



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q1 2023

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



Barbara T. Lewandowicz
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-108
barbara.lewandowicz@nai-apollo.de



Michael Weyrauch
Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-902
michael.weyrauch@nai-apollo.de



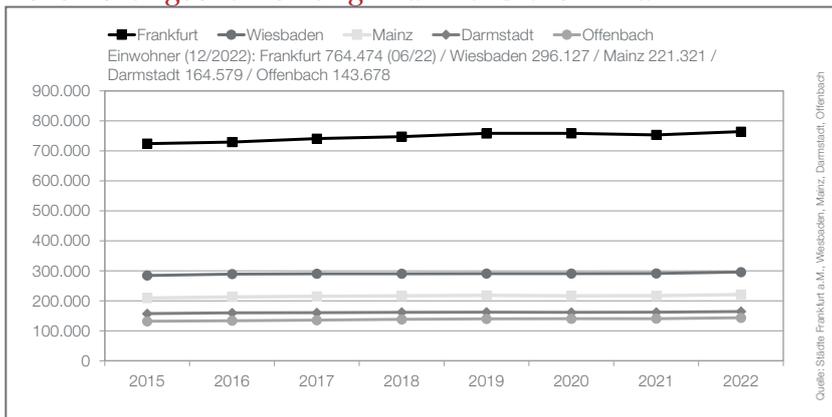
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



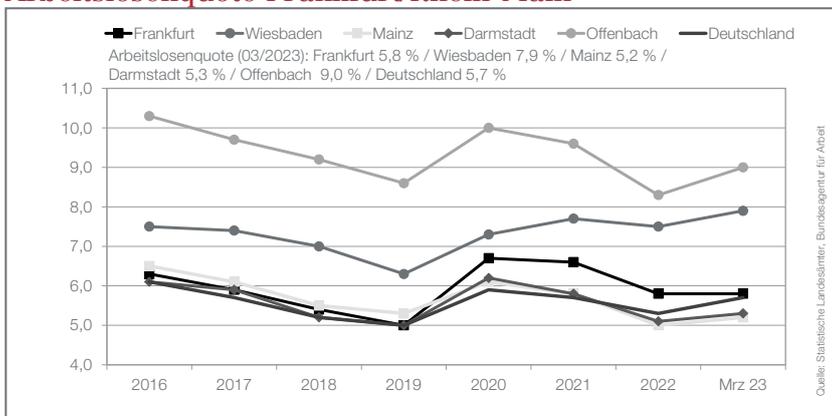
Stefan Weyrauch
Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



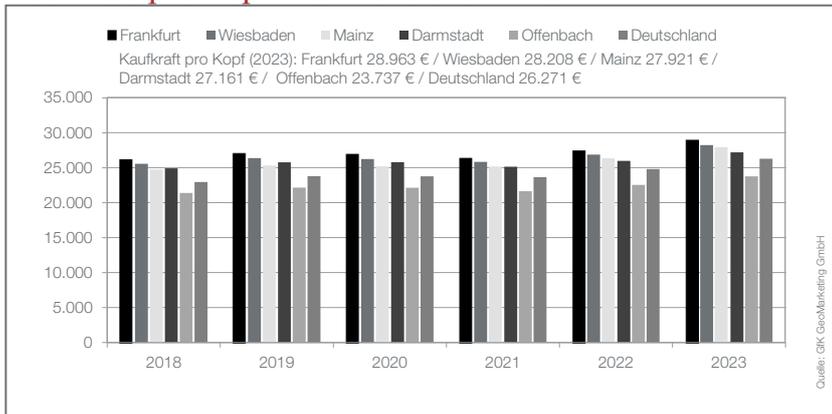
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Quartal 2023 bei 11,4 Mio. Fluggästen und damit 56,0 % über Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 456.800 Tonnen 12,3 % 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

