



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
Q1 2020



„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



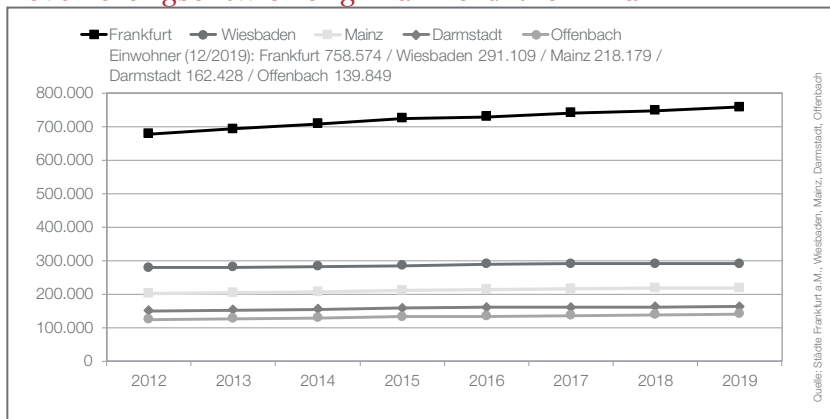
Tim Weißleder  
Director Industrial Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



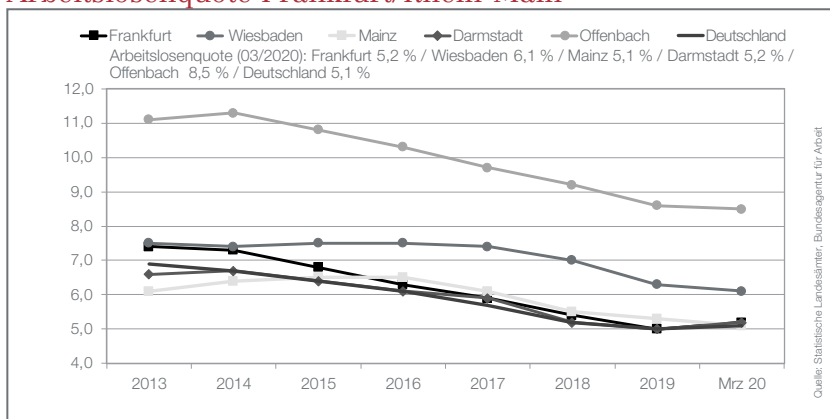
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



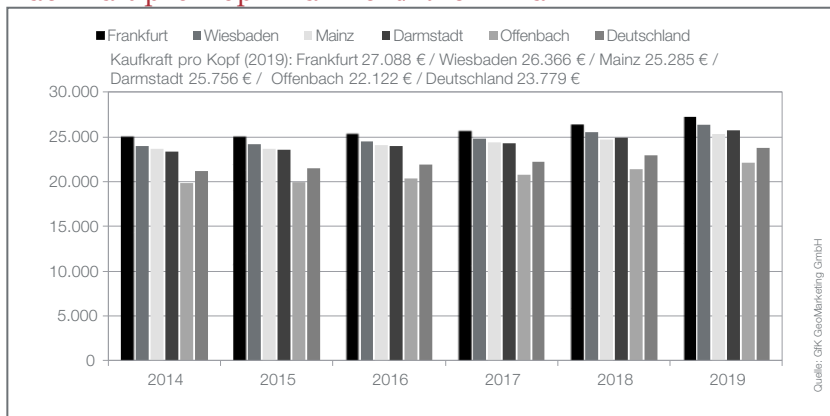
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

### Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport in 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

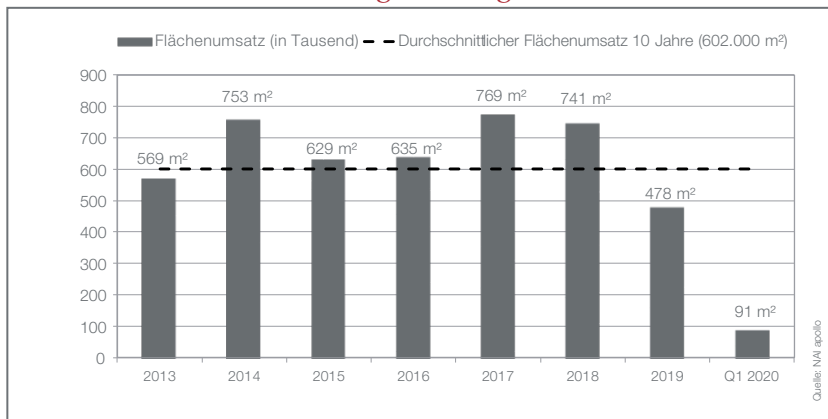
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die Rhein-Main-Region hat zu Beginn des Jahres 2020 und bis zum Ausbruch der Covid-19-Krise am Ende des ersten Quartals eine stabile bis leicht positive Wirtschaftsentwicklung gezeigt. So hatten die letzten Konjunkturumfragen der Hessischen IHKs vom Jahresstart 2020 zum Ergebnis, dass für die Region und das Bundesland sowohl die aktuelle Geschäftslage als auch die zukünftigen Geschäftserwartungen von den befragten Unternehmen besser eingeschätzt wurde als in der Vorumfrage.

