Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
2017

NAIapollo

„Zwar weiß ich viel, doch möchte‘ ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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

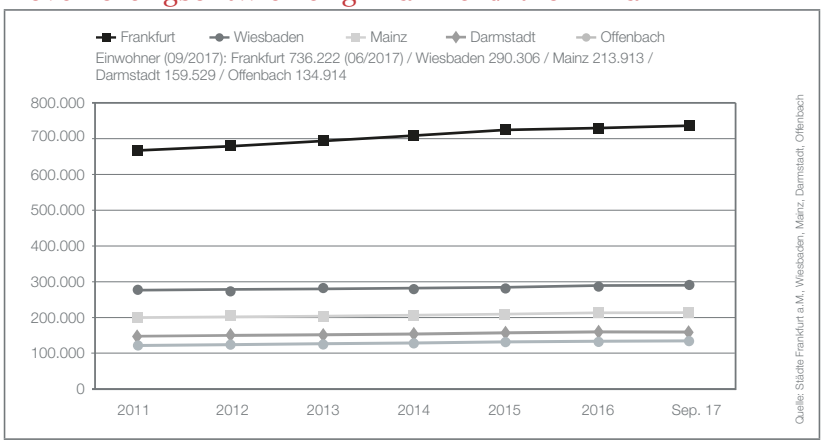
Michael Weyrauch
Head of Industrial Letting and Transaction
+ 49 (0) 69 - 970 505-902
michael.weyrauch@nai-apollo.de

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

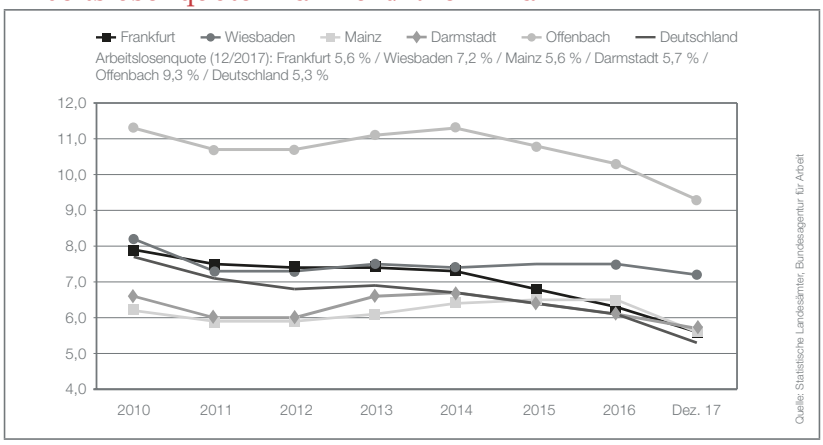
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemler@nai-apollo.de

NAI apollo

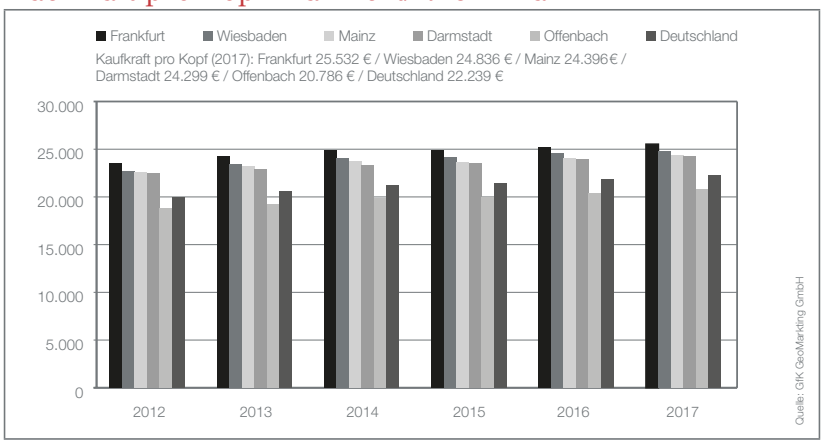
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr	Im Jahr 2017 Passagierzahlen am Frankfurt Airport mit rund 64,5 Mio. Fluggästen auf Spitzenniveau (+6,1 % zum Vorjahreswert). Auch Cargo-Volumen mit Zunahme um 3,6 % auf über 2,2 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.

