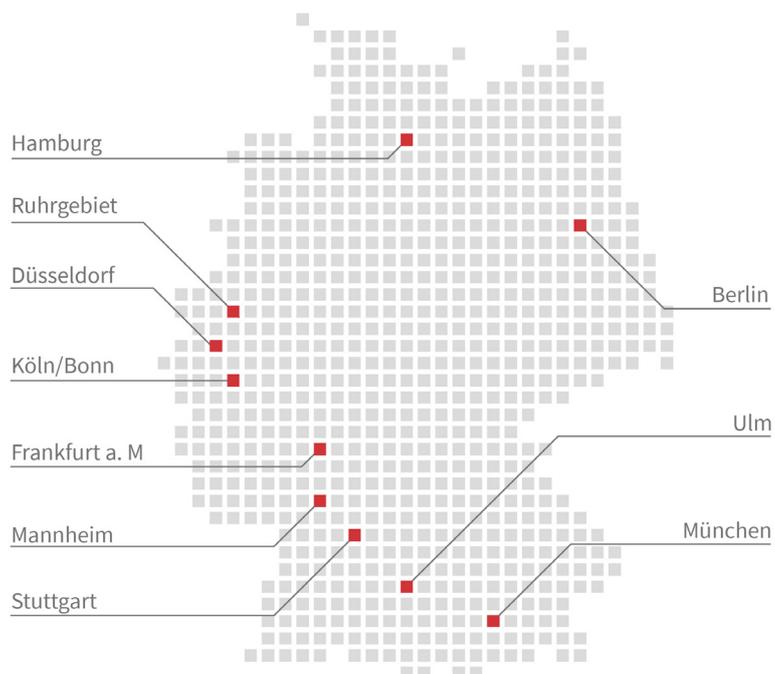
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.