



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q3 2021

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



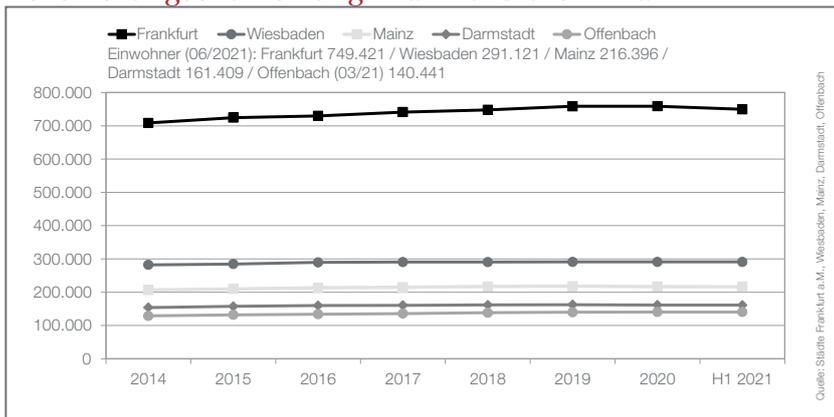
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



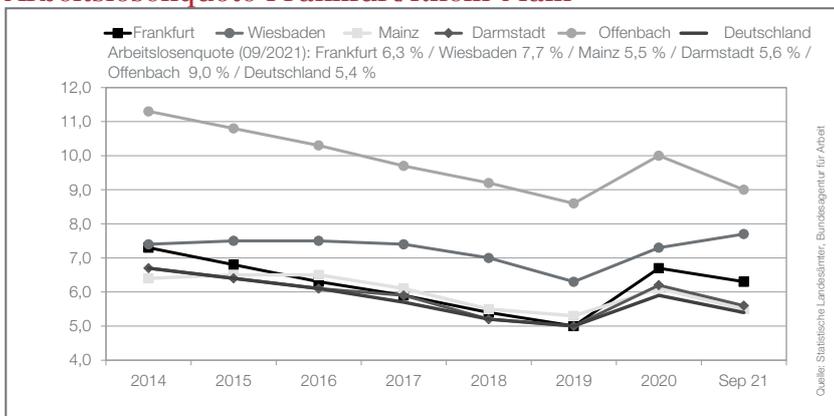
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmer@nai-apollo.de



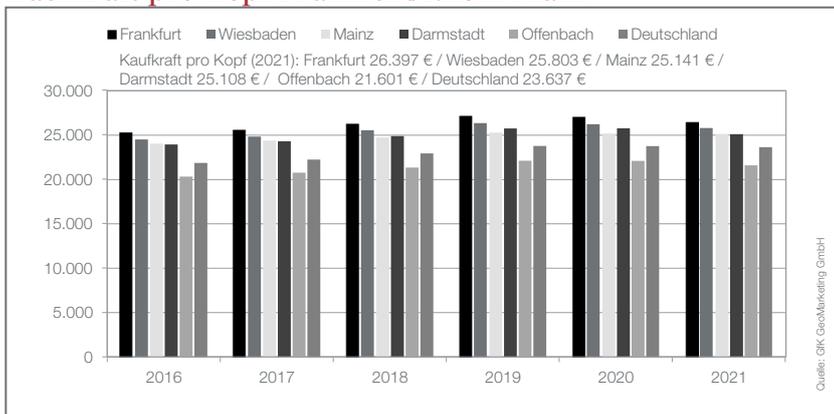
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

