



Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q3 2017

„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-
gegnen 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



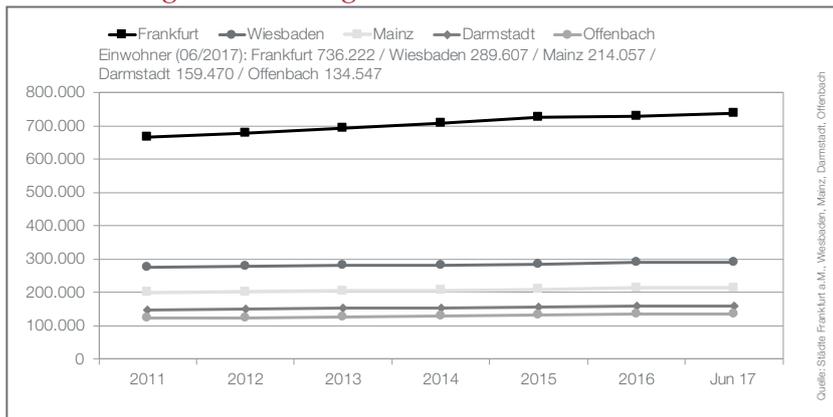
Tim Weißleder
Senior Consultant Industrial Letting and Transaction
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



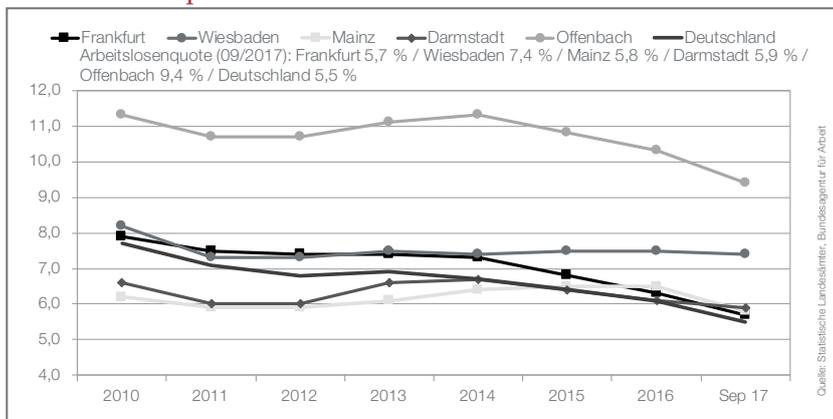
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



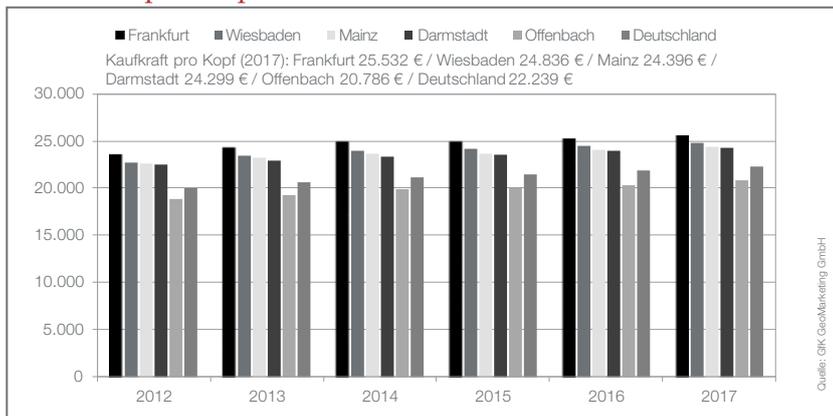
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

