



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
2022

„Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen un-
terstützen. 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



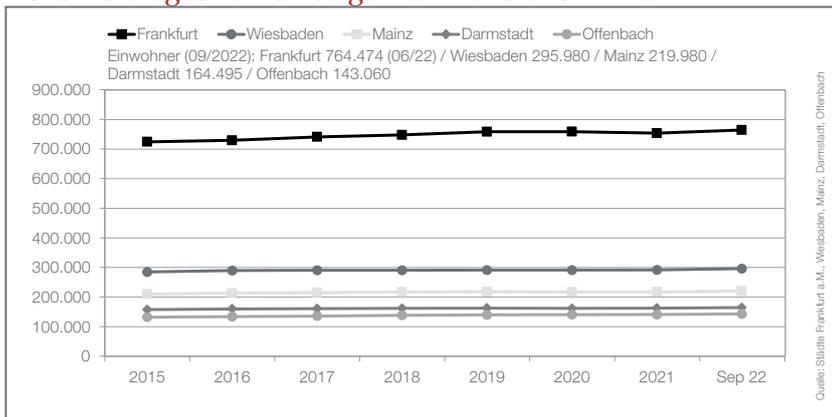
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



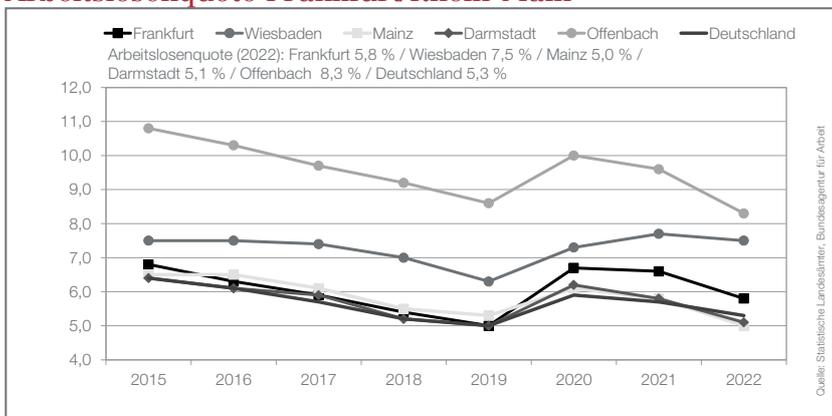
Stefan Weyrauch
Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



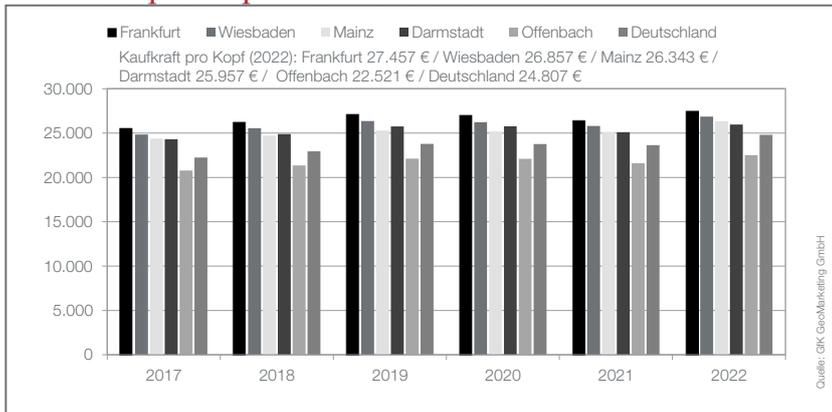
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

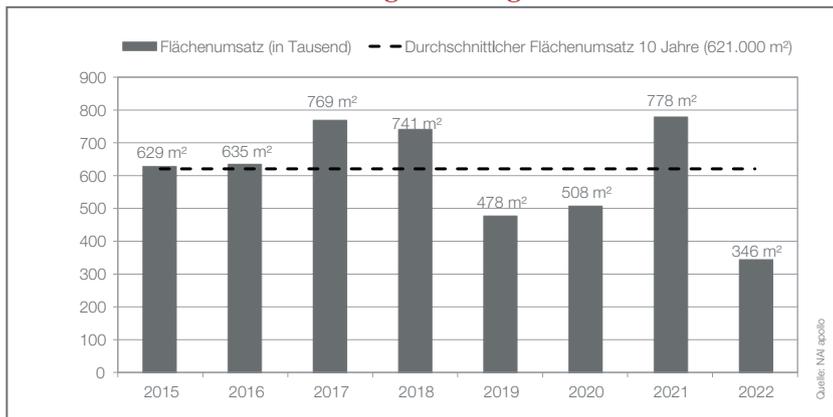
| | |
|------------------------|---|
| Flugverkehr | Passagierzahlen am Frankfurt Airport im Jahr 2022 bei 48,9 Mio. Fluggästen und damit 97,2 % über Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 2,01 Mio. Tonnen 13,3 % unter Vorjahresniveau. |
| Schienenverkehr | Frankfurter Hauptbahnhof wichtigste Verkehrsdrehscheibe in Deutschland. Täglich über 1.100 Züge sowie fast 500.000 Besucher und Reisende. Zudem verfügt Frankfurt über drei weitere Fernbahnhöfe (Südbahnhof, Westbahnhof und Flughafen-Fernbahnhof). |
| 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. |

Frankfurt am Main und das Rhein-Main-Gebiet sind weiterhin stark von den aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen betroffen. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der letzten IHK-Konjunkturumfrage im Bezirk Frankfurt wider, die aus dem Herbst 2022 stammt. Demnach sank der IHK-Geschäftsklimaindex um 16 auf 85 Punkte. Damit ist die 100er Schwelle, die die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung darstellt, deutlich unterschritten worden. Die aktuelle Geschäftslage wurde dabei in Summe noch leicht positiv beurteilt. Hingegen liegt die Bewertung der Geschäftserwartungen deutlich im negativen Bereich.

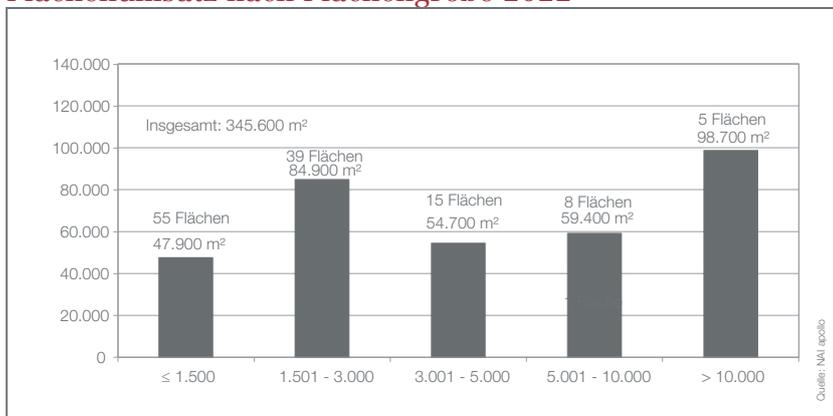
Allerdings hat sich die deutsche Wirtschaft in den letzten Monaten widerstandsfähig gezeigt. Mit einem Plus von voraussichtlich 1,9 % ist das BIP 2022 stärker angewachsen als zuletzt prognostiziert. Im Jahresverlauf 2022 ist lediglich für das Endquartal ein leichter Rückgang ermittelt worden und für das Jahr 2023 gehen einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute nicht mehr von einem Einbruch aus. So hat beispielsweise das Institut für Weltwirtschaft (IfW) jüngst sogar ein Plus von 0,3 % prognostiziert. Die Inflation in Hessen erreichte mit einem Anstieg von 9,9 % im Vergleich zum Vorjahr im Oktober den Höhepunkt des Jahres, bevor diese in den beiden Jahresendmonaten vor allem aufgrund von staatlichen Förderleistungen leicht abgenommen hat. Für das Gesamtjahr 2022 liegt die Inflationsrate in Hessen bei 8,0 %, womit der bundesdeutsche Wert von 7,9 % leicht übertroffen wird.

Der Arbeitsmarkt ist unverändert stabil. So bewegt sich die Arbeitslosenquote im ungewichteten Jahresschnitt der fünf größten Städte der Region (Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach) bei 6,3 %, womit diese gegenüber 2021 um rund 0,8 %-Punkte abgenommen hat. Auch im kurzfristigeren Monatsvergleich (September-Dezember) zeigen vier Städte einen Rückgang der Quote, nur Offenbach weist lediglich eine Stabilisierung auf.