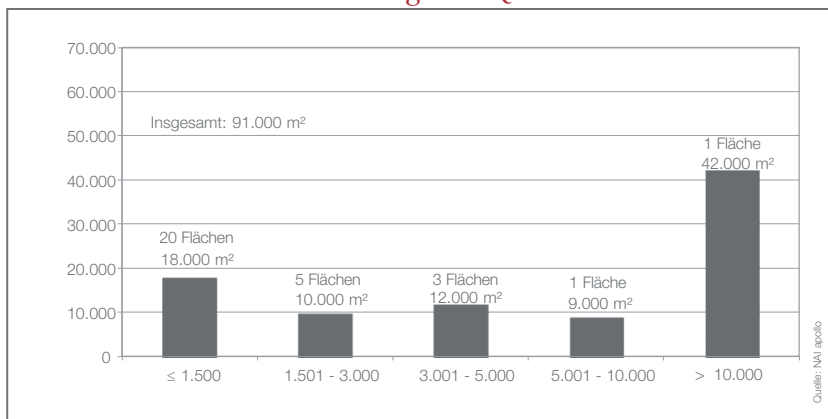
Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen wider. Ende März bewegte sich die Arbeitslosenquote in den fünf größten Städten der Region, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach zwischen 5,1 % (Mainz) und 8,5 % (Offenbach). Damit hat diese im ungewichteten Durchschnitt im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte abgenommen.

Mit der sich aktuell weltweit ausbreitenden Covid-19 Pandemie und dem daraus hieraus resultierenden Lockdown der deutschen Wirtschaft haben sich die Rahmenbedingungen seit Mitte März aber grundlegend verändert. Auf den deutschen Lager- und Logistikmärkten wirken sich Probleme u.a. beim grenzüberschreitenden Verkehr, der Konsumrückgang im stationären Einzelhandel oder auch der Absatzeinbruch im Automobilssektor sicherlich negativ aus. Mittelfristig bestehen aber im Vergleich zu anderen Assetklassen gute Chancen, dass die Lager- und Logistikbranche unbeschadet aus der Covid-19-Krise herauskommt. Sie könnte sogar zu den Gewinnern zählen. Neben einem aktuell hohen Flächenbedarf des Lebensmittelhandels ist zukünftig mit einer erhöhten Nachfrage nach Lager-, Verteil- und Versandzentren vor allem seitens des Onlinehandels zu rechnen. Zudem könnte die Nachfrage nach generellen Lagerungsmöglichkeiten (Ergänzungslager) durch Industrie und Handel zur Vermeidung zukünftiger Lieferengpässe steigen.

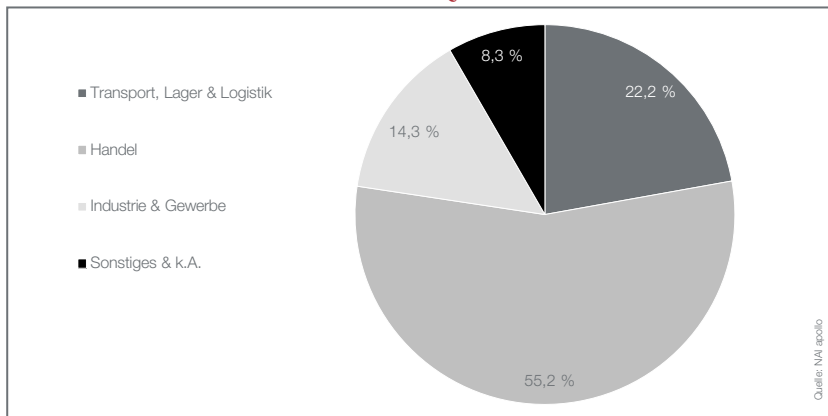
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2020