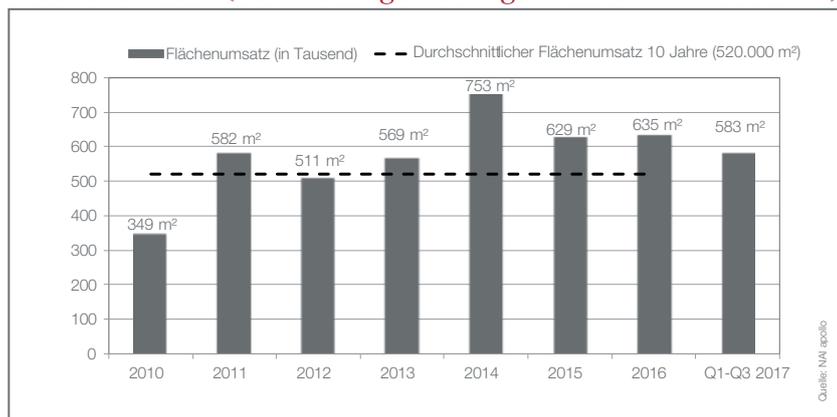
Flugverkehr	Im ersten Halbjahr 2017 Passagierzahlen am Frankfurt Airport mit rund 30 Mio. Fluggästen auf Spitzenniveau (+4,5 % zum Vorjahreswert). Auch Cargo-Volumen mit Zunahme um 5,3 % auf knapp 1,1 Mio. Tonnen.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 630 Züge im Fern- und Nahverkehr, 1.100 S-Bahnen sowie 350.000 Besucher und Reisende.
Straßenverkehr	Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit rund 335.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

In den ersten neun Monaten 2017 zeigen sich die sozio-ökonomischen und wirtschaftlichen Daten im Rhein-Main-Gebiet unverändert positiv. Die Bevölkerungszahl der Großstädte in der Rhein-Main-Region konnte erneut einen Anstieg verzeichnen. Mit einer Bevölkerungszahl von 1,534 Mio. weisen die fünf größten Städte der Region zur Jahresmitte ein Wachstum von 1,0 % im Vergleich zum Juniwert des Vorjahres auf. Den stärksten Anstieg verzeichnen mit 1,6 % sowie 1,2 % die Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Die weiteren Städte zeigen ein Zuwachs zwischen 0,5 % und 0,9 %.

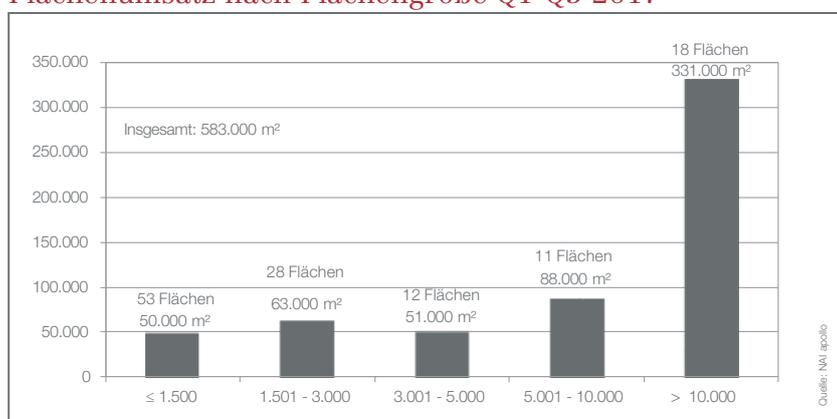
Auch der Arbeitsmarkt in der Rhein-Main-Region setzt seine positive Entwicklung fort. Bei Betrachtung der Arbeitslosenquoten ist mit Ausnahme der Stadt Wiesbaden, die einen konstanten Wert aufweist, eine Abnahme im Vergleich zum Vorjahreswert (September 2016) zu verzeichnen. Die höchste Reduktion zeigt Mainz, wo die Quote um 0,6 %-Punkte auf 5,8 % gesunken ist. Die geringste Arbeitslosenquote besteht mit einem Wert von 5,7 % wieder in Frankfurt. Die höchste Arbeitslosenquote der Großstädte mit 9,4 % weist nach wie vor Offenbach am Main auf, die sich jedoch mit einer Abnahme von 0,4 %-Punkten erneut deutlich verringert hat.

