Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
2019

NAIapollo

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat Leonardo da Vinci

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

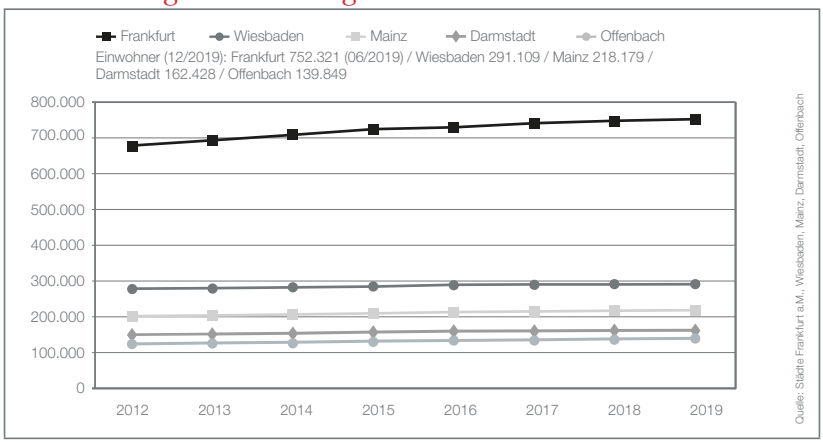
Michael Weyrauch
Head of Industrial Letting and Transaction
+ 49 (0) 69 - 970 505-902
michael.weyrauch@nai-apollo.de

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

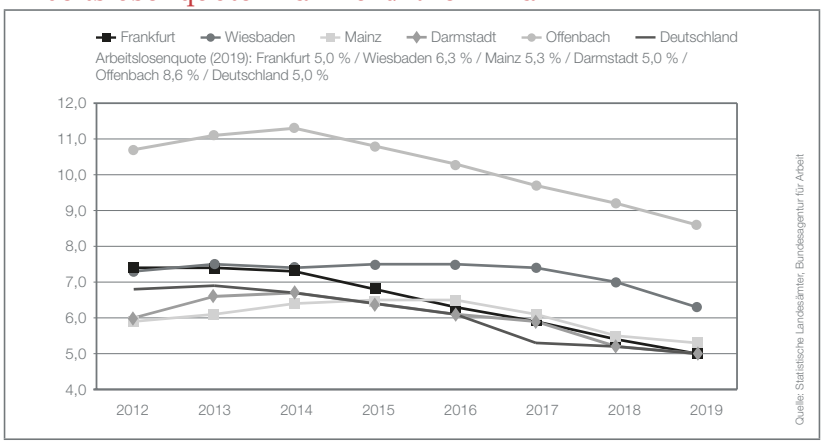
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemler@nai-apollo.de

NAIapollo

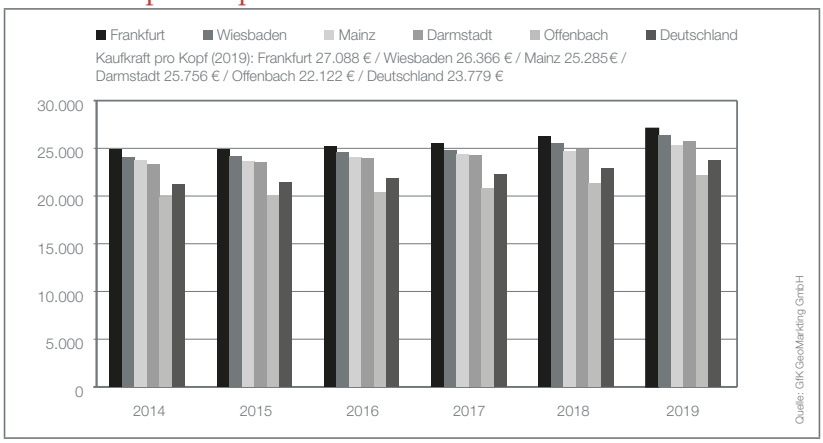
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport in 2019 mit über 70,5 Mio. Fluggästen erstmals oberhalb der 70-Millionen-Schwelle. Das Cargovolumen hat hingegen aufgrund der schwierigen weltweiten Wirtschaftslage um 3,9 % auf 2.128.000 Tonnen abgenommen.
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.

