



**NA** Apollo

## Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main  
2021

# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
ggnen 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 Letting and Transaction  
+49 (0) 69 - 970 505-902  
michael.weyrauch@nai-apollo.de



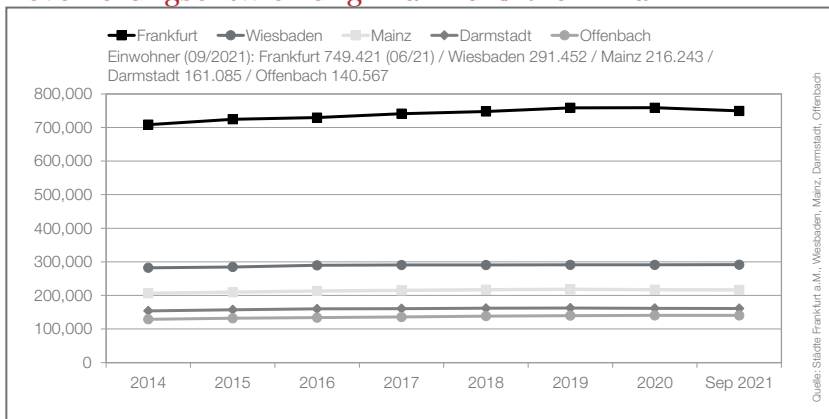
Tim Weißleder  
Director Industrial Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



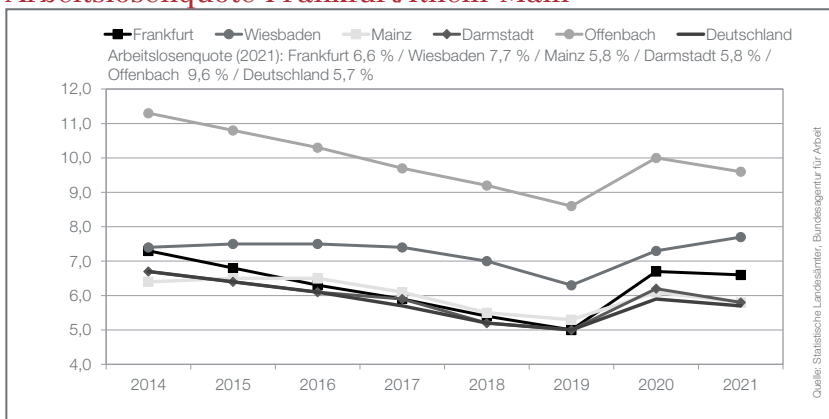
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



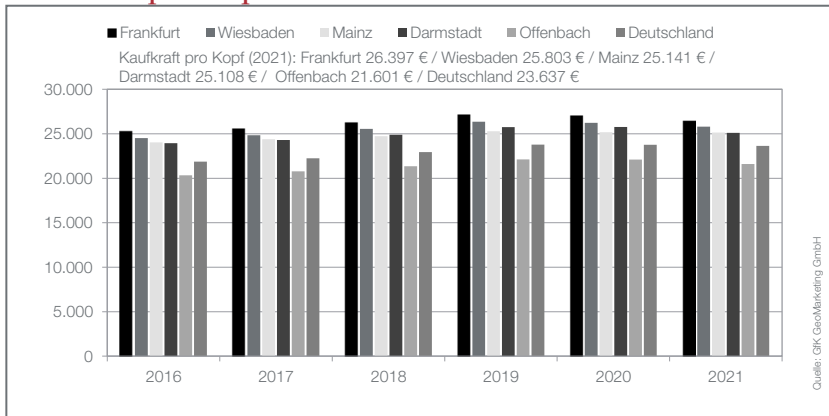
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main