Die aktuelle Konjunkturumfrage der hessischen Industrie- und Handelskammern vom Frühsommer 2017 belegt weiterhin eine positive Stimmung der hessischen Wirtschaft. Der Geschäftsklimaindex der Verkehrsbranche ist mit 120 Punkten konstant auf einem sehr hohen Niveau. Rund 90 % der befragten Unternehmen beurteilen dabei sowohl ihre derzeitige Geschäftslage als auch die Geschäftsentwicklung als positiv oder gleichbleibend. Als größtes Problem für die weitere Entwicklung wird der Fachkräftemangel angesehen gefolgt von hohen Kraftstoffpreisen.

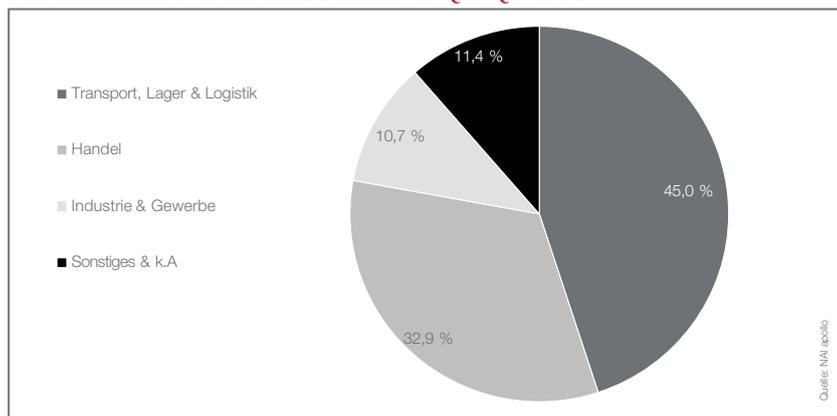
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2017



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2017



Definition des Marktgebiets

NAI apollo 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.

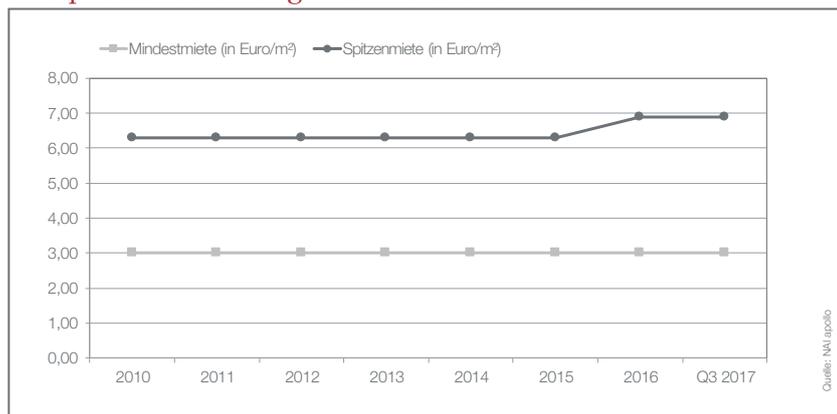
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Markt für Lager- und Logistikflächen im Rhein-Main-Gebiet schließt in den Monaten Juli bis September 2017 an das Ergebnis des Vorquartals an. Ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von rund 214.000 m² in den vergangenen drei Monaten stellt eines der besten Quartalsergebnisse seit Beginn der Datenerfassung dar. Für die ersten neun Monate 2017 summiert sich der Gesamtflächenumsatz auf rund 583.000 m². Das sind rund 68.000 m² mehr als im Vorjahreszeitraum.

Der hohe Flächenumsatz im dritten Quartal 2017 resultiert aus einem hohen Anteil an Abschlüssen mit über 10.000 m² Fläche. Das Umsatzniveau in diesem Cluster betrug in den vergangenen drei Monaten über 125.000 m². Das ist über die Hälfte des gesamten Quartalsumsatzes. Der größte Abschluss in diesem Quartal mit 35.000 m² durch Gorilla Sports innerhalb einer Projektentwicklung auf dem Südzuckerareal in Groß-Gerau ist zudem der flächenmäßig zweithöchste Vertragsabschluss im Jahresverlauf.

Bei Betrachtung der Umsatzformen zeigt sich, dass im dritten Quartal 2017 die Anmietungen im Bestand mit 63,3 % des Flächenumsatzes deutlich zugenommen haben. Für den bisherigen Jahresverlauf erhöht sich deren Anteil auf 48,1 % (280.000 m²), womit Anmietungen in Bestandsflächen den höchsten Flächenumsatz erzielen und sich auf dem Niveau der Vorjahre bewegen (2016: 45,1 %-Anteil / 2015: 54,4 %-Anteil). Projektanmietungen haben im Vergleich zum Halbjahr 2017 um 12,4 %-Punkte verloren und kommen nun auf einen Umsatzanteil von 39,8 % (232.000 m²). Der Wert liegt aber weiterhin deutlich höher als in den Vorjahren (2016: 27,9 %-Anteil / 2015: 27,0 %-Anteil). Auf Eigennutzerkäufe und Eigennutzerprojekte entfallen in den ersten drei Quartalen 2017 Flächenumsatzanteile von 10,5 % bzw. 1,6 %.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Auswahl großer aktueller Projektentwicklungen 2017

Kelsterbach - 50.000 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.

Gernsheim - 46.000 m²
 Bau eines trimodalen Logistikparks mit 46.000 m² Hallenfläche durch AXXUS Capital und Gaul Planung & Finanzierung auf dem ehemaligen Grundstück der van Baerle Chemiewerke.

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.

Quelle: NAI apollo

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

Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	↔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Minimummiete	➔

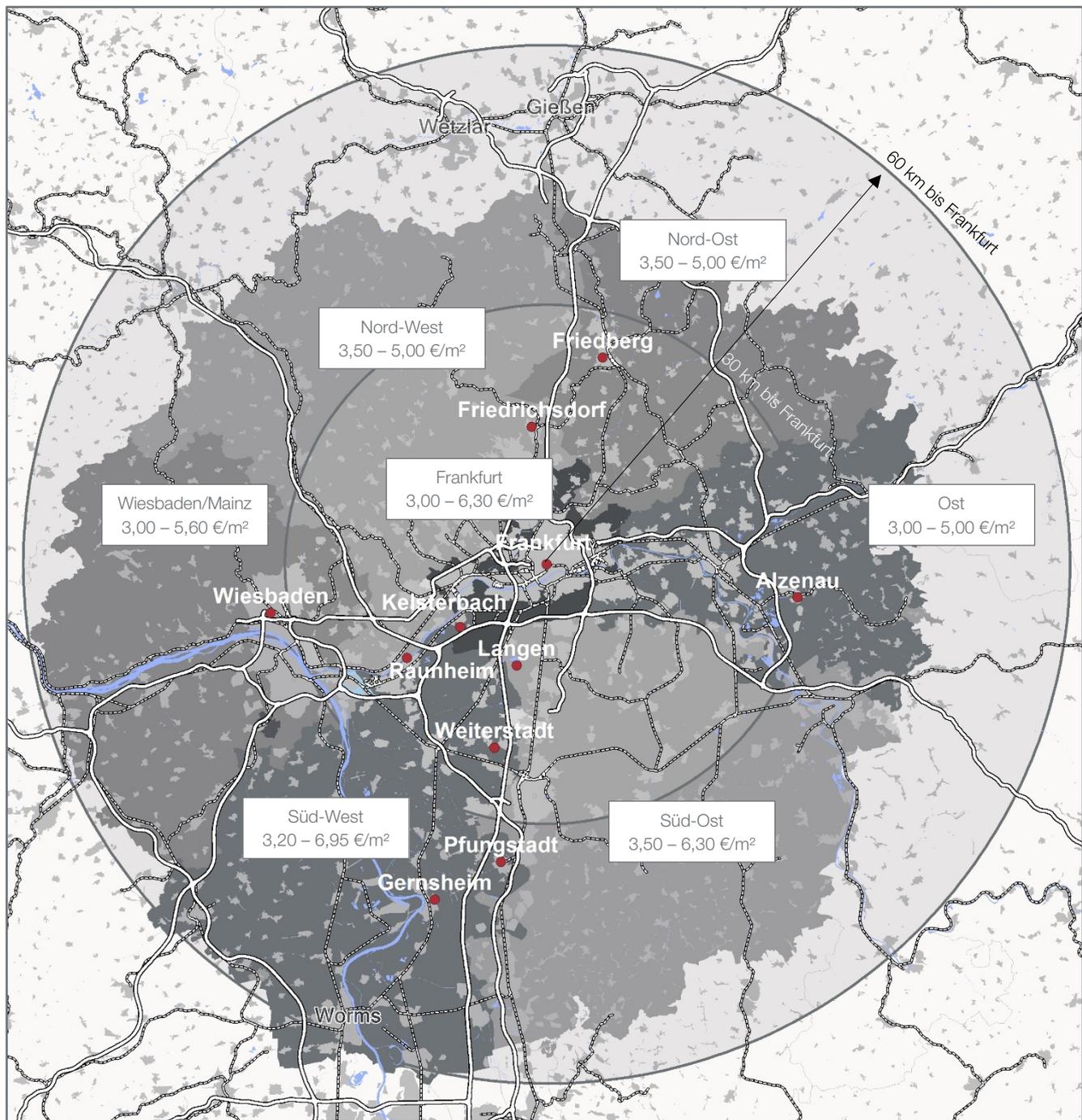
Quelle: NAI apollo

Das südwestliche Marktgebiet ist vor allem wegen vieler großer Anmietungen weiterhin der wichtigste und umsatzstärkste Teilmarkt. Mit insgesamt rund 290.000 m² hat fast die Hälfte der Marktaktivitäten der letzten drei Quartale in diesem Bereich stattgefunden. Es folgt das östliche Marktgebiet mit einem Anteil von 13,1 % bzw. 76.000 m².

Die weiterhin wichtigsten Nachfrager sind Unternehmen der Transport-, Lager- und Logistikbranche, die im Zeitraum von Januar bis September 2017 einen Flächenumsatz von rund 262.000 m² erzielen konnten. Dies entspricht einem Anteil von 45,0 %, womit sie im Vergleich zur Jahresmitte 6,2 %-Punkte verloren haben. Den größten Zuwachs von Nachfrageseite konnten in den vergangenen drei Monaten hingegen Handelsunternehmen verzeichnen. Mit 192.000 m² (Q1-Q3 2017) bzw. einem Anteil von 32,9 % haben diese ihren Umsatz im Vergleich zum ersten Halbjahr fast verdreifacht (H1 2017: 65.000 m²). Die Industrieunternehmen vereinen 10,7 % auf sich.

Aufgrund der positiven Marktentwicklung hebt NAI apollo die Prognose im Vergleich zum Vorquartal an. Für den Jahresabschluss ist mit anhaltend regen Marktaktivitäten zu rechnen. Das Gesamtvolumen des Vorjahres wird bereits nach neun Monaten nur noch um rund 50.000 m² unterschritten. Aus diesem Grund gehen wir für 2017 von einem Flächenumsatz auf dem Niveau des Rekordergebnisses von 2014 aus. 2014 wurden über 750.000 m² umgesetzt. Möglichkeiten für großflächige Anmietungen in Neubauten gibt es aktuell beispielsweise in den von der Dietz AG gebauten Flächen in Raunheim oder dem M Port³ auf dem Mönchhofareal, der sich derzeit im Bau befindet. Zudem ist auf Projektentwicklungen von SEGRO in Bishofsheim und Mörfelden-Walldorf hinzuweisen. Weiterhin entstehen im Gewerbepark der Deutschen Logistik Holding in Trebur bis zu 95.000 m² von denen bereits 43.000 m² im zweiten Quartal 2017 vorvermietet wurden.

Teilmärkte und verfügbare Bestandsobjekte Q3 2017



Verfügbare Bestandsobjekte > 5.000 m² Q3 2017

Standort	Örtl. Mietspanne (€/m²)
Alzenau	ca. 4,00 - 4,50
Frankfurt	ca. 3,00 - 6,30
Friedberg	ca. 3,50 - 4,50
Friedrichsdorf	ca. 3,50 - 4,50
Gernsheim	ca. 3,30 - 4,50
Kelsterbach	ca. 5,30 - 6,95
Langen	ca. 4,50 - 5,50
Pfungstadt	ca. 3,50 - 4,50
Raunheim	ca. 4,80 - 6,00
Weiterstadt	ca. 4,50 - 5,75
Wiesbaden	ca. 4,20 - 4,60

15 km

Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH

Quelle: NAI Apollo

Logistikhochburgen

Mietspannen Q3 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 - 6,20	5,80 - 8,50

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q3 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,10 %	3,25 %	4,70 %
Düsseldorf	3,80 %	3,40 %	4,70 %
Frankfurt a. M.	3,45 %	3,45 %	4,70 %
Hamburg	3,20 %	3,30 %	4,70 %
München	3,10 %	2,95 %	4,65 %
Gesamt	Ø = 3,35 %	Ø = 3,25 %	Ø = 4,70 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1-Q3 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Trebur	Kontraktlogistiker	ca. 43.000
Groß-Gerau	Gorilla Sports	ca. 35.000
Bürstadt	Rossmann	ca. 33.000
Florstadt	DHL	ca. 27.700
Bingen	Hensel Logistik GmbH	ca. 23.000

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1-Q3 2017

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Ostheimer Weg / Babenhausen	Blackstone / M7 Real Estate	ca. 148.000
Distributionszentrum / Worms	Garbe Logistik Immobilien Fonds Plus	ca. 54.000
TST Logistikkomplex / Worms	European Logistics Fund (TH Real Estate)	ca. 50.000
Otzberg Reinhard-Müller-Ring / Otzberg	China Investment Corporation (Teil eines Portfolios)	ca. 44.700
Logistikzentrum / Bodenheim	AXA IM - Real Assets	ca. 41.100

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

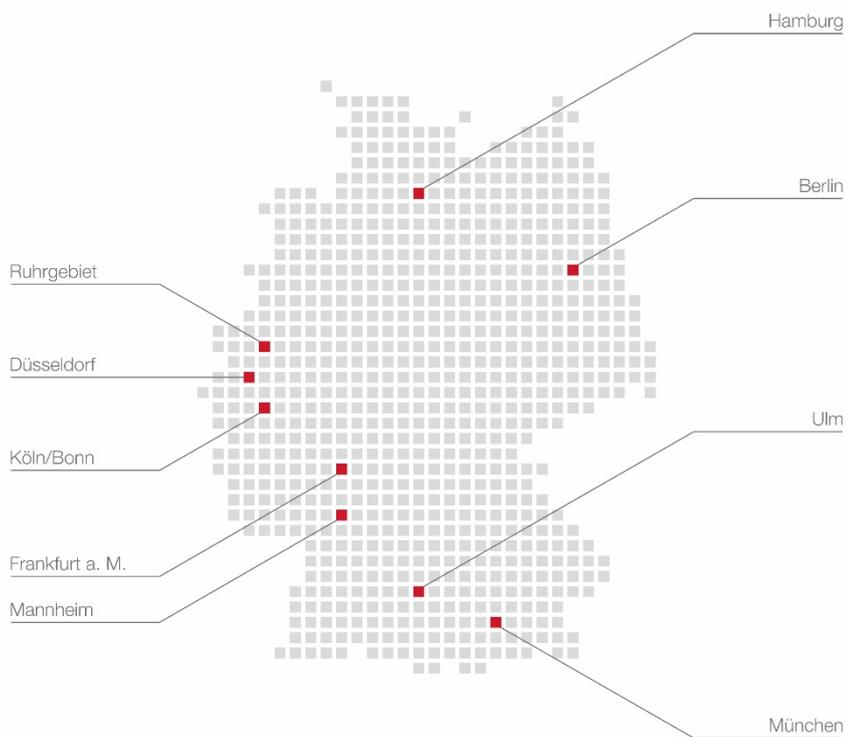
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

