



Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
H1 2017

NAapollo real estate

„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 Letting and Transaction
+49 (0) 69 - 970 505-902
michael.weyrauch@nai-apollo.de



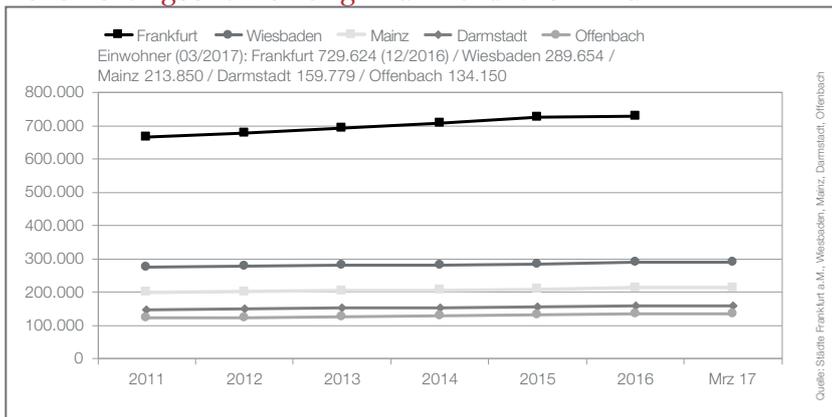
Tim Weißleder
Senior Consultant Industrial Letting and Transaction
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



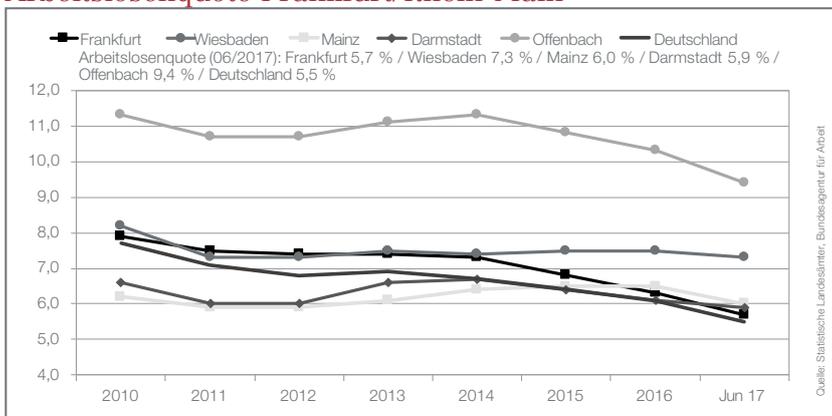
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



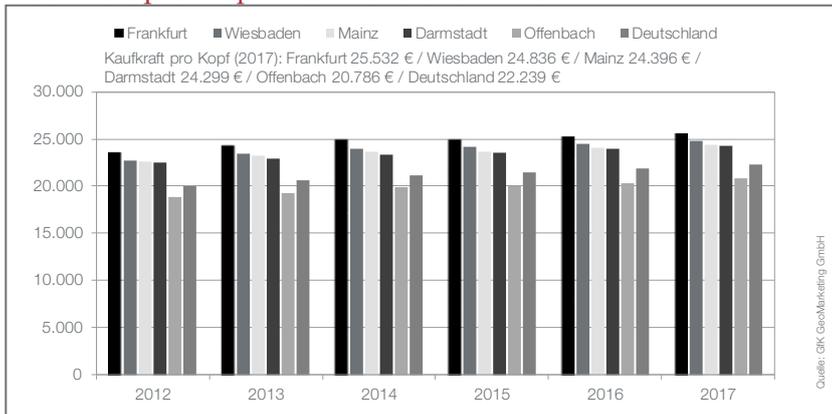
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr Während die Passagierzahlen des größten deutschen Verkehrsflughafens Frankfurt am Main in 2016 mit 60,8 Mio. Fluggästen auf Vorjahresniveau liegen (-0,4 %), hat das Cargovolumen um 1,8 % auf 2,15 Mio. Tonnen zugenommen.