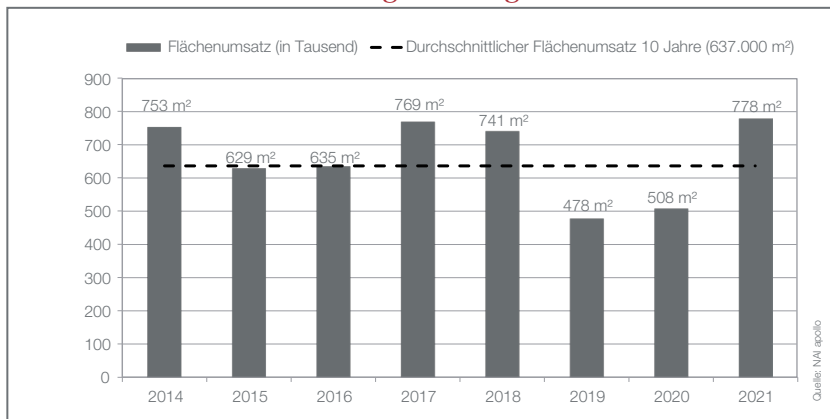


## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

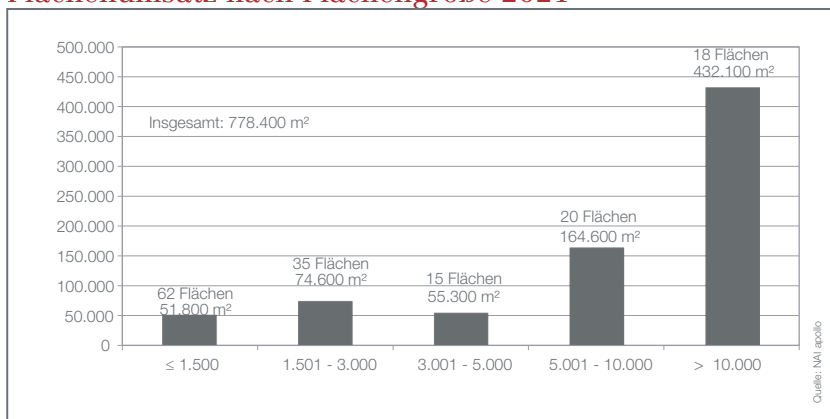
<b>Flugverkehr</b>	Passagierzahlen am Frankfurt Airport in 2021 mit rund 24,8 Mio. um 32,2 % über Vorjahr, im Vergleich zu 2019 aber Rückgang von 64,8 %. Cargo-Volumen mit Plus von 18,7 % im Jahresvergleich auf Rekordwert von rund 2,32 Mio. Tonnen.
<b>Schienerverkehr</b>	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 630 Züge im Fern- und Nahverkehr, 1.100 S-Bahnen sowie 350.000 Besucher und Reisende.
<b>Straßenverkehr</b>	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 auch im Jahr 2021 deutlich die Auswirkungen der Corona-Pandemie gespürt. Die Bevölkerung hat voraussichtlich erstmals seit Jahren keine Zuwächse verzeichnet und auch die Wirtschaft hat lernen müssen, sich an die Coronaauswirkungen und den Maßnahmen zur Bekämpfung anzupassen. Im Verlauf des Jahres mehrten sich aber die Anzeichen einer Entspannung und Überwindung. So hat zuletzt eine Vielzahl der Unternehmen in der Rhein-Main-Region ihre aktuelle Lage deutlich positiver gesehen als noch in den Monaten zuvor. Auch der Blick in die Zukunft fiel optimistischer aus. So zeigte die letzte Konjunkturumfrage aus dem Herbst 2021, welche allerdings noch vor Ausbreitung der Omikron-Variante durchgeführt wurde, eine deutlich aufgehellte Gesamtstimmung unter den Unternehmen aus dem IHK-Bezirk Frankfurt. Hierdurch ist der Gesamtklimaindex auf 116 Punkte gestiegen, womit das Vorkrisenniveau vom Jahresbeginn 2020 sogar um einen Punkt übertroffen wurde. Bei Differenzierung nach Branchengruppen weist die Verkehrswirtschaft auf der einen Seite eine zuversichtlichere Betrachtung der aktuellen Geschäftslage auf, auch infolge gesteigerter Umsätze. Auf der anderen Seite sind aber die Geschäftserwartungen gesunken. Als Hauptrisiken werden dabei hohe Energie- und Rohstoffpreise sowie der Fachkräftemangel gesehen. Die Arbeitslosenquoten in den fünf größten Städten der Region (Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Offenbach) sind nach dem Hoch zu Jahresbeginn bis Ende Dezember nahezu kontinuierlich gesunken. Im ungewichteten Schnitt liegen diese mit 6,3 % am Jahresende 1,5 %-Punkte unter dem Januarwert 2021. Die stärkste Abnahme hat hierbei Offenbach mit einem Rückgang von 2,5 %-Punkten erfahren. Parallel ist in Offenbach die Arbeitslosigkeit mit einer Jahresquote von 9,6 % unter den fünf Städten aber weiterhin am höchsten. Demgegenüber weisen Mainz und Darmstadt mit jeweils 5,8 % im Jahresschnitt die niedrigste Arbeitslosenquote auf.