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



## 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 ist 2020 sehr verhalten in das Jahr gestartet. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer summiert sich in den ersten drei Monaten auf rund 91.000 m<sup>2</sup>. Der Jahresbeginn 2020 zählt damit zu den umsatzschwächsten der letzten zehn Jahre. Das Vorjahresergebnis ist um knapp 47.000 m<sup>2</sup> bzw. 34 % unterschritten worden. Das letzte Quartal 2019 weist mit 74.000 m<sup>2</sup> allerdings ein noch geringeres Volumen auf. Damit hat sich der Trend geringer Marktaktivitäten auch 2020 fortgesetzt.

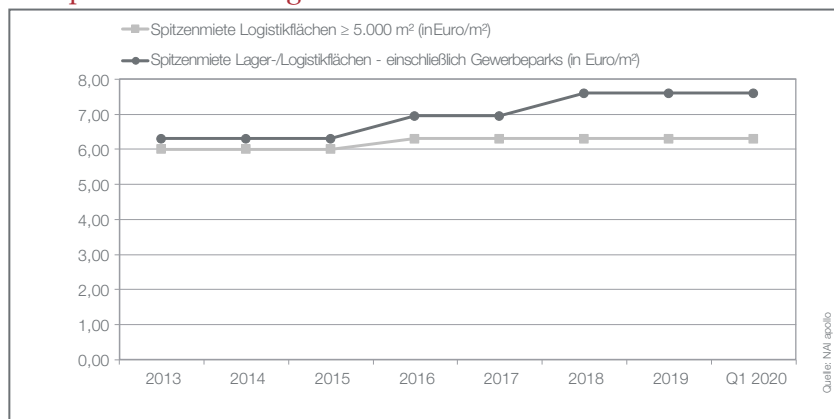
Das aktuelle Ergebnis ist in erster Linie auf einen Mangel an Flächen, die den jeweiligen Ansprüchen der Nutzer entsprechen, und die wirtschaftliche Abschwächung zurückzuführen, die zu Jahresbeginn aber wieder erste Stabilisierungstendenzen aufwies. Daneben ist erneut der Aspekt einer Marktberuhigung zu nennen, die 2019 nach Jahren immer neuer Rekordwerte einsetzte.

Mögliche Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben sich erst am Ende des ersten Quartals gezeigt, womit diese für das jetzige Umsatzergebnis eher von nachrangiger Bedeutung sind. Aktuelle Folgen stellen sich vor allem in einer abwartenden Haltung seitens Mieter und Vermieter dar. Daneben sind Neuanmietungsaktivitäten momentan aufgrund des Lockdowns enge Grenzen gesetzt.

Großen Einfluss auf das jetzige Quartalsergebnis hat die Anmietung eines Onlinehändlers in einer Projektentwicklung im interkommunalen Gewerbegebiet Limes. Dieser zum Jahreswechsel stattgefunden und für das Jahr 2020 gewertete Abschluss stellt nicht nur den einzigen Deal oberhalb der 10.000 m<sup>2</sup>-Marke dar, sondern macht zudem mit 42.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche rund 46 % des Quartalsergebnisses aus. Ohne diesen würde das Umsatzresultat auf unter 50.000 m<sup>2</sup> sinken. Zweitstärkstes Größensegment mit rund 18.000 m<sup>2</sup> sind die Kleinflächen unter 1.500 m<sup>2</sup>.



## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 2020

**Friedrichsdorf - 19.000 m²**  
 Neubebauung des ehemaligen Milupa-Lagergeländes in der Max-Planck-Straße mit voraussichtlich rund 18.700 m² Mietfläche durch den Logistikentwickler P3 Logistic Parks.

**Weiterstadt - 27.000 m²**  
 Bau einer Logistikimmobilie mit voraussichtlich rund 27.000 m² auf dem ehemaligen Betriebsareal der Warner Chilcott Deutschland an der Otto-Röhm-Straße durch die US-amerikanische Investment- und Entwicklungsgesellschaft Hillwood.

