



NAnapollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
H1 2018

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



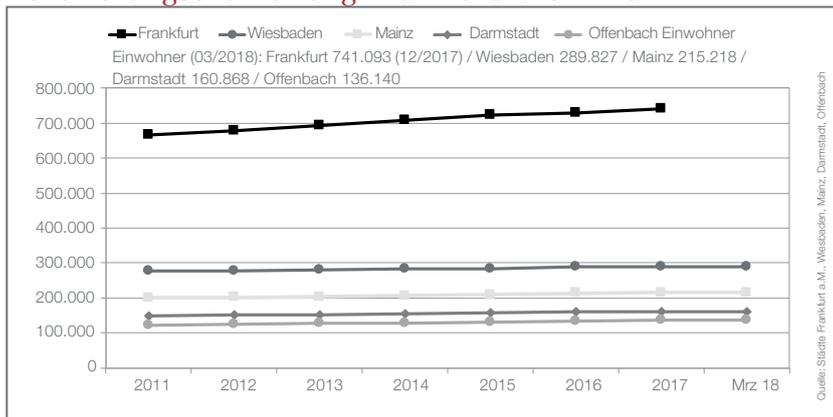
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



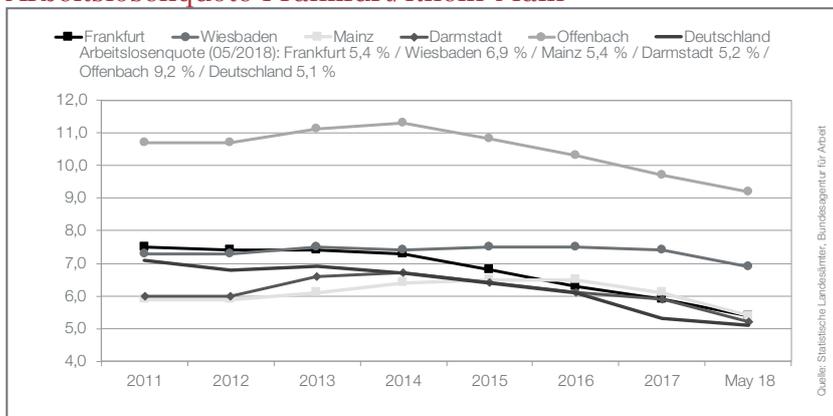
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



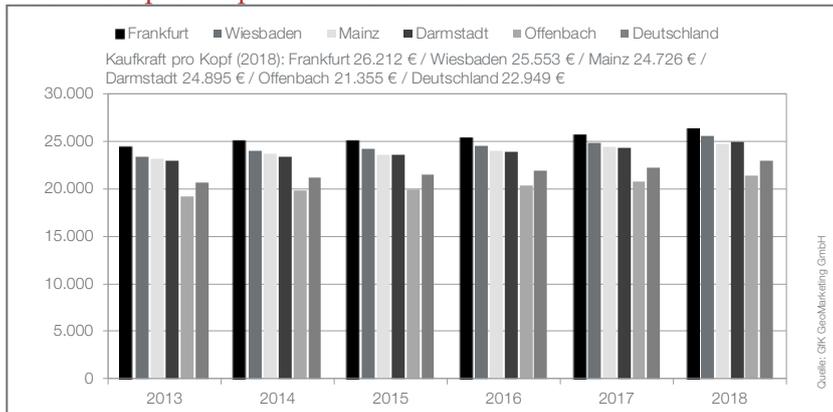
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

Flugverkehr

Im 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.

