

# Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main Q1 2017



# "Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen."

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



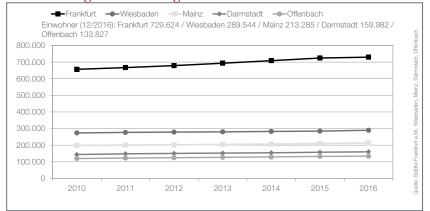
Tim Weißleder Senior Consultant Industrial Letting and Transaction +49 (0) 69 - 970 505-157 tim.weissleder@nai-apollo.de



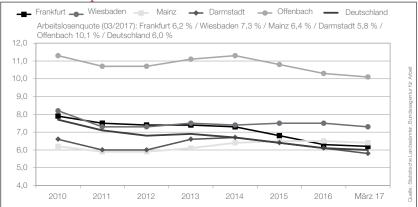
Lenny Lemler Co-Head of Investment +49 (0) 69 - 970 505-174 lenny.lemler@nai-apollo.de



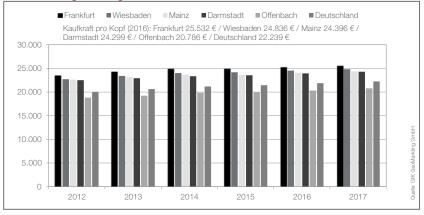
#### Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



#### Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



#### Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



#### Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main



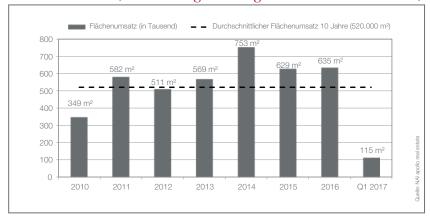
Zum Jahresbeginn 2017 zeigen sich die sozio-ökonomischen Fundamentaldaten der Region Frankfurt/Rhein-Main unverändert positiv. Entsprechend sind die fünf größten Städte durch eine ungebrochene Bevölkerungszunahme im Jahr 2016 geprägt. Diese reicht von 0,7 % in Frankfurt am Main bis 1,7 % jeweils in Mainz und Wiesbaden. In Summe erreichen die genannten Städte zusammen mit Offenbach und Darmstadt hiermit einen neuen Höchststand von 1,526 Mio. Einwohnern.

Auch der Arbeitsmarkt der Region setzt die gute Entwicklung des Vorjahres fort. Alle fünf Großstädte der Region sind durch spürbare Reduzierungen der Arbeitslosenquote gekennzeichnet. Als besonders positiv ist die Entwicklung in Offenbach zu bezeichnen, wo die Abnahme im Jahresvergleich bei 0,9 %-Punkten liegt und sich mit aktuellen 10,1 % allmählich einer einstelligen Quote nähert. In den anderen vier Großstädten rangiert die Reduzierung von 0,2 bis 0.6 %-Punkten.

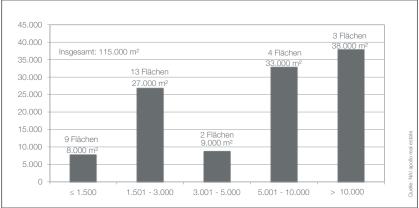
Parallel hierzu ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Standorten, mit Ausnahme von Offenbach, erneut angestiegen. Zum Stand 30.09.2016 weisen die fünf Städte eine Gesamtbeschäftigtenzahl von 951.397 und damit ein Plus von 2,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Die aktuellen Ergebnisse der Konjunkturumfrage der hessischen IHKs vom Frühjahr 2017 belegen für die Verkehrswirtschaft in Hessen eine äußert positive Marktsituation. So erreicht der Geschäftsklimaindex der Verkehrsbranche mit 120 Punkten den höchsten Wert seit sechs Jahren. Ferner beurteilen 92 % aller Unternehmen aus diesem Sektor ihre Geschäftslage als zufriedenstellend oder positiv und nahezu jedes fünfte Unternehmen plant einen Beschäftigtenaufbau.

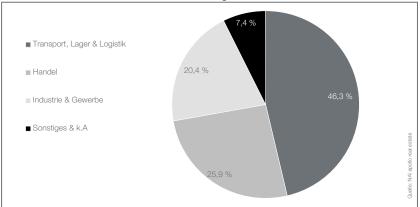
### Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2017



Flächenumsatz nach Branchen Q1 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.

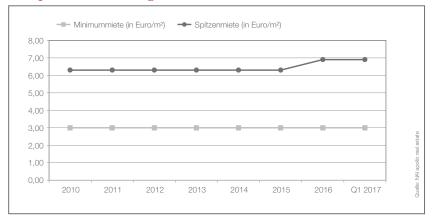
Der Logistik- und Lagerflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet startet das Jahr 2017 mit einem moderaten Ergebnis. Rund 115.000 m² sind durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von nahezu 42 %. Das Vorquartal wurde um 3.000 m² unterschritten (Q4 2016: 118.000 m²).