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.

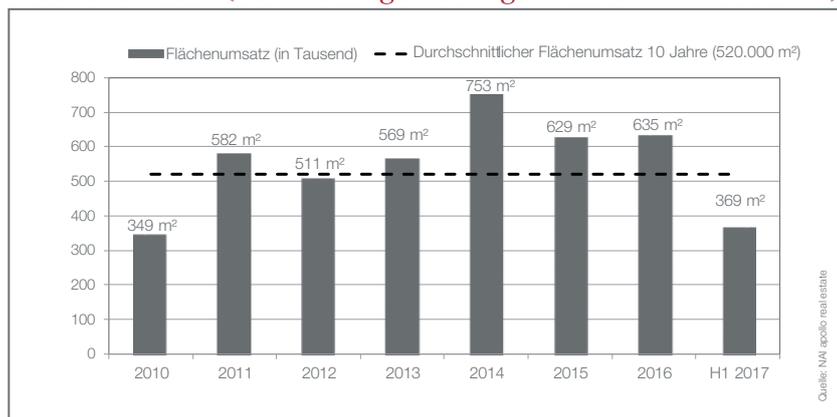
Straßenverkehr Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit rund 335.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Die Region Rhein-Main ist in der ersten Jahreshälfte 2017 von einer ungebrochen positiven demographischen und ökonomischen Entwicklung geprägt. Ende März erreicht die Bevölkerungszahl in den fünf größten Städten der Region die 1,53 Mio.-Marke, wobei für Frankfurt am Main aufgrund fehlender aktueller Zahlen nur der Jahresendwert 2016 berücksichtigt werden konnte. Das stärkste Wachstum im Vergleich zum März des Vorjahres weist dabei Offenbach mit 1,3 % auf, gefolgt von Mainz mit 1,2 %.

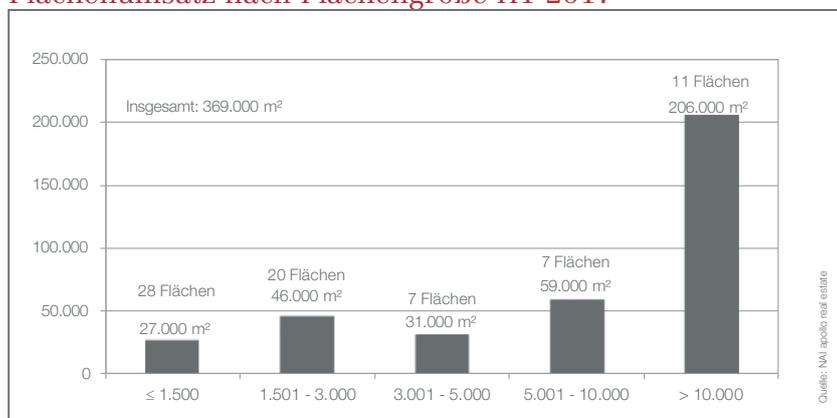
Erfreulich hat sich in den letzten Monaten auch der Arbeitsmarkt weiterentwickelt. Die Arbeitslosenquote ist in den Großstädten zur Jahreshälfte mit Ausnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden, die zuletzt Stabilität aufwies, im Vergleich zur Vorjahresmitte gesunken. Die beste Entwicklung zeigt hier erneut Offenbach, wo die Quote um -0,7 %-Punkte gesunken ist und sich nun mit 9,4 % im einstelligen Bereich befindet. Die niedrigste Arbeitslosenquote weist Frankfurt mit einem Juniwert von 5,7 % auf, was einem Rückgang von 0,4 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahr gleichkommt. Entsprechend weist auch das Landesamt für Statistik Hessen für das Bundesland ein Wachstum des BIP aus. Laut aktuellster Veröffentlichung belief sich dies in 2016 auf 1,5 % (preisbereinigt).