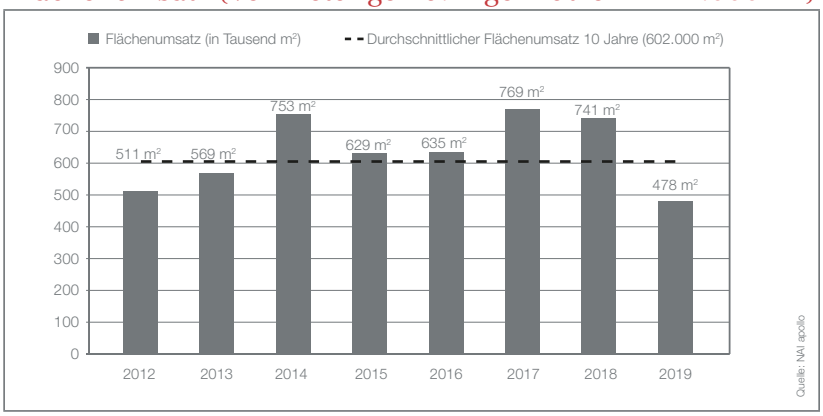
Die Rhein-Main-Region ist auch im Jahr 2019 durch eine anhaltende Bevölkerungszunahme geprägt worden. So haben die fünf größten Städte, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach in Summe mittlerweile die 1,56 Mio. Einwohnermarke überschritten. Auch im Jahr 2020 wird diese positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen anhalten.

Die aktuelle Situation der hiesigen Wirtschaft stellt sich laut der aktuellen Konjunkturumfrage vom Herbst 2019 im IHK-Bezirk Frankfurt schlechter dar als in den Vorumfragen. Zum ersten Mal seit dem Jahr 2009 blicken mehr Unternehmen pessimistisch als optimistisch in die Zukunft. Dieser Abwärtstrend zeigt sich auch bei der Verkehrswirtschaft. Zwar wird in dieser Branche die derzeitige Lage besser als in der Vorumfrage bewertet, diese schätzt aber ihre zukünftige Entwicklung so pessimistisch wie schon lange nicht mehr ein. Infolgedessen plant eine größere Anzahl der Betriebe, ihre Investitionen zu senken. Parallel wird die Notwendigkeit eines Personalabbaus befürchtet.

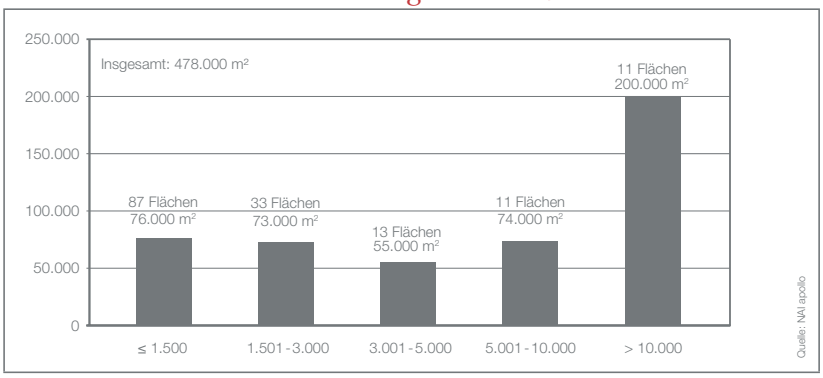
Die fünf großen Städte des Rhein-Main-Gebietes sind im Jahresschnitt 2019 allerdings allesamt durch eine Abnahme der Arbeitslosenquote gekennzeichnet. Diese bewegen sich zwischen -0,2 %-Punkte in Mainz und Darmstadt sowie -0,7 %-Punkte in Wiesbaden. Die niedrigste Quote wird im Jahresschnitt 2019 in Darmstadt und Frankfurt mit 5,0 % erreicht. Offenbach weist mit 8,6 % weiterhin den höchsten Wert aus.