Schienerverkehr

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

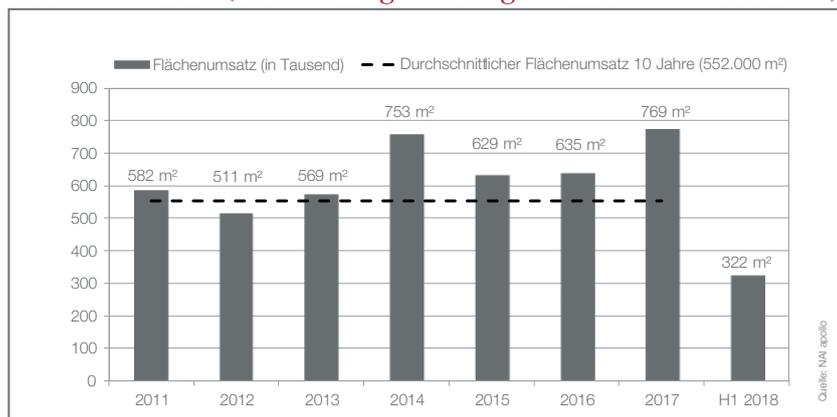
Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit rund 335.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

Das Rhein-Main-Gebiet befindet sich unvermindert auf Wachstumskurs. So haben u.a. in allen fünf Großstädten der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach am Main) die Einwohnerzahlen in den vergangenen 12 Monaten weiter zugenommen. Den Spitzenwert erreicht hierbei die Stadt Frankfurt mit einem Plus von 1,6 %, für die aufgrund fehlender aktueller Zahlen der Jahresendwert 2017 herangezogen werden musste. Es folgt Offenbach, wo die Bevölkerung bis Ende März im Jahresvergleich um 1,5 % angestiegen ist.

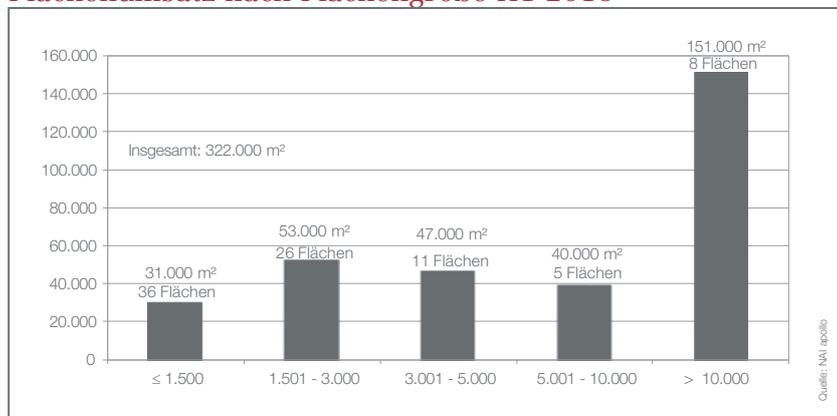
Ebenso unverändert weisen die wirtschaftlichen Strukturdaten eine positive Tendenz auf. So hat die Arbeitslosigkeit im Jahresvergleich in allen fünf Großstädten ausnahmslos abgenommen. Der durchschnittliche Rückgang der Arbeitslosenquote zwischen Mai 2017 und Mai 2018 bewegt sich demnach bei 0,5 %-Punkten, was dem bundesdeutschen Schnitt entspricht. Die stärksten Abnahmen haben zuletzt Mainz (mit -0,8 %-Punkten auf 5,4 %) und Darmstadt (mit -0,7 %-Punkten auf 5,2 %) erfahren. Die höchste Arbeitslosigkeit herrscht weiterhin in Offenbach (9,2 %), wo die 10 %-Marke mittlerweile aber deutlich unterschritten wird.

In den kommenden Monaten ist mit keinem Ende dieser Entwicklung zu rechnen. So kommen die Konjunkturumfragen der Industrie- und Handelskammern sowohl großräumig für das Land Hessen als auch kleinräumig für den IHK-Bezirk Frankfurt zu einem sehr positiven Ergebnis. Die Bewertungen der aktuellen Geschäftslage sowie der zukünftigen Geschäftserwartungen bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Unternehmen der Verkehrswirtschaft übertreffen bei der Lageeinschätzung dabei sogar noch das branchenübergreifende Resultat. Die Zukunftserwartung der Verkehrswirtschaft ist hingegen etwas kritischer. Allerdings überwiegen auch hier mit rund 90 % der Befragten sowohl auf Landes- als auch Bezirksebene die positiven Stimmen deutlich.

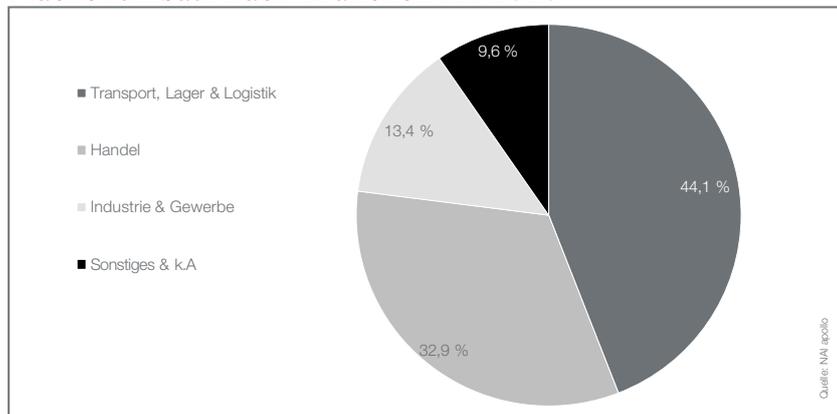
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2018



Flächenumsatz nach Branchen H1 2018



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.

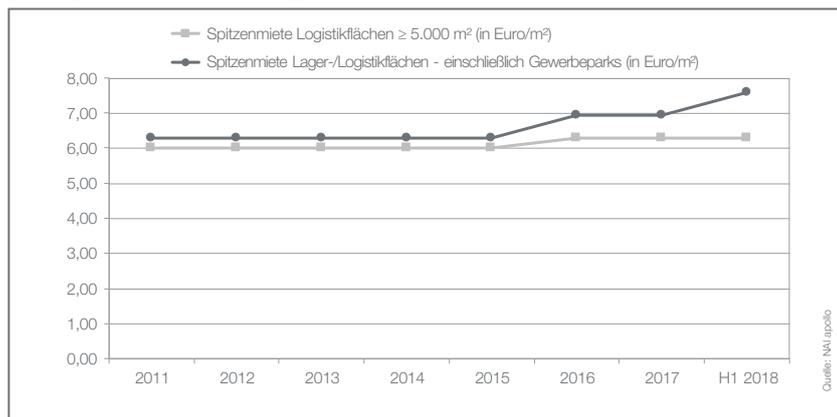
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet haben die Anmietungsaktivitäten nach einem guten Jahresstart im zweiten Quartal leicht nachgelassen. Ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den vergangenen drei Monaten von rund 155.000 m² bedeutet einen Rückgang im Vergleich zum Jahresanfangsquarter von 7,2 %. Der Halbjahresflächenumsatz summiert sich auf rund 322.000 m², was im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 einer Abnahme von 12,8 % gleichkommt.

Ein bereits im ersten Quartal erkennbarer Unterschied zu den Vorjahren hat sich dabei zuletzt weiter verschärft. So ist vor allem der im großflächigen Segment generierte Umsatz zurückgegangen. 13 Vertragsunterzeichnungen mit in Summe 191.000 m² in den Klassen „größer 5.000 m²“ stehen 18 Deals mit 265.000 m² (H1 2017) bzw. 19 Abschlüsse mit 263.000 m² (H1 2016) gegenüber. Das bedeutet einen Umsatzrückgang von über 70.000 m² bzw. fast 30 % in diesen Größensegmenten und schlägt sich deutlich auf das Gesamtergebnis nieder. Die Teilkategorie „größer 10.000 m²“ bleibt dennoch auch im ersten Halbjahr marktprägend. Sie vereinigt allein fast die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes auf sich.

Größter Abschluss der vergangenen sechs Monate ist die Anmietung von 32.500 m² durch Rewe im M-Port³ auf dem Mönchhofareal in Kelsterbach. Darauf folgt das Eigennutzerprojekt des Logistikunternehmens Group7 ebenfalls auf dem Mönchhofgelände mit 25.000 m². Daneben haben zum einen ein Logistiker in Biblis Verträge über 17.500 m², zum anderen der Onlinehändler Gorilla Sports über 15.000 m² unterzeichnet. Hervorzuheben sind zudem zwei Anmietungen im VGP-Park in Rodgau durch die toom BauMarkt GmbH über insgesamt 30.000 m², die beide von NAI apollo begleitet wurden. Von den Großabschlüssen beeinflusst, bleibt das Transport-, Lager- und Logistikgewerbe der wichtigste Flächennach-

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen 2018

Groß-Gerau – 106.000 m²
 Bau des „Nextpark GG RheinMain“ auf dem ehemaligen Südzucker-Gelände in Groß-Gerau durch die FOUR PARX GmbH. Die Fertigstellung des Logistikparks ist für Q4 2018 geplant. Ca. 40.000 m² Hallenfläche stehen noch für eine Anmietung zur Verfügung.

Kelsterbach - 53.000 m²
 Bau des Logistikparks M-Port³ durch das Joint-Venture aus Fraport und MP Holding mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit rund 28.000 m² Hallenfläche Ende August 2018. Die Logistikhalle wurde bereits im Februar 2017 an Deka Immobilien verkauft. Im zweiten Bauabschnitt stehen weitere 25.000 m² Logistikfläche zur Verfügung.

Hammersbach – 40.000 m²
 Spekulative Entwicklung durch die Dietz AG auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes auf den Gemarkungen von Hammersbach, Limeshain und Büdingen mit im ersten Bauabschnitt ca. 40.000 m² Logistikfläche. In den Bauabschnitten 2 bis 4 können weitere ca. 150.000 m² Hallenfläche realisiert werden.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen 2018

Büstadt – 33.000 m²
 Fertigstellung des Rossmann-Verteilzentrum "Süd-West" im Gewerbegebiet "Am Brückelsgraben Nord" durch die Dietz AG, die einen Mietvertrag über zehn Jahre mit der Drogeriekette abgeschlossen hat.

Bischofsheim – 19.000 m²
 Fertigstellung der ersten Phase des SEGRO Logistics Park Bischofsheim durch SEGRO mit rund 16.000 m² Hallenfläche sowie Büro- und Mezzaninefläche, die an die SLL System Lager Logistik GmbH, eine Gesellschaft der Rigterink Logistikgruppe, bereits Ende 2017 vermietet wurde. In der zweiten Phase entstehen weitere rund 25.000 m² Hallenfläche, von der noch 50 % vakant ist.

Mörfelden-Walldorf – 18.000 m²
 Fertigstellung des SEGRO Park Mörfelden durch SEGRO. Der Gewerbepark besteht aus drei Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 18.000 m², die sich zu rund zwei Drittel auf Hallenflächen und rund einem Drittel auf Service- und Büroräume verteilt.