**Mainz - 28.000 m²**  
 Spekulativer Bau einer Logistikimmobilie mit 28.000 m² Mietfläche 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

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1 2020

**Frankfurt - 14.000 m²**  
 Erster Bauabschnitt des SEGRO CityPark in Frankfurt-Rödelheim mit rund 14.000 m² Mietfläche, von der bis Ende des Quartals fast die Hälfte vermietet ist. Auf dem insgesamt 14,5 ha großen Gelände, das bis 2008 vom US-Militär genutzt wurde, sollen zukünftig weitere Lager-, Service- und Büroflächen entstehen.

**Hammersbach - 43.000 m²**  
 Zweiter Bauabschnitt auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) mit ca. 43.000 m² Mietfläche, die Mitte 2020 an den Mieter übergeben wird.

Quelle: NAI Apollo

## Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollo

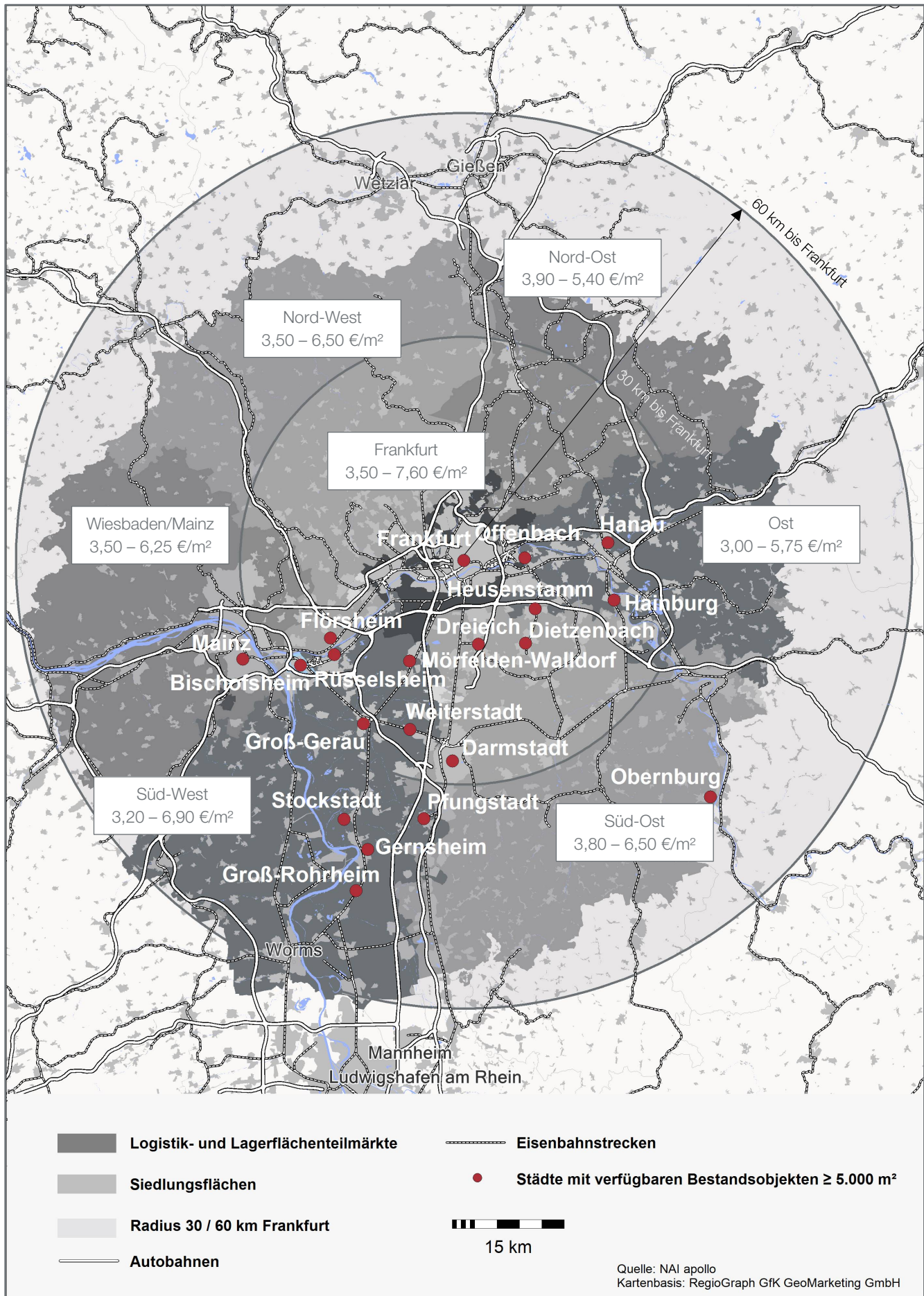
In allen anderen Größensegmenten sind zwischen 9.000 m² und 12.000 m² umgesetzt worden. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres sind die Anmietungen damit in allen Größensegmenten ausnahmslos zurückgegangen, mit Veränderungsquoten zwischen -22 % bis -45 %.