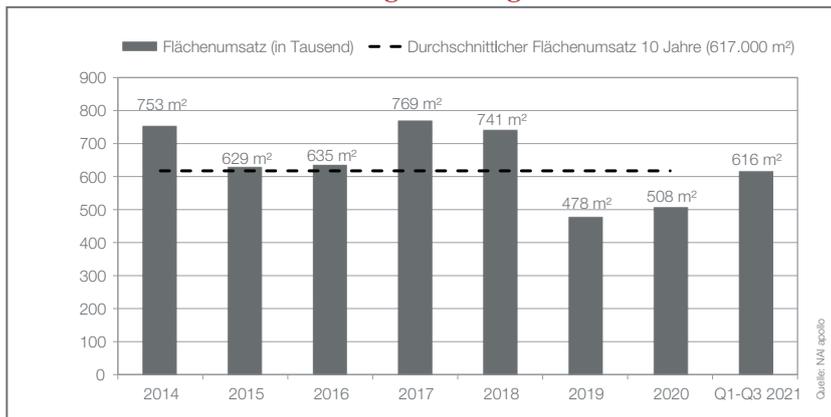
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport in den ersten drei Quartalen bei 15,8 Mio. Fluggästen und damit 2,2 % unter Vorjahreswert. Cargo-Volumen erneut mit deutlichem Plus von 24,3 % auf 1,73 Mio. Tonnen.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich 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.

In Frankfurt/Rhein-Main hat auch der anfangende Herbst im Zeichen einer weiter moderaten Entspannung gestanden. Gerade im Vergleich zum Jahresbeginn, welcher noch stark von der Corona-Pandemie und den damit verbundenen einschränken Maßnahmen betroffen war, haben die spürbar gesunkenen Neuinfektionszahlen und die damit verbundenen Öffnungsschritte den Optimismus in der Wirtschaft gesteigert. Auch die aktuelle Konjunkturumfrage aus dem Herbst 2021 zeigt, dass sich die Gesamtstimmung unter den Unternehmen aus dem IHK-Bezirk Frankfurt deutlich aufgehellt hat. So bewerten 82 % der befragten Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als gut oder befriedigend. Allerdings bleibt die Zerteilung unter den Branchen aufgrund der pandemischen Lage weiterhin bestehen. So ist die wirtschaftliche Zufriedenheit vor allem in der Industrie sowie der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft hoch. Hingegen überwiegt insbesondere beim Gastgewerbe oder Teilen des Einzelhandels weiterhin Unzufriedenheit.

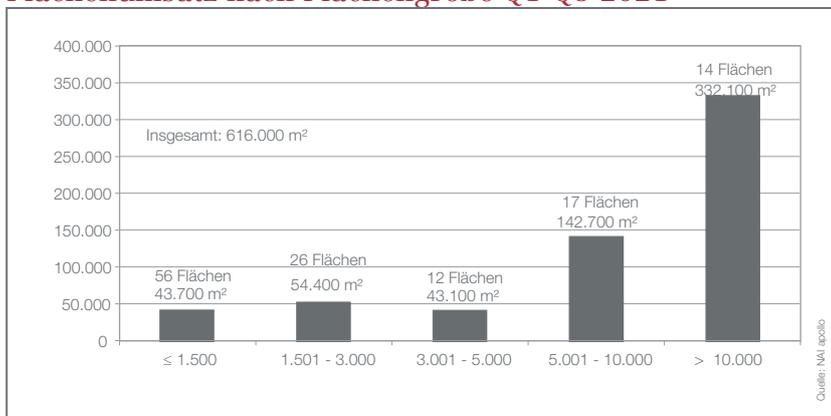
In der Verkehrswirtschaft ist die Gesamtstimmung nahezu unverändert. Auf der einen Seite steht eine positivere Betrachtung der aktuellen Geschäftslage, auch infolge gesteigener Umsätze. Auf der anderen Seite sinken die Geschäftserwartungen. Als Hauptrisiken werden dabei hohe Energie- und Rohstoffpreise sowie der Fachkräftemangel gesehen.

Die Arbeitslosigkeit im Rhein-Main-Gebiet ist seit dem diesjährigen Hoch zu Jahresbeginn deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote der fünf größten Städte der Region (Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach) steht Ende September bei 6,8 % im Schnitt. Damit wird der Vorjahreswert um 1,1 %-Punkte unterschritten. Die niedrigste Arbeitslosigkeit unter den betrachteten Städten wird in Mainz mit 5,5 % verzeichnet. Offenbach hat mit 9,0 % weiterhin die höchste Quote, allerdings ist hier auch die Abnahme zum Vorjahr am höchsten ausgefallen (-1,8 %-Punkte).