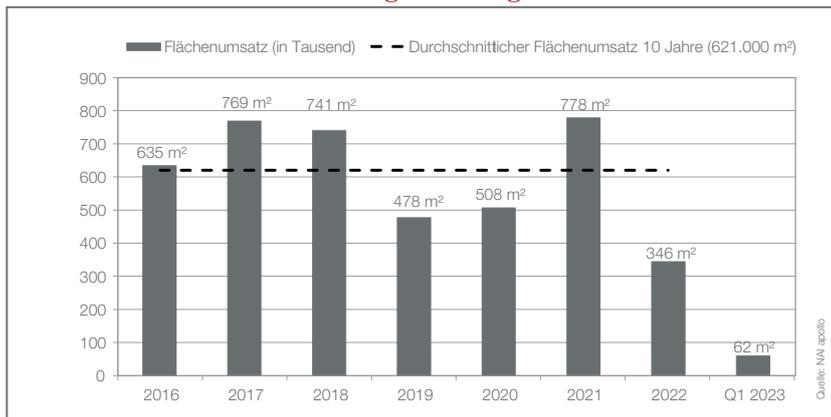
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die Region Frankfurt/Rhein-Main zeigt sich im ersten Quartal 2023 trotz unverändert schwieriger Rahmenbedingungen in einer wirtschaftlich robusten Verfassung. So beläuft sich die Arbeitslosenquote Ende März in den fünf größten Städten der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach am Main) im ungewichteten Schnitt mit 6,6 % auf dem Januar-niveau. Der Vergleich zum Vorjahr (März 2022) erbringt eine geringe Zunahme von 0,3 %-Punkten, wobei die lokalen Veränderungen von einer leichten Abnahme in Frankfurt bis zu deutlicheren Zuwächsen (+0,7 %-Punkten) in Offenbach bei der Arbeitslosigkeit reichen. Die Inflationsrate in Deutschland ist zwar weiterhin auf einem hohen Niveau, hat sich zuletzt mit einer Zunahme von 7,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat aber abgeschwächt.

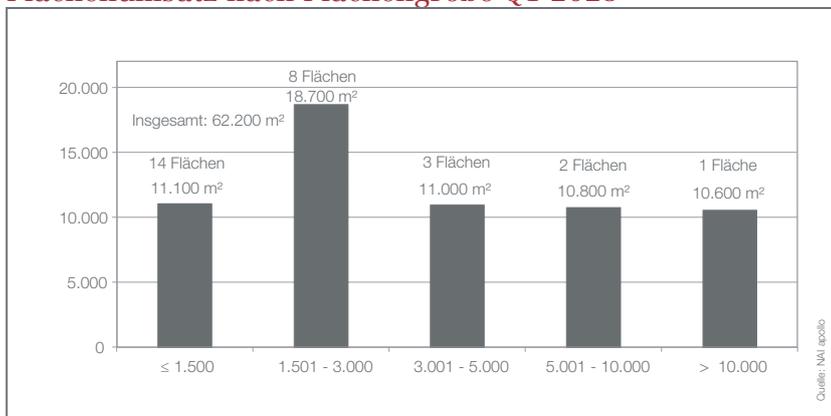
Zu einem verbesserten Ausblick kommt auch die jüngste Konjunkturprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Untersuchung aus März 2023 erwartet für das aktuelle Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Höhe von 0,2 %. In 2024 dürfte dieses auf 1,3 % ansteigen. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass sich der Rückgang der Verbraucherpreise fortsetzen und 2024 bei voraussichtlich 3,0 % liegen wird.

Ein moderat verbessertes Stimmungsbild hat auch die aktuelle Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt vom Jahresbeginn 2023 zum Ergebnis. So ist der IHK-Geschäftsklimaindex um 17 auf 102 Punkte angestiegen, womit die Verluste der vorherigen Umfrage ausgeglichen wurden. Die Vorkrisenwerte bleiben aber weiterhin unerreicht. Bei der separat betrachteten Branche der Verkehrswirtschaft hat eine bessere Bewertung der wirtschaftlichen Zukunftserwartungen – trotz zurückhaltender Beurteilung der aktuellen Wirtschaftslage – zu einem Anstieg des Geschäftsklimaindex geführt. Mit 90 Punkten ist dieser aber weiterhin im negativen Bereich.

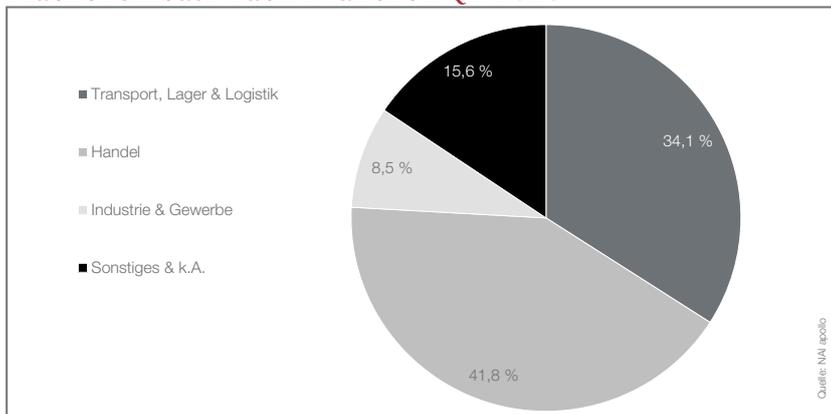
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2023



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



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.

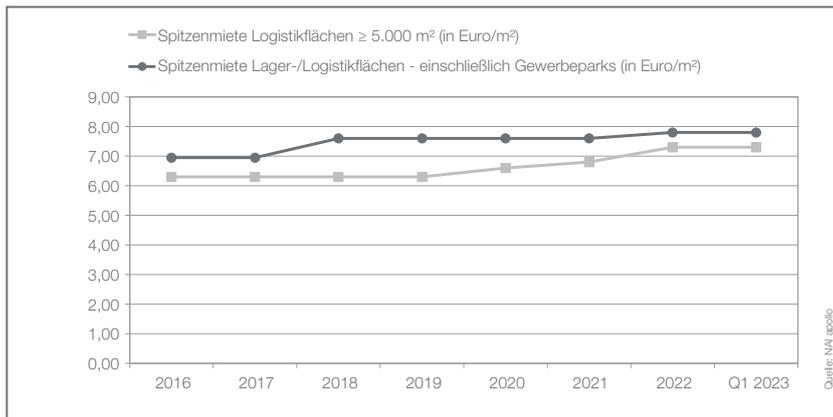
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist mit einem unterdurchschnittlichen Umsatzresultat in das Jahr 2023 gestartet. Der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten des Jahres beläuft sich auf 62.200 m². Damit wurde das schwache Ergebnis zum Jahresende 2022 von 73.900 m² nochmals unterboten. Der Negativrekord, der mit 44.300 m² im ersten Quartal 2022 aufgestellt wurde, hat allerdings weiterhin Bestand.

Zwar hat sich das allgemeine wirtschaftliche Stimmungsbild zu den Vormonaten verbessert, dennoch ist dieses mit Blick auf die Inflations- und Zinsentwicklung sowie abgeflachter Konjunkturprognosen weiterhin eingetrübt. Hiervon betroffen sind auch die Flächennachfrager für Lager- und Logistikflächen. Trotz teilweise zurückgestellter Expansionsbemühungen ist die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen dennoch groß. Und sie kann in der Rhein-Main-Region unverändert nicht gedeckt werden. Es gibt zwar noch freie Bestandsgebäude, diese erfüllen aber oft nicht die gesetzten Ansprüche. Der in den letzten Jahren ohnehin nicht ausreichende Neubau hat im Zuge der aktuellen Krise noch weiter abgenommen. Besserung ist hier angebotsseitig somit nicht wirklich in Sicht. Parallel bestehen nachfrageseitig weiterhin Bestrebungen, neue inländische Produktions- und Lagerstätten zur Vermeidung erneuter Lieferkettenproblematiken aufzubauen, wodurch die Flächennachfrage gestützt wird. Die Bereitschaft, hierfür auch deutlich höhere Mieten zu bezahlen, ist vorhanden.

Bei Differenzierung nach Größenklassen zeigt sich, dass in nahezu allen Größenclustern Umsatzabnahmen stattgefunden haben. Am stärksten fällt dieser im großflächigen Segment oberhalb der 10.000 m²-Marke aus. So sind hier in den ersten drei Monaten rund 10.600 m² im Rahmen eines einzigen Abschlusses erzielt worden. Umsatzstärkstes Segment im ersten Quartal 2023 ist das mittlere Größensegment (1.501 bis 3.000 m²) mit 18.700 m². Verbunden mit dem schwachen Quartalsum-

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 2023

Weiterstadt – 7.000 m²

Spekulatives Logistik- und Light-Industrial-Projekt der MB Park, direkt an der BAB 5 gelegen. Die ca. 7.000 m² Hallenflächen sind hälftig teilbar und flexible nutzbar. Die Fertigstellung wird für Ende 2023 erwartet.

Hanau – 12.000 m²

Erweiterung des Gewerbestands im Hafen von Hanau um ca. 12.000 m² Hallen- und 1.000 m² Bürofläche durch Alpha Industrial. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 vorgesehen.

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 BAB 45. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2023 vorgesehen.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1 2023

Hanau – 10.000 m²

Fertigstellung des Gewerbestands durch HubOne Real Estate auf einem ehemaligen Teilbereich des Firmengeländes von Goodyear in Hanau mit ca. 10.000 m², die größtenteils an den Getränkelieferanten Flaschenpost vermietet sind.

Raunheim/Kelsterbach – 28.000 m²

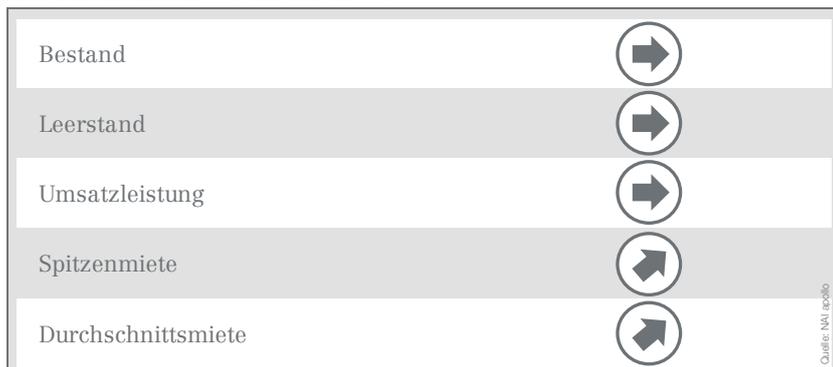
Fertigstellung des Logistik-Projektes "D-Port" auf dem letzten verfügbaren Grundstück auf dem Mönchhof-Areal unweit des Frankfurter Flughafens mit insgesamt ca. 28.000 m² Logistikfläche.

Hanau – 28.000 m²

Fertigstellung des Gewerbe- und Logistikparks "Holzpark Hanau" von INBRIGHT an der B43a im Stadtgebiet von Hanau, der bereits von AEW erworben wurde, mit insgesamt ca. 28.000 m².

Quelle: NAI Apollo

Ausblick nächste 12 Monate

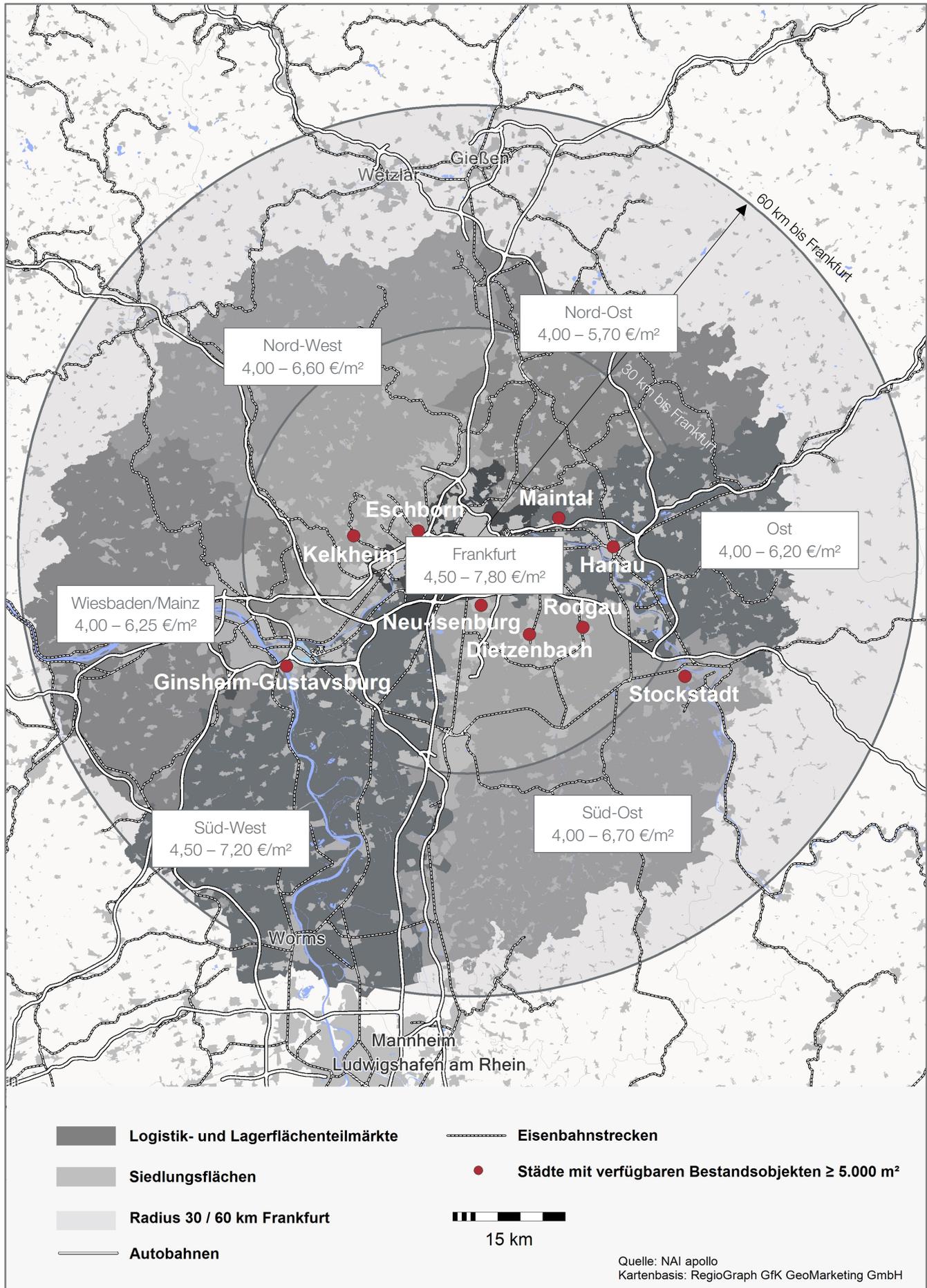


satz im großflächigen Segment, der in der Vergangenheit zu einem großen Teil aus neuen Projektentwicklungen resultierte, befindet sich auch der Umsatz im Neubau-segment auf einem äußerst niedrigen Niveau. So sind durch Anmietungen in Neubautentwicklungen sowie Eigennutzerprojekten zum Jahresstart insgesamt rund 17.900 m² generiert worden.

Durch den Großabschluss in Idstein und die ansonsten räumlich breiter verteilten Marktaktivitäten ist der „Nord-Westen“ mit 24.300 m² im bisherigen Jahresverlauf der umsatzstärkste Teilmarkt im Rhein-Main-Gebiet. Daran schließt sich der Osten an. Hier haben vor allem Anmietungen im „Holzpark Hanau“ zu einem Umsatz von insgesamt 9.600 m² beigetragen. Als wichtigste Flächennachfrager haben sich mit einem Marktanteil von 41,8 % die Handelsunternehmen erwiesen. Es folgen mit 34,1 % die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. Allerdings haben nahezu alle Wirtschaftsbereiche beim absoluten Umsatzvolumen verloren. Den stärksten absoluten Rückgang weist dabei der Handel auf, der sich mit aktuell 26.000 m² nahezu 20.000 m² unter dem Fünfjahresniveau bewegt.

Prognosen für den weiteren Verlauf des Jahres 2023 sind schwer zu tätigen. Die Einflussfaktoren sind vielfältig. So ist auf die weiterhin schwierige konjunkturelle Situation hinzuweisen, die unverändert zu Verunsicherung führt. Allerdings sehen die Wirtschaftsindikatoren mittlerweile besser aus als noch vor einigen Monaten. Parallel ist zu unterstreichen, dass die unterdurchschnittlichen Umsatzergebnisse der letzten Quartale auf dem Lager- und Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet nicht in erster Linie auf wirtschaftlichen Gründen basieren. Die Flächennachfrage war und ist weiterhin vorhanden. Wie in der Vergangenheit schon häufig erläutert, bleibt der Mangel an anmietbaren Flächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen, ein zentrales Problem – auch wenn Mietentscheidungen aktuell auch verschoben werden oder negativ ausfallen.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbesteuern) und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2023



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q1 2023

| | Durchschnittsmiete in €/m ² | Spitzenmiete in €/m ² |
|----------------------|--|----------------------------------|
| Berlin | 6,30 | 7,50 |
| Düsseldorf | 5,80 | 7,10 |
| Frankfurt/Rhein-Main | 5,80 | 7,30 |
| Hamburg | 6,00 | 7,60 |
| München | 7,20 | 8,60 |

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q1 2023

| | Spitzenrendite Büro | Spitzenrendite Einzelhandel | Spitzenrendite Logistik |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Berlin | 3,70 % | 3,75 % | 3,95 % |
| Düsseldorf | 3,85 % | 3,90 % | 3,95 % |
| Frankfurt a. M. | 3,75 % | 3,85 % | 3,95 % |
| Hamburg | 3,75 % | 3,85 % | 3,95 % |
| München | 3,70 % | 3,75 % | 3,95 % |
| Gesamt | Ø = 3,75 % | Ø = 3,80 % | Ø = 3,95 % |

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1 2023

| Objekt + Lage | Mieter / Eigennutzer | Nutzfläche in m ² |
|----------------------|---|------------------------------|
| Idstein | Ernst Schmitz Logistics & Technical Services | ca. 10.600 |
| Oberursel | Burgschneider | ca. 5.500 |
| Hanau | Heinrich Kopp | ca. 5.300 |
| Ginsheim-Gustavsburg | Großhändler für Kfz-Teile und Werkstattausrüstung | ca. 4.400 |
| Frankfurt am Main | Logistikdienstleister | ca. 3.600 |

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1 2023

| Objekt + Lage | Käufer | Nutzfläche in m ² |
|---------------------------------------|---|------------------------------|
| Logistikimmobilie / Frankfurt am Main | k.A. | ca. 12.000 |
| Logistikimmobilie / Hochheim am Main | Ingenieurtechnik- und Auftragsforschungsunternehmen | ca. 2.400 |

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

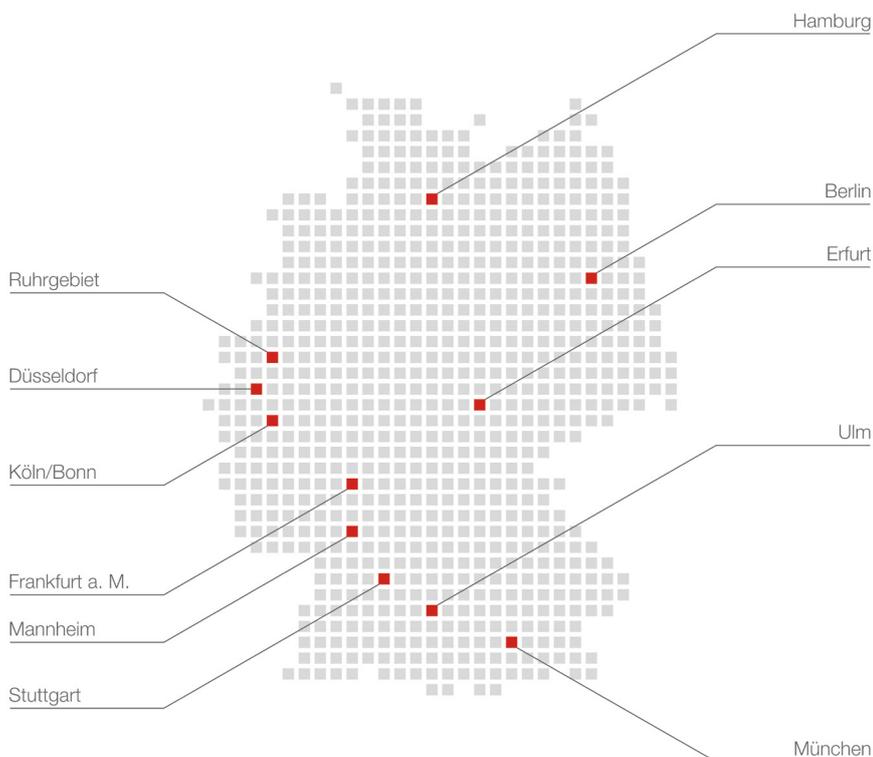
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.