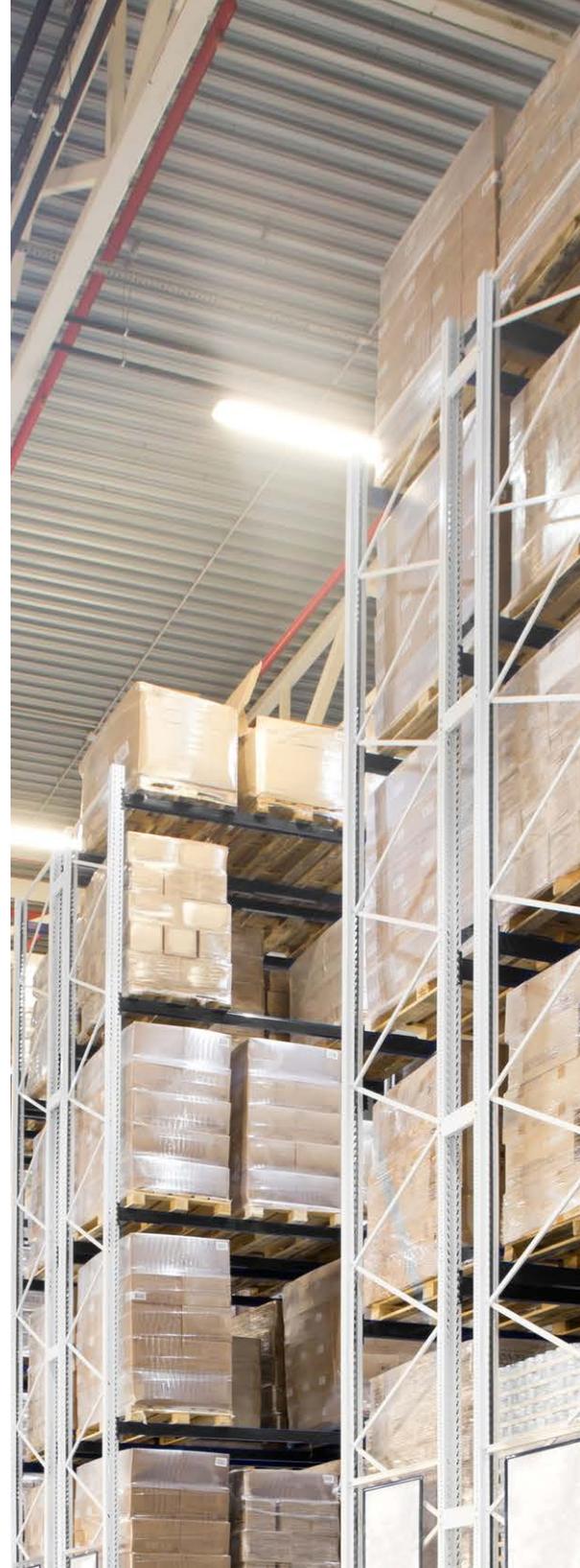
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 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. 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.