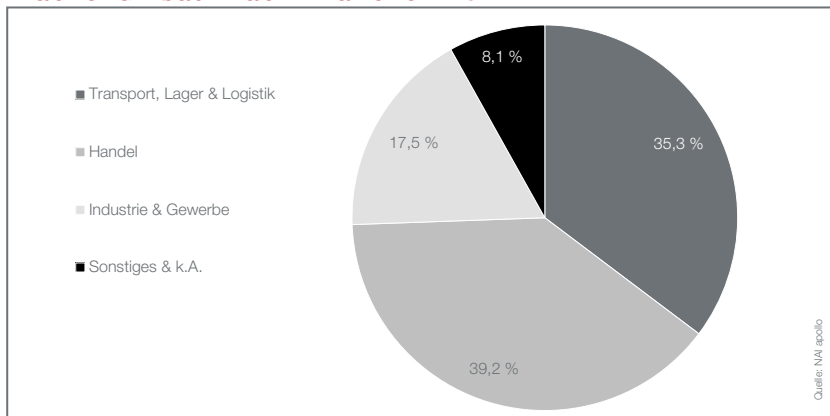
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße 2021



## Flächenumsatz nach Branchen 2021



## 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.

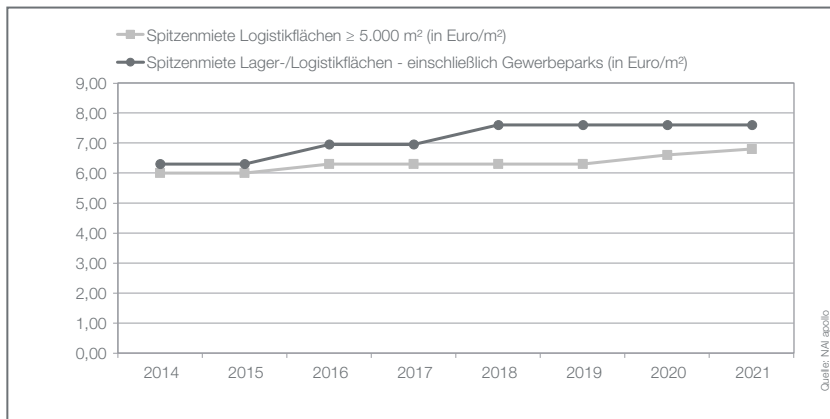
Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im Jahr 2021 einen neuen Rekordflächenumsatz erzielen können. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf insgesamt 778.400 m<sup>2</sup>. Damit wurde die 700.000-m<sup>2</sup>-Umsatzmarke zum vierten Mal überhaupt überschritten. Der bisherige Spitzenwert aus dem Jahr 2017 wurde um fast 10.000 m<sup>2</sup> übertroffen. Im vierten Quartal wurde ein Flächenumsatz von 162.500 m<sup>2</sup> erreicht, womit das Ergebnis des Vorjahres-Abschlussquartals (127.000 m<sup>2</sup>) deutlich überflügelt wurde. Unerreicht blieben hingegen die Dreimonatsresultate aus der Jahresmitte, die mit rund 268.000 m<sup>2</sup> (Q2) und 260.000 m<sup>2</sup> (Q3) das jetzige Rekordniveau begründen.

Zentrale Bedeutung für den Umsatzanstieg hatte eine im Jahresvergleich deutliche Zunahme der Großabschlüsse. Während in den Flächengrößenklassen „unter 5.000 m<sup>2</sup>“ der Umsatz mit rund 182.000 m<sup>2</sup> nahezu auf dem Vorjahresniveau blieb, steigerte sich das Flächensegment „zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>“ auf 164.600 m<sup>2</sup>. Damit wurde das Vorjahresergebnis in diesem Segment um 87.000 m<sup>2</sup> übertroffen. Ein Plus von 77 % bzw. fast 190.000 m<sup>2</sup> auf rund 432.000 m<sup>2</sup> weist das Segment „über 10.000 m<sup>2</sup>“ auf, womit es eine dominierende Marktstellung einnimmt (55 % des Gesamtumsatzes).

Mit Blick auf den gravierenden Flächenmangel erscheint diese Entwicklung überraschend. Auf die große Flächennachfrage reagierten Entwickler zuletzt mit erhöhten Bauaktivitäten. Für das hierdurch entstandene Angebot an projektierten Flächen im großflächigen Segment gab es schnell Abnehmer. Ebenso fand die Mehrzahl der noch verfügbaren großen Bestandsflächen im Marktgebiet einen Nutzer.

Vor allem im großflächigen Segment spielten Projektentwicklungen eine wichtige Rolle. So entfällt auf Mietvertragsunterzeichnungen in Neubauvorhaben sowie neuen Eigennutzerprojekten im Flächencluster „über 10.000 m<sup>2</sup>“ ein Umsatz in Höhe von 245.600 m<sup>2</sup>. Dies entspricht ei-

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen 2021

### Grolsheim – 24.000 m²

Entwicklung einer rund 24.000 m² großen Logistikhalle im Industriegebiet Grolsheim, die bereits vor Fertigstellung an Kühne & Nagel vermietet wurde. Es handelt sich um die zweite Einheit (DC 2) von Prologis in diesem Gebiet.

### Alzenau – 37.000 m²

Bau einer rund 37.000 m² großen Logistikhalle im "Segro Logistics Park Alzenau" für den Logistikdienstleister B+S. Die Fertigstellung wird für den Sommer 2022 erwartet.

### Hammersbach – 40.000 m²

Entwicklung des dritten Bauabschnitts auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) durch die Dietz AG mit ca. 40.000 m² Mietfläche, der bereits an die Hager Group vermietet ist.

Quelle: NAI Apollo

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen 2021

### Kelsterbach – 26.000 m²

Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts des M-PORT<sup>3</sup>. Wie den ersten Bauabschnitt erwarb die Deka Immobilien bereits 2019 auch diesen nun fertig gestellten zweiten Abschnitt vom Joint Venture zwischen Fraport und MP Holding. Das Objekt umfasst rund 26.000 m² vermietbare Fläche.

### Egelsbach – 30.000 m²

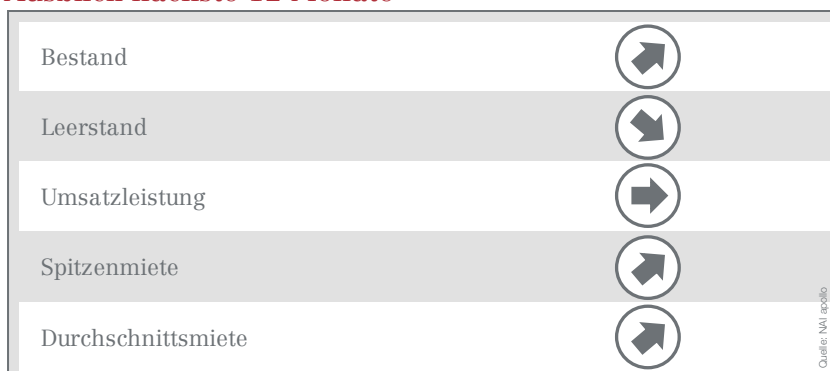
Fertigstellung des "Frasers Park Egelsbach" mit zwei Hallen und einer Gesamtmietfläche von annähernd 30.000 m² durch Frasers Property.

### Kleinostheim – 62.000 m²

Fertigstellung einer Logistikimmobilie mit rund 62.000 m² Lagerhalle, 5.000 m² Mezzanine- und über 2.000 m² Büro- und Sozialfläche an der Bundesautobahn A45 durch die US-amerikanische Investment- und Entwicklungsgesellschaft Hillwood.

Quelle: NAI Apollo

## Ausblick nächste 12 Monate



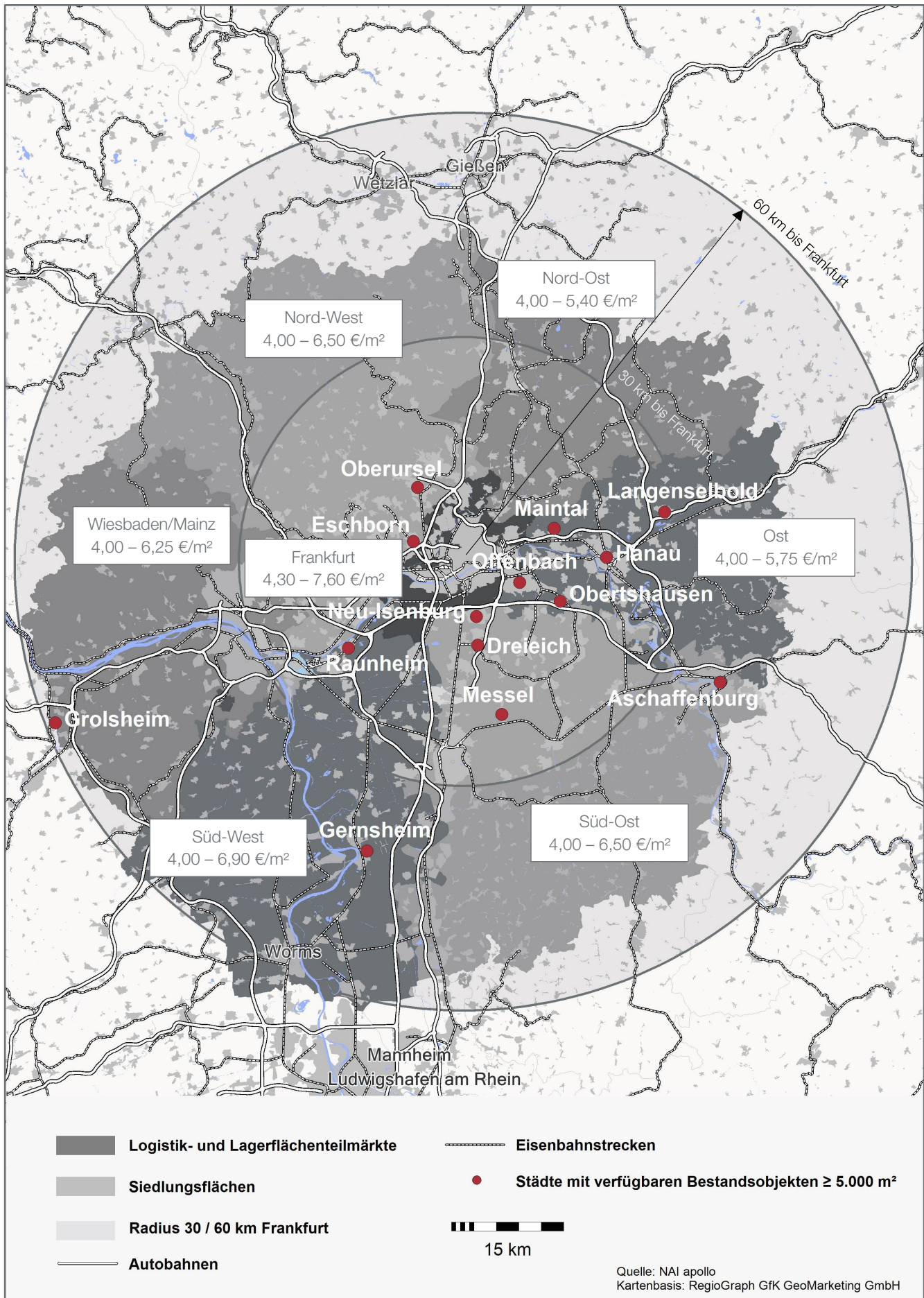
nem Marktanteil in diesem Segment von 57 %. Bei Betrachtung aller Größenklassen liegt der Marktanteil von Projektentwicklungen bei 42 %. Damit hat der Flächenumsatz durch Neubauabschlüsse in Projektentwicklungen und Eigennutzerprojekten im Jahresvergleich um 78 % auf 327.500 m² zugenommen. Bestandsanmietungen und Eigennutzerkäufe weisen dementsprechend einen Zuwachs von 39 % auf.

Nachfrageseitig standen zwei Branchen im Vordergrund des Marktgeschehens. Unter anderem getrieben durch den hohen Logistikflächenbedarf des Online- und Lebensmittelhandels entfällt auf den Handel ein Flächenumsatz von 304.800 m². Mit einem Flächenumsatz von 274.600 m² folgten die Transport-, Lager- und Logistikdienstleister.

Insbesondere die Abschlüsse im großflächigen Segment fanden in Logistikarealen statt, die in den letzten Jahren vor allem in den Randbereichen des Marktgebietes entstanden, die sich derzeit vergrößern oder aktuell entwickelt werden. Umsatzstärkster Teilmarkt 2021 ist infolgedessen der Bereich „Ost“ mit einem Marktanteil von 22 %.

Für das Jahr 2022 sind die Vorzeichen zunächst positiv zu bewerten. Vor allem nachfrageseitig besteht insbesondere bei den Transport-, Lager- und Logistikunternehmen sowie dem Handel ein unverändert hoher Bedarf an Lager- und Logistikflächen. Auch wenn sich die pandemische Lage erneut verschärfen sollte, ist nicht mit einer wie im Jahr 2020 und zu Beginn des Jahres 2021 erlebten Zurückhaltung zu rechnen. Das größte Problem besteht unverändert angebotsseitig. Es mangelt weiterhin an Bestandsobjekten, die die Nutzeransprüche erfüllen. Ebenso fehlt es weiterhin an bebaubaren und geeigneten Freiflächen, auf denen Entwicklungen realisiert werden können. Neubautwicklungen werden schnell vom Markt absorbiert, was sich in einer Aufwärtsbewegung bei den Mieten widerspiegeln wird.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2021



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ) Q4 2021

	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>
Berlin	5,20	6,20
Düsseldorf	5,10	6,10
Frankfurt/Rhein-Main	5,50	6,80
Hamburg	5,10	6,60
München	6,60	7,50

Quelle: NAI apollo

### Spitzenrenditen Q4 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,40 %	2,90 %	3,00 %
Düsseldorf	2,80 %	3,25 %	3,10 %
Frankfurt a. M.	2,70 %	3,15 %	3,05 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %	3,05 %
München	2,50 %	2,90 %	3,00 %
Gesamt	Ø = 2,60 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,05 %

Quelle: NAI apollo

## Frankfurt/Rhein-Main

### Größte Umsätze 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	Hager Group	ca. 40.000
Büdingen/Hammersbach/Limeshain	PepsiCo Deutschland	ca. 40.000
Kleinstheim	ID Logistics	ca. 39.000
Alzenau	B+S	ca. 37.000
Florstadt	DHL Supply Chain	ca. 32.000

Quelle: NAI apollo

### Größte Investments 2021

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Bosch Zentrallager / Worms	BentallGreenOak	ca. 80.000
Gewerbepark / Wiesbaden-Nordenstadt	Arrow Capital Partners	ca. 26.000
Logistik- und Produktionsimmobilie / Egelsbach	Aventos Management	ca. 20.000
Gewerbepark / Frankfurt-Fechenheim	Arrow Capital Partners	ca. 17.000
Logistikimmobilie / Heusenstamm	BentallGreenOak	ca. 16.000

Quelle: NAI apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

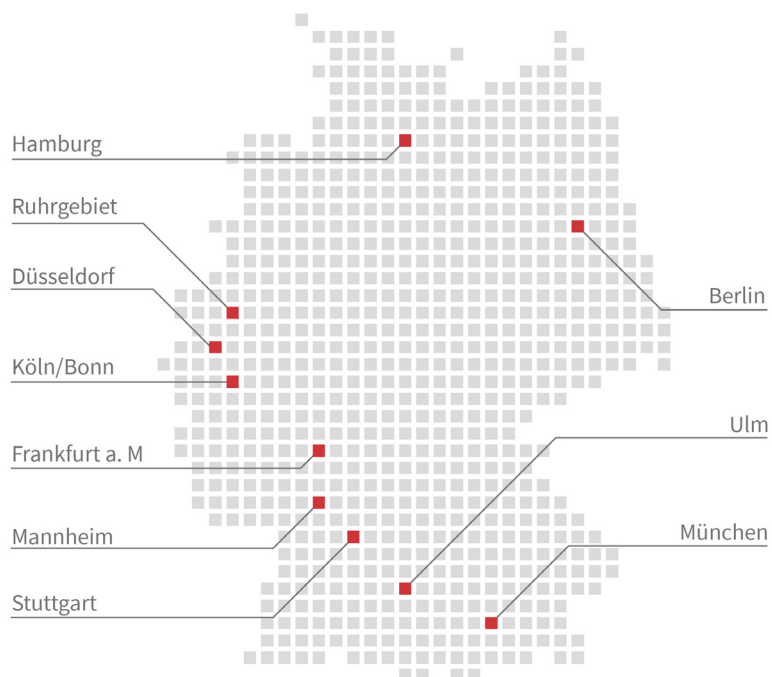
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.