Quelle: NAI Apollo

Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Durchschnittsmiete	➔

Quelle: NAI Apollo

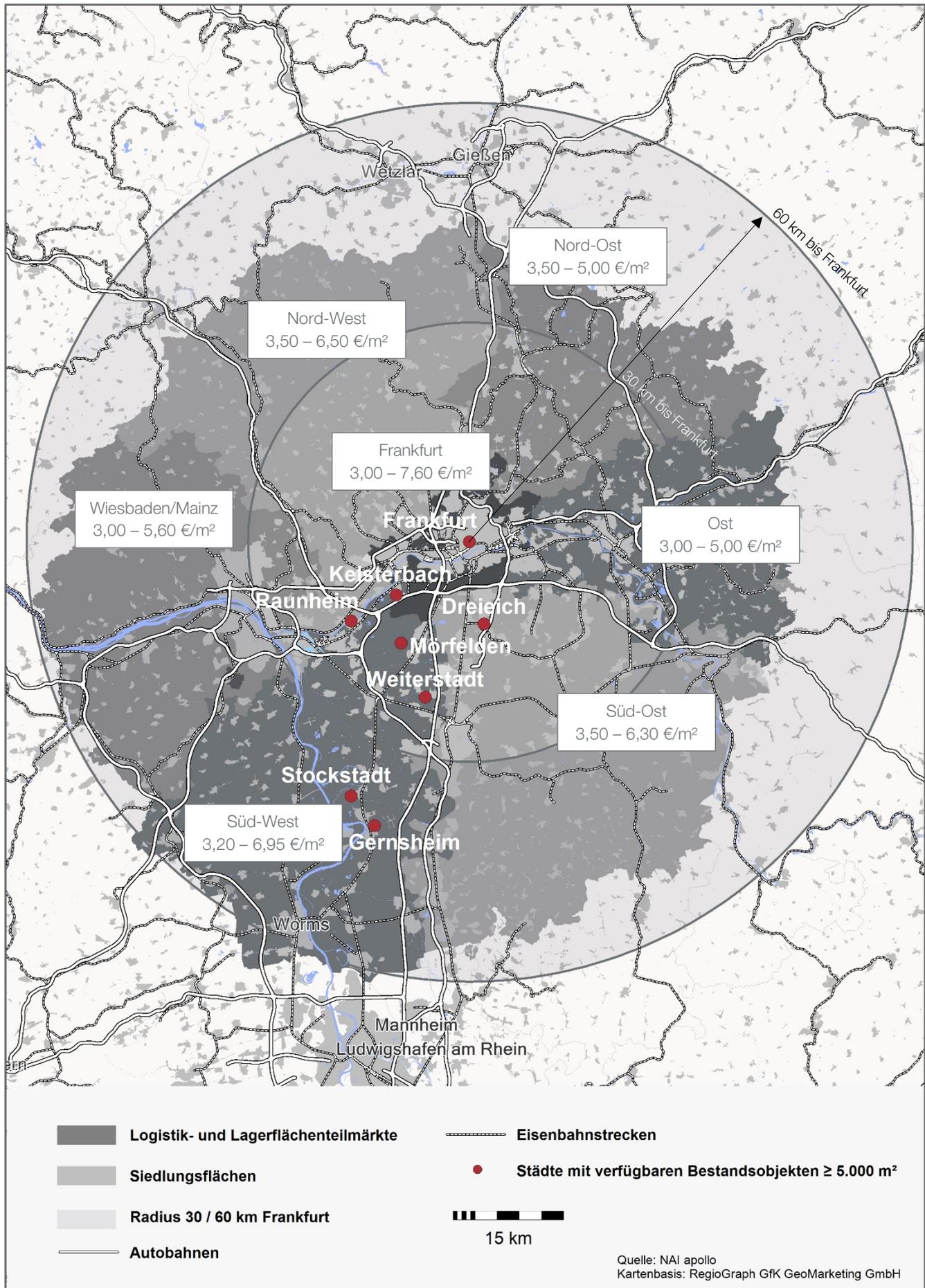
frager mit einem Marktanteil von 44,1 % bzw. 142.000 m², gefolgt vom Handel mit 32,9 % bzw. 106.000 m² und den Industrie-/Gewerbeunternehmen mit 13,4 % bzw. 43.000 m².

Auffällig in den vergangenen Monaten ist eine Abnahme von Projektanmietungen, die in den letzten Jahren vor allem im großflächigen Segment das Marktgeschehen dominierten. Insgesamt entfällt auf diese mit 81.000 m² nun ein Anteil von 25,2 %. Im ersten Halbjahr 2017 machten diese noch 193.000 m² bzw. 52,2 % aus. Demgegenüber ist der Anteil der Bestandsanmietungen von 39,3 % (H1 2017 mit 145.000 m²) auf 60,9 % (H1 2018 mit 196.000 m²) angewachsen. Der Anteil von Eigennutzerprojekten (11,5 %) und Eigennutzerkäufen (2,3 %) ist im Vergleich gering.

Viele große (teil-)spekulativ begonnene Projektentwicklungen nähern sich zunehmend ihrer Fertigstellung, so u.a. der erste Bauabschnitt des M-Port³, der Nextpark-GG-RheinMain oder die Entwicklung „Fliegerhorst“ in Erlensee. Mit Vorhaben der Dietz AG auf den Gemarkungen Hammersbach, Limeshain und Büdingen, von Panattoni in Rodenbach oder Projekten in Ginsheim-Gustavsburg, u.a. von MP Holding, sind aber bereits weitere neue und anmietbare Entwicklungen im großflächigen Segment in Vorbereitung oder bereits im Bau. Auch ist auf die jeweils zweiten Bauabschnitte zum Beispiel des M-Port³ oder des SEGRO Logistics Park in Bischofsheim hinzuweisen, mit denen zeitnah große Hallenflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Für die kommenden Monate ist trotz einer positiven Konjunkturbewertung der Verkehrswirtschaft mit keinen signifikant ansteigenden Umsatzaktivitäten zu rechnen. Die derzeit aktiven Flächengesuche weisen stattdessen auf eine Stabilisierung auf dem jetzigen Niveau hin. Daher wird für das Gesamtjahr ein Ergebnis im Bereich des zehnjährigen Mittels von 552.000 m² erwartet.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q2 2018



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q2 2018

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	4,80	5,70
Düsseldorf	4,60	5,40
Frankfurt/Rhein-Main	5,20	6,30
Hamburg	5,00	5,80
München	6,40	7,00

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen Q2 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	2,90 %	4,40 %
Düsseldorf	3,40 %	3,20 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,00 %	4,40 %
Hamburg	3,05 %	3,00 %	4,40 %
München	2,95 %	2,85 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 3,10 %	Ø = 3,00 %	Ø = 4,40 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze H1 2018

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Kelsterbach / Raunheim	Rewe	ca. 32.500
Kelsterbach / Raunheim	Group7	ca. 25.000
Rodgau	toom Baumarkt	ca. 20.000
Biblis	Logistiker	ca. 17.500
Groß-Gerau	Gorilla Sports	ca. 15.000

Quelle: NAI apollo

Größte Investments H1 2018

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
In der Kammerwiese / Ginsheim-Gustavsburg	Bayerische Versorgungskammer	ca. 28.000
Gewerbepark / Egelsbach	Frasers Property (Teil eines Portfolios)	ca. 27.000
Zum Fliegerhorst / Erlensee	Standard Life Aberdeen	ca. 26.000
An der Trift / Dreieich	Frasers Property (Teil eines Portfolios)	ca. 20.000
Mariechen-Graulich-Straße / Flörsheim am Main	Standard Life Aberdeen	ca. 18.000

Quelle: NAI apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

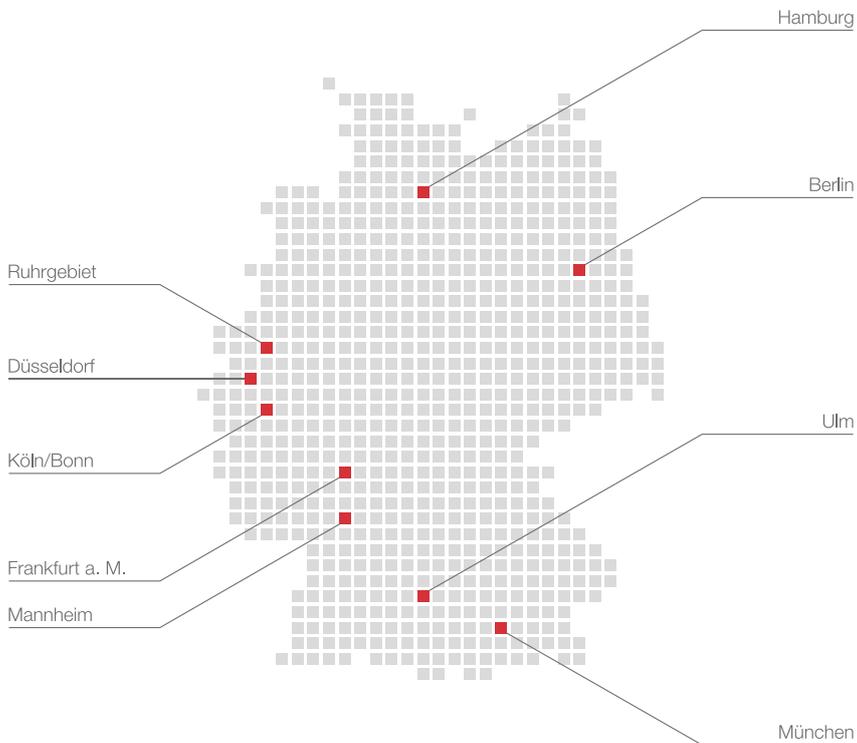
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 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 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.