



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q1 2022

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



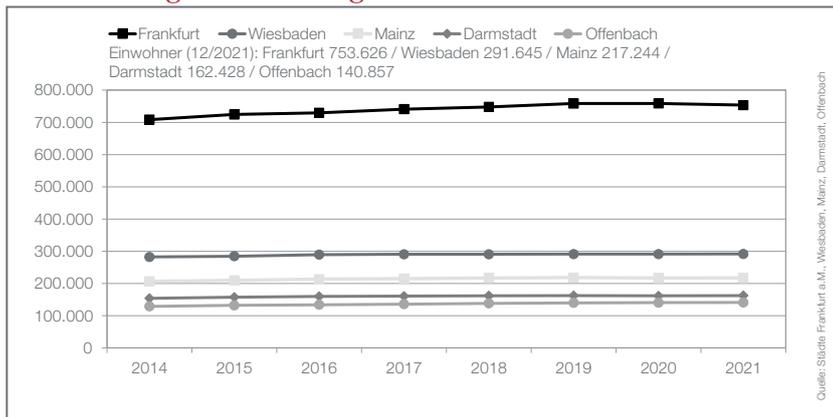
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



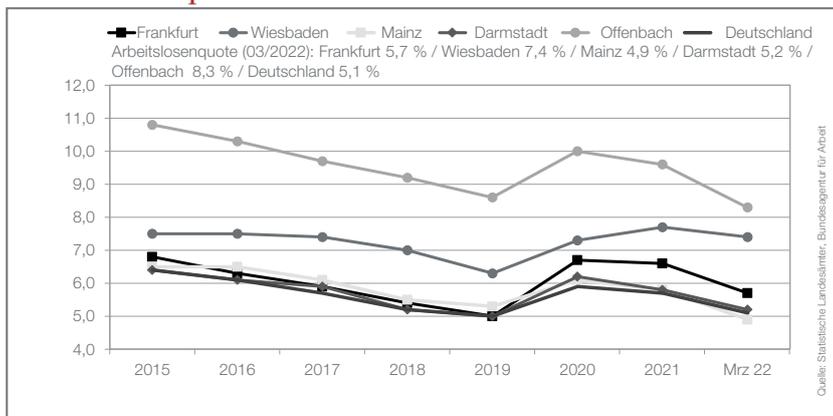
Stefan Weyrauch
Associate Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



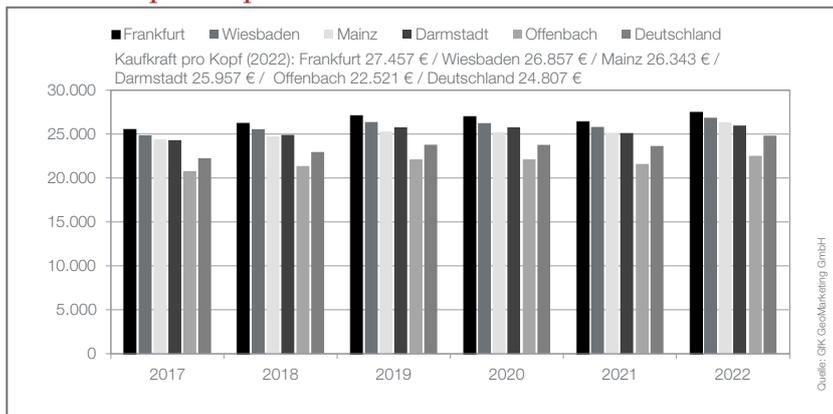
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