Unverändert positiv hat sich auch die Entwicklung der sozialversicherungspfl. Beschäftigten in Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach gezeigt. Entsprechend liegt die Gesamtanzahl zum aktuellen Stand, dem 30.06.2019, bei rund einer Million und damit 2,6 % über dem Vorjahreswert. Auf Unternehmen der Verkehrs- und Lagerwirtschaft entfallen hiervon rund 102.000 Beschäftigte, was einem leichten Plus von 0,2 % entspricht.

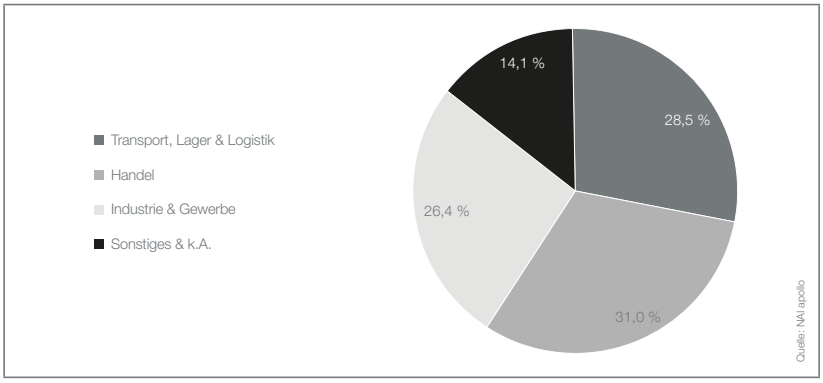
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße 2019



Flächenumsatz nach Branchen 2019



Definition des Marktgebiets

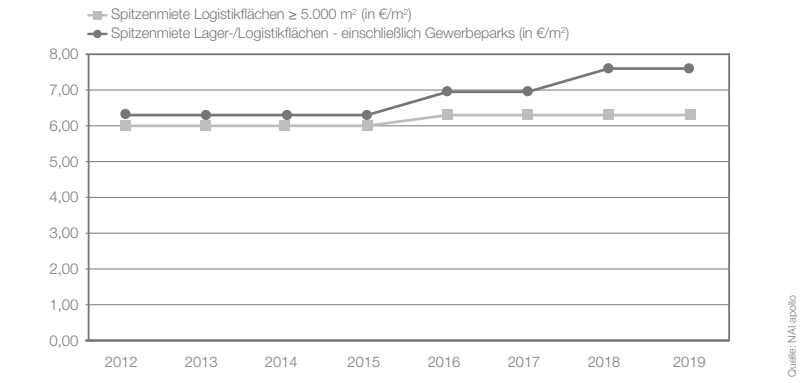
Die NAI apollo group definiert als Lager- und Logistikflächenimmobilienmarkt Frankfurt/Rhein-Main alle relevanten verfügbaren Lager-/Logistikflächen zwischen den Städten Butzbach im Norden und Worms im Süden sowie der Stadt Bingen im Westen und der Stadt Aschaffenburg im Osten. Die Stadt Frankfurt am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

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im Jahr 2019 das niedrigste Umsatzresultat der letzten Jahre erzielt. Insgesamt sind rund 478.000 m² durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. In den Vorjahren konnte seit 2011 bislang mindestens die 500.000 m²-Marke überschritten werden, dreimal sogar die 700.000 m²-Marke. Der Vergleich zum neuen Zehnjahresschnitt (602.000 m²) erbringt ein Minus von 20,6 %. Der Rückgang zum Vorjahr – dem mit 741.000 m² drittbesten jemals erreichten Ergebnis – fällt noch etwas höher aus.