Auch die aktuelle Konjunkturumfrage der hessischen IHKs vom Frühsommer 2017 hat ein unverändert gutes Bild der hessischen Wirtschaft zum Ergebnis. Alle Konjunkturindikatoren zeigen nach oben. Der Geschäftsklimaindex der Verkehrsbranche bleibt dabei mit 120 Punkten auf dem höchsten Wert der letzten sechs Jahre. Dabei beurteilen 90 % der befragten Verkehrsunternehmen ihre Geschäftslage als gut oder befriedigend. 89 % erwarten eine zunehmende oder gleichbleibende Geschäftsentwicklung. Damit setzt sich der positive Trend der Vorumfragen bei der Verkehrswirtschaft fort.

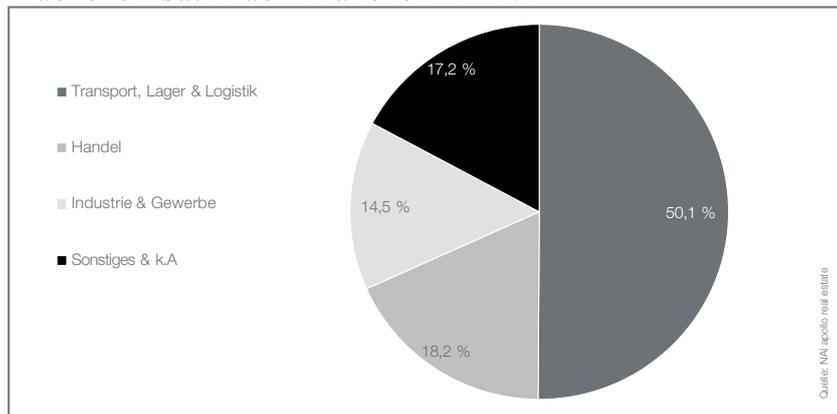
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2017



Flächenumsatz nach Branchen H1 2017



Definition des Marktgebiets

Die NAI apollo real estate 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.

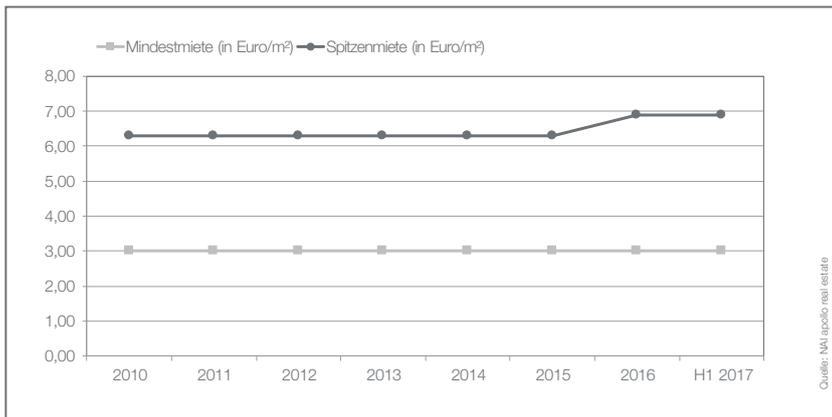
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Markt für Logistik- und Lagerflächen im Rhein-Main-Gebiet hat in den Monaten April bis Juni nach einem moderaten Jahresstart ein herausragendes Ergebnis erzielt. Ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von rund 255.000 m² im zweiten Quartal 2017 bedeutet das beste Quartalsresultat seit Beginn unserer Datenerfassung. Für das erste Halbjahr 2017 summiert sich das Gesamtvolumen auf 369.000 m². Das sind 8,7 % weniger als im Vorjahr (H1 2016: 404.000 m²).

Grund für das Rekordergebnis des zweiten Quartals ist vor allem ein deutlicher Anstieg von Vertragsabschlüssen im großflächigen Segment über 10.000 m². In diesem Größencluster wurden in den letzten drei Monaten über 168.000 m² umgesetzt. Dem stehen im ersten Quartal ca. 38.000 m² gegenüber. Zu diesen Großabschlüssen zählt die von der NAI apollo real estate begleitete Vertragsunterzeichnung der Drogeriekette Rossmann über ein 33.000 m² großes, noch zu entwickelndes Verteilzentrum in Bürstadt. Bauherr und Vermieter des Objekts ist die Dietz AG aus Bensheim.

Insgesamt haben Anmietungen in Projektentwicklungen im ersten Halbjahr 2017 mit einem Umsatzanteil von 52,2 % bzw. rund 193.000 m² einen wesentlichen Bedeutungsgewinn erfahren (2016: 27,9 %-Anteil / 2015: 27,0 %-Anteil). Diese Entwicklung ist vor allem auf den Mangel an Bestandsflächen mit adäquater Größe und Ausstattung zurückzuführen. Der Produktmangel bei geeigneten Bestandsflächen führt zu einer steigenden Akzeptanz der langen Realisierungszeiten neuer Bauprojekte. Die zweitwichtigste Abschlussart ist mit 145.000 m² bzw. einem Anteil von 39,3 % die Anmietung in bzw. von Bestandsimmobilien. Diese hat allerdings im Vergleich mit den Vorjahren spürbar Marktanteile verloren (2016: 45,1 %-Anteil / 2015: 54,4 %-Anteil). Auf Eigennutzerkäufe und Eigennutzerbauprojekte entfallen in der ersten Jahreshälfte Umsatzanteile von 5,9 % bzw. 2,6 %.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Auswahl großer aktueller Projektentwicklungen 2017

Trebur - 43.000 m²
 Bau einer rund 43.000 m² großen Distributionshalle für einen Kontraktlogistiker im Gewerbepark der zur Zech-Gruppe gehörenden Deutschen Logistik Holding (DLH) auf dem ehemaligen Mitsubishi-Areal.

Bürrstadt - 33.000 m²
 Bau eines Verteilzentrums mit rund 33.000 m² im Gewerbegebiet "Am Brückelsgraben Nord" für die Drogeriekette Rossmann durch die Dietz AG.

Kelsterbach - 25.000 m²
 Bau des Logistikparks M-Port³ durch MP Holding und Fraport AG mit Beginn des ersten spekulativen Bauabschnitts mit rund 25.000 m². Insgesamt sind rund 50.000 m² Hallenfläche vorgesehen.

Quelle: NAI apollo real estate

Auswahl großer fertiggestellter Projektentwicklungen 2017

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

Ginsheim-Gustavsburg - 32.000 m²
 Bau des VGP-Parks in Ginsheim-Gustavsburg mit Vollvermietung vor Fertigstellung.

Erlensee - 28.000 m²
 Fertigstellung einer Logistikhalle für Dachser auf dem ehemaligen Fliegerhorst Langendiebach durch Panattoni Europe in direkter Nachbarschaft zu einem Lebensmittelumschlagpunkt von Dachser.

Quelle: NAI apollo real estate

Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Minimummiete	➔

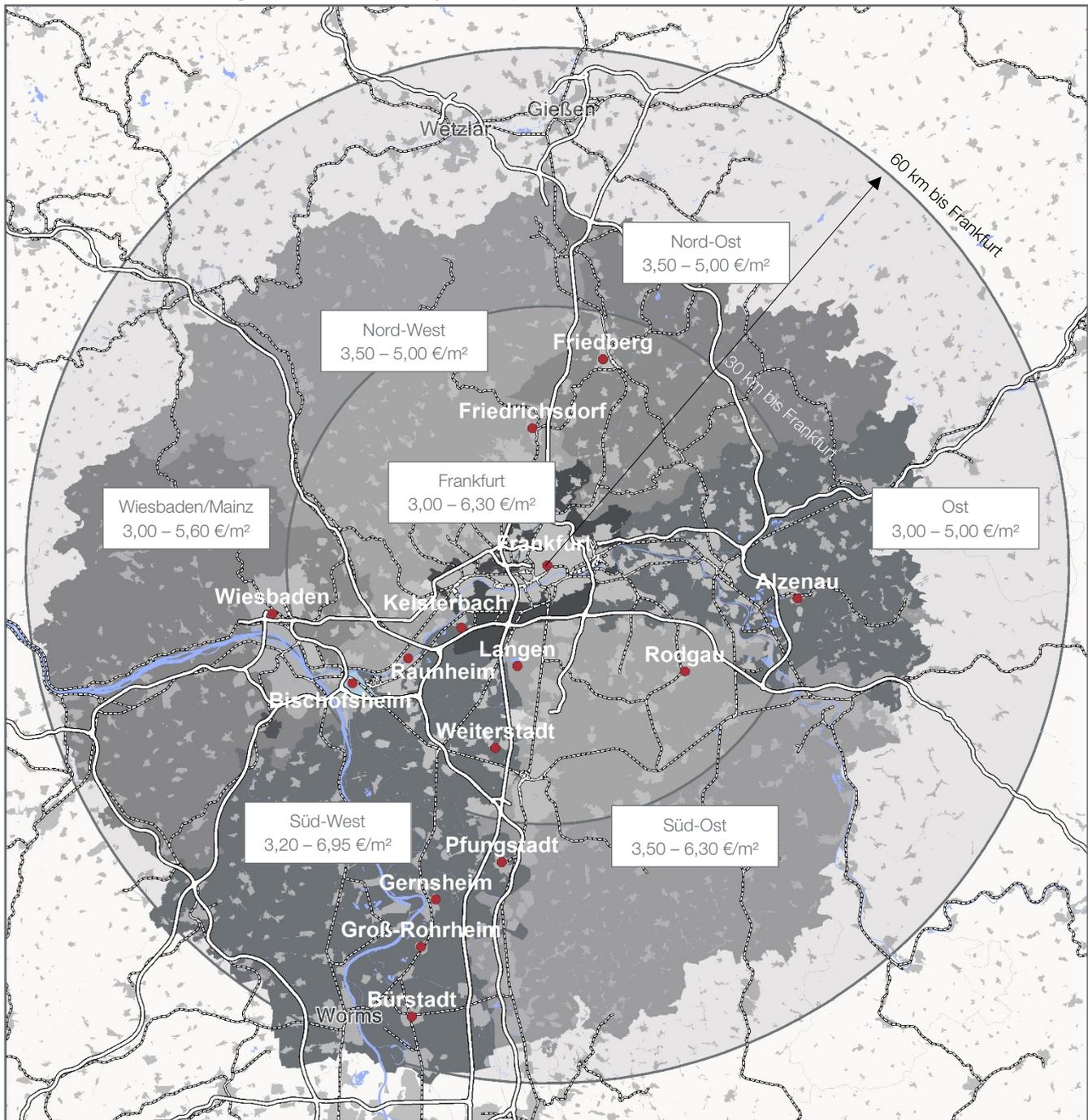
Quelle: NAI apollo real estate

Vor allem die großen Anmietungen von projektierten Flächen haben dazu geführt, dass das südwestliche Marktgebiet erneut die Spitzenposition besetzt. Mit einem Umsatzanteil von 48,6 % bzw. rund 180.000 m² ist im ersten Halbjahr 2017 sogar von einer Marktdominanz zu sprechen. Es folgt das östliche Marktgebiet mit 62.000 m² bzw. einem Anteil von 16,7 %, u.a. mit Abschlüssen von Dachser auf dem ehemaligen Fliegerhorstareal in Erlensee oder von B+S in Alzenau.

Die wichtigsten Nachfrager sind unverändert und mit großem Abstand die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen mit einem Halbjahresumsatz von 189.000 m² bzw. einem Anteil von 51,2 %, die damit im Vergleich zum ersten Quartal 2017 um 4,7 %-Punkte und zum Jahr 2016 sogar um 14,5 %-Punkte zugelegt haben. Im Vergleich dazu fallen der Handel (17,7 %) sowie die Industrieunternehmen (15,3 %) auffallend ab.

