



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

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



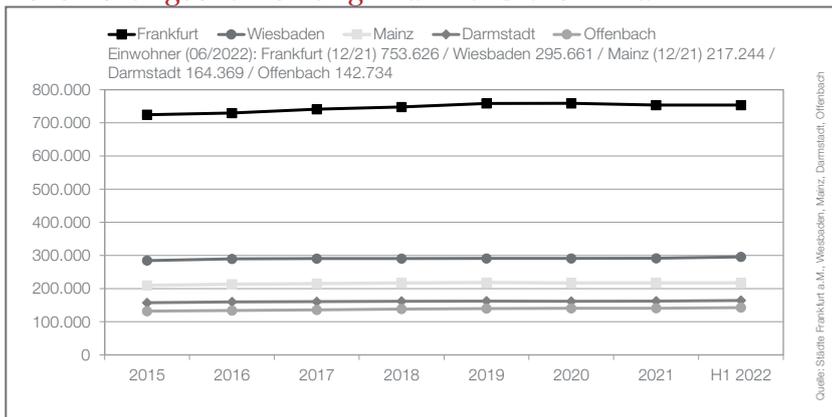
Tim Weißleder
Director Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



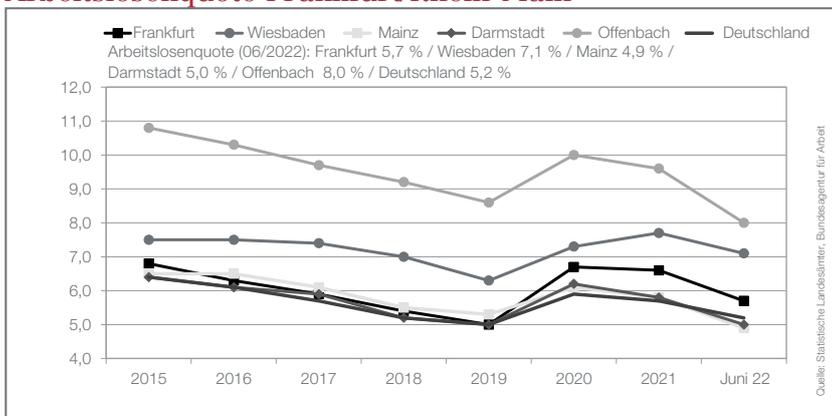
Stefan Weyrauch
Director
Co-Head of Industrial and Logistics
+49 (0) 69 - 970 505-169
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



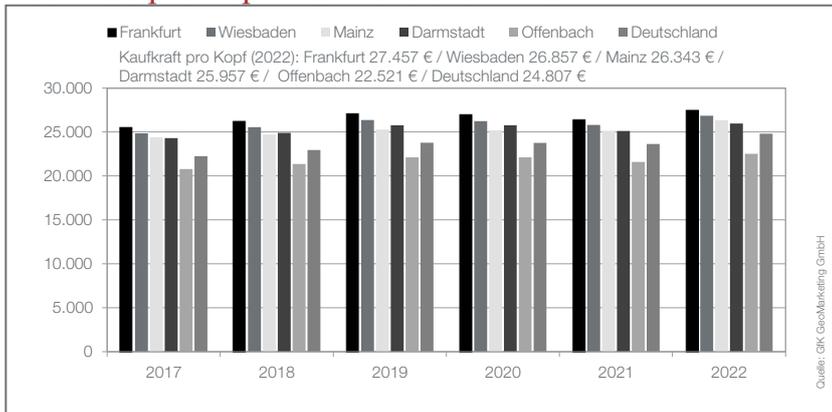
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

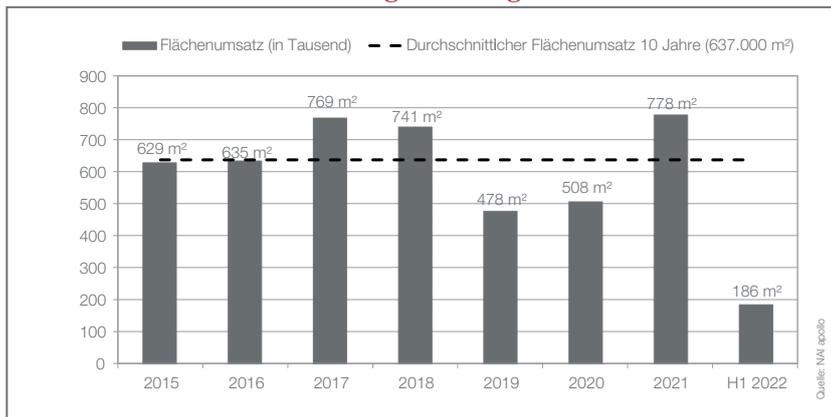
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Halbjahr 2022 bei 20,8 Mio. Fluggästen und damit 221 % über Vorjahreswert (-38 % zu H1 2019). Cargo-Volumen mit 1,03 Mio. Tonnen 11 % unter Vorjahresniveau.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. 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.

Während das Bevölkerungswachstum im Rhein-Main-Gebiet nach der zum Teil rückläufigen Entwicklung der letzten beiden Vorjahre wieder zunimmt – u.a. gestützt durch eine erhöhte Zuwanderung von Kriegsflüchtigen – stellen sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als zunehmend schwierig dar. Ukrainekrieg mit Rohstoff- und Energieknappheit, eine rasch steigende Inflation sowie die erhöhte Gefahr einer Rezession beeinflussen und verunsichern auch die hiesige Wirtschaft.

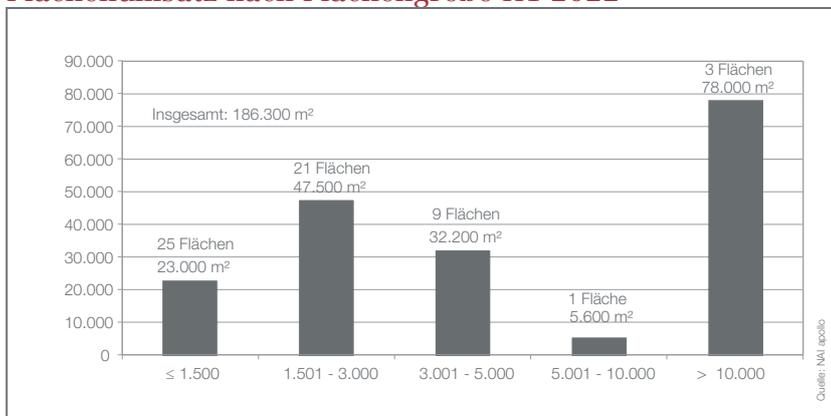
Auf dem Arbeitsmarkt zeigt sich dies mittlerweile in einer wieder zunehmenden Arbeitslosigkeit. So bewegt sich die Arbeitslosenquote in Hessen Ende Juni 2022 auf 4,6 %. Damit wird der Vorjahreswert zwar um 0,5 %-Punkte unterschritten, im Vergleich zum Vormonat stellt dies aber eine Zunahme dar. Diese Entwicklung ist auch in den Städten des Rhein-Main-Gebiets erkennbar, u.a. mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote in Frankfurt zuletzt von 0,3 %-Punkten auf 4,9 %. Eine weitere Steigerung in den kommenden Monaten ist absehbar.

Die jüngste IHK-Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt am Main aus dem Frühsommer 2022 weist zwar ein noch positives Geschäftsklima auf, dieses hat im Vergleich zur Vorumfrage aber spürbar abgenommen. Während dabei die aktuelle Geschäftslage in Summe noch positiv bewertet wurde, sind die zukünftigen Geschäftserwartungen deutlich in den negativen Bereich gerutscht. Für die Verkehrswirtschaft im Kammerbezirk stellen aktuell vor allem die hohen Energie- und Rohstoffpreise ein großes Problem dar, was sich in einer schlechteren Bewertung der Geschäftslage im Vergleich zum Vorbericht niedergeschlagen hat. Ein sehr deutlicher Rückgang zeigt sich bei den künftigen Geschäftserwartungen, infolgedessen sich der Gesamtgeschäftsklimaindex der Verkehrswirtschaft mit 87 Punkten wieder klar im negativen Bereich bzw. unterhalb der Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung von 100 bewegt.

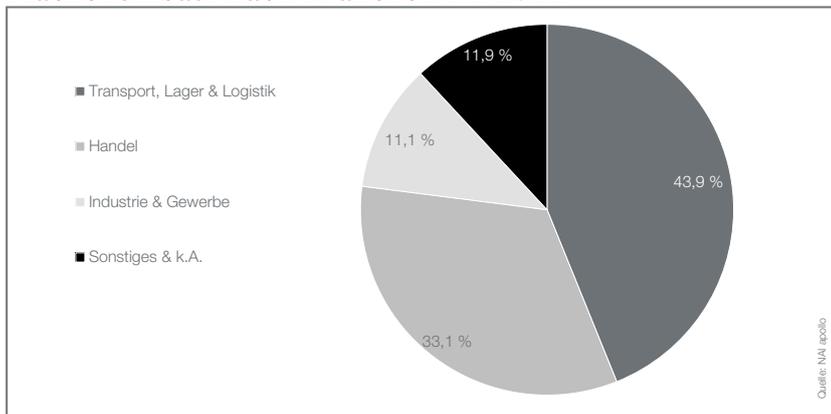
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2022



Flächenumsatz nach Branchen H1 2022



Definition des Marktgebiets

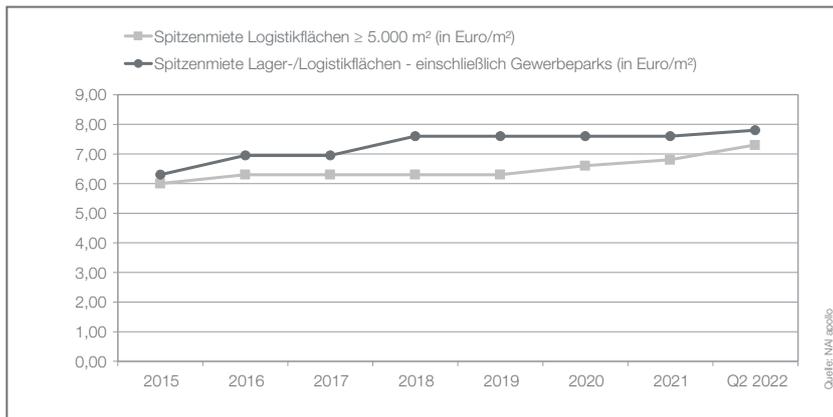
Die NAI apollo group definiert als Lager- und Logistikflächenimmobilienmarkt Frankfurt/Rhein-Main alle relevanten verfügbaren Lager-/Logistikflächen zwischen den Städten Butzbach im Norden und Worms im Süden sowie der Stadt Bingen im Westen und der Stadt Aschaffenburg im Osten.

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

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat nach dem Negativrekord im ersten Quartal des Jahres 2022 in den vergangenen Monaten zulegen können, das Halbjahresresultat bleibt dennoch hinter den Vorjahren zurück. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den vergangenen drei Monaten auf 142.000 m². Nach dem sehr schwachen Jahresstart (44.300 m²) erhöht sich das Halbjahresresultat damit auf 186.300 m². Das zweite Quartal macht hiervon somit 76,2 % aus. Dieser große Marktanteil darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch das Ergebnis der vergangenen drei Monate im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahreszeiträumen unterdurchschnittlich ausgefallen ist. So wird das erste Halbjahresresultat des Jahres 2021 von 356.400 m² um 47,7 % ebenso klar unterschritten wie der 5-Jahresdurchschnitt der vorangegangenen ersten Halbjahre, der sich auf 320.500 m² bewegt. Sicherlich sind die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als schwierig zu bezeichnen. Dennoch war im bisherigen Jahresverlauf die Nutzernachfrage nach Lager- und Logistikflächen hoch. Nicht die Flächennachfrage ist die Bremse beim Marktgeschehen, sondern das mangelnde Angebot an freien Flächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen.

Abschlüsse in Neubauprojekten, wozu sowohl Eigennutzerbaustarts als auch Anmietungen in Projektentwicklungen zählen, sind im ersten Halbjahr über nahezu 40.000 m² verzeichnet worden. Im Vergleich zu den ersten sechs Monaten der fünf vorangegangenen Vorjahre ist dies ein Rückgang zwischen 60 und 80 %. Im Segment der Bestandsimmobilien sind Verträge über rund 147.000 m² Lager- und Logistikfläche abgeschlossen worden. Im Vergleich zum entsprechenden 5-Jahresdurchschnitt von 180.900 m² bedeutet dies zwar ebenfalls eine Abnahme, diese fällt gegenüber dem Neubausegment aber deutlich geringer aus.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen H1 2022

Idstein – 18.000 m²

Entwicklung von rund 18.000 m² Hallenfläche durch die MLP Group für neue Nutzer auf der ehemaligen Produktionsliegenschaft eines österreichischen Automobilzulieferers in der stark nachgefragten Rheingau-Taunus-Region.

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.

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 H1 2022

Weiterstadt – 9.000 m²

Fertigstellung des neuen Verteilzentrums von Amazon mit rund 9.000 m² Lagerhalle sowie weitere über 2.000 m² u.a. Bürofläche durch Hillwood Germany.

Erlensee – 22.000 m²

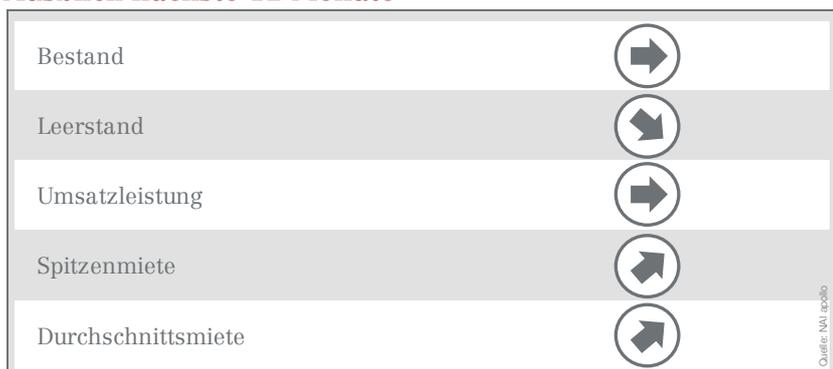
Fertigstellung des Frachtsentrums von DHL Freight mit rund 10.000 m² Hallenfläche, einem über 12.000 m² großen Crossdock-Terminal sowie fast 4.000 m² Büroflächen im Gewerbepark Fliegerhorst durch Fäth Immobilien.

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.

Quelle: NAI Apollo

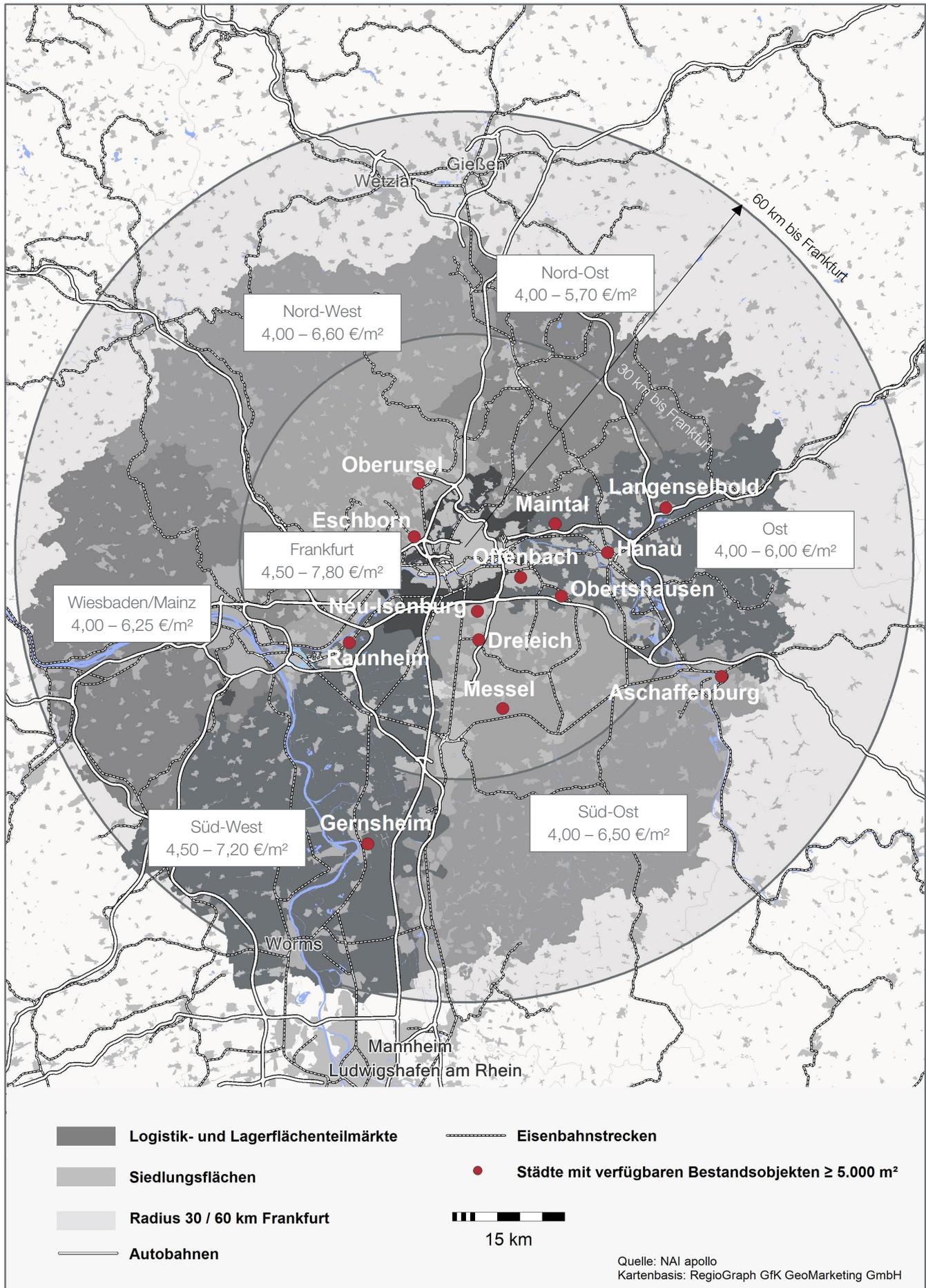
Ausblick nächste 12 Monate



Wichtigstes Größencluster sowohl im Bereich des Neubaus als auch für den Gesamtmarkt stellen zur Jahresmitte die Großflächen oberhalb von 10.000 m² dar. Nachdem diese im ersten Quartal des Jahres noch überhaupt keine Rolle spielten, hat sich deren Marktanteil nun auf rund 42 % erhöht, was 78.000 m² entspricht. Daneben haben die mittleren Größenklassen „1.501 bis 3.000 m²“ sowie „3.001 bis 5.000 m²“, mit zusammen rund 79.700 m² stärker zum jetzigen Resultat beigetragen. Stärkste Branche des ersten Halbjahres 2022 sind die Transport-, Lager- und Logistikdienstleister. Wie im Vorjahr haben deren Anmietungsaktivitäten nach einem schwachen Jahresstart im zweiten Quartal deutlich zugenommen und kommen nun auf 81.800 m². Dennoch kann dieser neuerliche Anstieg bei den Logistikdienstleistern nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese im Vorjahresvergleich klar verloren haben. Dies gilt aber für alle Branchen, und somit auch für den Handel, der mit 61.700 m² den zweiten Rang belegt, sowie die drittplatzierten Unternehmen aus Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe mit nun 20.700 m².

Ein Ausblick auf die kommenden Monate bleibt schwierig. Das aktuell größte Problem des Lager- und Logistikmarkts im Rhein-Main-Gebiet bleibt der Flächenmangel. Neubauaktivitäten reichen zur Deckung des Bedarfs nicht aus und können aufgrund fehlender Potenzialflächen auch nicht in ausreichendem Maße ausgeweitet werden. Die Folgen hieraus sind zum einen die Verschiebung der Marktaktivitäten in die Außenbereiche und über diese hinaus, wo entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten an verkehrstechnisch gut angebotenen Standorten bestehen. Zum anderen spiegelt sich das knappe Flächenangebot in der Mietentwicklung wider. Mittlerweile bewegt sich die Spitzenmiete ab einer Fläche von 5.000 m² auf 7,30 € je m² und damit um 9 % über dem Vorjahreswert. Die Spitzenmiete für kleinere Einheiten in Gewerbeparks erreicht 7,80 € je m².

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2022



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ($\geq 5.000 \text{ m}^2$) Q2 2022

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

Quelle: NAI.apollo

Spitzenrenditen Q2 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,55 %	2,95 %	3,15 %
Düsseldorf	2,95 %	3,30 %	3,20 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,20 %	3,20 %
Hamburg	2,75 %	3,15 %	3,20 %
München	2,65 %	2,95 %	3,15 %
Gesamt	Ø = 2,75 %	Ø = 3,10 %	Ø = 3,20 %

Quelle: NAI.apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze H1 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
Frankfurt am Main	P&A Management	ca. 5.600
Kelsterbach	LSC	ca. 4.200

Quelle: NAI.apollo

Größte Investments H1 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
Gewerbepark / Dietzenbach	Palmira Capital Partners	ca. 11.100

Quelle: NAI.apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

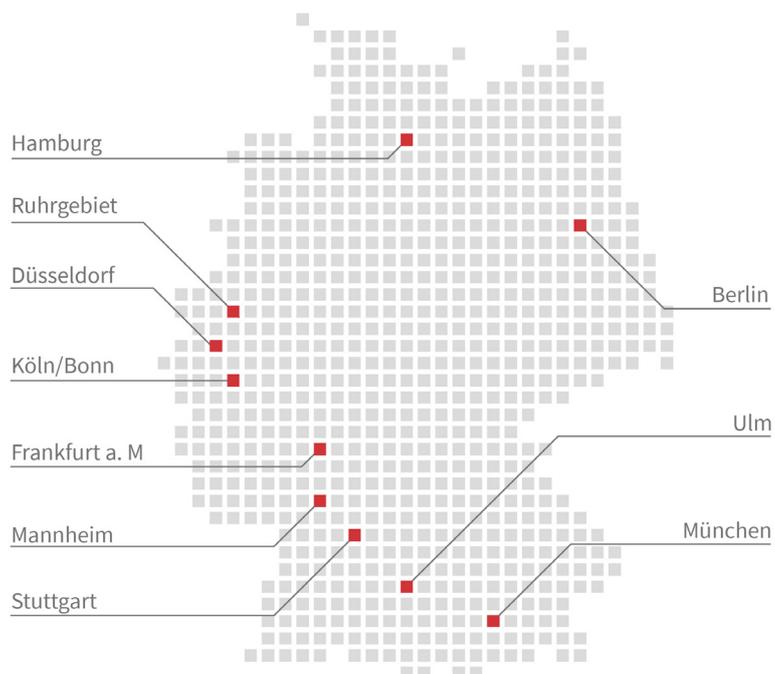
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.