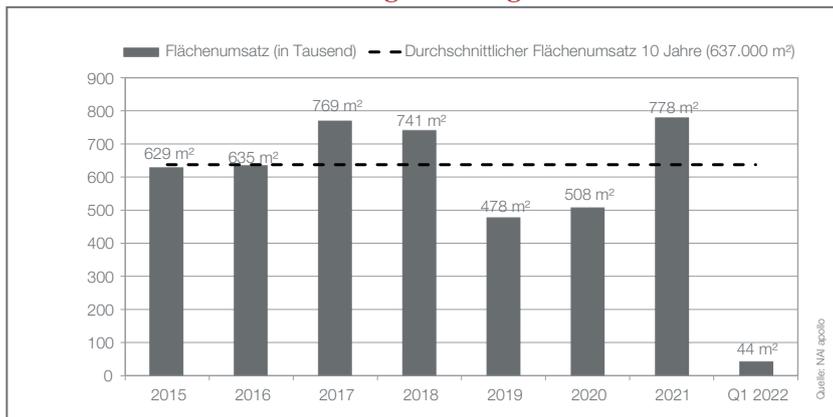
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Quartal 2022 bei 7,3 Mio. Fluggästen und damit 192 % über Vorjahreswert (-51 % zu Q1 2019). Cargo-Volumen mit 520.736 Tonnen 8 % unter Vorjahresniveau.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 630 Züge im Fern- und Nahverkehr, 1.100 S-Bahnen sowie fast 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.

Die Corona-Pandemie ist zu Jahresbeginn 2022 zwar nicht in Gänze überstanden, die zum Großteil aufgehobenen Beschränkungen zur weiteren Infektionsverbreitung und die aktuelle geopolitische Lage lassen diese aber in den Hintergrund treten. Der russische Invasionskrieg auf die Ukraine ist das bestimmende Thema, das sich in Deutschland zunächst vor allem in steigenden Energie- und Rohstoffpreisen niedergeschlagen hat. Die Inflation in Deutschland hat mit 7,3 % im März 2022 den höchsten Wert seit 40 Jahren erreicht. In Hessen liegt die Teuerungsrate sogar bei 8,0 %. Das Wirtschaftswachstum wird in den kommenden Monaten sicherlich geringer ausfallen als noch zu Jahresbeginn prognostiziert. Auch eine Rezession – u.a. bei einem vollkommenen Gasstopp – kann nicht mehr ausgeschlossen werden.

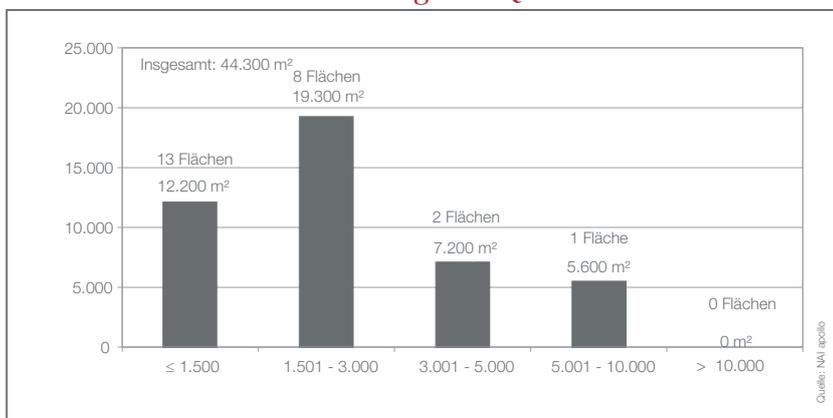
In den Arbeitsmarktzahlen der Rhein-Main-Region spiegeln sich diese Entwicklungen zum Quartalsende allerdings noch wenig wider. So haben die Arbeitslosenquoten in den fünf größten Städten der Region (Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach) zum Stand Ende März 2022 im Vorjahresvergleich ohne Ausnahme abgenommen. Im ungewichteten Schnitt liegen diese nun mit 6,3 % rund 1,2 %-Punkte unter dem Märzwert 2021. Die Jahresendquoten 2021 wurden um 0,02 %-Punkte unterschritten.

In den vor dem Kriegsbeginn in der Ukraine erfolgten letzten IHK-Konjunkturumfragen vom Jahresbeginn 2022 haben die Unternehmen sowohl für den Bezirk Frankfurt am Main als auch für das Land Hessen noch eine überwiegend befriedigende Marktstimmung gezeigt. Zwar hat in beiden Umfragen der Geschäftsklimaindex im Vergleich zu den Vorberichten leicht abgenommen, dieser hat sich jeweils aber weiterhin im positiven Bereich befunden. Bei der für den IHK Bezirk Frankfurt am Main separat betrachteten Verkehrswirtschaft hatte die Stimmung infolge einer verbesserten Bewertung der aktuellen Geschäftslage im Vergleich zur Herbstumfrage 2021 sogar noch zugenommen.