Auch in den kommenden Monaten ist mit dynamischen Marktaktivitäten zu rechnen. Hierbei wird die Nachfrage für projektierte Neubauf Flächen hoch bleiben. Parallel hat sich das Angebot an neuen spekulativ errichteten Objekten weiter verbessert. Vor diesem Hintergrund und getragen vom aktuellen Rekordergebnis ist die Umsatzprognose für das Jahresende anzuheben. Die 600.000 m²-Marke wird aller Voraussicht nach zum vierten Mal in Folge überschritten. Größere Erstbezugsflächen sind weiterhin im CentrA5IPark in Weiterstadt sowie im Dietz-Logistikzentrum in Raunheim verfügbar. Mit dem M-Port³, den Erweiterungen des Multiparks sowie dem Bauvorhaben von Kolb Red Logistik sind weitere (teil-)spekulative Projekte mit verfügbaren Flächen über 5.000 m² insbesondere auf dem Mönchhofareal im zweiten Quartal fertiggestellt worden bzw. befinden sich in der Entwicklung. Ein größeres, anmietbares Flächenangebot besteht zudem in den beiden sich im Bau befindlichen SEGRO-Logistikparks in Bischofsheim und Mörfelden.

Teilmärkte und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2017



Verfügbare Bestandsobjekte > 5.000 m² Q2 2017

Standort	Örtl. Mietspanne (€/m ²)
Alzenau	ca. 4,00 - 4,50
Bischofsheim	ca. 3,80 - 4,50
Bürstadt	ca. 3,20 - 3,50
Frankfurt	ca. 3,00 - 6,30
Friedberg	ca. 3,50 - 4,50
Friedrichsdorf	ca. 3,50 - 4,50
Gernsheim	ca. 3,30 - 4,50
Groß-Rohrheim	ca. 3,20 - 3,50
Kelsterbach	ca. 5,30 - 6,95
Langen	ca. 4,50 - 5,50
Pfungstadt	ca. 3,50 - 4,50
Raunheim	ca. 4,80 - 6,00
Rodgau	ca. 3,50 - 4,50
Weiterstadt	ca. 4,50 - 5,75
Wiesbaden	ca. 4,20 - 4,60

Quelle: NAI Apollo real estate

Logistikhochburgen

Mietspannen Q2 2017 (€/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 real estate

Spitzenrenditen Q2 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,20 %	3,30 %	4,80 %
Düsseldorf	3,90 %	3,45 %	4,80 %
Frankfurt a. M.	3,50 %	3,50 %	4,80 %
Hamburg	3,25 %	3,35 %	4,80 %
München	3,15 %	3,00 %	4,75 %
Gesamt	Ø = 3,40 %	Ø = 3,30 %	Ø = 4,80 %

Quelle: NAI apollo real estate

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze H1 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Trebur	Kontraktlogistiker	ca. 43.000
Bürstadt	Rossmann	ca. 33.000
Florstadt	DHL	ca. 27.700
Lampertheim	Pfennig Logistics	ca. 16.600
Bingen	Kraftverkehr Nagel	ca. 15.600

Quelle: NAI apollo real estate

Größte Investments H1 2017

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Distributionszentrum / Worms	Garbe Logistik Immobilien Fonds Plus	ca. 54.000
TST Logistikkomplex / Worms	European Logistics Fund	ca. 50.000
Otzberg Reinhard-Müller-Ring / Otzberg	China Investment Corporation	ca. 44.700
Logistikzentrum / Bodenheim	AXA IM - Real Assets	ca. 41.100
Kaiser's Tengemann Logistikgebäude / Nieder-Olm	China Investment Corporation	ca. 33.000