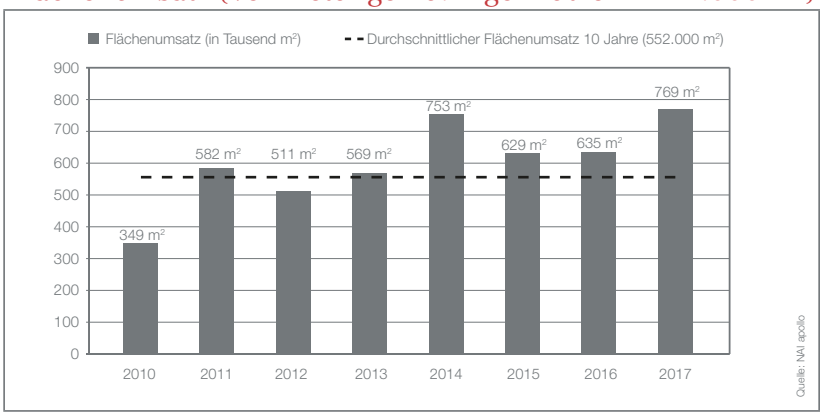
Das Rhein-Main-Gebiet ist weiterhin auf Wachstumskurs. So ist u.a. die Bevölkerungszahl in den fünf größten Städten der Region im Jahresvergleich um 0,8 % angewachsen. Zum Stichtag 30.09.2017 – für Frankfurt am Main konnte lediglich der Halbjahreswert herangezogen werden – leben in Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach damit insgesamt rund 1,535 Mio. Menschen.

Die wirtschaftliche Prosperität zeigt sich u.a. in einer sinkenden Arbeitslosigkeit. So hat die Arbeitslosenquote in den fünf größten Städten im Jahresverlauf 2017 im Schnitt um 0,4 %-Punkte abgenommen. Lediglich in Wiesbaden fand hier keine Veränderung statt. Die größten Reduktionen erfolgten in den Städten Mainz (-0,8 %-Punkte) sowie Frankfurt (-0,6 %-Punkte), in denen mit 5,6 % am Jahresende unter den Betrachtungsstädten gleichzeitig die geringste Arbeitslosigkeit herrscht.

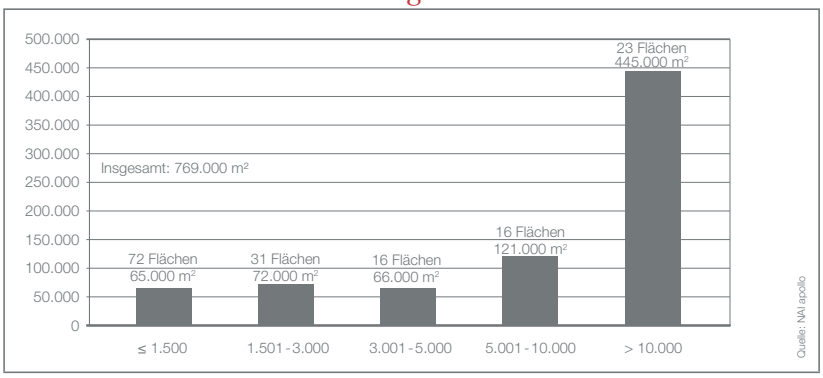
Die Ergebnisse aktueller Konjunkturuntersuchungen lassen auch zukünftig eine Fortsetzung dieser Entwicklung erwarten. So kommt die „Beschäftigungs- und Konjunkturprognose Frankfurt Rhein-Main 2018“ u.a. zu dem Resultat, dass das Bruttoinlandsprodukt in der Region nach einem Anstieg von 2,0 % in 2017 im nächsten Jahr erneut um 2,1 % anwachsen wird.

Die zuletzt im Herbst durchgeführten Konjunkturumfragen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main sowie der IHKs in Hessen kommen ebenfalls zu einem positiven Fazit. Auf beiden räumlichen Ebenen schätzen 92 % der befragten Unternehmen ihre derzeitige Lage als gut oder zufriedenstellend ein. Rund 90 % gehen zudem – ebenfalls in beiden Untersuchungen – von einer Trendfortsetzung oder sogar von einer weiteren Verbesserung in den kommenden Monaten aus.

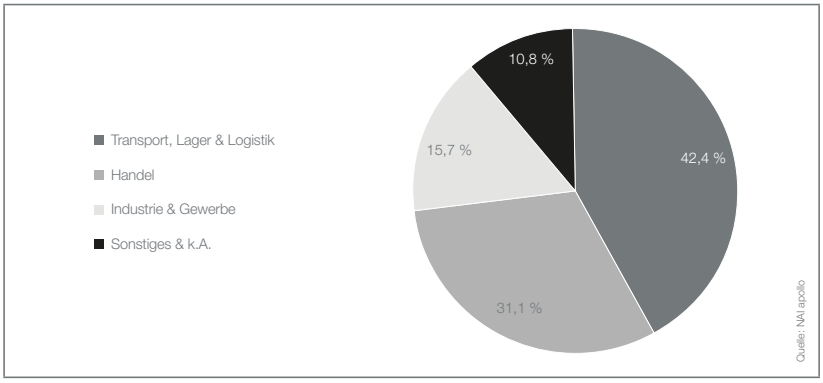
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße 2017



Flächenumsatz nach Branchen 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.

