



Die CargoCity am Flughafen Frankfurt

Ein Überblick der Logistikstandorte CargoCity Nord und
CargoCity Süd am Frankfurt Airport



Vorwort 01

Sehr geehrte Damen und Herren,

Logistikimmobilien auf Flughafenarealen haben in den letzten Jahren wesentlich an Bedeutung gewonnen. Mit den Märkten außerhalb des geschlossenen Systems „Flughafen“ sind diese allerdings nur bedingt vergleichbar. So zeichnen sie sich durch besondere Objekt- und Lageeigenschaften, eine auf Luftfracht ausgerichtete Mieterstruktur sowie durch von allgemeinen Marktmechanismen weitgehend entkoppelte Miet- und Kaufpreise aus.

In Marktanalysen bleiben diese Informationen aber in der Regel unberücksichtigt. So müssen Flughafenareale sowie auf diesen durchgeführte Vermietungen in Marktberichten ausgeklammert werden, wofür zum einen fehlende Marktdaten sowie zum anderen die geringe Vergleichbarkeit mit der umgebenden Region als Gründe angeführt werden.

Die Fraport AG hat sich zum Ziel gesetzt, diesen bislang stiefmütterlich behandelten Teilaspekt des Logistikmarkts zusammen mit dem auf Lager- und Logistikflächen spezialisierten Immobilienberatungsunternehmen NAI apollo erstmalig näher zu beleuchten und gemeinsam eine Studie zur CargoCity Süd und Nord zu erarbeiten, in der neben einer Bestandserhebung zudem Mietübersichten, Nutzerinformationen und Besonderheiten von Flughafenarealen im Mittelpunkt stehen.

Wir danken den Unternehmen und Personen, die sich an der Erhebung beteiligt und Auskünfte erteilt haben, und wünschen viele neue Erkenntnisse beim Lesen.

Patrick Schäfer

Leiter
Immobilienmanagement
Fraport AG

Dr. Konrad Kanzler

Leiter Marktforschung
NAI apollo

02 Vorstellung der Partner



Die Fraport AG gehört zu den international führenden Unternehmen im Airport-Business und ist an 30 Flughäfen auf vier Kontinenten aktiv. „Gute Reise! Wir sorgen dafür“ heißt der Claim, dem sich der Flughafenbetreiber in seinem Leitbild verpflichtet hat.

Am Heimatstandort Frankfurt begrüßte Fraport im Jahr 2017 mehr als 64 Millionen Passagiere und schlug ein Cargo-Volumen von rund 2,23 Millionen Tonnen um. Im Sommerflugplan 2018 fliegen 99 Airlines von Frankfurt aus weltweit 311 Destinationen in 97 Ländern an. Knapp die Hälfte aller Ziele liegt außerhalb Europas, was die Stellung Frankfurts als bedeutendes internationales Luftverkehrsdrehkreuz hervorhebt. Dadurch steht der Flughafen Frankfurt im Bereich Cargo auf Platz zwei und im Passagierverkehr an vierter Stelle im Ranking der europäischen Airports.

Die Airport-City Frankfurt ist mit annähernd 81.000 Beschäftigten in etwa 450 Unternehmen die größte lokale Arbeitsstätte in Deutschland und attraktiver Anziehungspunkt für Unternehmen im ökonomisch bedeutsamen Rhein-Main-Gebiet. Durch die Synergie-Effekte des Standorts, die vernetzte Expertise und die intermodale Infrastruktur deckt der Flughafen Frankfurt die steigenden Bedürfnisse der florierenden hessischen und der exportorientierten deutschen Wirtschaft nach optimalen Verbindungen an die globalen Wachstumsmärkte.



Seit mehr als 30 Jahren arbeitet NAI apollo mit nachhaltigem Erfolg für nationale und internationale Geschäftspartner. Dabei ist NAI apollo bundesweit aktiv und kennt das Rhein-Main-Gebiet und den Raum München wie kaum ein anderer. Als eigentümergeführtes Unternehmen kennzeichnen kurze Kommunikationswege sowie ein hohes Maß an Dynamik, Effizienz und Flexibilität, gepaart mit exzellentem Know-how der Teams, Zuverlässigkeit und höchsten Qualitätsansprüchen, die Arbeit von NAI apollo. Hohe berufsethische Standards ziehen sich durch das Tagesgeschäft, welches stets kundenorientiert gesteuert abläuft.

Kunden profitieren bei NAI apollo von einem breiten Leistungsspektrum, das die Bereiche Baumanagement, Corporate Finance, Corporate Services, Immobilienbewertung, Projektentwicklung, Property Management, Real Estate Asset Management, Marktforschung, Verkauf, Vermietung und Wohnen umfasst.

NAI apollo agiert dabei als Teil der NAI apollo group deutschlandweit und fungiert gleichzeitig als Hauptstandort des leistungsstarken Netzwerks. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete NAI apollo über einen weltweiten Zugang zu über 7.000 Immobilienspezialisten in 400 Partnerbüros.

Inhaltsverzeichnis 03

01 Vorwort	1
02 Vorstellung der Partner	2
03 Inhaltsverzeichnis	3
04 Überblick CargoCity Nord und Süd.....	4
05 Untersuchungsbeschreibung	6
06 Objekt- und Flächenstruktur	7
07 Flächennutzer.....	10
08 Mieten.....	11
09 Vergleich Logistikstandorte.....	14
10 Beurteilung CargoCity.....	16
11 Vergangene Veränderungen und zukünftige Entwicklungen.....	18
12 Zusammenfassung.....	19



04 Überblick

Logistikstandort CargoCity

Die CargoCity Frankfurt ist Drehscheibe und Zentrum eines weltumspannenden Distributionsnetzes global operierender Logistikunternehmen. Das Konzept aus kurzen Wegen, Bereitstellung notwendiger Ressourcen, der Existenz von Spezialeinrichtungen, Dienstleistungs- und Distributionszentren ist der Grund für die große Bedeutung des Standorts für den weltweiten Frachtverkehr.

Cargovolumen 2017

Die CargoCity Frankfurt ist der führende Luftfrachthub in Europa und unter den Top 10 weltweit. Fast 50 % der deutschen Luftfracht wird über die CargoCity

abgefertigt. Dies entspricht rund 2,2 Mio. Tonnen Cargo im Jahr beziehungsweise rund 6.000 Tonnen täglich. Hierbei wurden zuletzt 62 % der Frachtonnage in Vollfrachtern transportiert, 38 % als Beiladefracht in Passagiermaschinen. 41 % der Waren gingen nach oder kamen aus Fernost – gefolgt von Nordamerika (20 %), Europa (16 %), Nahost (13 %), Lateinamerika (6 %) und Afrika (4 %).

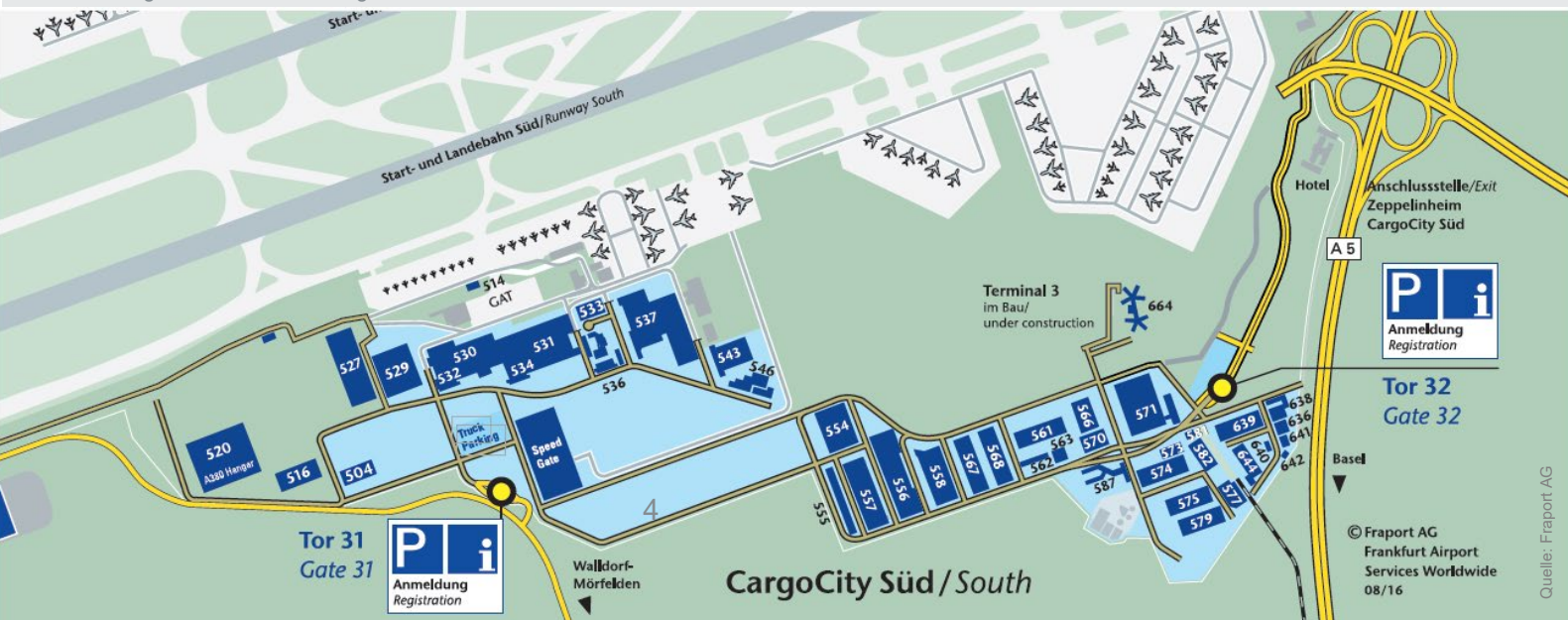
Standortvorteile CargoCity

Im Herzen Europas gelegen ist der Frankfurt Airport wie kein anderer Flughafen mit allen Verkehrsträgern verknüpft. Der Flughafen ist direkt an das Frankfurter Kreuz, das meistbefahrene Autobahnkreuz Europas, angeschlossen und verfügt zudem über einen eigenen Frachtbahnhof.