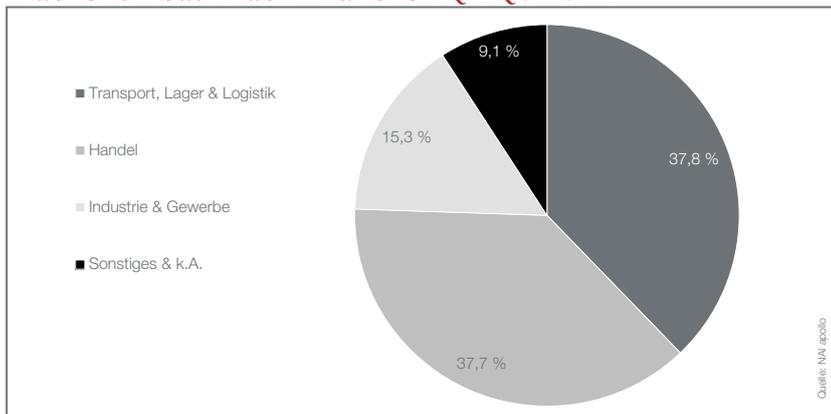
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2021



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 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.

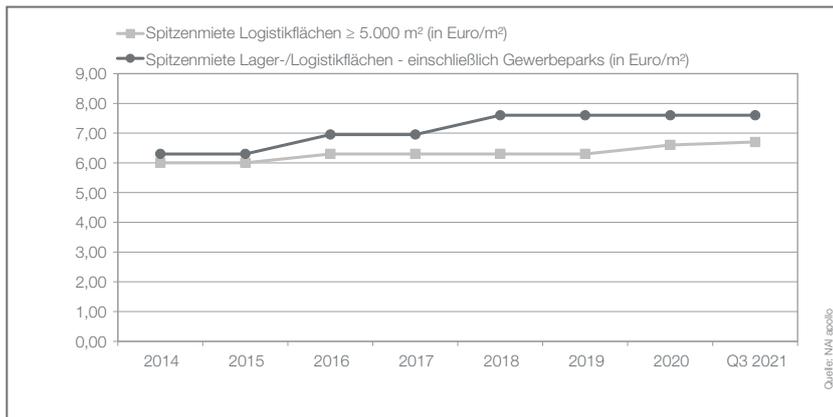
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im dritten Quartal 2021 die positive Umsatzentwicklung aus der ersten Sommerhälfte weiter fortgeführt. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im dritten Quartal 2021 auf 259.600 m². Mit dem aktuellen Resultat ist das Rekordergebnis des Vorquartals in Höhe von 267.800 m² nur um rund 8.000 m² unterschritten worden. Der nach einem schwachen Jahresstart eingesetzte Boom auf dem Markt hat sich somit in den vergangenen Monaten fortgesetzt. Der gesamte Flächenumsatz im bisherigen Jahresverlauf summiert sich auf 616.000 m². Dies ist das beste Neunmonatsergebnis seit Beginn der Datenerfassung. Das Vorjahresergebnis wird um rund 62 % bzw. fast 235.000 m² übertroffen.

Weiter gefestigt hat sich die Nachfrage der Lager- und Logistikunternehmen, die in den vergangenen zwei Jahren zurückhaltende Anmietungsaktivitäten zeigten. Zudem war ein höheres Angebot an neuwertigen und projektierten Flächen im großflächigen Segment vorhanden, so dass die entsprechende Nachfrage besser bedient werden konnte. Auf Mietvertragsunterzeichnungen in neuen Neubauvorhaben sowie neuen Eigennutzerprojekten entfällt ein Umsatz in den ersten drei Quartalen 2021 in Höhe von 286.600 m². Dies entspricht einem Marktanteil von 47 %, der damit im laufenden Jahr kontinuierlich von 16,2 % (Q1) und 41,8 % (H1) angewachsen ist. Im Vorjahr bewegte sich dieser noch bei 38 % bzw. 145.000 m².

