



Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q3 2016

„Die beste Methode,
um Informationen zu bekommen,
ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



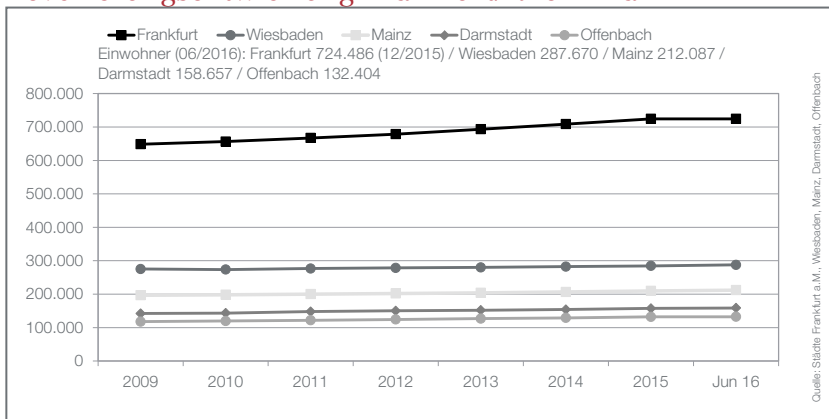
Tim Weißleder
Senior Consultant Industrial Letting and Transaction
+ 49 (0) 69 – 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



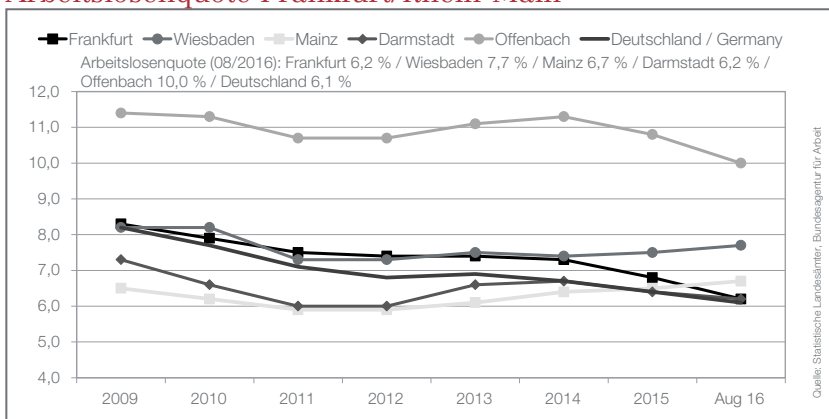
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



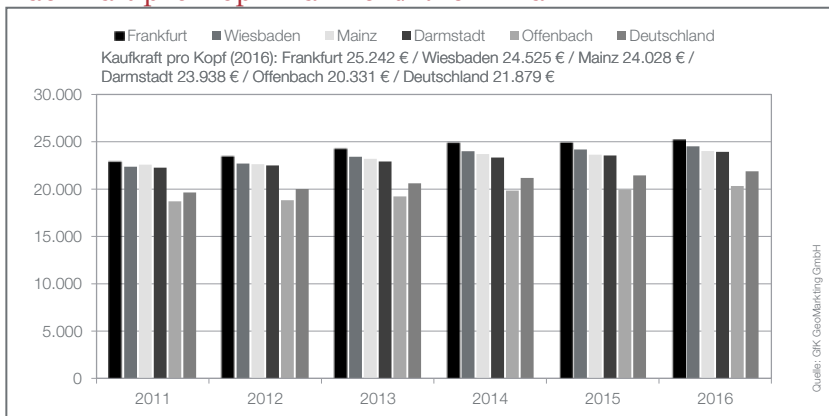
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Der größte deutsche Verkehrsflughafen Frankfurt am Main hat im ersten Halbjahr 2016 mit 28,7 Mio. Fluggästen einen leichten Rückgang der Passagierzahlen, hingegen hat das Cargo-Volumen mit 1,03 Million Tonnen erneut einen Zuwachs verzeichnet.

Schienenverkehr

Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 632 Züge im Fern- und Nahverkehr, 1.100 S-Bahnen sowie 350.000 Besucher und Reisende.

Straßenverkehr

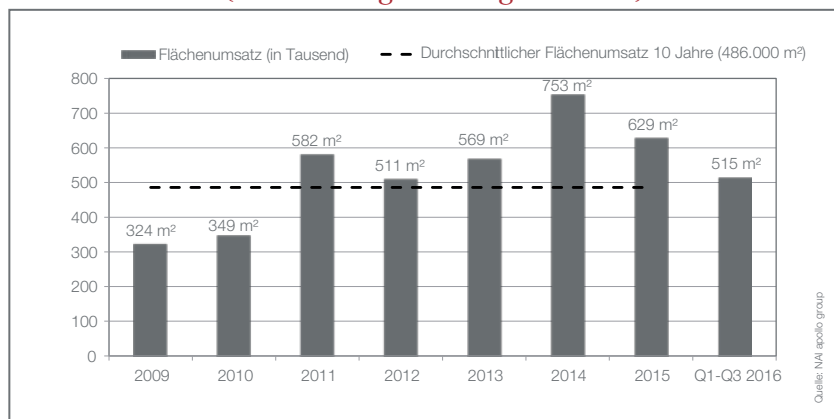
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit rund 335.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die unverändert hohe Anziehungskraft der Region Frankfurt/Rhein-Main hat zu einer erwartenden Fortsetzung des Bevölkerungsanstieges geführt. Im ersten Halbjahr 2016 ist innerhalb der fünf größten Städte der Region die kumulierte Einwohnerzahl auf 1,515 Mio. angewachsen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein Plus von 1,6 %. Und hierbei konnte für Frankfurt nur der aktuelle Wert vom 31.12.2015 berücksichtigt werden. Den stärksten Zuwachs im Vorjahresvergleich weist Darmstadt mit 2,7 %, gefolgt von Mainz und Offenbach mit jeweils 2,0 % sowie Wiesbaden mit 1,5 % auf.

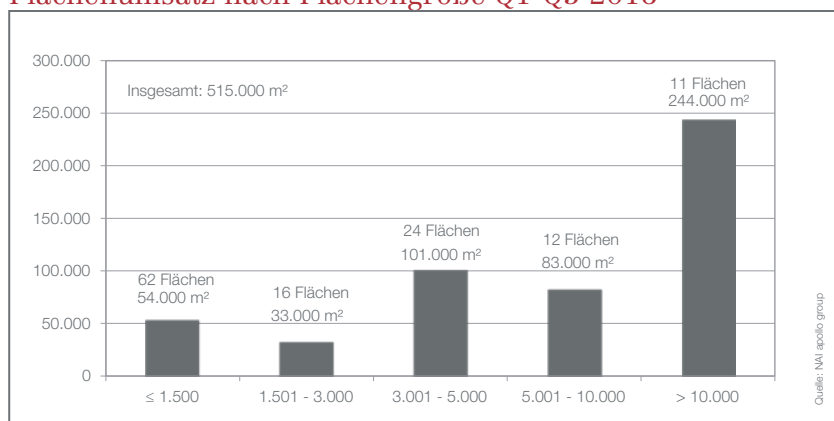
Einhergehend mit der positiven demographischen Entwicklung setzt auch der Arbeitsmarkt der Region die gute Entwicklung fort. Im Monat August 2016 ist lediglich in Mainz ein marginaler Anstieg der Arbeitslosenquote um 0,1 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr auf 6,7 % zu verzeichnen. Die anderen Städte sind im Vorjahresvergleich durch spürbare Reduzierungen charakterisiert. Im ungewichteten Durchschnitt liegt die aktuelle Quote 28 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

Analog dazu ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten abermals angestiegen. Zum Stand 31.12.2015 weisen die fünf Städte eine Gesamtbeschäftigtenzahl von 933.708 und damit ein Plus von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr. Der logistikflächen affine Wirtschaftsbereich „Verkehr und Lagerei“ weist mit einem Zuwachs von 2,8 % auf 94.232 Beschäftigte dabei eine noch bessere Entwicklung auf. Die höchsten Zunahmen im räumlichen Vergleich verbuchen in dieser Branche Mainz mit einem Plus von 6,8 %, Wiesbaden mit 3,5 % sowie Offenbach mit 3,2 %.

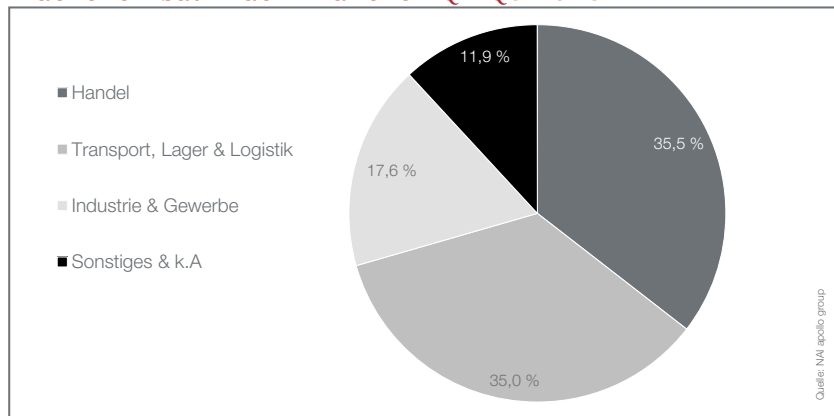
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2016



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2016



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.

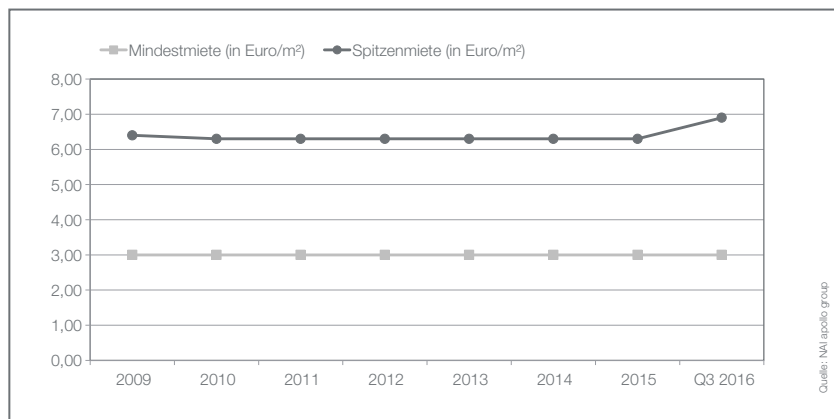
Nach einem umsatzstarken ersten Halbjahr haben die Marktaktivitäten auf dem Logistik- und Lagerflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet im dritten Quartal auffallend abgenommen. In den vergangenen drei Monaten ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von rund 111.000 m² erzielt worden. Im Vergleich zu den beiden Vorquartalen ist dies ein Rückgang von 46,2 % (Q2 2016) bzw. 44,0 % (Q1 2016). Für den Gesamtumsatz der ersten neun Monate des Jahres bedeutet dies eine Steigerung auf rund 515.000 m², womit das Zwischenergebnis des Vorjahres dennoch um 11,5 % übertroffen wird.

Den größten Beitrag hat hierzu weiterhin die Vertragsunterzeichnung des Einzelhandelsunternehmens Action im ersten Quartal über ein rund 85.000 m² großes Distributionszentrum in Biblis geleistet, das von der Dietz AG entwickelt wird und von der NAI apollo group vermittelt wurde.

Insgesamt entfällt in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 auf Vorvermietungen in Neubautentwicklungen ein Umsatzanteil von 31,0 % (160.000 m²). Bauprojekte, die von Eigennutzern entwickelt werden, halten einen Anteil von 7,2 % (37.000 m²) und werden damit bislang sogar von Eigennutzerkäufen mit 13,0 % (67.000 m²) übertroffen. Anmietungen in Bestandsimmobilien summieren sich auf 48,8 % (251.000 m²).

Während die Anmietungen sowohl im Bestand als auch in Projektierungen ihre Vorjahreswerte damit halten konnten, verzeichneten die Eigennutzerprojekte deutliche Anteilsverluste (Q1-Q3 2015: 19,9 %). Demgegenüber haben sich die Eigennutzerkäufe auffällig erhöht (Q1-Q3 2015: 0,8 %).

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Auswahl großer aktueller Projektentwicklungen 2016

Biblis - 85.000 m²
 Bau eines neuen Distributionszentrums durch die Dietz AG, das an den niederländischen Non-Food-Discounter Action vermietet ist.

Gernsheim - 30.000 m²
 Bau einer Logistikhalle durch die Trans Service Team GmbH mit rund 30.000 m² Hallenfläche.

Dietzenbach - 27.000 m²
 Bau eines Logistikzentrums durch Fore mit Vorvermietungen an den Verpackungsspezialisten Storopack von 10.000 m² und den Einzelhändler Toom über 15.000 m² Hallenfläche.

Quelle: NAI apollo group

Auswahl großer fertiggestellter Projektentwicklungen 2016

Erlensee - 40.000 m²
 Bau des Produktions- und Logistikzentrums des Verpackungsherstellers DS Smith Packaging Deutschland auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Erlensee.

Weiterstadt - 38.000 m²
 Bau des Logistikcenters „CENTRA5LPARK“ mit rund 38.000 m² durch die US-amerikanische Investment- und Entwicklungsgesellschaft Hillwood.

Langen - 19.000 m²
 Bau des Gewerbeparks MULTIPARK durch die MP Holding GmbH mit 15.000 m² Hallen- und rund 4.000 m² Büro- und Galeriefäche.

Quelle: NAI apollo group

Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Minimummiete	→

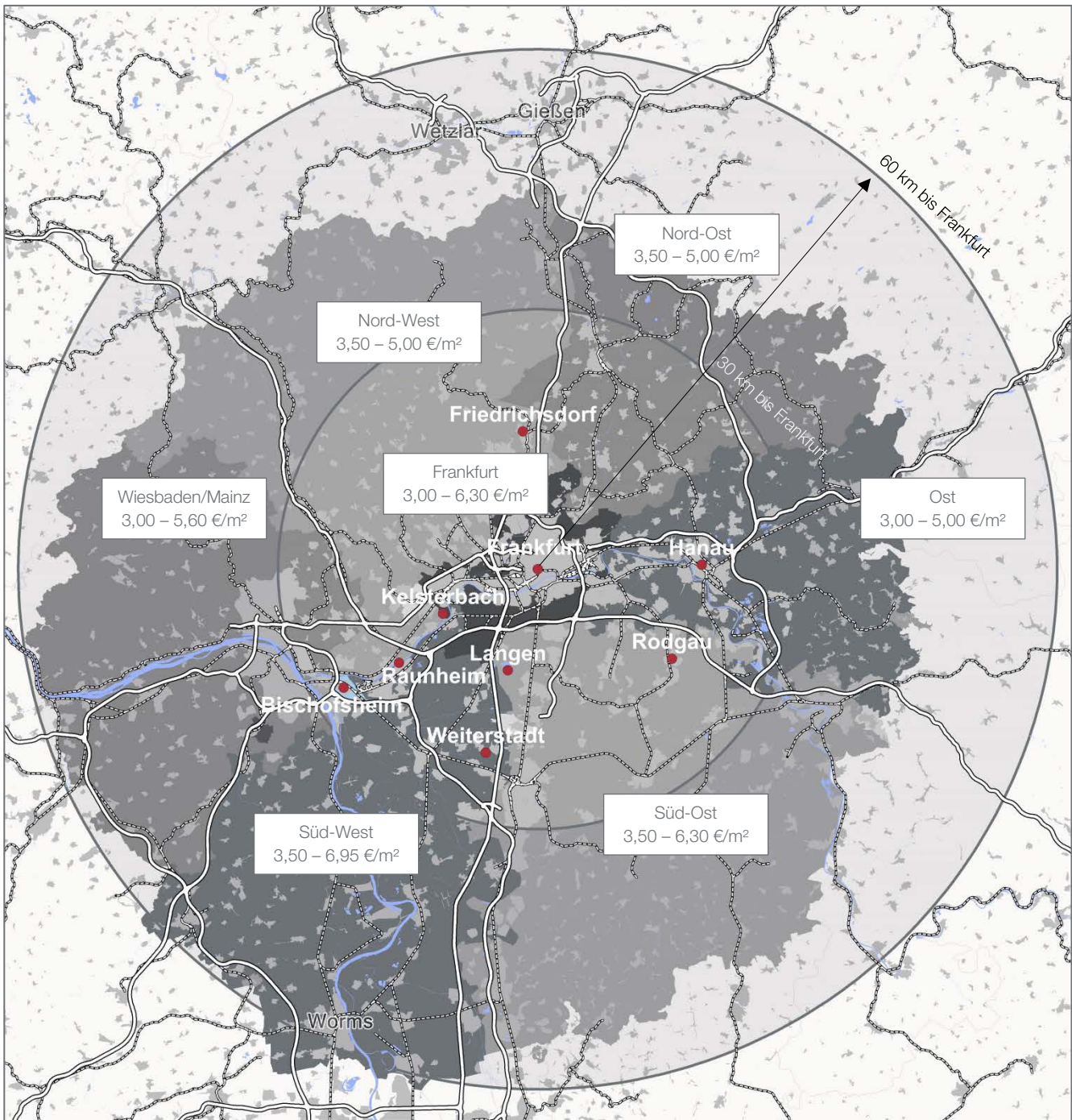
Quelle: NAI apollo group

Wenige Veränderungen zeigen sich bei der räumlichen Verteilung der Abschlüsse. Der Süden mit den Teilmärkten „Süd-West“ und „Süd-Ost“ bleibt mit rund 346.000 m² bzw. einem Umsatzanteil von 67,1 % unverändert im Fokus der Nachfrage. Verschiebungen gibt es hingegen bei der Unterscheidung nach Branchen. Aufgrund der Action-Anmietung ist der „Handel“ zwar weiterhin die stärkste Branche, der Umsatzanteil hat im Verlauf des Jahres aber von 61,0 % (Q1 2016) über 43,8 % (H1 2016) auf nun 35,5 % stetig abgenommen. Hingegen konnte das traditionell starke „Transport-, Lager- & Logistikgewerbe“ wieder hinzugewinnen und liegt nun mit 35,0 % mit dem „Handel“ nahezu gleichauf.

Kurzfristig anmietbare Großflächen (> 5.000 m²) im Neubausegment finden sich derzeit noch im CENTRA5LPARK Weiterstadt, im MULTIPARK Langen sowie im MULTIPARK Mönchhof. In letzterem, in Kelsterbach und damit im direkten Umfeld des Frankfurter Flughafens gelegenen Objekts wird aktuell auch die Spitzenmiete des gesamten Marktgebiets von 6,95 €/m² erzielt. Mit dem VGP-Park in Ginsheim-Gustavsburg kommen im Frühjahr 2017 weitere rund 32.000 m² auf den Markt von denen derzeit noch rund 27.000 m² verfügbar sind.

Für die letzten drei Monate des Jahres 2016 ist mit Marktaktivitäten auf dem Niveau des abgelaufenen Quartals zu rechnen. Da Großabschlüsse über 20.000 m² der Ausnahmefall sein werden, erscheint ein zuletzt noch erwartetes erneutes Überschreiten der 700.000 m²-Umsatzmarke nun eher unwahrscheinlich. Stattdessen ist ein Jahresergebnis leicht über dem Niveau des Vorjahres mit 629.000 m² prognostizierbar.

Teilmärkte und verfügbare Bestandsobjekte Q3 2016



- Logistik- und Lagerflächenteilmärkte
- Siedlungsflächen
- Radius 30 / 60 km Frankfurt
- Autobahnen
- Eisenbahnstrecken
- Städte mit verfügbaren Bestandsobjekten >5.000 m²

15 km

Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH

Verfügbare Bestandsobjekte > 5.000 m² Q3 2016

Standort	Örtl. Mietspanne (€/m²)
Bischofsheim	ca. 3,80 - 4,50
Frankfurt	ca. 3,00 - 6,30
Friedrichsdorf	ca. 3,50 - 4,50
Hanau	ca. 3,50 - 4,80
Kelsterbach	ca. 5,30 - 6,95
Langen	ca. 4,50 - 5,50
Raunheim	ca. 4,80 - 6,00
Rodgau	ca. 3,50 - 4,00
Weiterstadt	ca. 4,50 - 5,75

Quelle: NA Apollo group

Logistikhochburgen

Mietspannen Q3 2016 (€/m²)

	Bestand	Neubau
Berlin	2,50 - 4,70	4,50 - 6,40
Düsseldorf	3,00 - 4,80	4,50 - 6,20
Frankfurt/Rhein-Main	3,00 - 5,50	5,00 - 6,95
Hamburg	3,70 - 5,20	4,50 - 5,70
München	4,70 - 5,90	5,50 - 8,00

Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrenditen Q3 2016

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,80 %	3,55 %	5,30 %
Düsseldorf	4,10 %	3,60 %	5,20 %
Frankfurt a. M.	4,05 %	3,70 %	5,15 %
Hamburg	3,70 %	3,60 %	5,15 %
München	3,55 %	3,30 %	5,15 %
Gesamt	Ø = 3,85 %	Ø = 3,55 %	Ø = 5,20 %

Quelle: NAI Apollo group

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1-Q3 2016

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Biblis	Action Deutschland GmbH	ca. 85.000
Gernsheim	Trans Service Team GmbH	ca. 30.000
Biebesheim	Trans Service Team GmbH	ca. 20.000
Hessenauer Straße / Trebur	Automobilhersteller	ca. 17.500
Offenbacher Straße / Hanau	Sumitoma Rubber Industries	ca. 17.000

Quelle: NAI Apollo group

Größte Investments Q1-Q3 2016

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Pharma Logistikpark / Biebesheim	Global Gate Capital Management	ca. 45.000
Logistikzentrum / Bodenheim	Gramercy Property Europe (95 %)	ca. 41.000
Logistikimmobilienkomplex / Rodgau	M7 Real Estate (EREIP)	ca. 25.000
Logistikimmobilienkomplex / Hochheim	Realogis Real Estate	ca. 19.000
ehem. Firmengelände DS Smith / Hanau	Sumitoma Rubber Industries	ca. 17.000

Quelle: NAI Apollo group

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

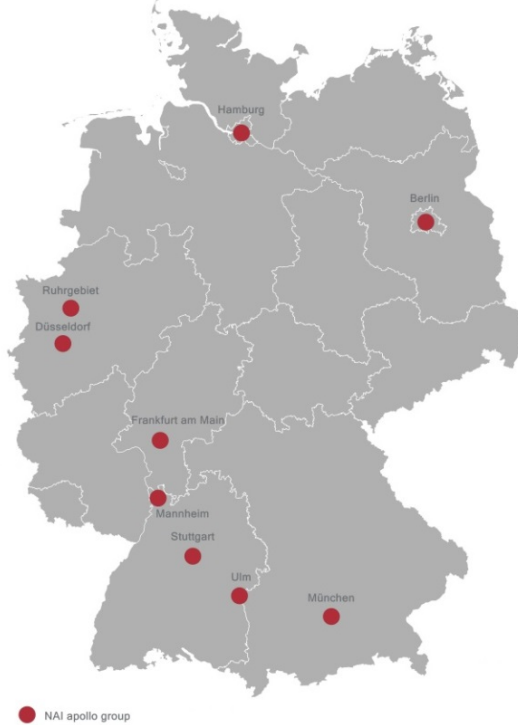
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo group, 2016.

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. Die NAI apollo group 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 der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Titelbild von: CBRE Global Investors Germany GmbH