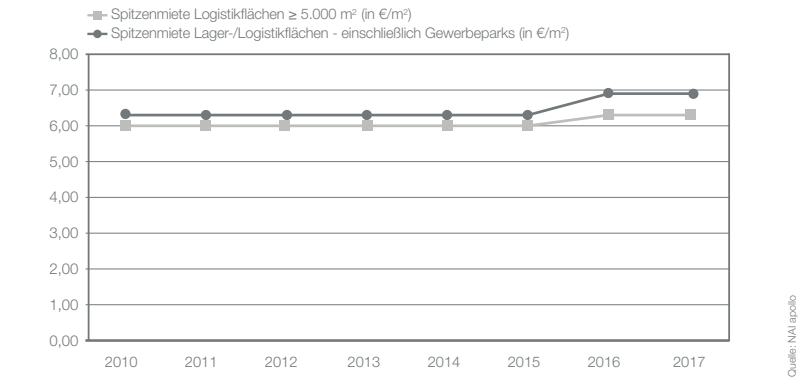
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Auf dem Markt für Lager- und Logistikflächen im Rhein-Main-Gebiet ist im Jahresverlauf 2017 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von rund 769.000 m² erzielt worden. Damit wurde nicht nur zum zweiten Mal die 700.000 m²-Umsatzmarke geknackt, sondern zudem der Spitzenwert aus dem Jahr 2014 um 16.000 m² deutlich überschritten.

Der hohe Flächenumsatz in 2017 basiert in großem Maße auf einem erhöhten Anteil von Großabschlüssen über 10.000 m². Innerhalb dieser Größenklasse wurde im Jahresverlauf ein Umsatz von 445.000 m² generiert, was den Höchstwert für dieses Cluster seit Beginn der Datenerfassung darstellt. Im Vergleich zum Vorjahr bewegt sich der Anstieg in diesem Segment auf 64,9 %. Vor allem der gestiegene Flächenbedarf von Logistikdienstleistern und Handelsunternehmen, insbesondere hervorgerufen durch den Boom des E-Commerce, trägt deutlich zu dieser Entwicklung bei. Speziell bei größeren Hallen über 5.000 m² ist der Bedarf stetig gestiegen und weiterhin hoch. Im Jahr 2017 entfällt, bei Unterscheidung nach Branchen, auf die „Transport-, Lager- und Logistikdienstleister“ ein Umsatzvolumen von rund 326.000 m². Dies entspricht einem Anteil von 42,4 %. Es folgen der „Handel“ mit 239.000 m² und die „Industrie- und Gewerbeunternehmen“ mit 121.000 m².

Die größten Abschlüsse des Jahres 2017 wurden mit 43.000 m² durch einen Kontraktlogistiker in Trebur sowie durch den Onlinehändler Gorilla Sports, der auf dem ehemaligen Südzuckerareal in Groß-Gerau eine Hallenfläche von 35.000 m² angemietet hat, generiert. Weitere großflächige Mietvertragsunterzeichnungen erfolgten u.a. durch die Bosch Thermotechnik GmbH mit 34.000 m² und 20.000 m² jeweils in Butzbach oder durch die Drogeriekette Rossmann in Bürstadt über 33.000 m². Letztere wurde von NAI apollo begleitet.

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

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	→
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Minimummiete	→