Quelle: NAI apollo real estate

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

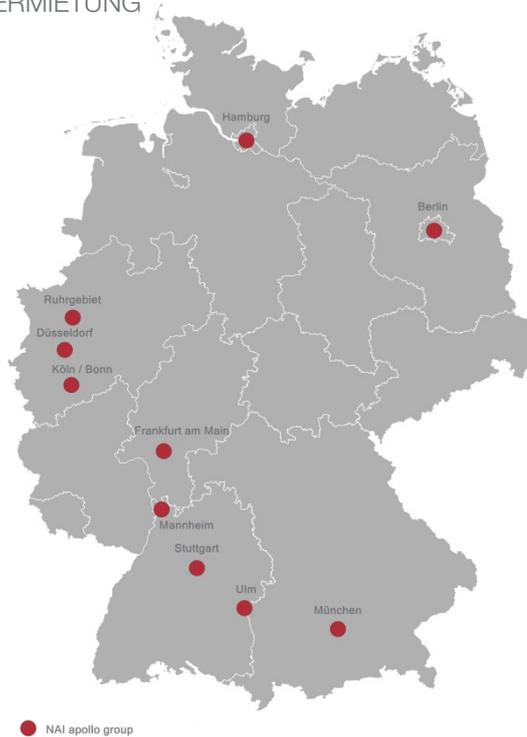
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

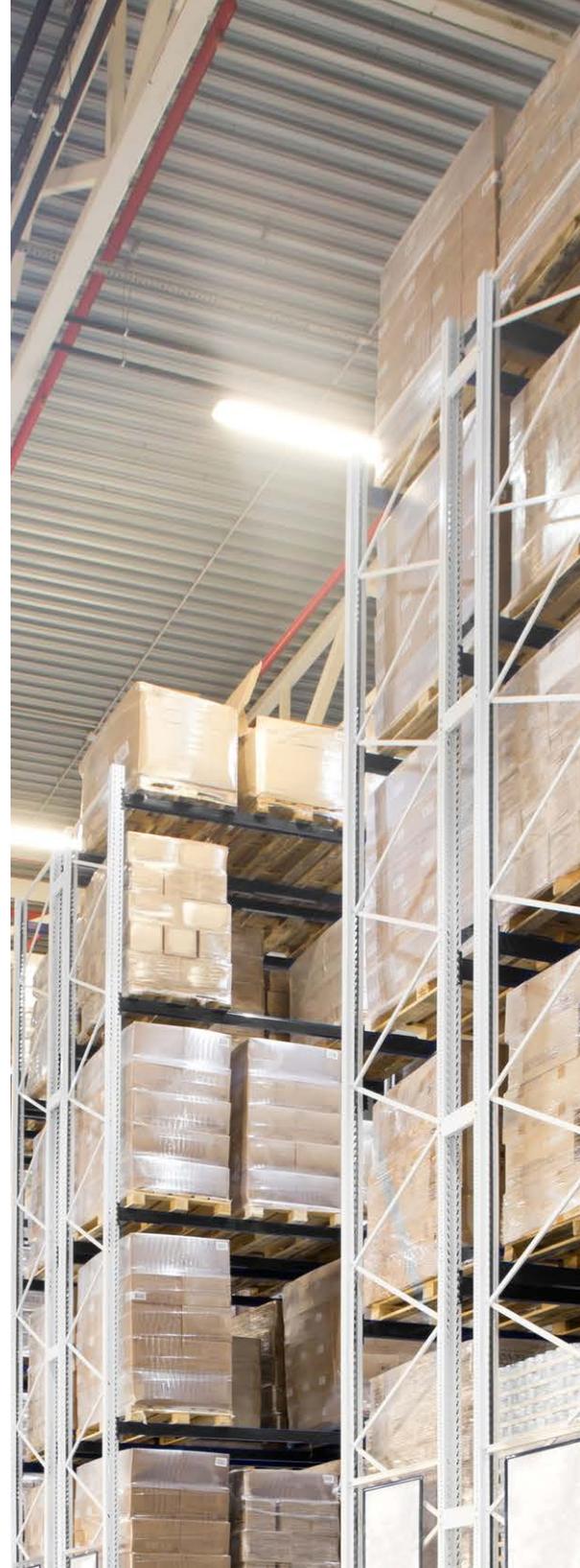
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.

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 real estate 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 real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.