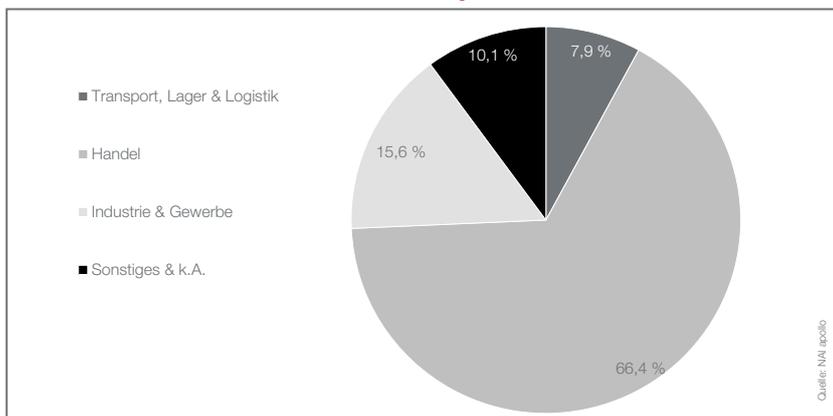
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2022



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Definition des Marktgebiets

Die NAI apollo group 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.

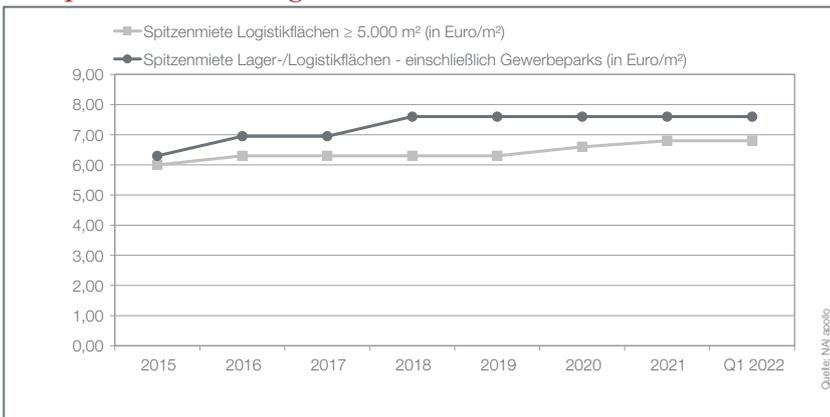
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist mit einem Negativrekord in das Jahr 2022 gestartet. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten des neuen Jahres beläuft sich auf rund 44.300 m². Dies ist das niedrigste Quartalsergebnis seit Beginn unserer Datenerfassung. Die bereits unterdurchschnittlichen Jahresstarts 2020 und 2021 mit jeweils rund 90.000 m² sind jetzt nochmals halbiert worden. In beiden Fällen standen am Jahresende aber positive Umsatzergebnisse. 2021 endete sogar trotz des schlechten Jahresbeginns mit einem neuen Umsatzrekord. Mit der Coronapandemie bzw. den pandemiebedingten Einschränkungen ist die jetzige Entwicklung nicht zu begründen. Deren Auswirkungen haben sich in der Vergangenheit in Grenzen gehalten. Kurzzeitige Rückgänge bei den Marktaktivitäten sind zeitnah wieder aufgeholt worden. Momentan bestehen sicherlich zahlreiche Unsicherheitsfaktoren, die vor allem aus dem Ukrainekrieg resultieren. Größere negative Konsequenzen für den hiesigen Lager- und Logistikmarkt sind zu erwarten, wenn es in Folge der aktuellen Entwicklung zu einem deutlicheren Wirtschaftsrückgang in Deutschland kommen sollte.

Im jetzigen Resultat spiegelt sich stattdessen ein Problem des Marktes wider, auf das bereits lange Zeit nahezu gebetsmühlenartig hingewiesen wird. Als problematisch stellt sich im Rhein-Main-Gebiet das Angebot dar. Beziehbare Flächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen, sind nicht mehr nur Mangelware, es fehlt an diesen nahezu ganz. Die Unternehmen zeigen sich mittlerweile sehr kompromissbereit, aber selbst in den mittleren und kleinen Flächenclustern sind die Engpässe mittlerweile immens.