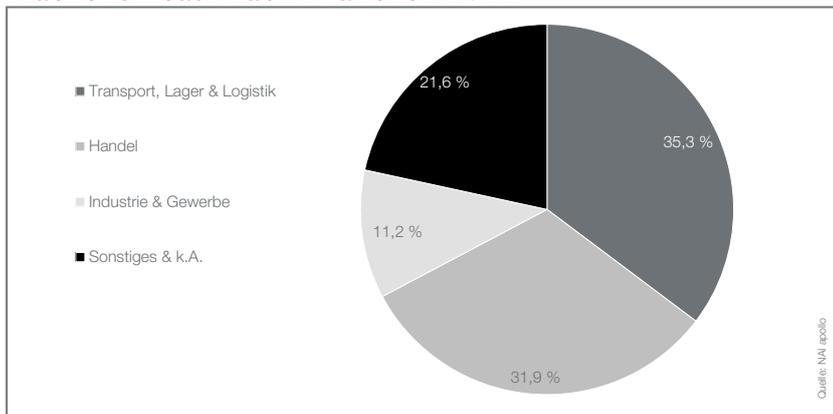
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße 2022



Flächenumsatz nach Branchen 2022



Definition des Marktgebiets

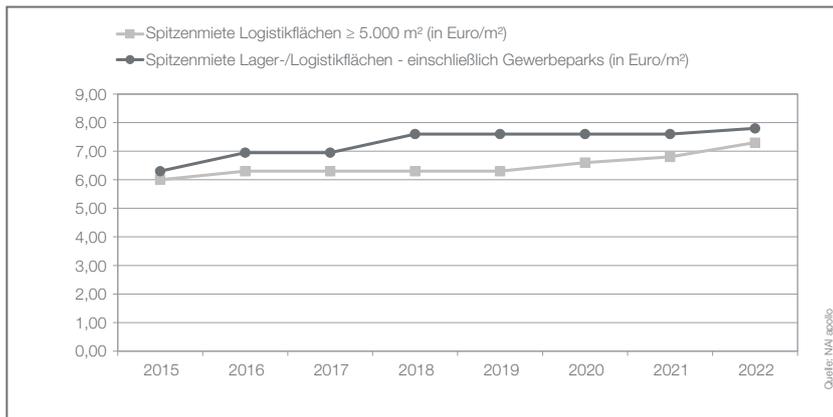
Die NAI apollo group definiert als Lager- und Logistikflächenimmobilienmarkt Frankfurt/Rhein-Main alle relevanten verfügbaren Lager-/Logistikflächen zwischen den Städten Butzbach im Norden und Worms im Süden sowie der Stadt Bingen im Westen und der Stadt Aschaffenburg im Osten.

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

Für den Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist das Jahr 2022 deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen. Der in den vergangenen zwölf Monaten erzielte Flächenumsatz beläuft sich auf 345.600 m². Damit wird der nun auf 620.500 m² gefallene 10-Jahresschnitt um über 44 % unterschritten. Das Vorjahresergebnis, das mit 778.400 m² ein neuer Rekordflächenumsatz war, wird sogar um 55,6 % verfehlt. Ein vergleichbar schwaches Jahresresultat ist zuletzt 2010 erfasst worden.

Als Gründe hierfür lassen sich sowohl angebotsseitige als auch nachfragebezogene Faktoren identifizieren. Nutzerseitiger Flächenbedarf ist weiterhin vorhanden. Allerdings ist das Stimmungsbild der hiesigen Wirtschaft durch die Folgen des Ukrainekriegs mit Inflations- und Zinsanstieg sowie Konjunkturrückgang eingetrübt. Nahezu alle Branchen, aus denen die großen Nachfrager nach Lager- und Logistikflächen stammen, sind betroffen und agieren zurückhaltender. Allerdings gibt es Anzeichen für Verbesserungen. Neben dem erwarteten Aufbau neuer inländischer Produktions- und Lagerstätten zur Vermeidung erneuter Lieferkettenproblematiken ist auf die verbesserten Wirtschaftsaussichten hinzuweisen. In den kommenden Monaten ist zwar weiterhin mit einer Rezession zu rechnen. Nach neuen Prognosen wird diese aber nicht so tief ausfallen, wie es vor wenigen Monaten noch angenommen wurde. Angebotsseitig stellt im Rhein-Main-Gebiet unverändert das geringe bis gänzlich fehlende Flächenangebot die zentrale Marktbremse dar. Hierauf wird bereits seit längerer Zeit hingewiesen. Allerdings haben in den Vorjahren einzelne sehr große Neubauprojekte, vor allem in den Außenbereichen des Marktgebietes, kurzfristig das Angebot erhöhen können, wodurch sich der Flächenmangel nicht richtig in den Umsatzzahlen widerspiegelt. Im abgelaufenen Jahr waren entsprechende Bauvorhaben seltener, infolgedessen sich Großabschlüsse auf wenige Fälle beschränkten.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen 2022

Langenselbold – 20.000 m²

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

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.

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.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen 2022

Erlensee – 22.000 m²

Fertigstellung des Frachtsentrums von DHL Freight mit rund 10.000 m² Hallenfläche, einem über 12.000 m² großen Crossdock-Terminal sowie fast 4.000 m² Büroflächen im Gewerbetyp Fliegerhorst durch Fäth Immobilien.

Florstadt – 32.000 m²

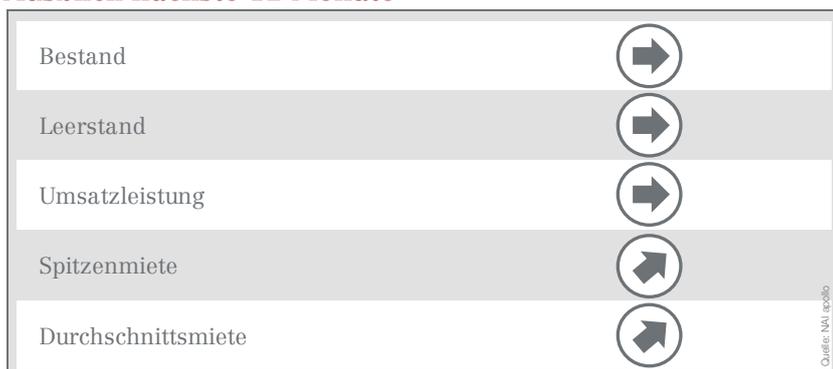
Fertigstellung eines weiteren Logistikzentrums von DHL Supply Chain auf seinem Multi-User-Campus in Florstadt, womit die bereits bestehenden Lagerkapazitäten für Pharma- und Medizinprodukte in Florstadt um 32.000 m² erweitert wurden.

Hammersbach – 40.000 m²

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

Quelle: NAI Apollo

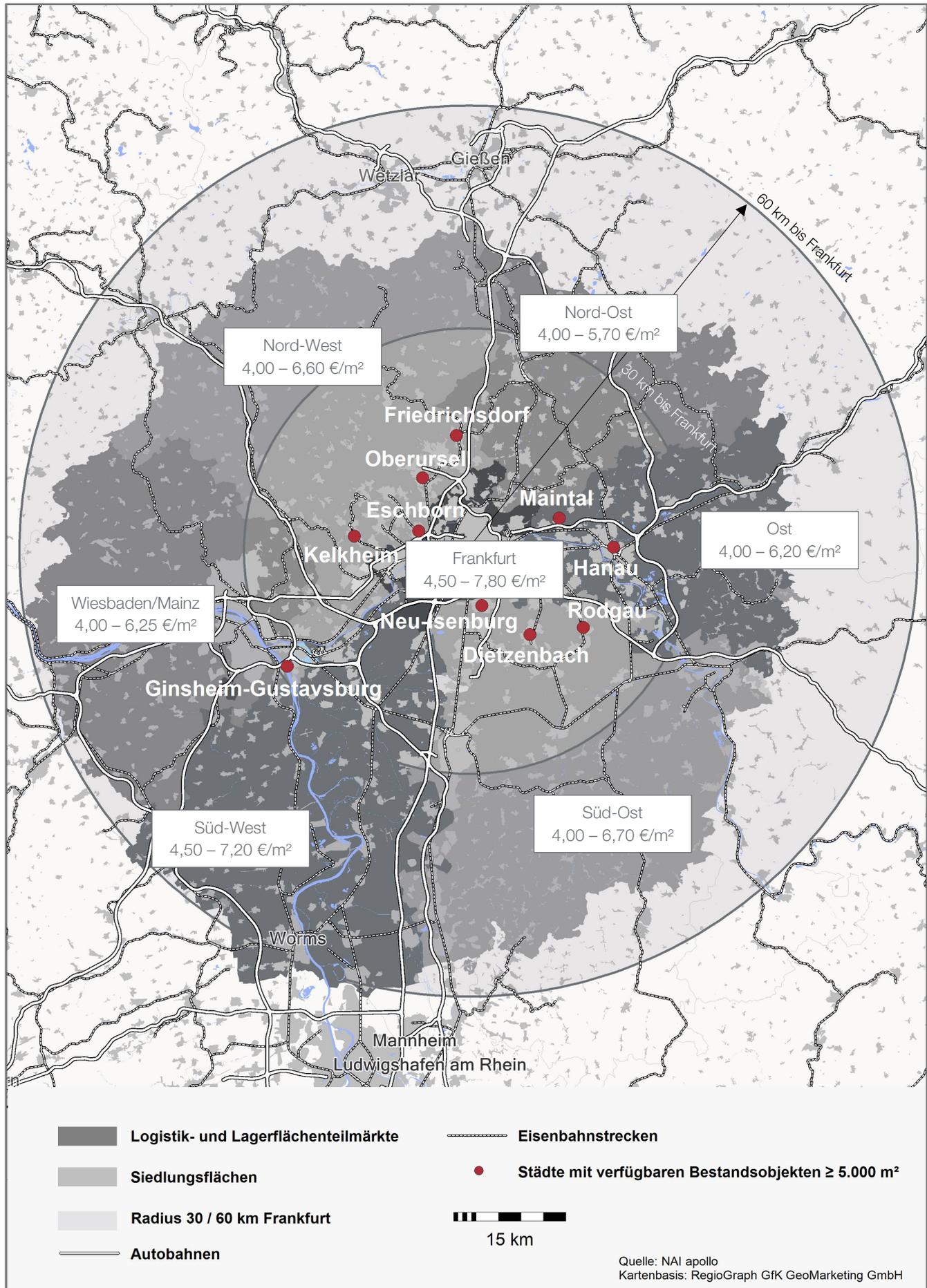
Ausblick nächste 12 Monate



Der gesunkene Flächenumsatz in Projektierungen hat zu Verschiebungen bei der räumlichen Verteilung der Marktaktivitäten geführt. So konnten in den beiden Vorjahren die beiden östlichen Teilmärkte Nord-Ost und Ost infolge von großflächigen Neubauentwicklungen erhebliche Marktanteile gewinnen. Vergleichbare Vorhaben gab es hier 2022 nicht, so dass die südlichen Marktgebiete (Süd-West und Süd-Ost) mit 29,6 % bzw. 23,5 % nun wieder eine marktdominierende Stellung eingenommen haben. Allerdings wurden für den Süden genauso wie für alle anderen Teilbereiche des Gesamtmarktgebietes im Vorjahresvergleich deutliche Umsatzrückgänge verzeichnet. Wichtigste Flächennachfrager 2022 sind die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen, die am Jahresende einen Umsatzanteil von 35,3 % erreichen. Es folgen mit 31,9 % der im Vorjahr erstplatzierte Handel.

Der Ausblick auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fällt besser aus als noch vor wenigen Monaten. Der Arbeitsmarkt erweist sich als stabil. Die Inflation ist zwar weiterhin hoch, hat zuletzt aber abgenommen. Dies wird den Handel, die Industrie und folglich das Lager- und Logistikgewerbe in den kommenden Monaten weiter stützen. Ohnehin ist es auf den Lager- und Logistikmärkten bislang nicht zu einem Nachfrageeinbruch gekommen. Das zentrale Problem im Rhein-Main-Gebiet bleibt damit auch zukünftig der Mangel an anmietbaren Flächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen. Besserung ist nicht in Sicht, auch weil Grundstücke, auf denen neue Projekte realisiert werden können bzw. die für solche geeignet sind, fehlen. Dies birgt Potenzial für weitere Mietsteigerungen in den kommenden Monaten. Zudem ist eine erneute Verschiebung von Anmietungsaktivitäten in die Randbereiche des Marktgebietes sowie darüber hinaus, wo ein größeres Realisierungspotenzial für neue Vorhaben besteht, zu erwarten.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2022



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q4 2022

| | Durchschnittsmiete in €/m ² | Spitzenmiete in €/m ² |
|----------------------|--|----------------------------------|
| Berlin | 6,20 | 7,50 |
| Düsseldorf | 5,70 | 7,00 |
| Frankfurt/Rhein-Main | 5,80 | 7,30 |
| Hamburg | 5,90 | 7,50 |
| München | 7,20 | 8,40 |

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q4 2022

| | Spitzenrendite Büro | Spitzenrendite Einzelhandel | Spitzenrendite Logistik |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Berlin | 3,45 % | 3,55 % | 3,80 % |
| Düsseldorf | 3,60 % | 3,80 % | 3,85 % |
| Frankfurt a. M. | 3,50 % | 3,75 % | 3,85 % |
| Hamburg | 3,50 % | 3,75 % | 3,85 % |
| München | 3,45 % | 3,55 % | 3,80 % |
| Gesamt | Ø = 3,50 % | Ø = 3,70 % | Ø = 3,85 % |

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2022

| Objekt + Lage | Mieter / Eigennutzer | Nutzfläche in m ² |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Büdingen/Hammersbach/Limeshain | B+S | ca. 39.000 |
| Raunheim | Rexel | ca. 26.000 |
| Bodenheim | Atrikom Fulfillment | ca. 12.500 |
| Weiterstadt | Grieshaber Logistics | ca. 10.500 |
| Altenstadt | Breitfeld & Schliekert GmbH | ca. 10.200 |

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments 2022

| Objekt + Lage | Käufer | Nutzfläche in m ² |
|---|-------------------|------------------------------|
| Logistikimmobilie Action / Biblis | P3 Logistic Parks | ca. 85.000 |
| Logistikimmobilie / Florstadt | PGIM Real Estate | ca. 35.000 |
| Gefahrenstofflager / Wiesbaden | Granite | ca. 32.000 |
| Gewerbepark "Holzpark Hanau" / Hanau | AEW | ca. 28.000 |
| Logistikimmobilie CargoCity Süd / Frankfurt | Garbe Industrial | ca. 23.300 |

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

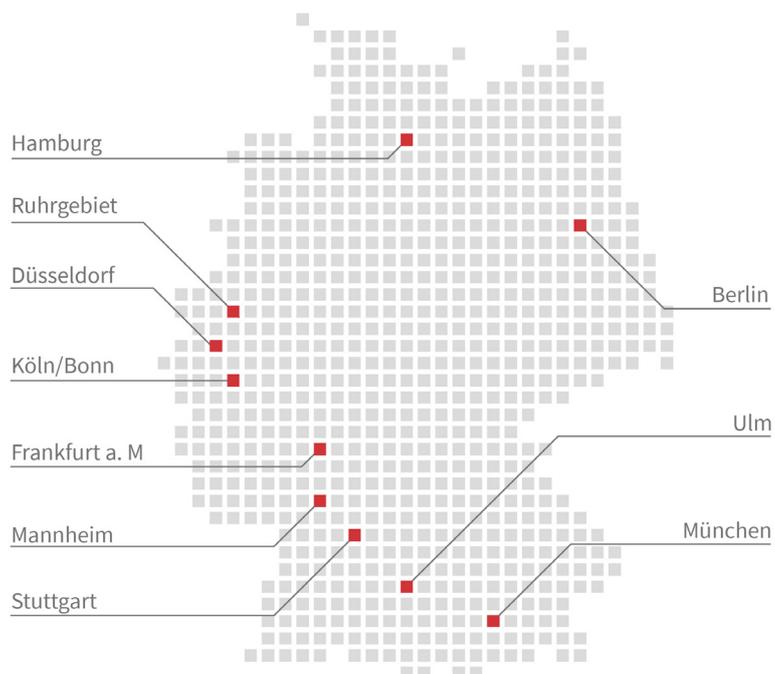
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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.