Aufgrund der großen Marktbedeutung wirkt sich der Großabschluss im Gewerbegebiet Limes auf einen Großteil der Teillaspekte des Marktgeschehens aus. So ist im ersten Quartal der umsatzstärkste Teilmarkt mit einem Marktanteil von 47,3 % der „Nord-Osten“. Daran schließt sich der traditionell starke Süden (23,1 %) an, in dem mit rund 42 % unverändert die meisten Abschlüsse stattgefunden haben.

Bei Unterscheidung nach Branchen entfällt infolge der Großanmietung der Löwenanteil von 55,2 % auf den Handel. Es folgen das Transport-, Lager- und Logistikgewerbe mit 22,2 % sowie die Industrie-/Gewerbeunternehmen (14,3 %). Letztere stellen aber bei kleineren Lager- und Logistikflächen bis 1.500 m² mit einem diesbezüglichen Umsatzanteil von über 40 % die wichtigste Nachfragegruppe dar.

Die Entwicklung des Lager- und Logistikmarktes in Frankfurt/Rhein-Main für die kommenden Monate ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen. Bedingt durch die konjunkturelle Eintrübung und Unsicherheit vieler Branchen und Unternehmen gehen wir zunächst von einem eher verhaltenen Verlauf der Nachfrage aus. Parallel sind durchaus einige aktuelle Flächengesuche von Branchen am Markt, die infolge der Covid-19-Pandemie einen Aufschwung erleben. Hier sind vor allem der E-Commerce und der Food-Handelsbereich zu nennen. Überwiegend handelt es sich dabei aber jedoch um Gesuche mit kurzfristigen Mietvertragslaufzeiten.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2020



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ) Q1 2020

	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>
Berlin	5,10	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 Q1 2020

	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 Q1 2020

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Onlinehändler	ca. 42.000
Gensingen	Logistikdienstleister	ca. 9.000
Darmstadt	Logistikdienstleister	ca. 4.500
Steinheim	Einzelhändler	ca. 4.100
Rodgau	Lebensmittelhersteller	ca. 3.200

Quelle: NAI apollo

### Größte Investments Q1 2020

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Logistikpark Trebur / Trebur	CBRE Global Investors	ca. 106.000
Logistikimmobilie CargoCity / Frankfurt	Investec Property Fund	ca. 26.000

Quelle: NAI apollo



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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

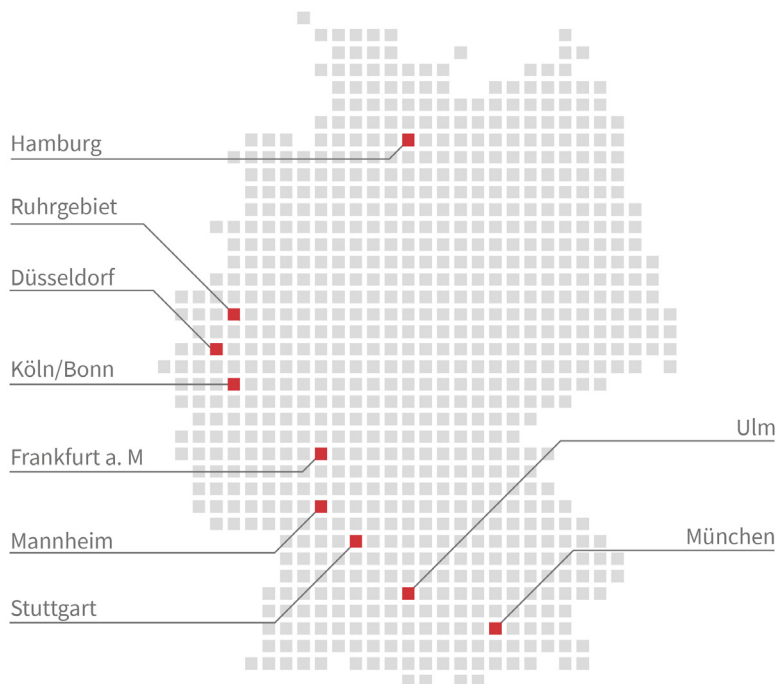
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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 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.