Das vierte Quartal konnte lediglich rund 74.000 m² zum Gesamtergebnis beitragen. Damit ist das Abschlussquartal im Jahresverlauf mit Abstand das schlechteste nach bereits unterdurchschnittlichen Umsätzen von 127.000 m² im dritten Quartal sowie rund 138.000 m² bzw. 139.000 m² in den beiden ersten Quartalen des Jahres.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Erwartete Großabschlüsse, die nach wie vor geplant sind, hätten sich deutlich auf die Marktzahlen niedergeschlagen, sind bislang aber ausgeblieben. Sicherlich ist 2019 nach mehreren Jahren immer neuer Rekordwerte auch eine Marktberuhigung eingetreten. Parallel zeigt sich aber weiterhin ein Mangel an Flächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen. Zudem bestehen mittlerweile im mittleren Qualitätssegment auf Eigentümerseite auch hohe Preisvorstellungen. Hinzu kommt die wirtschaftliche Abschwächung vor allem im industriellen Sektor zu tragen. Seit dem Beginn der zweiten Jahreshälfte wirkt sich diese erkennbarer auf die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen im Marktgebiet aus.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Auswahl großer aktueller Projektentwicklungen 2019

Hanau – 20.000 m²

Bau einer Logistikimmobilie durch Garbe Industrial Real Estate und Bremer Projektentwicklung auf einem Teilgrundstück des Technologie- und Logistikparks „Rodenbacher Chausee" in Hanau. Auf dem Grundstück entsteht eine spekulative Neubauprojektierung mit einer Gesamtgröße von ca. 20.000 m².

Kelsterbach - 25.000 m²

Bau des zweiten Bauabschnitts des M-Port³ mit rund 25.000 m² Hallenfläche durch das Joint-Venture aus Fraport und MP Holding. Wie der erste Bauabschnitt (2017) wurde dieser bereits zur Jahresmitte von Deka Immobilien erworben.

Mainz – 28.000 m²

Spekulativer Bau einer Logistikimmobilie mit 28.000 m² Nutzfläche mit voraussichtlichem Baubeginn in Q2 2020 durch die FOUR PARX GmbH. Die geplante Nutzfläche verteilt sich auf 24.000 m² Hallenfläche, 900 m² für Büros und 3.000 m² für eine Galerie auf einer zweiten Ebene mit Sozialräumen oder weiteren Büros.

Quelle: NAI apollo

Auswahl großer fertiggestellter Projektentwicklungen 2019

Rodenbach – 30.000 m²

Fertigstellung eines Logistikparks durch Panattoni Europe mit rund 29.500 m² Hallenfläche sowie rund 1.700 m² Büro- und 1.800 m² Mezzaninefläche mit Geis Logistik als Ankermieter.

Hammersbach – 40.000 m²

Fertigstellung der spekulativ begonnenen Entwicklung auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) mit ca. 40.000 m² Logistikfläche im ersten Bauabschnitt, die in Q3 2018 an ID Logistics vermietet wurde. In weiteren Bauabschnitten können ca. 150.000 m² Hallenfläche realisiert werden.

Groß-Gerau – 106.000 m²

Fertigstellung des „Nextpark GG RheinMain" auf dem ehemaligen Südzucker-Gelände in Groß-Gerau durch die FOUR PARX GmbH mit Vollvermietung Ende des Q3 2019.

Quelle: NAI apollo

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Minimummiete	→

Quelle: NAI apollo

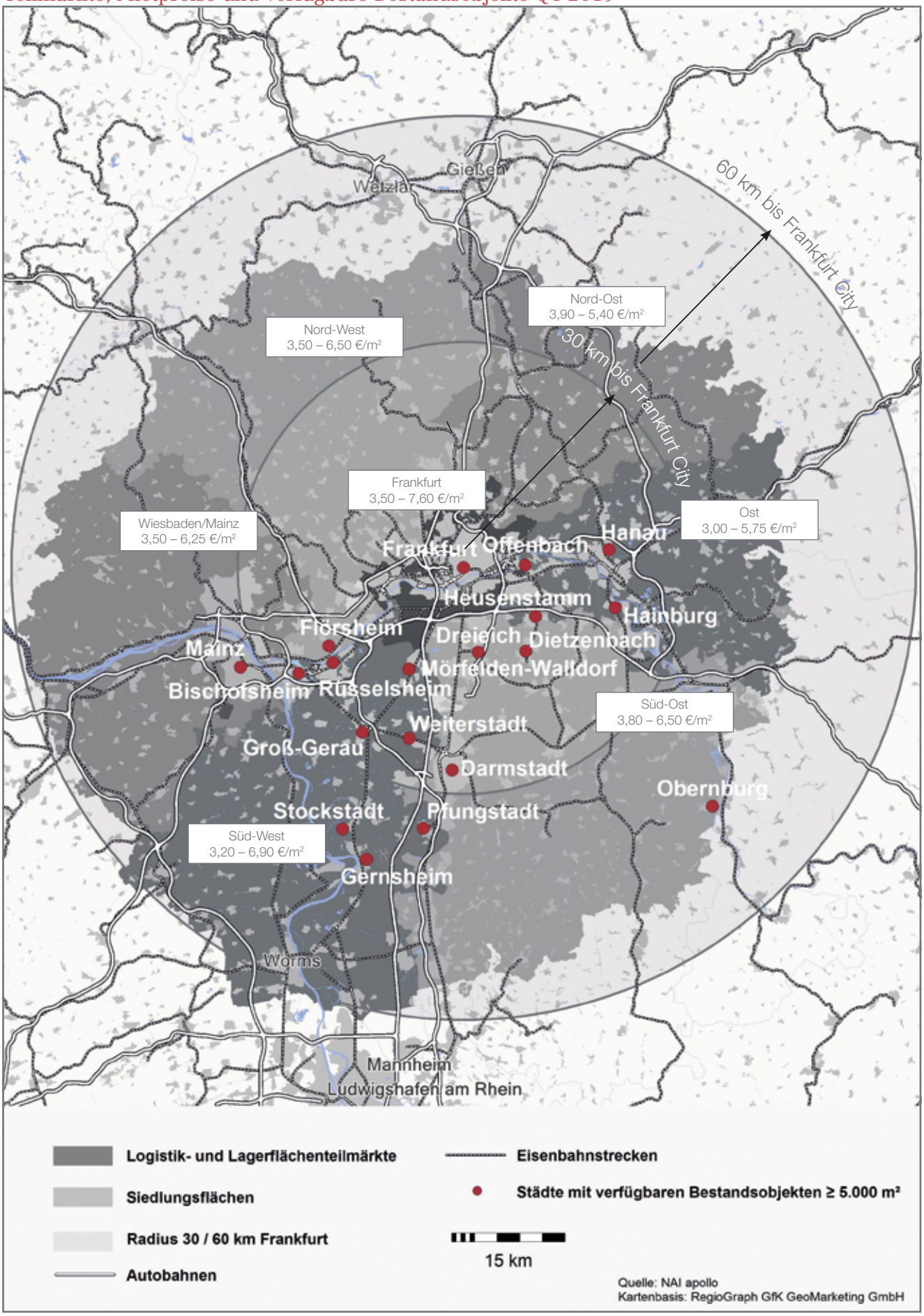
Beim direkten Vergleich der aktuellen Zahlen mit den Vorjahren treten drei zentrale Veränderungen zutage, die sich zum Teil gegenseitig bedingen. Zum einen zeigt sich ein auffälliger Rückgang der Flächenumsätze im großflächigen Segment, zum anderen haben Mietabschlüsse in Projektentwicklungen an Bedeutung verloren. Darüber hinaus haben die Marktaktivitäten der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen nachgelassen.

So sind die Flächenumsätze mit Ausnahme des kleinflächigen Segments unter 1.500 m² zwar in allen Größenclustern gesunken, am deutlichsten aber im großflächigen Segment über 10.000 m². Hier wurden 2019 in elf Deals rund 200.000 m² umgesetzt. Damit stellen die Großflächen mit einem Marktanteil von 41,8 % zwar weiterhin den Löwenanteil, verzeichnen im Vergleich zum Vorjahr aber einen absoluten Rückgang von über 225.000 m². Parallel dazu haben Anmietungen in Projektentwicklungen von 40,2 % in 2018 auf nun 20,5 % abgenommen. Bei Bestandsflächen liegt das entsprechende Minus bei 27,7 %, während Eigennutzerprojekte und Ankäufe von Selbstnutzern hinzugewannen.

Der Umsatzrückgang der Logistiker im Jahresvergleich bewegt sich bei 316.000 m² (-70 %). Damit kommt diese Nachfragegruppe 2019 auf einen Umsatz von 136.000 m² und einen Marktanteil von 28,5 %, womit sie die dominante Stellung der Vorjahre verliert und sich nun zwischen dem Handel (31,0 %) und den Industrie-/Gewerbeunternehmen (26,4 %) einordnet.

Für das Jahr 2020 erwarten wir eine konstante bis leicht steigende Marktentwicklung. Angebotsseitig ist eine Entspannung aufgrund aktuell geplanter Bauvorhaben und bereits begonnener Projekte in Sicht. Auch die Nachfrage ist weiterhin hoch. Allerdings würde sich eine mögliche weitere konjunkturelle Eintrübung mittelfristig negativ auf die Flächenplanungen der Unternehmen auswirken.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2019



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) 2019

	Durchschnittsmiete (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
Berlin	5,00	6,00
Düsseldorf	4,70	5,50
Frankfurt/Rhein-Main	5,30	6,30
Hamburg	5,00	6,30
München	6,60	7,10

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen Q4 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65 %	2,80 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10 %	3,10 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,00 %	3,75 %
Hamburg	2,85 %	3,00 %	3,75 %
München	2,70 %	2,80 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85 %	Ø = 2,95 %	Ø = 3,75 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m²
Rüsselsheim	Ikea	ca. 33.000
Rodenbach	Logistikdienstleister	ca. 30.000
Bodenheim	Coca Cola Deutschland	ca. 20.000
Gernsheim	Amazon	ca. 20.000
Dietzenbach	Hegro Eichler	ca. 18.200

Quelle: NAI apollo

Größte Investments 2019

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m²
Industriepark Griesheim, Stroofstraße / Frankfurt	Beos	ca. 223.000
Siemensstraße / Alzenau	Sirius Real Estate	ca. 60.000
Mittelrheinstraße / Worms	Union Investment	ca. 49.000
Zum Haarstrauch / Hammersbach	Tritax EuroBox	ca. 43.000
Gutenbergstraße / Maintal	Hines	ca. 36.000

Quelle: NAI apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

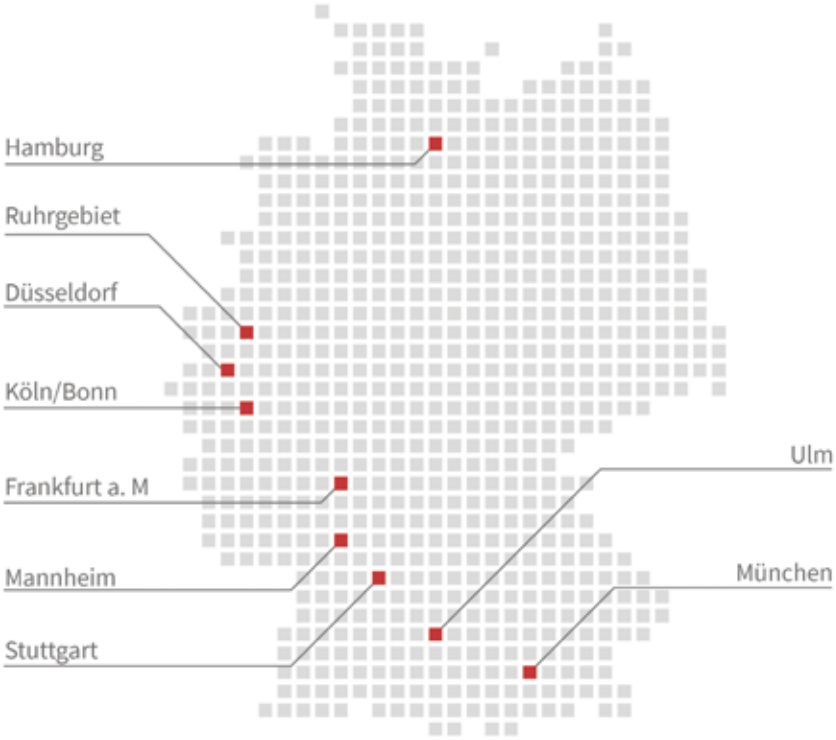
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



NAI apollo group

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, 2020.
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 Ergän-zungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAIapollo