



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
Q3 2022

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

Zitat von Konfuzius

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



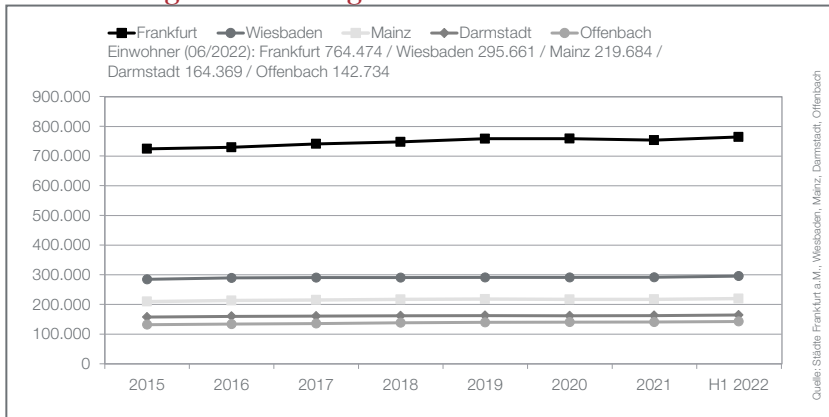
Tim Weißleder  
Director Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



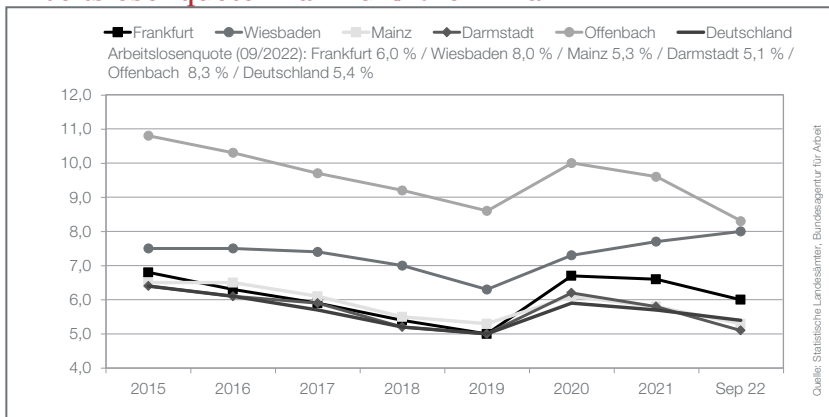
Stefan Weyrauch  
Director  
Co-Head of Industrial and Logistics  
+49 (0) 69 - 970 505-169  
stefan.weyrauch@nai-apollo.de



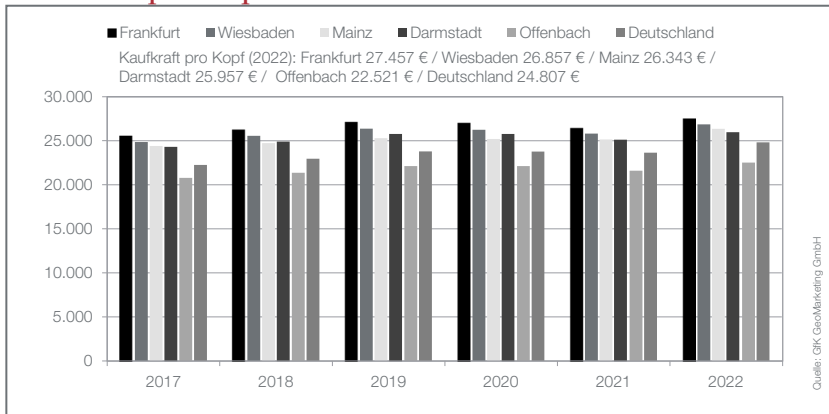
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

### Flugverkehr

Passagierzahlen am Frankfurt Airport im Zeitraum Januar bis September 2022 bei 35,9 Mio. Fluggästen und damit 127,3 % über Vorjahreswert. Cargo-Volumen mit 1,51 Mio. Tonnen 12,7 % unter Vorjahresniveau.

### Schieneverkehr

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

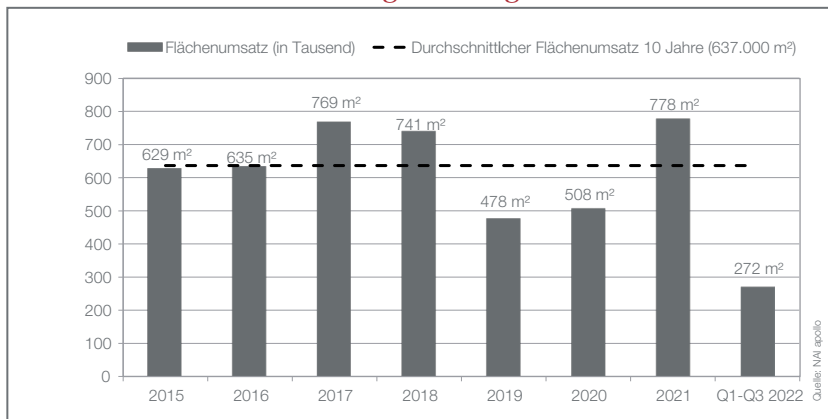
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit mehr als 350.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Das Bevölkerungswachstum des Rhein-Main-Gebiets, das sich im letzten Quartal bereits abgezeichnete, hat sich weiter fortgesetzt. Grund dafür ist vornehmlich der Zuzug von ukrainischen Kriegsflüchtlingen. Beispielweise hat Frankfurt am Main einen Zuwachs von über 10.000 Einwohnern erfasst, von denen ca. 7.300 auf Schutzsuchende aus der Ukraine zurückzuführen sind. Gleichzeitig wiegen die konjunkturellen Herausforderungen rund um Energiesicherheit, steigender Inflation und Lieferengpässen aufgrund des Krieges weiterhin schwer auf der Wirtschaft der Rhein-Main-Region.

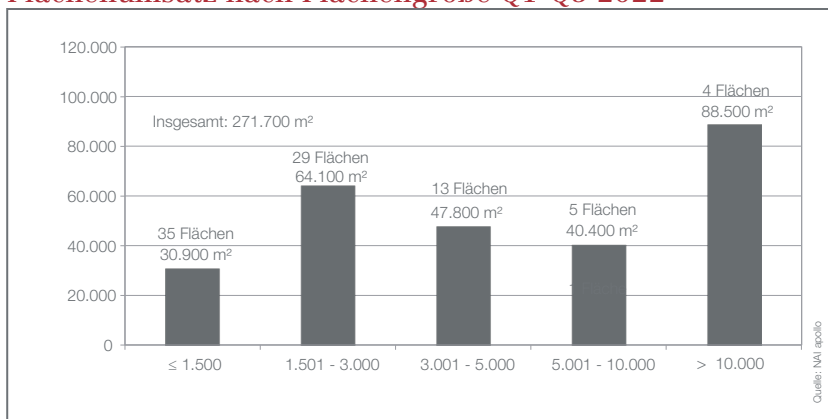
Nichtsdestotrotz zeigt sich nach zuletzt leicht steigender Arbeitslosigkeit im September 2022 bei 5,0 % was einen Rückgang von 0,1 %-Punkten zum Vormonat entspricht. Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat die Quote marginal um 0,1 %-Punkte zugelegt. Somit erweist sich der Arbeitsmarkt in Hessen trotz der negativen konjunkturellen Aussichten als robust, was ebenfalls auf die Städte des Rhein-Main-Gebiets übertragen werden kann.

Dem Bevölkerungswachstum und den positiven Signalen auf dem Arbeitsmarkt stehen eine weiter steigende Inflation und eine sich anbahnende Rezession für 2023 gegenüber. Die Teuerungsrate nahm im September 2022 in Hessen auf 9,4 % zu (10,0 % Deutschland). Die signifikantesten Preistreiber sind auch weiterhin die steigenden Energie- und Lebensmittelpreise. Hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung sehen aktuelle BIP-Prognosen für das Jahr 2022 zwar noch ein schwaches Wachstum von 1,4 % voraus, für 2023 wird mit einem Rückgang von 0,4 % aber eine Rezession erwartet. Eingetrübt zeigt sich auch der ifo-Geschäftsklimaindex. Dieser ist im September um 4,3 Punkte auf 84,3 Zähler gefallen, was den niedrigsten Stand seit Mai 2020 darstellt und die steigende Unsicherheit innerhalb der deutschen Wirtschaft unterstreicht.

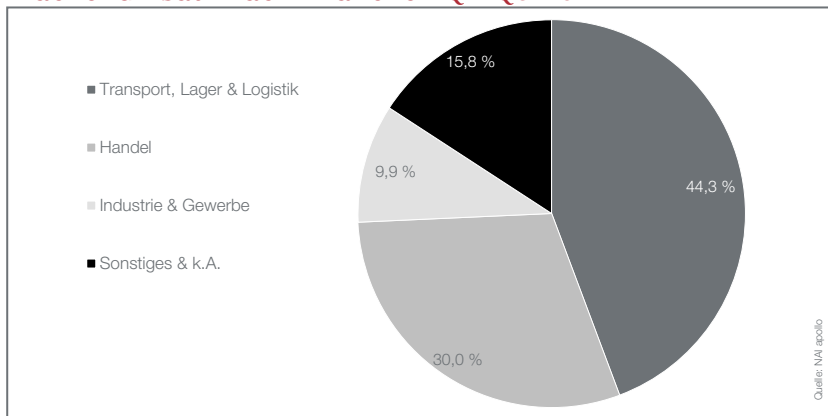
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2022



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 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.

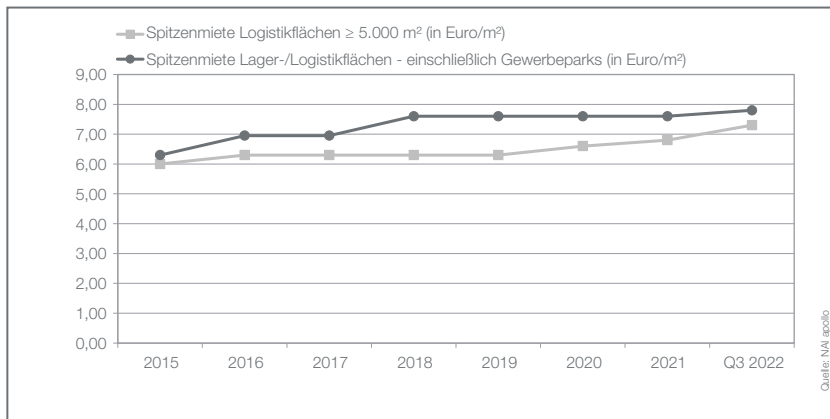
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im dritten Quartal des Jahres an Schwung verloren. Der Flächenumsatz in den zurückliegenden drei Monaten beläuft sich auf 85.400 m<sup>2</sup>. Mit dem Negativrekord im ersten Quartal des Jahres 2022 (44.300 m<sup>2</sup>) und dem zwischenzeitlichen Aufschwung zur Jahresmitte (142.000 m<sup>2</sup>) summiert sich das Umsatzresultat der ersten drei Quartale auf 271.700 m<sup>2</sup>. Ein schlechteres Neunmonats-Ergebnis gab es innerhalb der letzten zehn Jahre nicht. Als zentralen Grund für diese Entwicklung sehen wir weiterhin das geringe bis gänzlich fehlende Flächenangebot, vor allem im großflächigen Neubausegment. Die nutzerseitige Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen ist weiterhin groß, kann im Rhein-Main-Gebiet derzeit aber nicht bedient werden.

Entscheidend für den Rückgang des erfassten Flächenumsatzes ist eine Reduzierung der Marktaktivitäten in den großen Flächenclustern. So sind in den Segmenten unterhalb von 5.000 m<sup>2</sup> die Flächenumsätze im Vergleich zu den Vorjahren nahezu unverändert. Hier stehen aktuell rund 142.800 m<sup>2</sup> unter dem Strich (Q1-Q3 2021: 141.200 m<sup>2</sup> / Q1-Q3 2020: 140.500 m<sup>2</sup>). Im Bereich oberhalb der 5.000 m<sup>2</sup>-Marke sind im bisherigen Jahresverlauf neun Abschlüsse mit insgesamt knapp 130.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Im Vergleich zum Vorjahresresultat stellt dies einen Rückgang von 72,8 % dar. Das Flächencluster „>10.000 m<sup>2</sup>“ bleibt mit einem Marktanteil von 32,6 % dennoch das umsatzstärkste Segment im Betrachtungszeitraum. Es hat die marktprägende Dominanz aus den Vorjahren aber verloren.

Eindeutig zum Tragen kommt hierbei das geringe Angebot durch neue Bauvorhaben. In den ersten neun Monaten dieses Jahres konnten wir Abschlüsse von rund 70.000 m<sup>2</sup> in Neubauprojekten verzeichnen, wozu sowohl Eigennutzerbaustarts als auch Anmietungen in Projektentwicklungen zählen. Dies entspricht einem Marktanteil von 26,0 %, der klar hinter dem Vorjahresergebnis von 46,5 % zurückbleibt.

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen Q1-Q3 2022

**Bodenheim – 14.500 m²**  
Entwicklung eines Logistikzentrums in Bodenheim, nahe Mainz, mit 14.500 m² Hallenfläche durch Garbe Industrial Real Estate, das bereits im Vorfeld an das Unternehmen atrikom fulfillment vermietet wurde.

**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.

Quelle: NAI Apollo

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1-Q3 2022

**Erlensee – 22.000 m²**  
Fertigstellung des Frachtszentrums 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.

**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.

Quelle: NAI Apollo

## Ausblick nächste 12 Monate

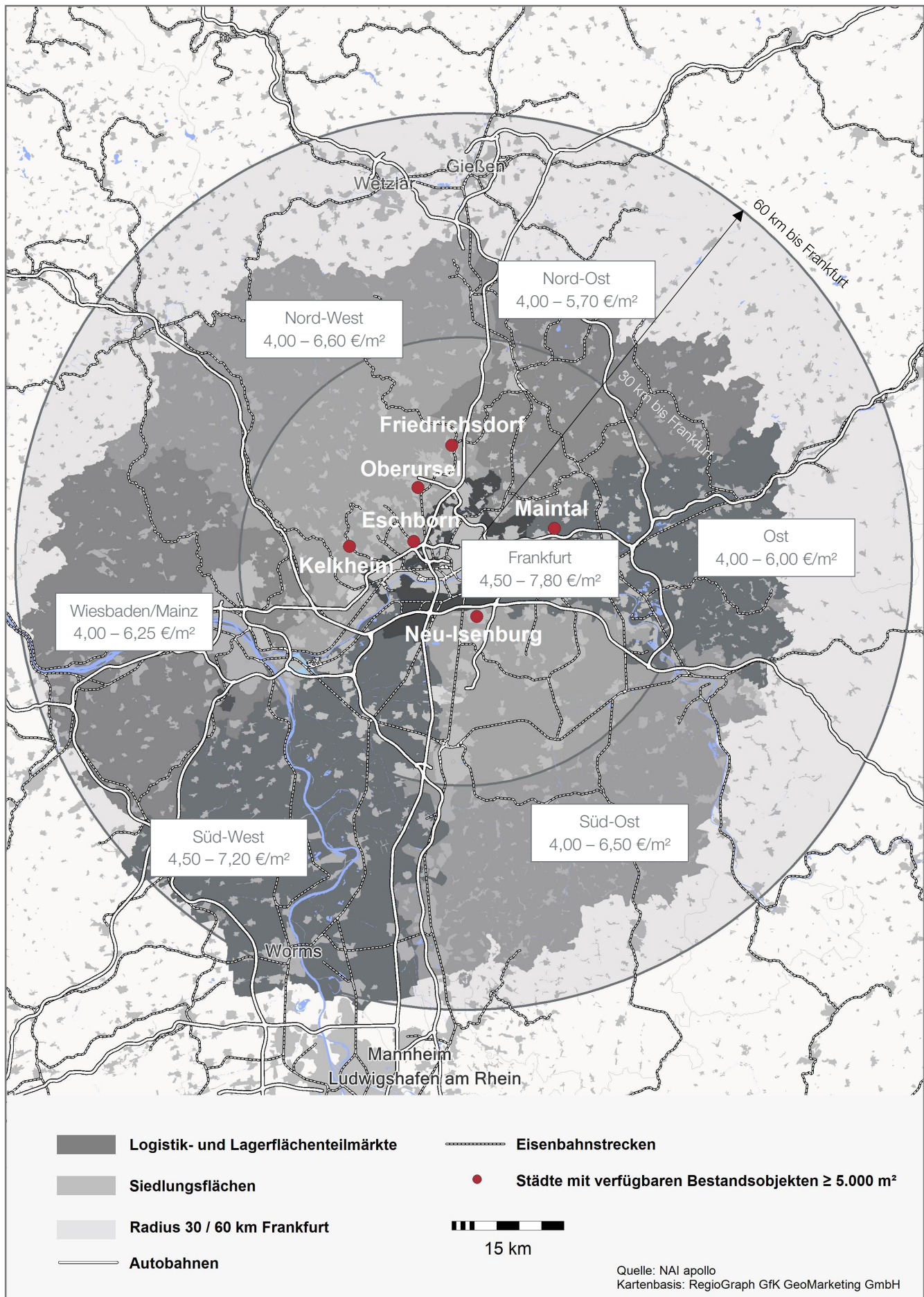
Bestand	➔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

Quelle: NAI Apollo

Dabei sind im vergleichbaren Zeitraum 2021 rund 287.000 m² Hallenfläche in Projektierungen und damit rund 217.000 m² mehr als im jetzigen Jahr abgeschlossen worden. Dieser Rückgang in Höhe von 75,5 % zeigt sich insbesondere im großflächigen Segment (> 10.000 m²). Mit Bestandsobjekten ist über alle Flächengrößen hinweg ein Flächenumsatz von 201.500 m² generiert worden. Auch dies ist im Jahresvergleich eine deutliche Abnahme, die mit 38,8 % aber wesentlich geringer ausfällt als im Neubausegment. Als wichtigster Flächennachfrager hat sich erneut die Transport-, Lager- und Logistikbranche erwiesen. Nach einem schwachen Jahresstart liegt deren Flächenumsatz nach dem dritten Quartal bei 120.400 m², was einem Marktanteil von 44,3 % entspricht. Es folgt der Handel mit rund 81.500 m² bzw. 30,0 %. Beide Branchen weisen im Vorjahresvergleich aber eindeutige Rückgänge des Flächenumsatzes von 48,3 bzw. 64,9 % auf. Entsprechende negative Entwicklungen zeigen aber auch alle anderen betrachteten Unternehmensbereiche.

Ein Ausblick auf die weitere Entwicklung bleibt schwierig. Die zunehmende Energieverknappung sowie Verteuerung wirkt sicherlich bremsend auf die hiesigen Marktaktivitäten. Sollte eine im kommenden Jahr erwartete Rezession länger und tiefgreifender ausfallen, wird sich dies unter anderem in einem Konsumrückgang widerspiegeln mit entsprechenden weitergehenden Folgen für die Distribution von Waren. Als Folge der Lieferkettenproblematiken der vergangenen Monate wird allerdings zusätzliche Flächennachfrage generiert. Das aktuell größte Problem des Lager- und Logistikmarkts im Rhein-Main-Gebiet bleibt weiterhin der Flächenmangel. Vor allem fehlt es an Hallenflächen oberhalb der 10.000 m²-Marke, die den Nutzeransprüchen entsprechen. Gleiches gilt für potenzielle Bauareale, die von der Lage und der Genehmigungsfähigkeit her für größere Logistikentwicklungen geeignet sind.

Teilmärkte, Mietpreise (einschl. Gewerbeparks) und verfügbare Bestandsobjekte Q3 2022



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ) Q3 2022

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

Quelle: NAI apollo

### Spitzenrenditen Q3 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,00 %	3,15 %	3,40 %
Düsseldorf	3,25 %	3,45 %	3,45 %
Frankfurt a. M.	3,15 %	3,40 %	3,45 %
Hamburg	3,10 %	3,35 %	3,45 %
München	3,00 %	3,15 %	3,40 %
Gesamt	Ø = 3,10 %	Ø = 3,30 %	Ø = 3,45 %

Quelle: NAI apollo

## Frankfurt/Rhein-Main

### Größte Umsätze Q1-Q3 2022

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
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
Bensheim	MSK Pharamalogistic	ca. 10.000

Quelle: NAI apollo

### Größte Investments Q1-Q3 2022

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Logistikimmobilie Action / Biblis	P3 Logistic Parks	ca. 85.000
Logistikimmobilie / Florstadt	PGIM Real Estate	ca. 32.000
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

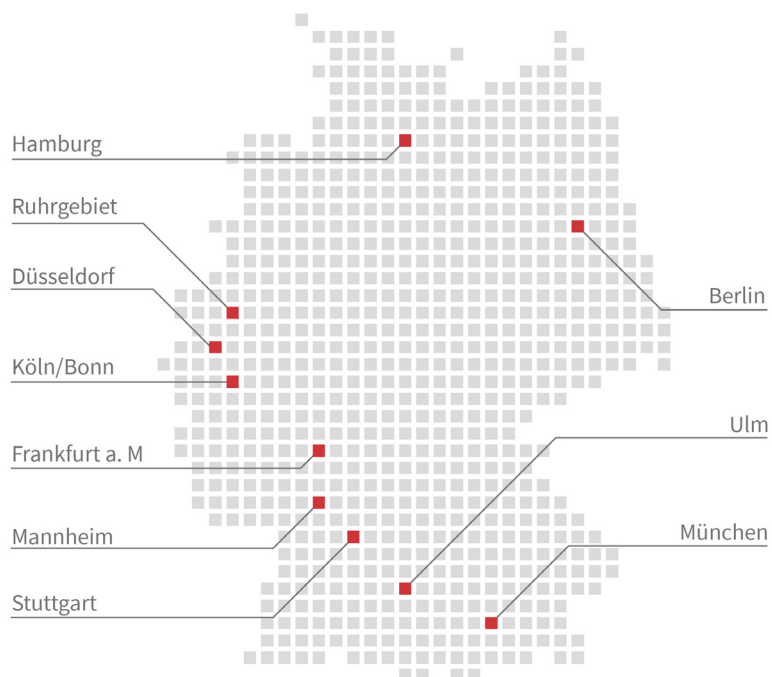
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.