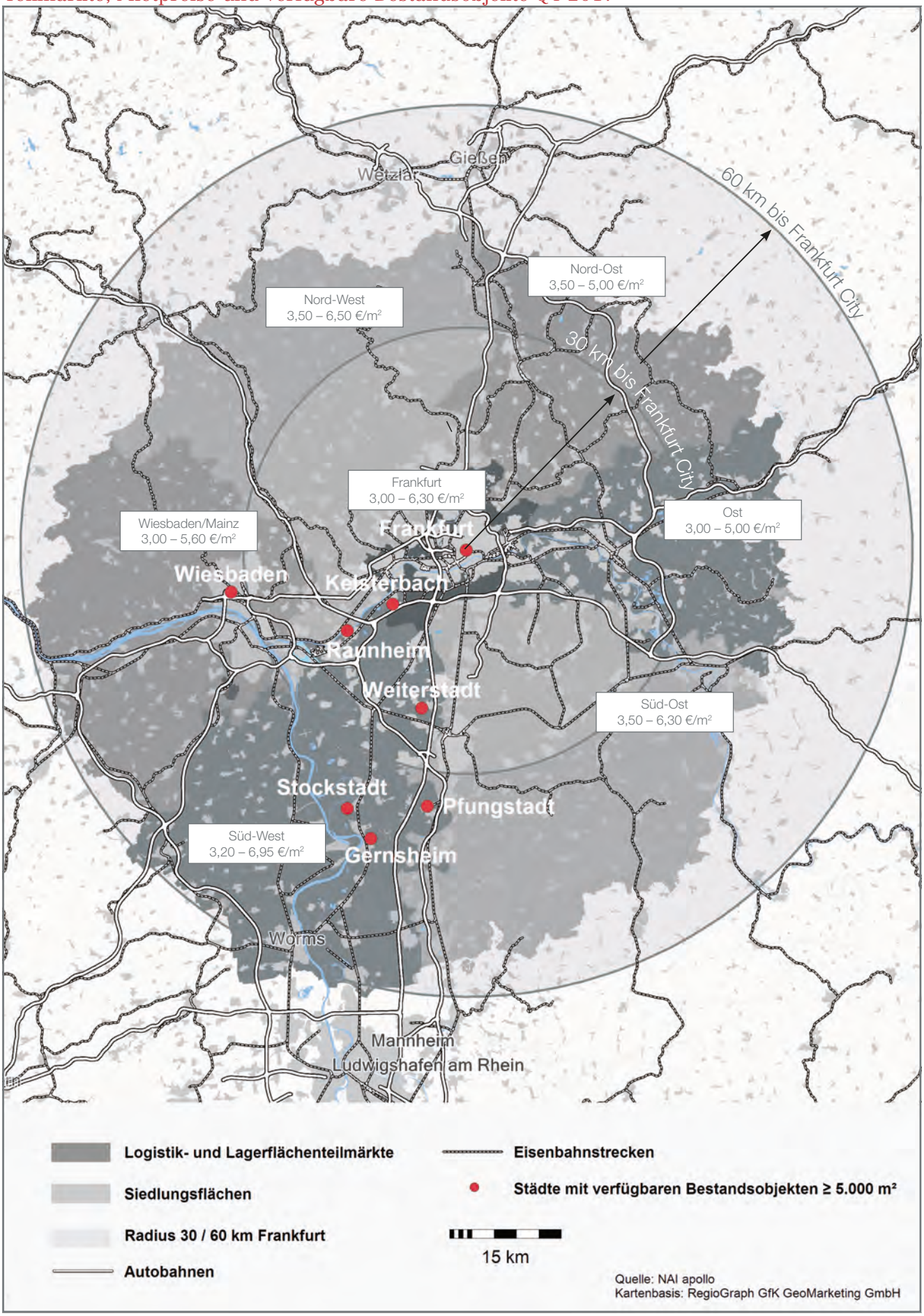
Quelle: NAI apollo

Bei Unterscheidung nach der Umsatzform haben die Flächenanmietungen in bestehenden Objekten den größten Anteil am Umsatzvolumen. Mit 47,5 % bewegt er sich leicht über dem Niveau des Vorjahres (45,1 %). Einen deutlicheren Bedeutungsgewinn haben Mietvertragsabschlüsse in aktuellen Projektentwicklungen erfahren. Absolut hat der hier erzielte Umsatz um 143.000 m² bzw. 80,9 % auf rund 320.000 m² zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 41,6 %, was einer Zunahme von 13,7 %-Punkten gleichkommt. Demgegenüber haben Eigennutzerkäufe und Eigennutzerprojekte an Umsatzbedeutung abgenommen. Am Jahresende 2017 vereinen diese Kategorien zusammen einen Anteil von 10,9 % auf sich (2016: 27,1 %).

Keine gravierenden Veränderungen im Vergleich zum Jahr 2016 gibt es bei der räumlichen Verteilung der Marktaktivitäten. Der südwestliche Teilmarkt dominiert mit einem Umsatzanteil von 42,6 % bzw. rund 327.000 m².