504 DSV
514 General Aviation Terminal (GAT)
516/527 Lufthansa Technik
529 Schenker
530 Frankfurt Cargo Services Export
531 Frankfurt Cargo Services Import
532/533 Frankfurt Cargo Services
534 Bürogebäude
536 Kantine, Parkdeck
537 LUG aircargo handling
537 Zoll
543/546 Celebi Cargo
554 Kühne & Nagel
555 Bürogebäude/Office Building

556 Cargo Warehouse
557 Cargo Warehouse
558 Swissport
561 Dachser
562 Parkdeck
563 Dachser
566 Yusen Logistics
567 Cargo Warehouse
568 Lufthansa Cargo Service Center
570 Hankyu, Röhlig, Jet Speed
571 Panalpina, Bolloré
573/574 DHL Global Forwarding
575 Nippon Express
577 FedEx Trade Networks, GEODIS | Freight Forwarding, ULS

579 Celebi Cargo
581/582 DHL Global Forwarding
587 Bundesamt für Migration und Flüchtlinge / Bundespolizei
636 Parkdeck
638 Cargo Warehouse
639 Cargo Warehouse
640 Bürogebäude
641 Bürogebäude
642 Restaurant My Thai
644 Cargo Warehouse
664 Fraport-Bürogebäude



Als internationaler Hub bieten sich am Frankfurt Airport sowohl Frachter- als auch Beiladefracht-Kapazitäten in die ganze Welt. Im Sommerflugplan 2018 fliegen 99 Airlines von Frankfurt aus weltweit 311 Destinationen in 97 Ländern an. Alle führenden Logistikunternehmen und der Großteil der namhaften Cargo-Airlines sind am Standort vertreten. Insgesamt sind rund 250 Airlines, Spediteure, Frachtabfertiger und sonstige Logistikfirmen in Frankfurt ansässig. Für jede Art von Frachtgut verfügt der Frankfurt Airport über adäquate und zuverlässige Einrichtungen. Darunter zählen unter anderem Europas größtes Perishable Center, die weltweit modernste Tierstation und vielfäl-

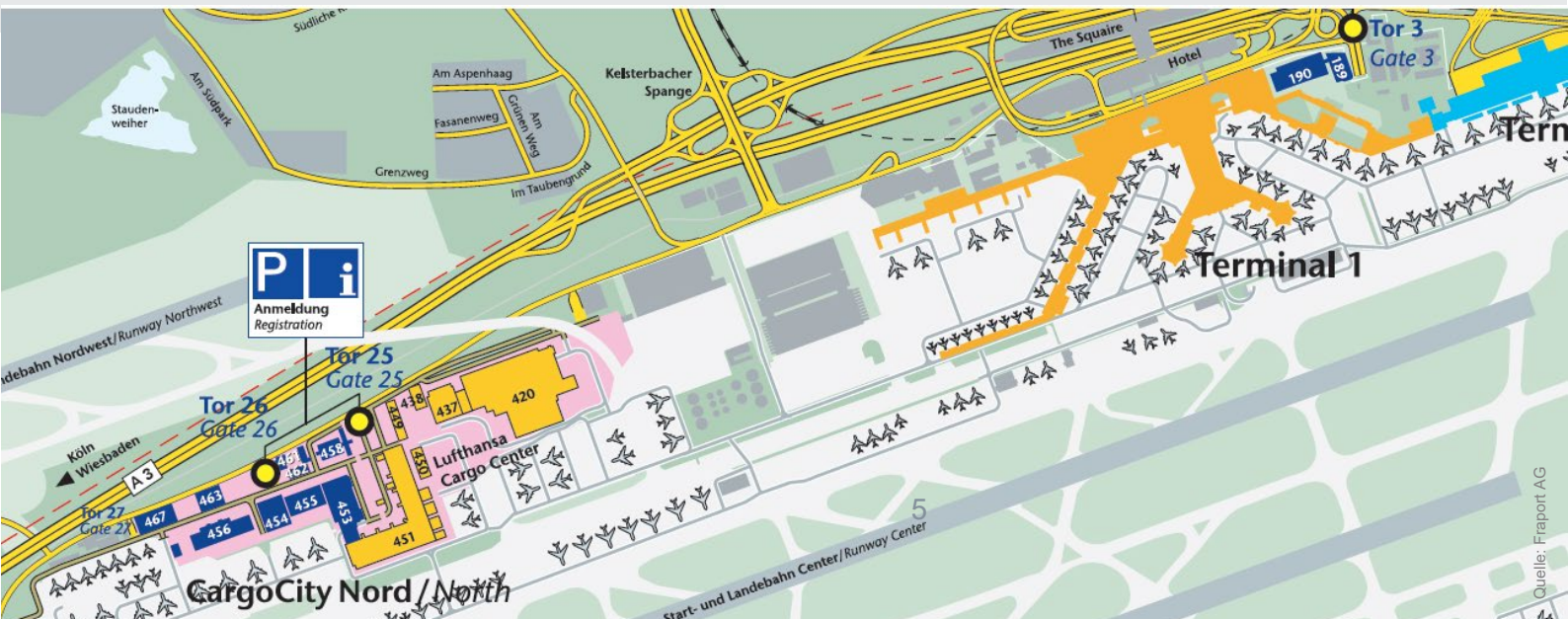
tige Gefahr- und Wertgutlager. Darüber hinaus sind alle relevanten Behörden am Standort ansässig.

CargoCity Süd & CargoCity Nord

Insgesamt sind rund 14.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der CargoCity Frankfurt (Süd und Nord) beschäftigt. Die Gesamtfläche der CargoCity beträgt 149 ha. Auf den nördlichen Bereich entfallen hiervon 51 ha; auf die CargoCity Süd 98 ha. Letztere wird um 27 ha erweitert, wobei circa 100.000 m² Frachthallen mit ergänzenden Bürogebäuden und Parkplätzen entstehen. Parallel erfolgt sukzessiv die Entwicklung der zur Frachtabfertigung notwendigen Infrastruktur.

189 Airmail Center Frankfurt
190 IPZ Internationales Postzentrum/International Mail Center
420 Lufthansa Cargo Center – Export
438 Truck Dock
449 Lufthansa Cargo (RFS)
450 Lufthansa Cargo (BUP)
451 Lufthansa Cargo Center – Import
451 Lufthansa Cargo Center – Express
454 EU-Grenzkontrollstellen Veterinäre, Pflanzenschutz
463 EU-Grenzkontrollstelle Veterinäre
463 EU-Grenzkontrollstellen Veterinäre

451 Zoll
453 Zoll
453 DHL Express
454 Perishable Center Frankfurt
455 Air Canada
455 TNT
455 time.matters
456 Federal Express
458 Cargo Warehouse
461 Fitpoint
462 Lufthansa-Kantine
463 Tierstation/Animal Lounge
467 Parkdeck



05 Untersuchungsbeschreibung

Untersuchungsablauf

Im Mittelpunkt der Untersuchung standen telefonische Gespräche anhand eines leitfadengestützten Fragebogens mit Erbbaurechtsnehmern von Immobilien in der CargoCity Nord und Süd, die von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NAI apollo durchgeführt wurden.

Objektinformationen von Gebäuden im Eigentum der Fraport AG wurden von dieser bereit gestellt. Ebenso wurden Adressen sowie Ansprechpartner zu den Erbbaurechtsnehmern von der Fraport AG zur Verfügung gestellt. Daneben fanden die Erstansprache sowie eine Erinnerung der Befragungspersonen an eine Teilnahme durch die Fraport AG statt.

Untersuchungsinhalt

Die Untersuchung ist in mehrere Bereiche unterteilt:

Flächenerhebung:

Ermittlung der Flächennutzung je Objekt bei Unterscheidung von Logistik-, Bürofläche und sonstige Fläche.

Mieterhebung:

Ermittlung von Spitzen-, Durchschnitts- und Mindestmieten je Objekt bei Unterscheidung nach Logistik-, Bürofläche und sonstige Fläche.

Nutzererhebung:

Ermittlung von Eigennutzer- und Vermietungsanteilen je Objekt bei Unterscheidung von Nutzerbranchen.

Entwicklungseinschätzung:

Einschätzung der vergangenen und zukünftigen Veränderung der Miethöhen- und Nachfrageentwicklung, getrennt nach Logistik-, Bürofläche und sonstige Fläche.

Gründe für Ansiedlungsentscheidung:

Erhebung von Gründen für die Ansiedlung in der CargoCity.

Erhebung von Vor- und Nachteilen:

Ermittlung von positiven und negativen Standortfaktoren der CargoCity.

Erhebung von Unternehmensinformationen:

Ermittlung von generellen Unternehmensinformation, wie Branche, Ansiedlungsstrategien oder gehaltene Immobilien.

Untersuchungsbeteiligung

Neben der Fraport AG (25 Objekte) sind 20 Erbbaurechtsnehmer im Hinblick auf 34 Objekte, die in deren Eigentum sind, im Rahmen der Untersuchung zwecks Beteiligung kontaktiert worden. Von diesen nahmen 16 Unternehmen an der Untersuchung teil. Nachträglich wurden die Gebäudeinformationen von neun Objekten mit Sonderfunktionen mit zusammen 74.000 m² (Flugzeughallen, Flugüberwachung, Werkstatt, Einsatzleitung, zum Abriss vorgesehen) aus der Untersuchung genommen. Insgesamt fließen somit Informationen von 50 relevanten Objekten mit 692.000 m² Fläche in die allgemeine Flächenanalyse ein. Die Basis für die tiefere Nutzungs- und Mietuntersuchung reduziert sich auf 44 Objekte mit rund 633.000 m², zu denen diesbezügliche Daten ermittelt werden konnten. Meinungsfragen konnten an 16 Befragte gestellt werden. Allerdings fand hier nicht in allen Punkten eine Beteiligung statt. Hierauf wird an entsprechenden Stellen im Bericht nochmals gesondert eingegangen („Methodischer Hinweis“).

Objekt- und Flächenstruktur 06

Flächenverteilung

Insgesamt befinden sich in der CargoCity 59 Immobilienobjekte mit rund 766.000 m² (Miet-)Fläche. Abzüglich neun nicht einbezogener Gebäude, die alle in der CargoCity Süd liegen, sind 50 Objekte mit rund 692.000 m² für die Untersuchung relevant. 66,0 % der Fläche entfallen auf die CargoCity Süd (456.700 m²), 34,0 % auf die CargoCity Nord (235.700 m²).

Cargo City	Büro	Logistik/Halle (hierin Büro)	Sonstige
untersuchungsrelevant (in m ² tlw. geschätzt) (insgesamt 50 Objekte mit 692.000 m ²)			
Nord	0	198.100 (37.600)	0
Süd	37.000	321.800 (93.200)	4.800

	Büro	Logistik/Halle (hierin Büro)	Sonstige
aufgrund Untersuchungsteilnahme der Befragten in tiefere Untersuchung einbezogen (in m ²) (insgesamt 44 Objekte mit 633.000 m ²)			
Nord	0	198.100 (37.600)	0
Süd	37.000	272.800 (82.900)	4.800

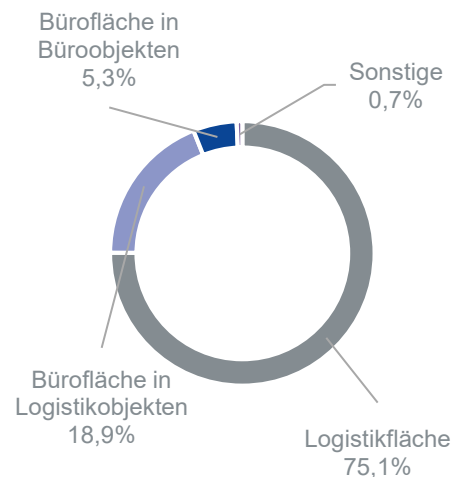
Methodischer Hinweis:
Im Rahmen der Untersuchung wird weitestgehend zwischen Lager- und Logistikflächen sowie Büroflächen unterschieden. Für sonstige Flächen findet – soweit möglich und sinnvoll – bei der Flächendarstellung eine Zuordnung unter anderem Passagieranlagen zu Lager & Logistik statt. Bei fehlenden Flächenangaben wurden Größen per Luftbild überschlägig ermittelt.

Weitere Flächenkategorisierungen finden wie folgt statt:
Logistik: Lager- und Logistikflächen in Hallen- und Bürogebäuden.
Büro in Logistik: Büroflächen in Gebäuden mit überwiegender Lager- und Logistikanutzung.
Büro in Büro: Büroflächen in Gebäuden mit überwiegender Büronutzung.

Flächen und Nutzung

Vom untersuchungsrelevanten Gesamtbestand von 692.000 m² in 50 Objekten befinden sich rund 330.000 m² in 18 Objekten im Eigentum der Fraport AG. Hier von sind drei Cargo Center mit zusammen 159.000 m² durch die Deutsche Lufthansa AG genutzt. Für 32 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 362.000 m² sind weitere Erbbaurechte vergeben worden. Insgesamt entfallen vom untersuchungsrelevanten Gesamtbestand auf die Nutzungsart Logistik 75,1 % der Fläche. Bei 24,2 % der Flächen handelt es sich um Büroräume, wobei hiervon 78,0 % in Logistikobjekten und 22,0 % in Büroobjekten liegen. Sonstige Flächen summieren sich auf einen Anteil von 0,7 % an der Gesamtfläche.

Nettoflächenverteilung

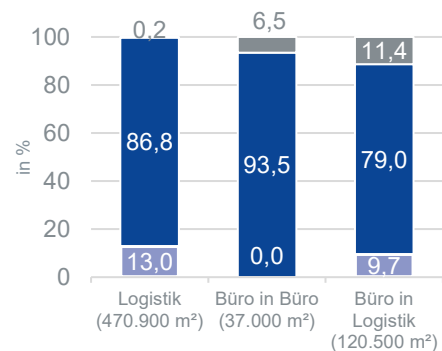


Basis: 692.000 m² / Flächenzuordnung teilweise geschätzt

Quelle: Fraport AG, NAI apollo

Bei getrennter Betrachtung der Logistik- sowie der Büroflächen hinsichtlich der jeweiligen Nutzung – auf Basis der in die tiefere Analyse einbezogenen 633.000 m² in 44 Objekten – zeigt sich ein Eigennutzeranteil von 13,0 % (Logistik) beziehungsweise 10,2 % (Büro), bei Mietanteilen von 86,8 % beziehungsweise 82,4 %.

Flächennutzung



■ Eigennutzung ■ Vermietung ■ Leerstand

Quelle: Fraport AG, NAI apollo

Kategorie	in %
Geb. CC-S Land	48,0
Geb. CC-S Land	44,0
Geb. CC-S Land	37,0
Geb. CC-S Land	35,0
Geb. CC-S Land	35,0
Geb. CC-N Land	35,0
Geb. CC-S Land	34,0
Geb. CC-S Land	34,0
Geb. CC-S Land	33,0
Geb. CC-S Luft	28,0
Geb. CC-S Land	27,0
Geb. CC-N Land	23,0
Geb. CC-N Land	22,0
Geb. CC-S Land*	19,0
Geb. CC-N Land	19,0
Geb. CC-N Land	17,0
Geb. CC-N Land	17,0
Geb. CC-S Land	15,0
Geb. CC-N Land	12,0
Geb. CC-S Land	10,0
Geb. CC-N Land	10,0
Geb. CC-N Land	3,0
Geb. CC-S Land	3,0
Geb. CC-S Land	3,0
Geb. CC-S Land	1,0
Geb. CC-S Land	0,0
Geb. CC-S Land	0,0
Geb. CC-S Land	0,0
Geb. CC-S Land	0,0
Geb. CC-S Land	0,0
Gesamt CC-N	16,0
Gesamt CC-S	23,7

Spanne: 4,3 % bis 35,6 %
Spanne: 0,0 % bis 50,0 %

Methodischer Hinweis:
Die Zusammenfassung von mehreren Objekten in ein Gebäude beruht auf entsprechenden Angaben des Erbbaurechtsnehmers.