Fehlende Abschlüsse im Neubausegment spiegeln sich deutlich in den unterschiedlichen Teilaspekten des Marktes wider. Mächte der Neubau im gesamten Vorjahr noch einen Marktanteil von 42 % aus, fällt dieser in den ersten drei Monaten gänzlich aus.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 2022

Langenselbold – 20.000 m²

Spekulative Entwicklung von ca. 20.000 m² Hallen- und 4.000 m² mögliche Bürofläche von HubOne auf einem ca. 38.000 m² großen Grundstück direkt an der A45. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2023 vorgesehen.

Raunheim/Kelsterbach – 28.000 m²

Gemeinsames Projekt der Dietz AG und der Fraport AG auf dem letzten verfügbaren Grundstück auf dem Mönchhof-Areal unweit des Frankfurter Flughafens mit zwei Logistikgebäuden und insgesamt ca. 28.000 m² Logistikfläche. Voraussichtlich werden die Flächen bereits vor Fertigstellung voll vermietet sein.

Hanau – 28.000 m²

Entwicklung des Gewerbe- und Logistikparks "Holzpark Hanau" von INBRIGHT an der B43a im Stadtgebiet von Hanau, das bereits von AEW erworben wurde. Die Hallenflächen verteilen sich auf drei Gebäudekomplexe und umfassen insgesamt ca. 28.000 m². Die Fertigstellung ist für Anfang 2023 vorgesehen.

Quelle: NAI apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1 2022

Grolsheim – 24.000 m²

Fertigstellung einer rund 24.000 m² großen Logistikhalle im Industriegebiet Grolsheim. Es handelt sich um die zweite Einheit (DC 2) von Prologis in diesem Gebiet.

Hammersbach – 40.000 m²

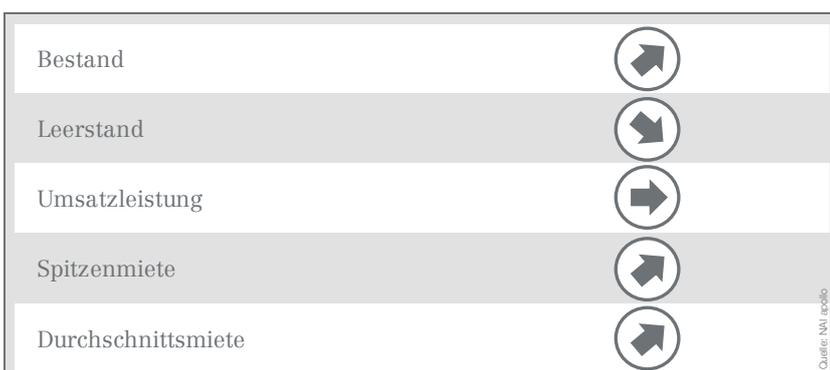
Fertigstellung des dritten Bauabschnitt auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) durch die Dietz AG mit ca. 40.000 m² Mietfläche.

Kleinostheim - 62.000 m²

Fertigstellung einer Logistikkommune 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