Nicht überraschend ist, dass die größten Abschlüsse in Logistikarealen stattfanden, die in den letzten Jahren vor allem in den Randbereichen des Marktgebietes entstanden, die sich derzeit vergrößern oder aktuell entwickelt werden. So mieteten im interkommunalen Gewerbegebiet „Limes“ bei Hammersbach zunächst die Hager Group in einer neuen Projektentwicklung und zuletzt PepsiCo Deutschland Bestandsflächen, jeweils rund 40.000 m² in Objekten der Dietz AG.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1-Q3 2021

Alzenau – 37.000 m²

Bau einer rund 37.000 m² großen Logistikhalle im "Segro Logistics Park Alzenau" für den Logistikdienstleister B+S. Die Fertigstellung wird für den Sommer 2022 erwartet.

Hammersbach – 40.000 m²

Entwicklung des dritten Bauabschnitt auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) durch die Dietz AG mit ca. 40.000 m² Mietfläche, der bereits an die Hager Group vermietet ist.

Kleinostheim – 62.000 m²

Bau einer Logistikimmobilie mit 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-Q3 2021

Hanau – 18.000 m²

Fertigstellung der Logistikentwicklung im Gebiet Hanau-Hafen durch Alpha Industrial mit ca. 18.000 m² Lager und Logistikfläche für die bereits die Vollvermietung erreicht wurde.

Kelsterbach – 26.000 m²

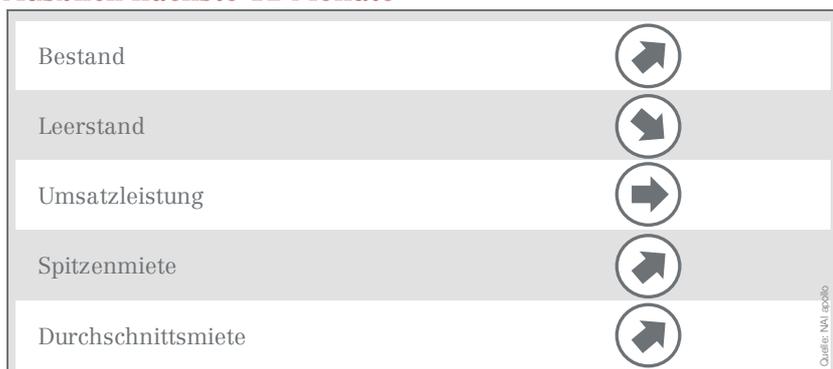
Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts des M-PORT³. Wie den ersten Bauabschnitt erwarb die Deka Immobilien bereits 2019 auch diesen nun fertig gestellten zweiten Abschnitt vom Joint Venture zwischen Fraport und MP Holding. Das Objekt umfasst rund 26.000 m² vermietbare Fläche.