Abkürzungshinweis:
Die Darstellung von Einzel-
objekten in Abbildungen
und Tabellen erfolgt durch
eine Standortklassifikation

„Geb.“	→ Gebäude
„CC“	→ CargoCity
„N“	→ Nord
„S“	→ Süd
„Land“	→ Landseite
„Luft“	→ Luftseite
„Gesamt.“	→ Durchschnitt

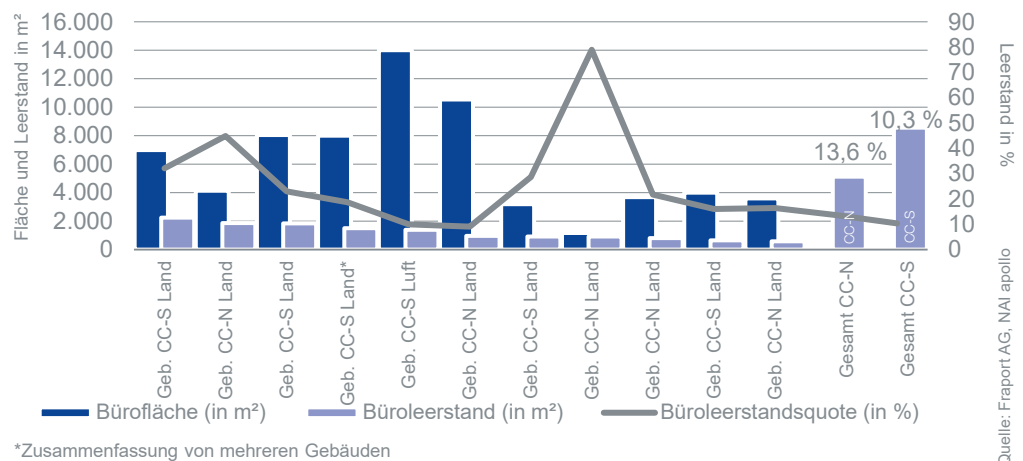
Quelle: Fraport AG, NAI apollo

Der Büroflächenanteil in 29 identifizierten Logistikimmobilien liegt im Durchschnitt bei 20,6 %. Im Vergleich zu den markt-gängigen Büroanteilen, die sich in Distri-butionshallen in der Regel bei 3 bis 8 % und bei Umschlaghallen bei maximal 20 % der Gesamtfläche bewegen, sind die Büroflächenanteile in den Logistikob-jekten der CargoCity damit zum Teil deut-lich höher.

Auf Objektebene zeigt sich in 14 Logistikimmobilien ein Büroflächenanteil oberhalb der 20 %-Marke und in 22 Objekten oberhalb der 8 %-Grenze. In sieben Objekten bewegt sich der Büroanteil unterhalb der 5 %-Grenze (hiervon drei Objekte mit 0 %). Der Maximalwert erreicht einen Büroflächenanteil von 50,0 %.



Büroleerstand in Lager und Logistik



Leerstand

Leerstand nach Flächentyp

Bei Unterscheidung nach Logistikflächen und Büroflächen kann bei Logistikflächen von einer Vollausnutzung (Leerstand: 0,2 % beziehungsweise rund 1.100 m²) gesprochen werden.

Der Büroflächenleerstand bewegt sich im Vergleich hierzu auf einem deutlich höheren Niveau. Mit einer Quote von 6,5 % ist dieser in Objekten mit überwiegender Büronutzung dabei noch moderat (entspricht absolut 2.400 m²). Hingegen ist der Büroflächenleerstand in Logistikobjekten mit 11,4 % (entspricht absolut 13.700 m²) auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Hallenleerstand in Logistikobjekten

In vier von 29 betrachteten Objekten sind Hallenleerstände festgestellt worden – hiervon drei Objekte in der CargoCity Nord mit rund 1.000 m² und ein Objekt in der CargoCity Süd mit 77 m². Die Leerstände bewegen sich je Objekt sowohl absolut mit einem Maximalwert von 511 m² als auch prozentual (bezogen auf die jeweilige Hallenfläche) mit einem

Höchstwert von 2,7 % auf einem sehr geringen Niveau.

Büroleerstand in Büroobjekten

Der Büroleerstand (2.400 m²) in Büroobjekten beschränkt sich auf ein einziges Gebäude, in dem derzeit Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Hier ist in Q3/Q4 2018 wieder von einer Vollvermietung auszugehen.

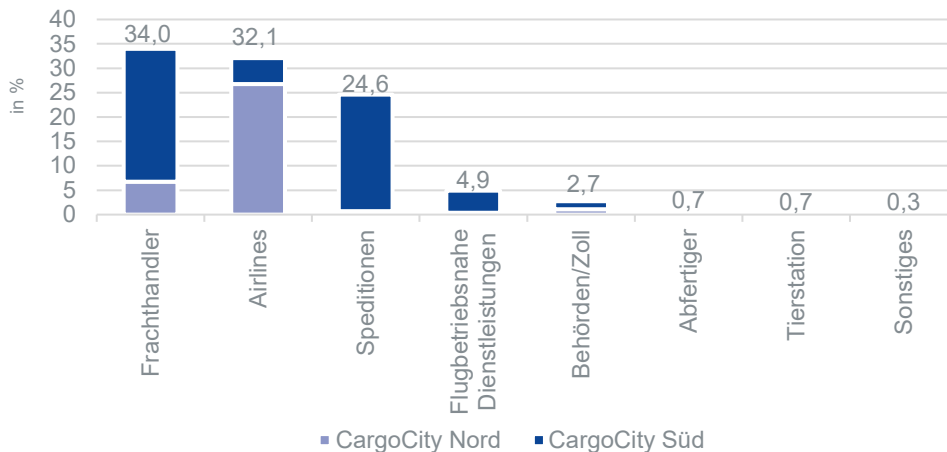
Büroleerstand in Logistikobjekten

Büroleerstand in Logistikgebäuden findet sich in elf der 29 analysierten Objekte – hiervon fünf in der CargoCity Nord mit zusammen rund 5.100 m² (Leerstandsquote: 13,6 %) und sechs Objekte in der CargoCity Süd mit 8.600 m² (Leerstandsquote: 10,3 %). Auf Objektebene reichen die Leerstände absolut von rund 590 m² bis 2.250 m², bei einer Leerstandsquotenbandbreite (bezogen auf die jeweilige Bürofläche) zwischen 9,1 % und 78,9 %.

Hier kommt der hohe Anteil von Büroräumen in Hallenobjekten deutlich zum Ausdruck. Sind Büroflächen nämlich überdimensioniert, gestaltet sich eine Nebennutzung oder Untervermietung schwierig.

07 Flächennutzer

Flächennutzer



Quelle: Fraport AG, NAI apollo

Keine Überraschungen gibt es bei den Nutzerbranchen innerhalb der CargoCity. Die ansässigen Frachthandler (34,0 %), gefolgt von Airlines (32,1 %) sowie Speditionen (24,6 %) sind die größten Nutzergruppen innerhalb des Geländes. Dabei sind vor allem die beiden zuerst genannten Branchen, ebenso wie die Nutzer mit vergleichsweise kleineren Anteilen (flugbetriebsnahe Dienstleistungen oder Zoll/Behörden) auf die direkte Anbindung an das Flughafengelände angewiesen. Wichtigster Einzelnutzer ist sicherlich die Deutsche Lufthansa AG. Alleine die drei von der Lufthansa Cargo genutzten Gebäude in der CargoCity Nord umfassen

rund 160.000 m² Nutzfläche, die hier 67,4 % und in der gesamten CargoCity 22,9 % des untersuchungsrelevanten Bestands ausmachen.

Hierdurch sind Airlines von den drei großen Nutzergruppen auch die einzigen, die schwerpunktmäßig in der CargoCity Nord ansässig sind. 83 % der diesen zuzurechnenden Flächen befinden sich hier. Hingegen liegen die Frachtumschlags- und Speditionsunternehmen mit 80 % beziehungsweise 97 % vornehmlich in der CargoCity Süd.



Lager- und Logistikflächen

Bei den Logistikflächen der CargoCity bewegen sich die Mieten zwischen 2,41 und 20,45 €/m², bei einem mittleren Medianwert von 9,14 €/m² und einer flächengewichteten Durchschnittsmiete von 9,35 €/m². Die Mindestmiete von 2,41 €/m² ist dabei als Ausreißerwert innerhalb eines Objektes zu bewerten. So übersteigt der zweittiefste geforderte Mietpreis mit 6,21 €/m² diesen Wert um 3,80 €/m².

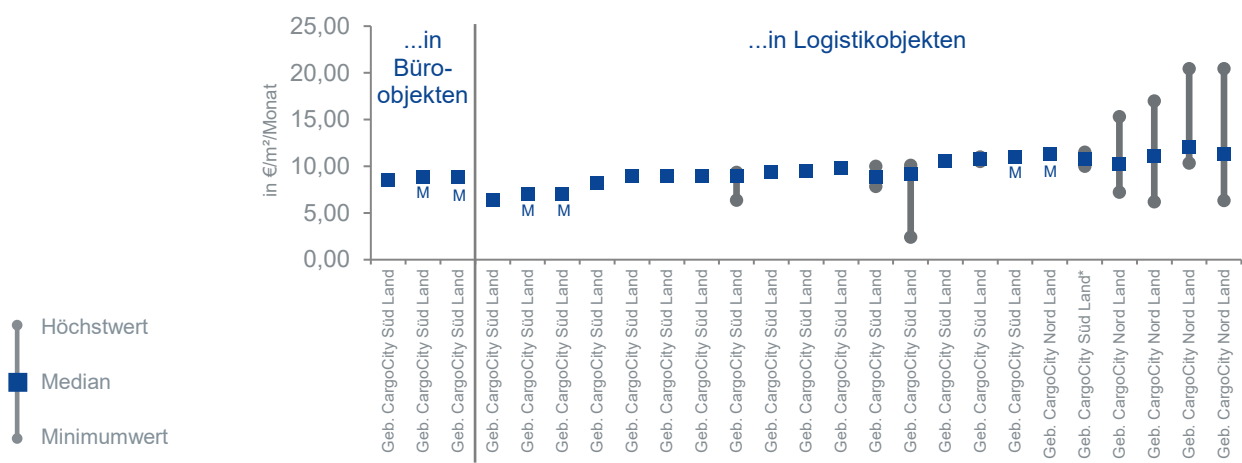
Die Spitzenmieten in der CargoCity liegen in einer Spanne von 6,44 bis 20,45 €/m² (Median: 9,88 €/m²), die Mindestmieten von 2,41 bis 11,30 €/m²

(Median: 8,92 €/m²) sowie die Durchschnittsmieten von 6,44 bis 12,07 €/m² (Median: 9,14 €/m²).

Bei Unterscheidung nach CargoCity Nord und CargoCity Süd zeigen sich höhere Mietwerte im Norden des Gebiets. So liegt hier die Höchstmiete mit 20,45 €/m² deutlich über den 11,50 €/m², die als Spitzenwert in der CargoCity Süd angegeben wird. Ein ähnliches Bild zeigt der Medianvergleich. Im Schnitt liegt dieser im Norden bei 11,29 €/m² und bewegt sich zwischen 10,20 und 12,07 €/m². Im Süden liegt der mittlere Median bei 9,00 €/m², bei einer Spanne von 6,44 bis 11,04 €/m².

Methodischer Hinweis:
Die Erhebung der Mieten erfolgte je Segment und Objekt nach Spitzen-, Mindest- und Durchschnittsmiete. Die Ergebnisse werden je nach Segment und Mietcluster nach Maximal-, Minimal- und Medianwert (nicht flächengewichtet) wiedergegeben. Sonstige Flächen mit zum Teil wesentlich erhöhten Spitzenwerten wurden in der Analyse nicht betrachtet.

Logistikmietspannen



*Zusammenfassung von mehreren Gebäuden / M: Mischmiete (identische Miete für Logistik- und Büroflächen im Objekt)

Quelle: Fraport AG, NAI apollo

Büroflächen

Bei Betrachtung der gesamten CargoCity reichen die derzeitigen Mieten für Büroflächen in Logistikobjekten von 7,09 bis 26,00 €/m², bei einem mittleren Medianwert von 14,00 €/m² und einer flächengewichteten Durchschnittsmiete von 11,28 €/m².

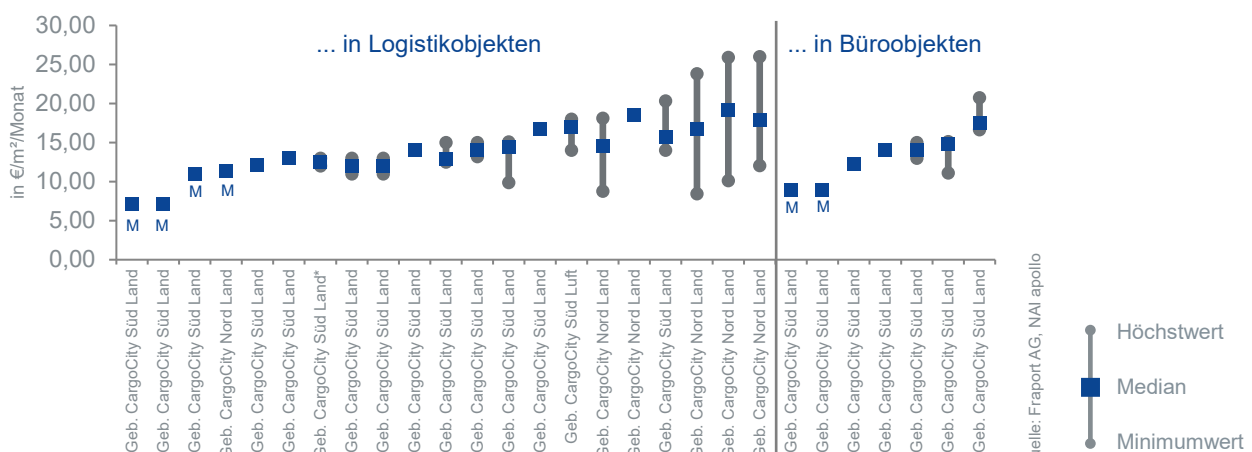
In Objekten mit überwiegender Büronutzung liegen die Mieten in einer Spanne von 8,92 und 20,73 €/m², bei einer mittleren Medianmiete von 14,00 €/m² und einer flächengewichteten Durchschnittsmiete von 12,72 €/m².

Bei Unterscheidung nach Objekteigenschaften (Büro in Büroobjekten vs. in Logistikobjekten) sowie Standortsituation (CargoCity Süd vs. CargoCity Nord) spiegelt sich zum einen das Bild der Logistikmieten wider, mit erhöhten Mietwerten in

der CargoCity Nord. Hier liegt unter anderem die Bürospitzenmiete in Logistikflächen (26,00 €/m²) um rund 5,65 €/m² und die mittlere Medianmiete (17,31 €/m²) um rund 4,35 €/m² über der im Süden.

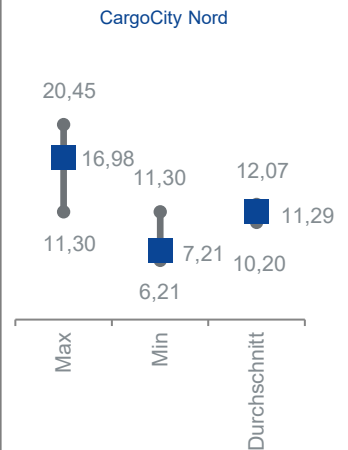
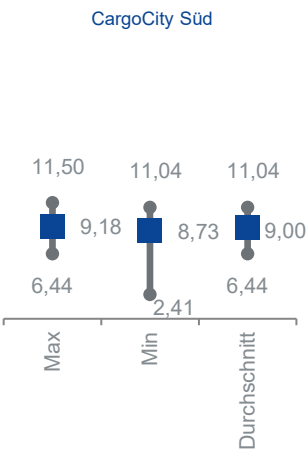
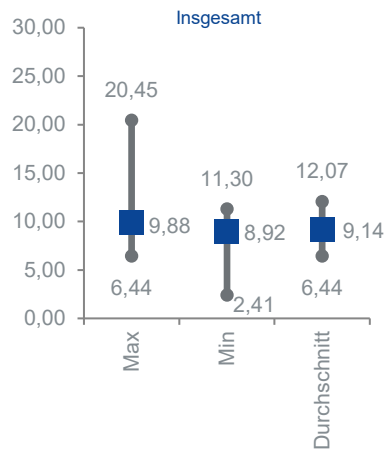
Zum anderen ist das Mietniveau in Objekten mit überwiegender Büronutzung höher als in Logistikgebäuden. So wird in ersteren in der CargoCity Süd eine Spitzenmiete von 20,73 €/m² und eine mittlere Medianmiete von 14,00 €/m² erzielt. Die Vergleichswerte für Büroflächen in Logistikobjekten der CargoCity Süd bewegen sich um 40 Cent/m² beziehungsweise 1,05 €/m² darunter.

Büromietspannen

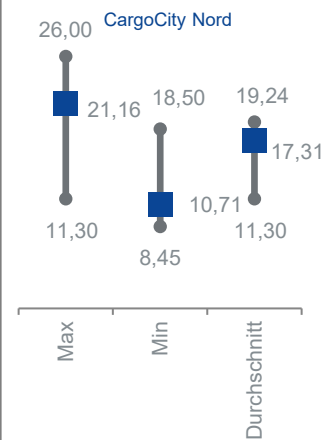
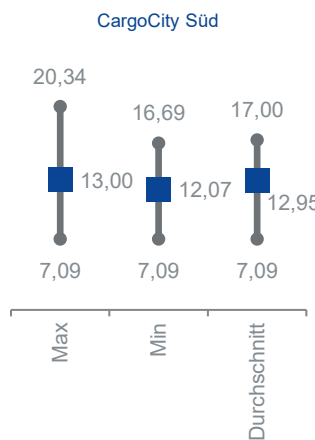
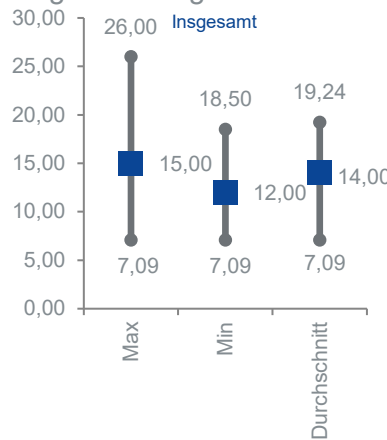


*Zusammenfassung von mehreren Gebäuden / M: Mischmiete (identische Miete für Büro- und Logistikflächen im Objekt)

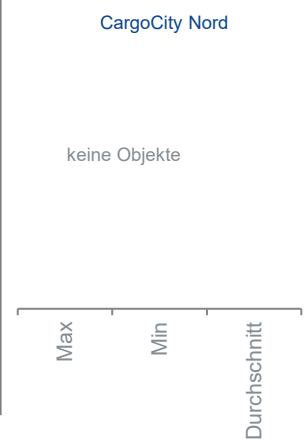
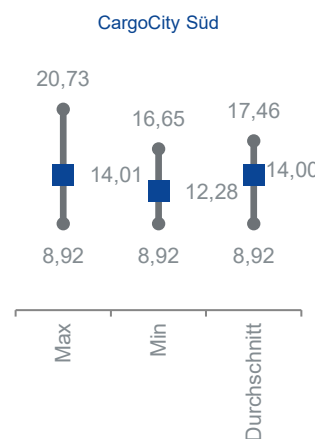
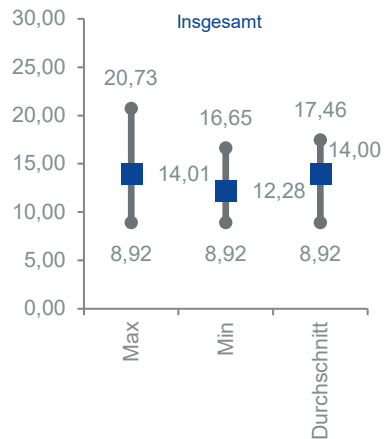
Mietspannen Logistik



Mietspannen Büro in Lager und Logistik



Mietspannen Büro in Büro



Höchstwert
 Median
 Minimumwert

Quelle: Fraport AG, NAI apollo

09 Vergleich Logistikstandorte

Für einen Gebietsvergleich sind die beiden Gewerbegebiete „Mönchhof“ (Kelsterbach/Raunheim) und „An der Gehespitz“ (Neu-Isenburg) herangezogen worden. Diese befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Frankfurt und zählen mit den ersten Bauvorhaben Ende der 2000er-Jahre zu den neusten Logistikstandorten im Rhein-Main-Gebiet.

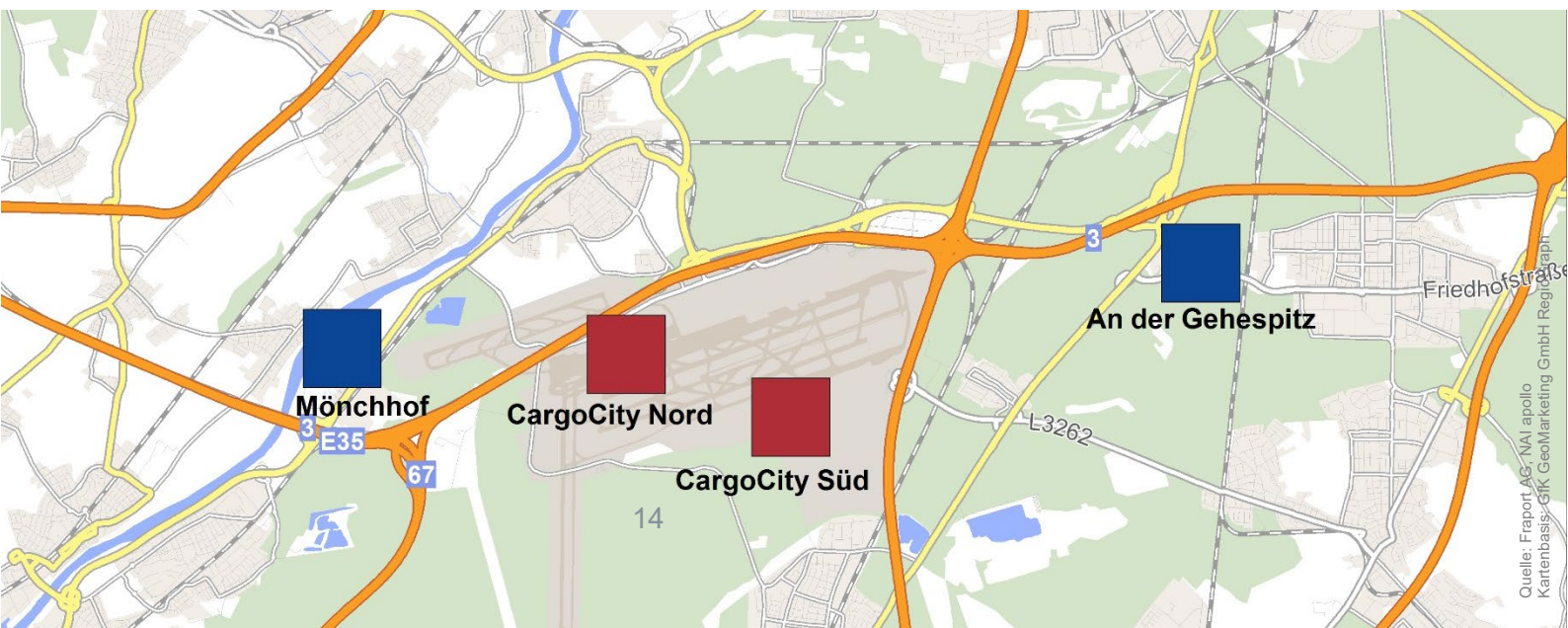
Hinsichtlich der Nutzflächen bleiben sowohl das Mönchhof- (rund 314.500 m² in 24 Objekten) als auch das Gehespitzareal (rund 203.800 m² in sieben Objekten) hinter der CargoCity mit untersuchungsrelevanten 692.000 m² in 50 Objekten (CCS 66,0 %; CCN 34,0 %) zurück. Unterschiede der Vergleichsgebiete und der CargoCity zeigen sich zudem vor allem bei den Miethöhen sowie den Nutzergruppen. So liegt das Mietniveau unter anderem für Logistikflächen in der CargoCity in der Spitze um 11,15 beziehungsweise 13,70 €/m² über den Werten des Mönchhof- beziehungsweise Gehespitzareals.

Die Nutzergruppen in der CargoCity sind deutlich vom Flugfrachtverkehr geprägt, mit einer Dominanz der Frachthandler und Airlines gefolgt von Speditionen. Sowohl auf dem Mönchhof- als auch dem Gehespitzareal sind Logistikunter-

nehmen die größten Flächennutzer. Daneben ist aber der Handel hervorzuheben unter anderem mit Logistikzentren von Rewe mit über 80.000 m² auf dem Gehespitzareal und mittelfristig über 100.000 m² auf dem Mönchhofgelände.

Der reine Logistikflächenanteil bewegt sich in beiden Vergleichsgebieten über dem Niveau der CargoCity. Im Gegenzug sind die Büroanteile in Logistikobjekten mit 13,9 % (Mönchhof) beziehungsweise 8,6 % (Gehespitz) geringer (CargoCity: 20,6 %). Auf dem Mönchhofareal führen dabei die Gewerbeparks der MP Holding mit üblicherweise größeren Büroflächen zur Diskrepanz zwischen den beiden Vergleichsgebieten. Im Gegenzug befindet sich auf dem Gehespitzareal ein reines Büroobjekt mit 26.700 m² eines Eigennutzers, wodurch hier der prozentuale Büroflächenanteil (in Büroobjekten) am Gesamtbestand mit 13,3 % erhöht ist (Mönchhof: 0,0 %; CargoCity: 5,3 %).

Im Bereich des Leerstands können ungenutzte Logistikflächen in allen Arealen vernachlässigt werden. Der Büroleerstand – sowohl insgesamt als auch in Logistikobjekten – ist hingegen in der CargoCity mit 10,2 % beziehungsweise 11,4 % signifikant erhöht.



Gebiet	CargoCity	Mönchhof	An der Gehespitz
Stadt	Frankfurt Flughafen	Kelsterbach/Raunheim	Neu-Isenburg
Relevante Objekte	50	24	7
davon			
Lager/Logistik	41	23	6
Büro	8	0	1
Sonstiges	1	1	0
Gesamtfläche (insgesamt tlw. geschätzt)	692.000 m²	314.500 m²	203.800 m²

Fläche*

Lager/Logistik			
Gesamtfläche	insgesamt: 519.900 m² einbezogen: 470.900 m²	272.400 m²	159.800 m²
Flächenanteil (insgesamt)	75,1 %	85,8 %	79,2 %
Miete	408.700 m²	167.400 m²	84.800 m²
Eigennutzer	61.100 m²	100.000 m²	75.000 m²
Leerstand	1.100 m²	5.000 m²	0 m²
Büro in Lager/Logistik			
Gesamtfläche	insgesamt: 130.800 m² einbezogen: 120.500 m²	45.100 m²	15.200 m²
Flächenanteil (insgesamt)	18,9 %	13,7 %	7,5 %
Miete	95.200 m²	28.000 m²	6.400 m²
Eigennutzer	11.600 m²	16.100 m²	8.800 m²
Leerstand	13.700 m²	1.000 m²	0 m²
Büro in Büro			
Gesamtfläche	insgesamt: 37.000 m² einbezogen: 37.000 m²	0 m²	34.500 m²
Flächenanteil (insgesamt)	5,3 %	0 %	13,3 %
Miete	34.600 m²	0 m²	0 m²
Eigennutzer	0 m²	0 m²	26.700 m²
Leerstand	2.400 m²	0 m²	0 m²

Büroflächenanteile in Logistikobjekten

Durchschnitt	20,6 %	13,9 %	8,6 %
Max	50,0 %	57,9 %	23,1 %
Min	0,0 %	6,0 %	4,4 %

Mieten

Lager/Logistik			
Max	20,45 €/m²	9,30 €/m²	6,75 €/m²
Min	2,41 €/m²	5,90 €/m²	5,90 €/m²
Median / Durchschnitt	9,14 / 9,35 €/m²	6,48 / 6,48 €/m²	5,90 / 6,00 €/m²
Büro in Lager			
Max	26,00 €/m²	14,00 €/m²	10,95 €/m²
Min	7,09 €/m²	9,75 €/m²	9,80 €/m²
Median / Durchschnitt	14,00 / 11,28 €/m²	11,23 / 11,23 €/m²	9,98 / 10,03 €/m²
Büro in Büro			
Max	20,73 €/m²	k.A.	k.A.
Min	8,92 €/m²	k.A.	k.A.
Median / Durchschnitt	14,00 / 12,72 €/m²	k.A.	k.A.

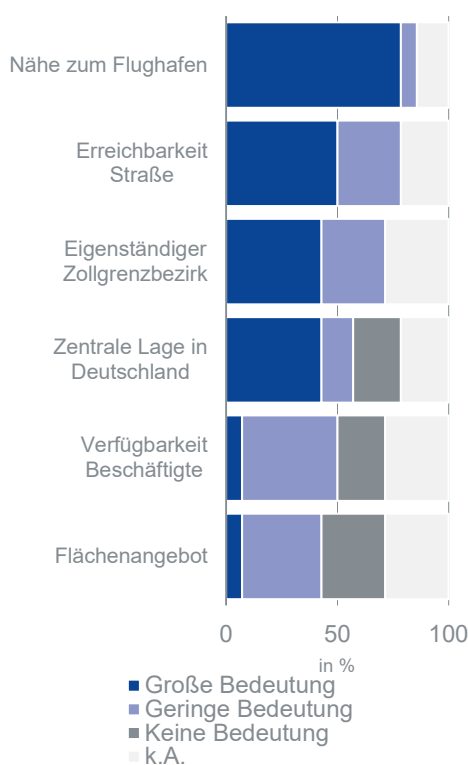
Quelle: Fraport AG, NAI apollo, *Aufstellung ohne „sonstige“ Flächen

10 Beurteilung CargoCity

Ansiedlungsgründe

Standortvorteile, die sich aufgrund des Frankfurt Airports ergeben, stellen die zentralen Beweggründe für eine Ansiedlung in der CargoCity dar. Vor allem der Nähe zum Flughafen wird eine wesentliche Bedeutung zugeschrieben, was mit Blick auf die angebotenen Dienstleistungsschwerpunkte der Luftfrachtabfertigung sowie internationalen Logistikdienstleistungen wenig verwundert. Es folgen der Aspekt der straßenverkehrlichen Anbindung sowie die Vorteile des eigenständigen Zollgrenzbezirks des Flughafens Frankfurt, der im Gegensatz zu Bezirken außerhalb der CargoCity eine 24-stündige Zollabwicklung an sieben Tagen der Woche ermöglicht.

Bedeutungsbewertung



n= 14 Antwortende

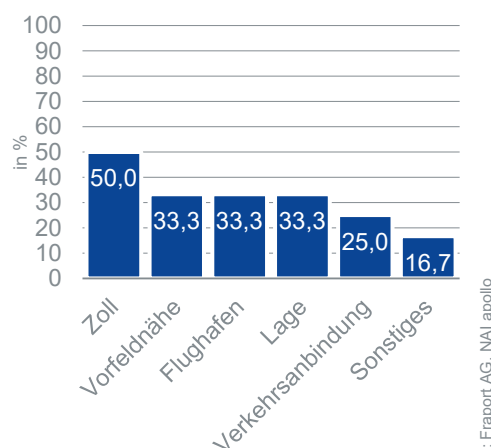
Weitere Faktoren, die zu einer Ansiedlung zumindest zum Teil beigetragen haben, stellen die zentrale Lage innerhalb Deutschlands, die in Ballungsräumen geltende höhere Verfügbarkeit von Beschäftigten sowie das Flächenangebot dar. Hier zeigt sich aber eine deutlich abnehmende Bedeutungszuweisung. Zudem mehrten sich bei diesen, im Gegensatz zu den drei erstgenannten Punkten, die Verneinungen, dass diese eine Ansiedlung begründet haben. Stattdessen sind sie als zusätzliche Faktoren zu bewerten, die einer diesbezüglichen Entscheidung nicht im Wege standen.

Standortvor- und -nachteile

Die zentralen Gründe für die Ansiedlung spiegeln sich auch in den Angaben zu den Vorteilen des Standorts wider. Als größter Pluspunkt der CargoCity wird der ansässige Zoll beziehungsweise die Vorteile durch den eigenen Zollgrenzbezirk gesehen.

Auf dem zweiten Platz folgen Äußerungen, die sich auf die räumliche Situation beziehen. Hier kann zwischen dem

Vorteile



n= 12 Antwortende, drei Antworten möglich

Methodischer Hinweis:
Die Erhebung der Vorteile und Nachteile der CargoCity ist als freie Frage mit drei Antwortmöglichkeiten formuliert worden. Hinsichtlich der Vorteile haben sich 12 Befragte mit 24 Antworten beteiligt. Bei den Nachteilen gaben 13 Befragte 37 Antworten.

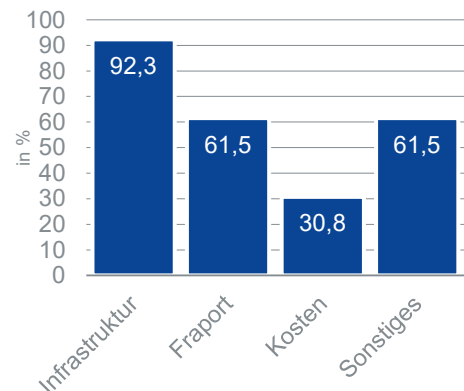
schnellen Zugang zum Vorfeld, der generellen Flughafennähe sowie der positiven Lage innerhalb Deutschlands und der Region unterschieden werden.

Zollabfertigung und die direkte Anbindung an den Flughafen beziehungsweise an das Vorfeld sind dabei auch die zentralen Alleinstellungsmerkmale der CargoCity gegenüber benachbarten Logistikgebieten, die hierdurch häufig gar keine Alternative sein können. Auch sind diese Punkte als wesentliche Gründe für das höhere Mietniveau innerhalb der CargoCity zu sehen.

Positiv wird des Weiteren die Verkehrsanbindung (durch Schiene und Straße) bewertet. Hinsichtlich der sonstigen Faktoren ist die Nennung „Synergien durch die/den Nachbarnutzer“ zu erwähnen, da von zwei Befragten angeführt.

Die Kritikpunkte an die CargoCity lassen sich in vier Aspekte unterteilen. Das Thema „Infrastruktur“ bezieht sich vor allem auf die Belange der Beschäftigten und umfasst unter anderem Kritik am gastronomischen Angebot, an der Anzahl an Parkplätzen, an der ÖPNV-Anbindung sowie am IT-Netz.

Nachteile



n= 13 Antwortende, drei Antworten möglich
Fraport: u.a. Entwicklungsmanagement, Infrastruktur- und Grundstücksplanung
Infrastruktur: u.a. Parkplätze, Internet, Gastronomie, ÖPNV

Quelle: Fraport AG, NAI apollo

Unter „Fraport“ werden Beanstandungen zusammengefasst, die sich direkt an den Eigentümer der CargoCity richten (unter anderem Entwicklungs- und Grundstücksmanagement). Ein weiterer Kritikpunkt der Erbbaurechtsnehmer sind die „Kosten“ beziehungsweise erhobenen Preise, die in der stark nachgefragten CargoCity aufgerufen werden. Letztlich folgt unter „Sonstiges“ eine Vielzahl von Einzelaspekten. So wird unter anderem Handlungsbedarf bei den Büroleerständen beziehungsweise den großen Bürobeständen vor allem innerhalb der Logistikobjekte gesehen.