Ein wesentlicher Grund für diesen Rückgang ist das Fehlen von hervorstechenden Großdeals. So belief sich die Top-Anmietung des Vorjahres durch das Einzelhandelsunternehmen Action auf 83.000 m². Der größte Abschluss der vergangenen drei Monate fällt 14.000 m<sup>2</sup> durch das Logistikunternehmen MES in Eppertshausen im Vergleich hierzu bedeutend geringer aus. Es folgen die begonnene Erweiterung des Segro-Logistikzentrums für B+S in Alzenau um 12.500 m<sup>2</sup> sowie Anmietungen durch Hennig Fahrzeugteile in Weiterstadt (11.000 m²), durch 4PX Express in Ginsheim-Gustavsburg (9.300 m<sup>2</sup>) durch Dachser in Erlensee (8.500 m²). Alle zuletzt genannten Abschlüsse fanden dabei in (teil-)spekulativ begonnenen Projekten oder vor kurzem fertiggestellten Bauvorhaben statt.

Deals oberhalb von 14.000 m² fehlen im bisherigen Jahresverlauf somit gänzlich. Dennoch vereinen Anmietungen im Größensegment über 5.000 m² einen Umsatzanteil von 61.7 % bzw. 71.000 m².

Bei Unterscheidung nach Umsatzform erweisen sich Anmietungen in Bestandsgebäuden mit ca. 76.000 m² bzw. einem Anteil von 66,1 % als dominierend. Das Jahresendergebnis aus 2016 von 45,1 % wird damit deutlich übertroffen. Eine nahezu konstante Entwicklung zeigen mit einem Anteil von 26,4 % Anmietungen in Projektentwicklungen im Bau (2016: 27,9 %). Klar verloren haben hingegen Bauvorhaben von Eigennutzern, von denen im ersten Quartal 2017 kein neues startete. Der Trend des Vorjahres, hervorgerufen durch Flächenmangel sowie

#### Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



### Auswahl großer aktueller Projektentwicklungen 2017

#### Kelsterbach - 25.000 m<sup>2</sup>

Bau des Logistikparks M-Port $^3$  durch MP Holding und Fraport AG mit Beginn des ersten spekulativen Bauabschnitts mit rund 25.000 m $^2$ . Insgesamt sind rund 50.000 m $^2$  Hallenfläche vorgesehen.

#### Bischofsheim - 19.000 m<sup>2</sup>

Bau des SEGRO - Logistikparks mit Beginn des ersten spekulativen Bauabschnitts mit rund 19.000 m². Insgesamt sind rund 50.000 m² Hallenfläche vorgesehen.

#### Alzenau - 12.500 m<sup>2</sup>

Ausbau des Logistikstandorts von B+S GmbH Logistik und Dienstleistungen im Segro Logistics Park auf nun insgesamt rund 83.000 m².

#### Auswahl großer fertiggestellter Projektentwicklungen 2017

#### Gernsheim - 35.000 m²

Bau einer Logistikhalle durch die Trans Service Team GmbH mit rund 35.000 m² Hallenfläche.

#### Dietzenbach - 27.000 m²

Bau eines Logistikzentrums durch Fore mit Anmietungen vom Verpackungsspezialisten Storopack und dem Einzelhändler Toom.

#### Obertshausen - 15.000 m²

Erweiterung des Gewerbeparks Alpha 3 von Alpha Industrial mit Anmietungen von der Mühle Verpackungs- und Dienstleistungs GmbH und einem Handelsunternehmen.

#### Ausblick nächste 12 Monate



lange Realisierungszeiten, setzt sich somit auch im neuen Jahr fort. Eigennutzerkäufer vereinen rund 9.000 m² auf sich, was einem weiterhin hohen Anteil von 7,4 % entspricht.

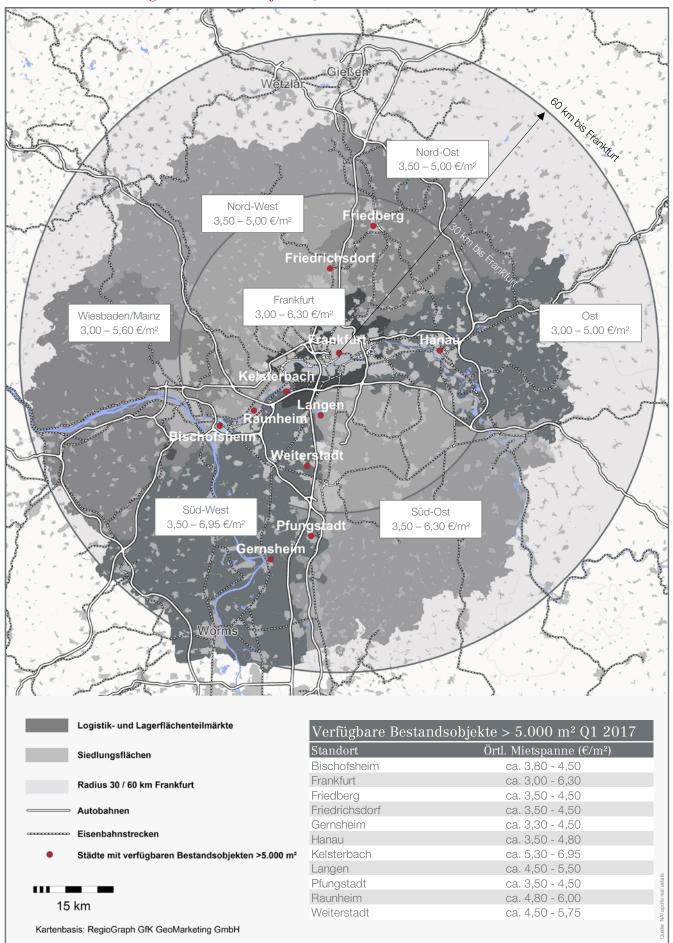
Wichtigster Teilmarkt ist der traditionell starke Süden mit insgesamt rund 66.000 m². Allerdings hat der Anteil mit 57,6 % (2016: 67,0 %-Anteil) zugunsten des Ostens abgenommen. Vor allem aufgrund der Anmietungen durch B+S und Dachser erreicht der östliche Teilmarkt nun einen Umsatzanteil von 28,5 %.

Eine bekannte Verteilung zeigt die Betrachtung der Flächennachfrager. Nachdem in 2016 der Handel durch die Anmietung von Action deutlich hinzugewinnen konnte, stellt sich zu Beginn des Jahres 2017 wieder die gewohnte Dominanz der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen ein. Diese erreichen einen Umsatzanteil von 46,3 % und verweisen den Handel klar auf den zweiten Rang (25,9 %-Anteil).

In den kommenden Monaten wird aufgrund von erwarteten Großabschlüssen mit einem Anziehen der Marktaktivitäten gerechnet. Für das Jahresende ist somit ein Erreichen des zehnjährigen Mittels in Höhe von 520.000 m² prognostizierbar.

Größere freie Neubauflächen sind durch letzten Jahr das im vollendete CENTRA5LPARK in Weiterstadt sowie im Dietz-Logistikzentrum in Raunheim vorhanden. Weitere großflächige Fertigstelerfolgen lungen im Sommer (teil-)spekulativ errichteten Vorhaben auf dem Mönchhofareal (Erweiterung des Multiparks sowie Bauvorhaben von Kolb Red Logistik) und dem VGP-Park in Ginsheim-Gustavsburg. In Summe stehen in diesen Entwicklungen noch über 70.000 m² für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Vor Baubeginn befinden sich zudem die ersten Bauabschnitte der Projektentwicklung "M-Port3" - ebenfalls auf dem Mönchhofgelände - sowie des neuen SEGRO-Logistikparks in Bischofsheim.

### Teilmärkte und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2017



## Logistikhochburgen

Mietspannen Q1 2017 (€/m²)

	Bestand	Neubau	
Berlin	2,50 - 4,70	4,50 - 6,40	
Düsseldorf	3,00 - 4,80	4,50 - 6,20	state
Frankfurt/Rhein-Main	3,00 - 5,50	5,00 - 6,95	llo reale
Hamburg	3,70 - 5,20	4,50 - 5,70	NA apo
München	4,70 - 5,90	5,50 - 8,00	Quele:

Spitzenrenditen Q1 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik	
Berlin	3,25 %	3,30 %	4,95 %	
Düsseldorf	3,95 %	3,45 %	4,95 %	
Frankfurt a. M.	3,60 %	3,50 %	4,95 %	state
Hamburg	3,30 %	3,40 %	4,95 %	No real
München	3,25 %	3,20 %	4,90 %	NA ap
Gesamt	Ø = 3,45 %	Ø = 3,35 %	Ø = 4,95 %	Ouelle:

## Frankfurt/Rhein-Main

## Größte Umsätze Q1 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m²
Eppertshausen	MES Logistische Dienstleistungen GmbH	ca. 14.000
Weiterstadt	Hennig Fahrzeugteile GmbH	ca. 11.000
Alzenau	B+S GmbH Logistik und Dienstleistungen	ca. 12.500
Ginsheim-Gustavsburg	4PX Express	ca. 9.300
Erlensee	Dachser	ca. 8.500

## Größte Investments Q1 2017

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m²
Panattoni Park Frankfurt Ost / Erlensee	Patrizia für "Logistik-Invest Europe I"	ca. 30.300
Logistikimmobilie Waldstraße / Dietzenbach	Blackstone und M7	ca. 28.500
Bauabschnitt M-Port <sup>3</sup> / Kelsterbach	Deka Immobilien	ca. 25.000
Logistikimmobilie Philipp-Reis-Straße / Dietzenbach	Blackstone und M7	ca. 13.200
Logistikimmobilie Alfred-Nobel-Straße / Dietzenbach	Blackstone und M7	ca. 13.100



### 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.