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

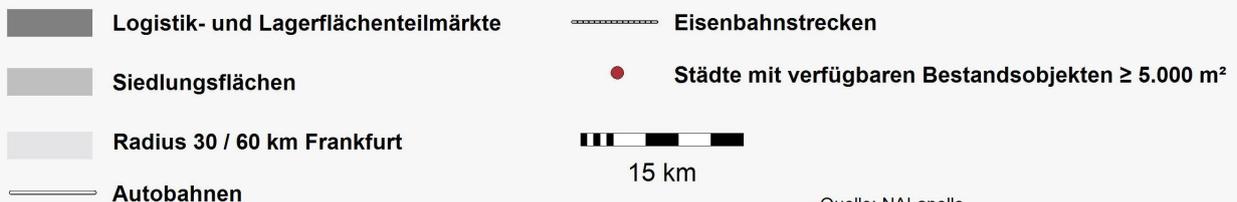
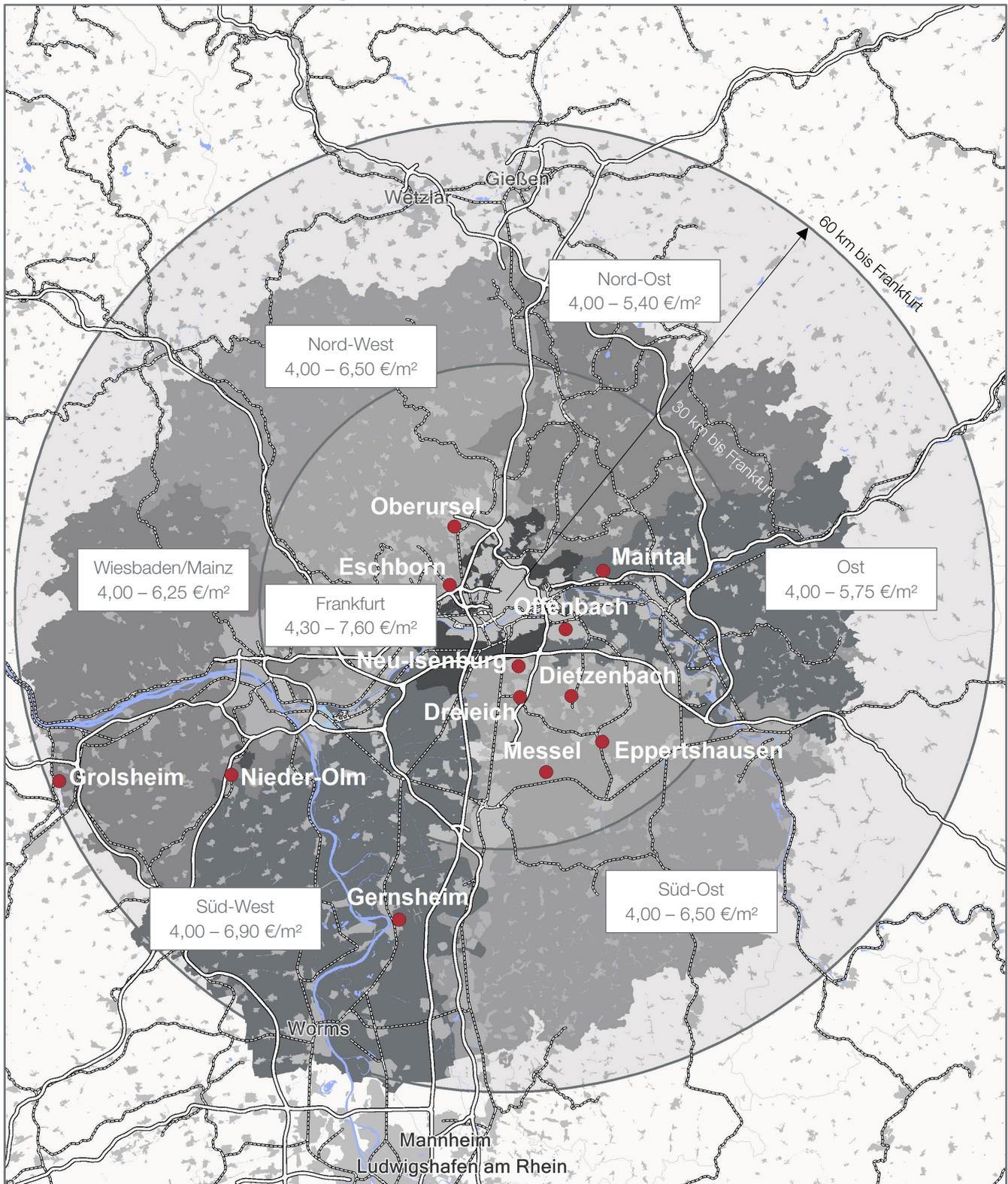
Ausblick nächste 12 Monate



Die dritte Anmietung des Jahres im Bereich von 40.000 m² erfolgte im zweiten Quartal durch ID Logistics in einer Neubautwicklung in Kleinostheim von Hillwood. Im großflächigen Segment über 10.000 m² – mit 332.100 m² die umsatzstärkste Größenklasse – machen Neubauabschlüsse einen Anteil von rund 70 % aus. Den zweiten Rang bei den Größenklassen belegen Abschlüsse im Segment „5.001 m² bis 10.000 m²“. 142.700 m² Hallenfläche sind hier umgesetzt worden. Wichtigste Nachfragegruppen stellen die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen sowie der Handel dar. Mit einem Anteil von 37,8 % bzw. 37,7 % sind diese gleichbedeutend für den Markt. Es folgen mit größerem Abstand die Unternehmen aus Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe, die 2021 bislang Verträge über rund 94.400 m² unterzeichnet haben. Im Vorjahresvergleich konnten mit Ausnahme des Baugewerbes, das nahezu stabil geblieben ist, für alle Branchen Umsatzzuwächse verzeichnet werden.