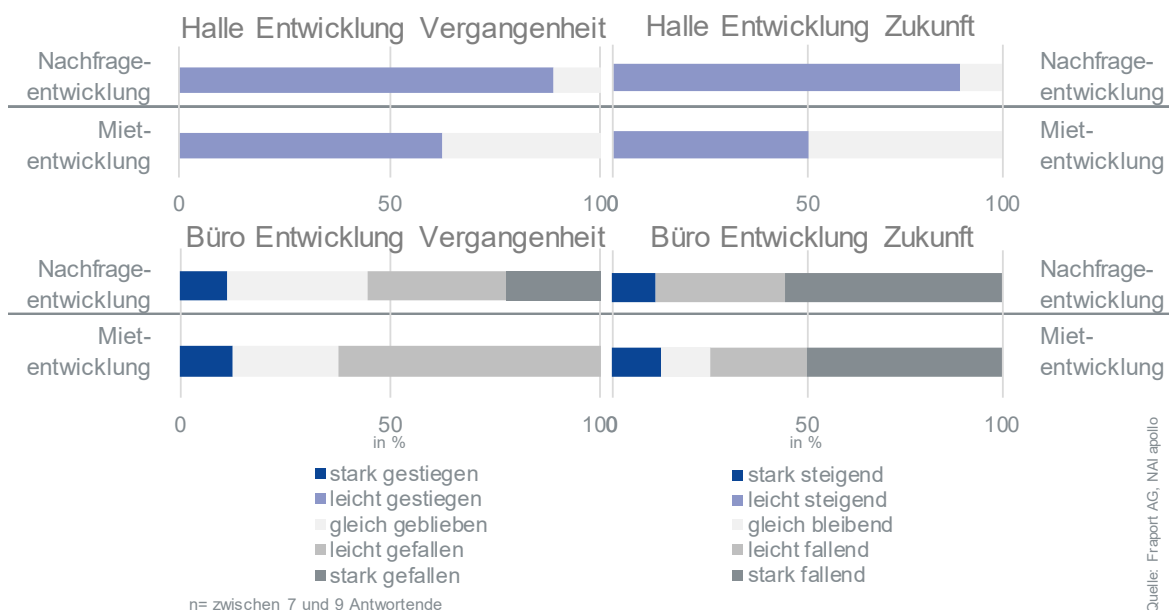
11 Entwicklung

Wird nach einer Einschätzung der Nachfrage- und Mietentwicklung in der Vergangenheit und der Zukunft der CargoCity gefragt, zeigen die Ergebnisse eine deutliche Differenzierungsnotwendigkeit zwischen den Assetklassen Logistik und Büro. Wird erstere in allen Aspekten positiv bis neutral beurteilt, häufen sich im Segment der Büroimmobilien negative Stimmen.

So wird in der CargoCity für Logistikflächen in der Vergangenheit vornehmlich eine gestiegene Nachfrage gesehen. Eine Fortführung in der Zukunft wird erwartet. Ähnlich verhält es sich mit der Mietentwicklung. Dabei verzeichnet die Mehrheit der Befragten in der Vergangenheit einen leichten Mietzuwachs. Für die Zukunft wird zu gleichen Anteilen ein weiterer leichter Anstieg beziehungsweise eine gleichbleibende Miete prognostiziert.

Bei Büroflächen sind sowohl die vergangenen Erfahrungen als auch die zukünftigen Erwartungen nur bei einem sehr geringen Anteil der Befragten positiv. Dabei verschärfen sich die kritischen Stimmen beim Blick in die Zukunft.

Bereits in der Vergangenheit wurde mehrheitlich eine gefallene Nachfrage- und Mietentwicklung beobachtet. Dieser Rückgang ist aber größtenteils als gering beziehungsweise leicht eingestuft worden. Für die Zukunft erwartet mehr als die Hälfte der Befragten einen stärkeren Rückgang bei der Büroflächennachfrage sowie genau die Hälfte eine stark fallende Mietpreisentwicklung im Büroflächensegment.



Zusammenfassung 12

- Die CargoCity Frankfurt ist der führende Luftfrachtstandort in Europa und unter den Top 10 weltweit. Insgesamt sind rund 14.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der CargoCity Frankfurt beschäftigt. Die Gesamtfläche der CargoCity beträgt 149 ha. Alle führenden Logistikunternehmen und der Großteil der namhaften Cargo-Airlines sind am Standort vertreten. Für jede Art von Frachtgut verfügt der Frankfurt Airport über adäquate und zuverlässige Einrichtungen.
- 59 Immobilienobjekte mit rund 766.000 m² befinden sich in der CargoCity. Abzüglich Flächen mit Sonderfunktionen sind 50 Objekte mit 692.000 m² marktrelevant. Hiervon befindet sich 66 % der Gesamtfläche in der CargoCity Süd, 34 % in der CargoCity Nord. Bei 75 % der Fläche handelt es sich um Logistikflächen, bei 24 % um Büroflächen. Von letzteren sind 37.000 m² in Büroobjekten, 130.800 m² in Logistikobjekten gelegen. Die Eigennutzeranteile belaufen sich auf 13,0 % (Logistik) und 9,7 % (Büro in Logistik) beziehungsweise 0 % (Büro in Büro).
- Flächenaufschlüsselungen und aktuelle Leerstandszahlen weisen sowohl auf Objekt- als auch auf Standortebene auf eine wachsende Büroflächenproblematik hin. So liegen zum einen in einer Großzahl der Logistikobjekte die Büroflächenanteile deutlich über dem üblichen Durchschnitt. Zum anderen ist der Büroflächenleerstand innerhalb der Logistikobjekte teilweise erhöht, während Hallenflächen nahezu voll ausgenutzt sind.
- Wichtigste Nutzer innerhalb der CargoCity sind Unternehmen der Logistikbranche (Frachthandler und Speditionen) sowie Cargo-Airlines. Andere Nutzergruppen treten deutlich in den Hintergrund.
- Mit einer Spitzenmiete von 20,45 €/m² und einer Durchschnittsmiete von 9,14 €/m² (Median) beziehungsweise 9,35 €/m² (flächengewichteter Durchschnitt) bewegen sich die Mieten für Logistikflächen der CargoCity deutlich über dem Niveau des Logistikmarkts außerhalb des Flughafens.
- Ebenso verhält es sich bei den Mieten für Büroflächen in Logistikobjekten mit in der Spitze 26,00 €/m² und einer Durchschnittsmiete von 14,00 €/m² (Median) beziehungsweise 11,28 €/m² (flächengewichteter Durchschnitt). Hingegen liegen die Büromieten in Büroobjekten unterhalb der Vergleichswerte des umliegenden Teilbereichs des Büromarkts Frankfurt.
- Bei räumlicher Unterscheidung weist die CargoCity Nord in allen Segmenten ein höheres Mietniveau als die CargoCity Süd auf.
- Als größte Standortvorteile und wesentliche Gründe für das hohe Mietniveau für Logistikflächen sind – mit dem eigenen Zollgrenzbezirk (24/7) und der direkten Anbindung an den Flughafen beziehungsweise an das Vorfeld – die zentralen Alleinstellungsmerkmale der CargoCity gegenüber benachbarten Logistikgebieten anzuführen. Die zentralen Kritikpunkte beziehen sich vor allem auf die Infrastruktur im weitesten Sinne, auf das Auftreten der Fraport AG als Eigentümer der Flächen sowie auf das hohe Preisniveau.
- Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung wird für Logistikflächen eine steigende Nachfrage- und Mietentwicklung erwartet. Hingegen ist die Prognose im Bürosegment überwiegend negativ.



Ansprechpartner

Fraport AG

Frankfurt Airport Services Worldwide

60547 Frankfurt am Main

Christian Balletshofer

Bereichsleiter Immobilien und Grundstücke

E-Mail: c.balletshofer@fraport.de

www.fraport.de

Fraport AG

Frankfurt Airport Services Worldwide

60547 Frankfurt am Main

Patrick Schäfer

Leiter Immobilienmanagement

E-Mail: p.schaefer@fraport.de

www.fraport.de

NAI apollo

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20

60313 Frankfurt am Main

Michael Weyrauch

Gesellschafter und Leiter Logistikimmobilien

E-Mail: michael.weyrauch@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de

NAI apollo

apollo valuation & research GmbH

Große Eschenheimer Straße 13

60313 Frankfurt am Main

Dr. Konrad Kanzler

Leiter Marktforschung

E-Mail: konrad.kanzler@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de

Copyright © NAI apollo / Fraport AG 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. Die Leser dieses Berichtes müssen ihre eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Wir übernehmen 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 unsere schriftliche Zustimmung publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