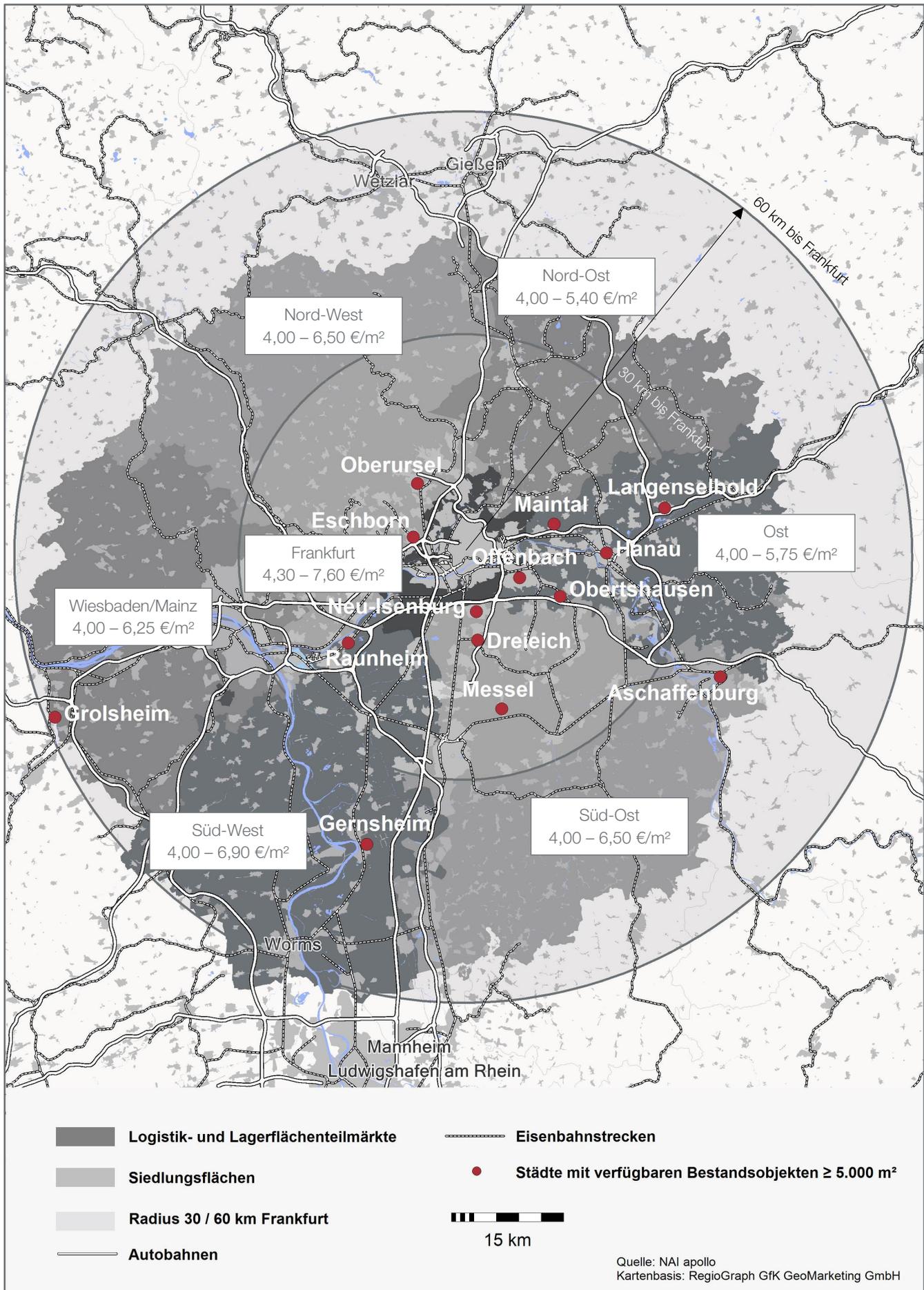
Ausblick nächste 12 Monate



Vor allem großflächige Neubauprojekte haben im letzten Jahr auch zu hohen Marktaktivitäten in den Randbereichen des Marktgebietes geführt. Diese Bereiche haben zwar weiterhin eine wichtige Rolle, allerdings positioniert sich der traditionell starke Süd-Osten mit 20.900 m² bzw. über 47 % mit Abstand auf den ersten Rang der umsatzstärksten Teilmärkte. Bei Differenzierung nach Größenklassen weisen die kleineren Flächencluster die größten Umsatzanteile auf. Dabei sticht das Segment „1.501 m² bis 3.000 m²“ heraus, auf das mit über 19.000 m² nicht nur der größte Umsatzanteil entfällt, sondern in dem im Vorjahresvergleich als einziges Flächensegment Zugewinne verzeichnet werden konnten. Wichtigster Flächenanfrager in den ersten drei Monaten des Jahres ist der Handel, auf den rund 29.400 m² und damit rund 66 % der umgesetzten Fläche entfällt. Mit deutlichem Abstand folgen Unternehmen aus Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe mit 6.900 m² sowie die Transport-, Lager- und Logistikdienstleister mit 3.500 m². Dies entspricht der Reihenfolge im ersten Quartal 2021, alle Branchen konnten aber ihre Vorjahresumsätze nicht wieder erreichen.

Der Marktausblick auf die kommenden Monate steht in enger Verbindung zur Entwicklung des Flächenangebots. Die geringe Verfügbarkeit in mittlerweile allen Flächengrößen wird sich kurzfristig nicht signifikant ändern, auch weil es an Grundstücken fehlt, die hinsichtlich Lage, Größe und Genehmigungsfähigkeit für entsprechende Neubauvorhaben geeignet sind. Nicht abzuschätzen ist die weitere Entwicklung und die Folgen des Ukrainekriegs. Sollten weitere Sanktionen wie ein Embargo für Energielieferungen beschlossen werden, wäre die Logistik hiervon unmittelbar betroffen. Langfristig ist ein Aufbau von neuen Produktionsstätten sowie zusätzlichen Lagerungsmöglichkeiten prognostizierbar. Hieraus resultiert wiederum zusätzlicher Flächenbedarf, von dem die Lager- und Logistikflächenmärkte profitieren sollten.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2022



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q1 2022

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	5,50	6,50
Düsseldorf	5,10	6,30
Frankfurt/Rhein-Main	5,50	6,80
Hamburg	5,10	6,70
München	6,60	7,50

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen Q1 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,40 %	2,90 %	3,00 %
Düsseldorf	2,80 %	3,25 %	3,10 %
Frankfurt a. M.	2,70 %	3,15 %	3,05 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %	3,05 %
München	2,50 %	2,90 %	3,00 %
Gesamt	Ø = 2,60 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,05 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1 2022

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Frankfurt am Main	P&A Management	ca. 5.600
Rodgau	UNI ELEKTRO	ca. 4.100
Reichelsheim	Pegasus Spiele	ca. 3.100
Rodgau	Sogood International	ca. 3.000
Rosbach	PREMA-SERVICE	ca. 2.800

Quelle: NAI apollo

Größte Investments Q1 2022

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Logistikimmobilie / Florstadt	PGIM Real Estate	ca. 35.000
Gefahrenstofflager / Wiesbaden	Granite	ca. 32.000
Gewerbepark "Holzpark Hanau" / Hanau	AEW	ca. 28.000
Gewerbepark / Dieburg	Palmira Capital Partners	ca. 11.300
Logistikneubau / Bingen am Rhein	Deka	ca. 11.000

Quelle: NAI apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

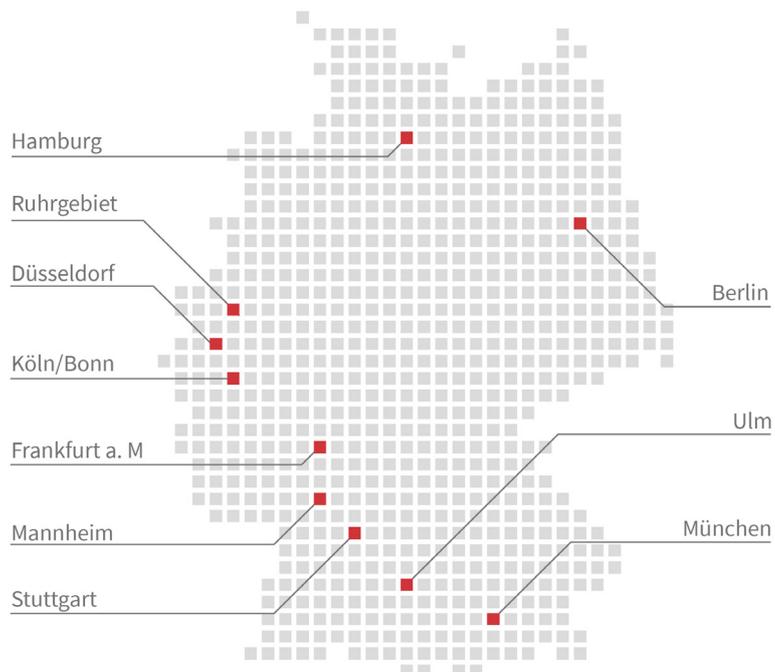
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.