Die Nutzernachfrage nach Lager- und Logistikflächen wird im Zuge einer weiteren Normalisierung vor allem der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den kommenden Quartalen anhalten und sich ggf. noch verstärken. Nach den vergangenen Monaten mit bislang selten erreichten Abschlussergebnissen wird für das Jahresendquartal vor allem im großflächigen Segment jedoch mit einer Verschnaufpause gerechnet. Zugleich wird auch das geringe Flächenangebot, das mittlerweile auch für mittlere und kleinere Flächencluster besteht, ein nochmaliges Erreichen eines Dreimonatsresultats auf dem Niveau der letzten Quartale erschweren. Es mangelt unverändert sowohl an Bestandsobjekten, die die Nutzeransprüche erfüllen, als auch an bebaubaren Freiflächen, auf denen Entwicklungen realisiert werden können. Auf Jahressicht ist somit ein Flächenumsatz im Bereich von 750.000 m² prognostizierbar, womit die 700.000 m²-Schwelle zum vierten Mal überhaupt überschritten werden würde.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q3 2021



Quelle: NAI apollo
Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH

Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q3 2021

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	5,10	6,10
Düsseldorf	5,10	6,10
Frankfurt/Rhein-Main	5,50	6,70
Hamburg	5,10	6,50
München	6,60	7,20

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q3 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,45 %	2,90 %	3,20 %
Düsseldorf	2,90 %	3,25 %	3,20 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,20 %
Hamburg	2,65 %	3,10 %	3,20 %
München	2,55 %	2,90 %	3,20 %
Gesamt	Ø = 2,65 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,20 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1-Q3 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Hager Group	ca. 40.000
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	PepsiCo Deutschland	ca. 40.000
Kleinostheim	ID Logistics	ca. 39.000
Alzenau	B+S	ca. 37.000
Florstadt	DHL Supply Chain	ca. 32.000

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1-Q3 2021

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Bosch Zentrallager / Worms	BentallGreenOak	ca. 80.000
Gewerbepark / Wiesbaden-Nordenstadt	Arrow Capital Partners	ca. 26.000
Logistik- und Produktionsimmobilie / Egelsbach	Aventos Management	ca. 20.000
Gewerbepark / Frankfurt-Fechenheim	Arrow Capital Partners	ca. 17.000
Logistikneubau / Hanau-Steinheim	Values Real Estate	ca. 10.000

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

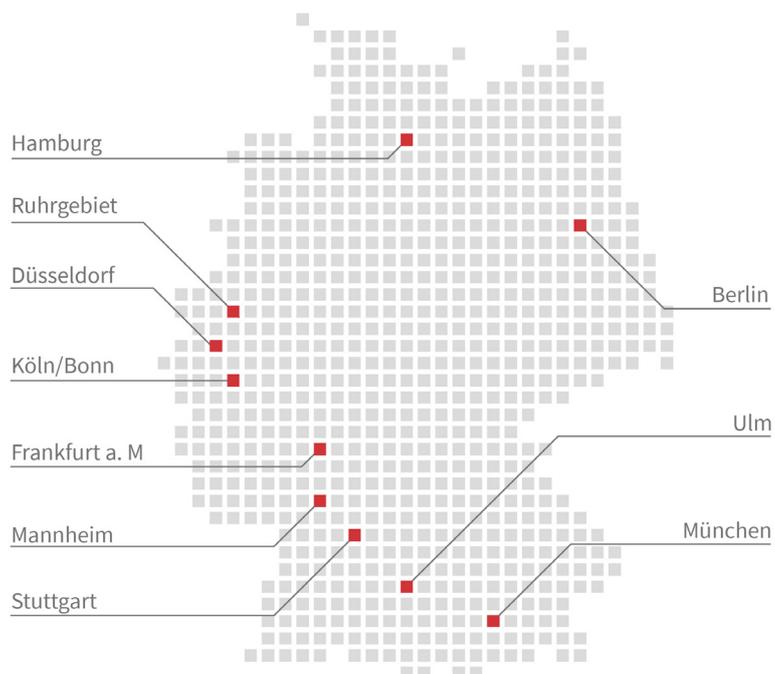
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.