Auch für das Jahr 2018 sind die Aussichten für eine weiterhin positive Entwicklung des Lager- und Logistikmarktes im Rhein-Main-Gebiet gegeben. Bereits zum Jahresende 2017 vorbereitete Vertragsabschlüsse lassen einen guten Jahresstart prognostizieren. Auf Jahressicht wird erneut ein Flächenumsatz deutlich jenseits des zehnjährigen Mittels von 552.000 m² erwartet. Erhöhte Marktaktivitäten werden in 2018 auf dem ehemaligen Südzuckerareal in Groß-Gerau, dem früheren Fliegerhorst in Erlensee und dem Mitsubishi-Areal in Trebur erwartet. Ebenso ist das Mönchhofareal zu nennen, wo noch großflächige Anmietungen im M-Port³ möglich sind. Daneben ist auch auf neue Projekte u.a. in Gernsheim und Egelsbach sowie auf die verschiedenen Entwicklungen von SEGRO hinzuweisen, mit denen neue großflächige Logistik- und Gewerbeparkflächen (teil-)spekulativ in der Region entstehen.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2017



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q4 2017

	Durchschnittsmiete (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
Berlin	4,40	5,10
Düsseldorf	4,40	5,40
Frankfurt/Rhein-Main	5,00	6,30
Hamburg	4,90	5,80
München	6,20	6,80

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen Q4 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	3,05 %	4,45 %
Düsseldorf	3,60 %	3,30 %	4,45 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,20 %	4,45 %
Hamburg	3,05 %	3,10 %	4,45 %
München	3,05 %	2,90 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 3,15 %	Ø = 3,10 %	Ø = 4,45 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m²
Trebur	Kontraktlogistiker	ca. 43.000
Groß-Gerau	Gorilla Sports	ca. 35.000
Butzbach	Bosch Thermotechnik GmbH	ca. 34.000
Bürstadt	Rossmann	ca. 33.000
Dreieich	DHL Solutions GmbH	ca. 30.000

Quelle: NAI apollo

Größte Investments 2017

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m²
Ostheimer Weg / Babenhausen	Blackstone / M7 Real Estate (Teil eines Portfolios)	ca. 148.000
Distributionszentrum / Worms	Garbe Logistik Immobilien Fonds Plus	ca. 54.000
TST Logistikkomplex / Worms	European Logistics Fund	ca. 50.000
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

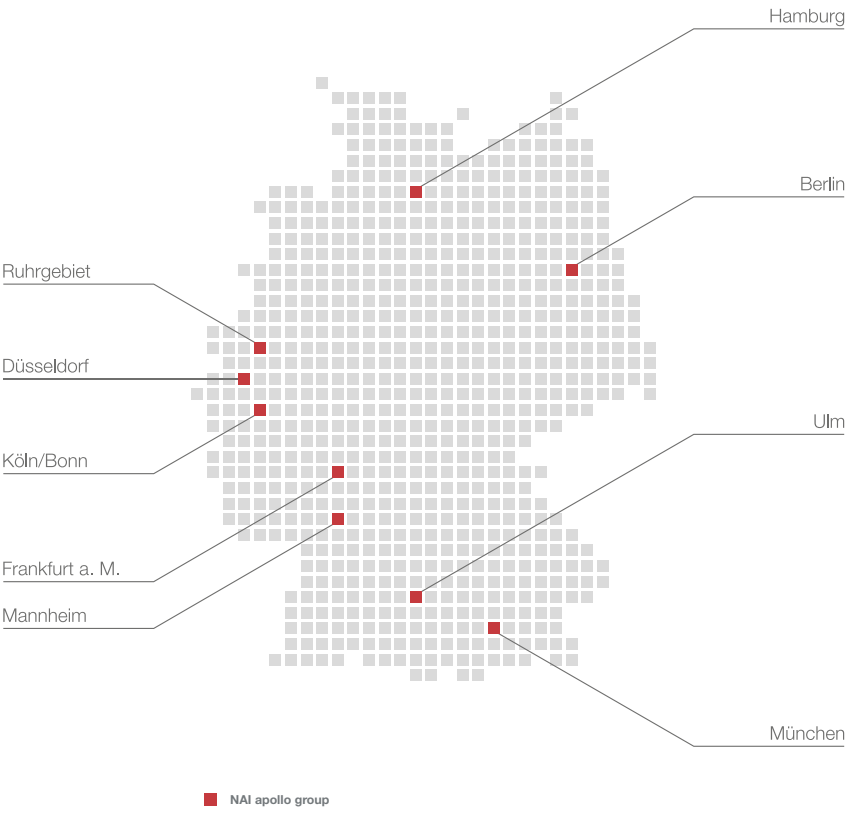
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2018.
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 Ergän-zungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAIapollo