



Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q1 2018

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



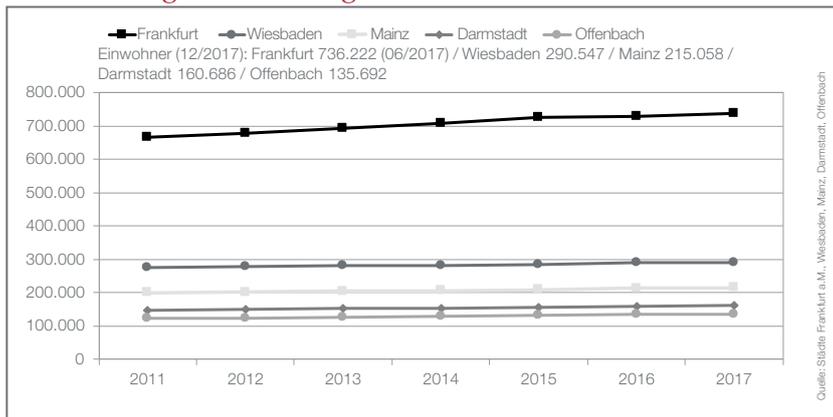
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



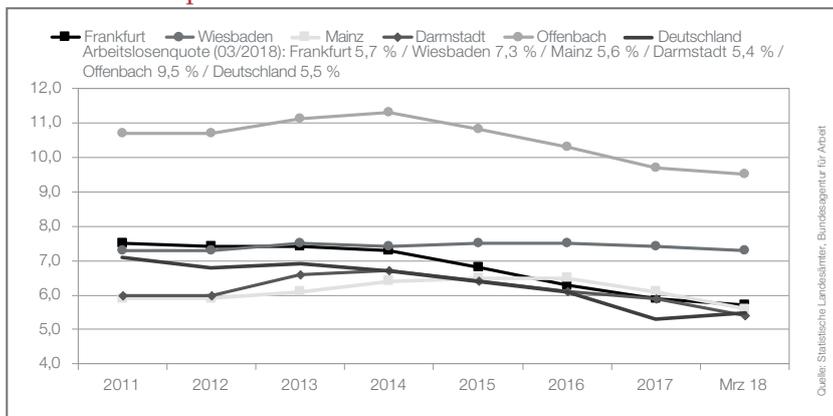
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



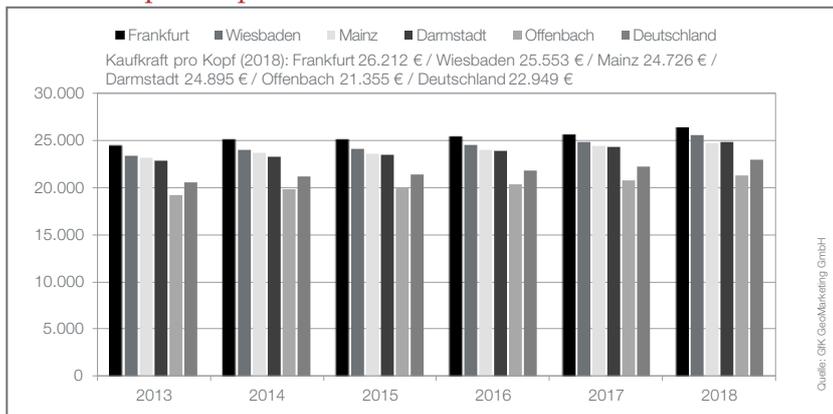
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

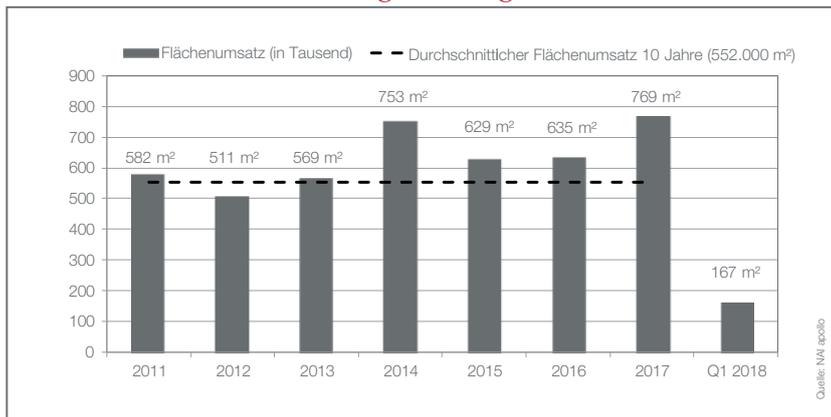
Flugverkehr	Im Jahr 2017 Passagierzahlen am Frankfurt Airport mit rund 64,5 Mio. Fluggästen auf Spitzenniveau (+6,1 % zum Vorjahreswert). Auch Cargo-Volumen mit Zunahme um 3,6% auf über 2,2 Mio. Tonnen.
Schienerverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich über 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 Jahr 2018 startet in Frankfurt Rhein/Main mit einem erneuten sozio-ökonomischen Wachstum. Zum Jahresende haben alle fünf Großstädte der Region (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach am Main) wiederholt einen Bevölkerungsanstieg erfahren. Dabei konnten Offenbach sowie Frankfurt am Main mit 1,4 % und 0,9 % die höchsten Wachstumsquoten verzeichnen. Für Frankfurt können dabei allerdings lediglich die Halbjahreszahlen berücksichtigt werden. In Summe aller fünf Städte ergibt sich eine Bevölkerungszahl von rund 1.538.200 Einwohnern, womit ein neuer Höchststand erreicht worden ist.

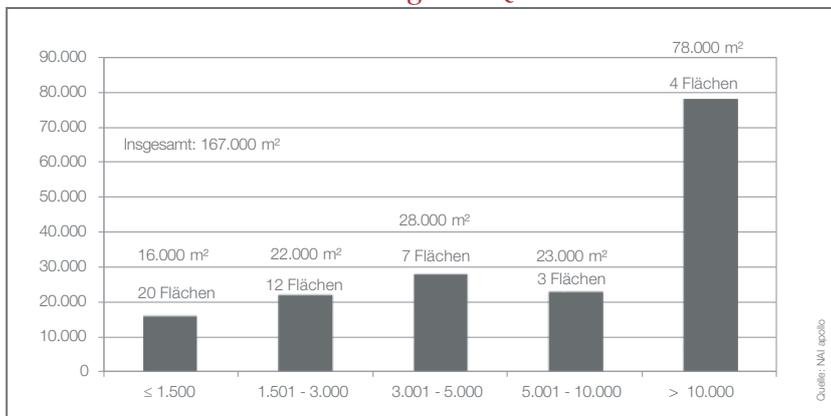
Auch die wirtschaftlichen Kennzahlen tendieren nach oben. So zeigt u.a. die Arbeitslosenentwicklung in allen Betrachtungsstädten eine positive Veränderung. Ende März 2018 weisen mit 5,4 % und 5,6 % dabei Darmstadt sowie Mainz die geringste Arbeitslosenquote auf. Damit haben beide Städte Frankfurt als Stadt mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit abgelöst, die sich mit 5,7 % allerdings nur knapp dahinter bewegt. Über die höchste Arbeitslosenquote verfügt weiterhin Offenbach mit 9,5 %, die jedoch konstante Abnahmen zeigt, zuletzt im Jahresvergleich von 0,6 %-Punkten.

Die Konjunkturumfrage der hessischen Industrie- und Handelskammern belegt die positive Marktentwicklung. Wie aus dem Frühjahrsbericht 2018 zu entnehmen ist, haben die Unternehmen der Verkehrswirtschaft eine Zufriedenheitsstufe erreicht, wie zuletzt vor sieben Jahren. So beurteilen 91 % der Befragten ihre aktuelle Geschäftslage als befriedigend oder gut. Hinsichtlich der Geschäftserwartungen gehen 64 % von einer gleichbleibenden, 25 % sogar von einer noch besseren Entwicklung aus. Der Gesamtgeschäftsklimaindex der Verkehrswirtschaft erreicht damit ein Plus von 4 Zählern im Vergleich zur Vorjahresumfrage auf nun 124 Punkte.

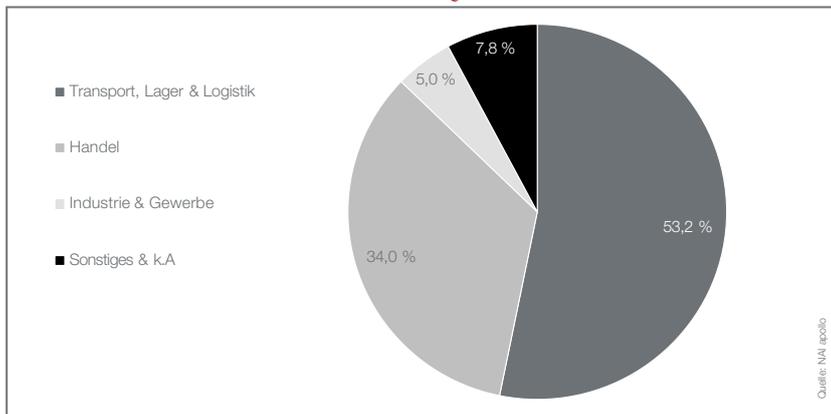
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2018



Flächenumsatz nach Branchen Q1 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.

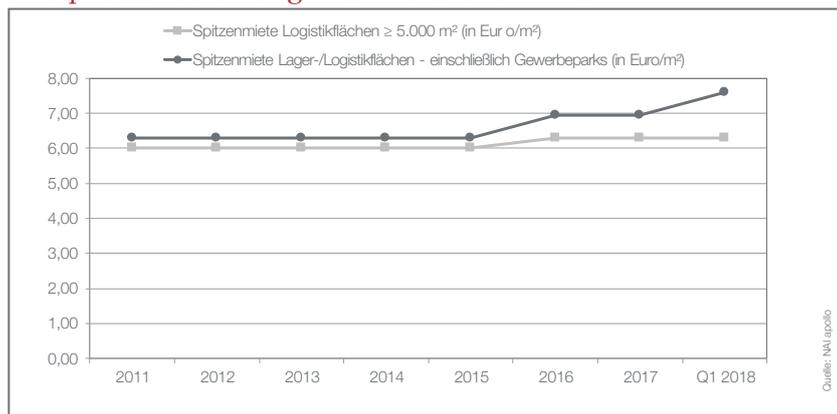
Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist gut in das Jahr 2018 gestartet. Der Flächenumsatz summiert sich durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten auf rund 167.000 m². Damit wird das Vorjahresergebnis um 45,6 % übertroffen (Q1 2017: 115.000 m²). Das Ergebnis von knapp 200.000 m² aus dem ersten Quartal 2016 bleibt unerreicht.

Der wesentliche Unterschied zum Jahresstart 2016 ist der geringere Umsatz im großflächigen Segment. In den vergangenen drei Monaten fanden sieben Vertragsunterzeichnungen über 5.000 m² mit einem Flächenumsatz von rund 101.000 m² statt. Im ersten Quartal 2016 belief sich der Umsatz in diesem Größensegment hingegen auf 132.000 m², was vor allem aus dem Großabschluss von Action Deutschland über 83.000 m² resultierte. Die 71.000 m² des ersten Quartals 2017 in diesem Segment werden hingegen deutlich überschritten.

Bei dem größten Abschluss im ersten Quartal 2018 handelt es sich um das Eigennutzerprojekt des Logistikunternehmens Group7 auf dem Mönchhofgelände in Kelsterbach mit 25.000 m². Daneben haben zum einen ein Logistiker in Biblis über 17.500 m², zum anderen der Onlinehändler Gorilla Sports über 15.000 m² Verträge unterzeichnet. Gorilla Sports nahm dabei erneut eine Projektanmietung auf dem ehemaligen Südzuckerareal in Groß-Gerau vor, nachdem das Unternehmen hier bereits im letzten Jahr ein 35.000 m² großes Objekt angemietet hatte.

Hinzu kommen zwei Bestandsanmietungen im VGP-Park in Rodgau durch die toom Baumarkt GmbH über insgesamt 30.000 m², die beide von NAI apollo begleitet wurden. Abschlüsse der Kategorie „größer 10.000 m²“ prägen damit das Marktgeschehen. Die rund 78.000 m² in diesem Größensegment entsprechen einem Umsatzanteil von 46,7 %.

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 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 Q1 2018

Mörfelden – 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



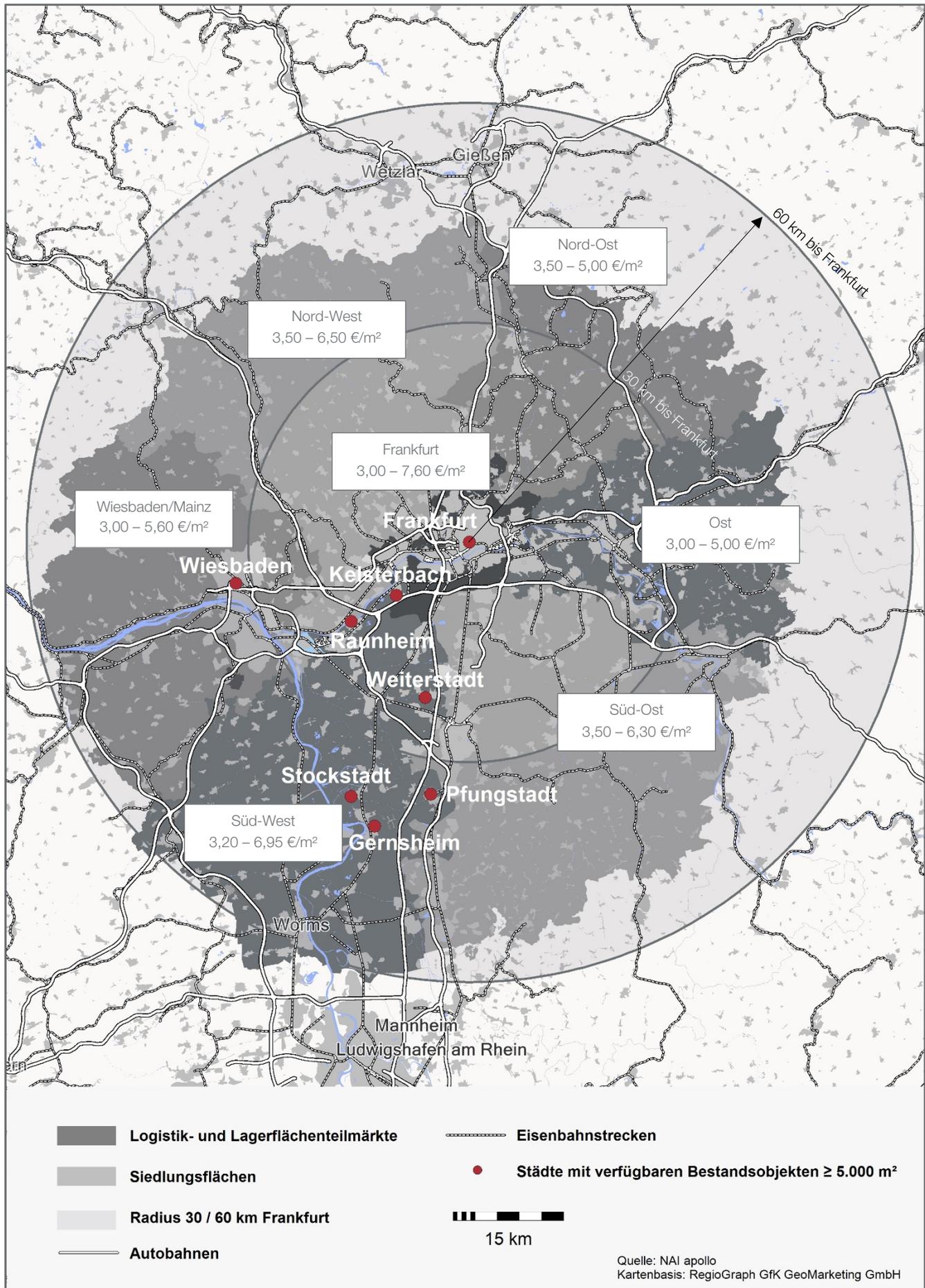
Bei Unterscheidung nach Umsatzform entfällt mit 69,7 % der Löwenanteil auf Anmietungen in Bestandsobjekten, was nahezu dem Niveau des Vorjahres entspricht. Hinzugewinnen konnten Eigennutzerprojekte mit einem Anteil von 17,6 %. Verloren haben hingegen Mietvertragsabschlüsse in aktuellen Projektentwicklungen (9,7 %-Anteil).

Aktuelle größere Entwicklungen sowie Projektplanungen mit freiem Flächenangebot befinden sich derzeit auf dem Mönchhofareal, u.a. mit dem M-Port³, sowie in Gernsheim, Egelsbach oder Rodenbach. SEGRO realisiert Projekte in Frankfurt-Rödelheim und Bischofsheim, die MP Holding baut in Wiesbaden-Nordenstadt und Ginsheim-Gustavsburg. Zudem wird die Dietz AG kurzfristig mit dem spekulativen Bau einer rund 40.000 m² großen Logistikhalle in Hammersbach beginnen. Mit der Fertigstellung rechnen wir zum Jahresbeginn 2019. Daneben bestehen Anmietungsmöglichkeiten in Entwicklungen auf dem ehemaligen Südzuckerareal in Groß-Gerau und dem früheren Fliegerhorst in Erlesee.

Die stärkste Nachfragegruppe bilden weiterhin die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen mit einem Anteil von 53,2 % bzw. 89.000 m², gefolgt vom Handel mit 34,0 % bzw. 57.000 m². Der Anstieg des Handels (Q1 2017: 20,4 %-Anteil) hat einen Anteilsverlust der Industrieunternehmen zur Folge, die in den ersten drei Monaten des Jahres lediglich 5,0 % am Gesamtumsatz ausmachen.

Das positive Marktumfeld und die guten Wirtschaftsaussichten, die zuletzt für die Verkehrswirtschaft im Rahmen der Konjunkturumfrage der hessischen Industrie- und Handelskammern erneut aufgezeigt wurden, lassen für die kommenden Monate hohe Marktaktivitäten erwarten. Für das Gesamtjahr wird ein Umsatzergebnis über dem zehnjährigen Mittel von 552.000 m² gesehen, womit die Prognose aus dem Endjahresbericht 2017 bestätigt wird.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2018



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q1 2018

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	4,60	5,30
Düsseldorf	4,50	5,40
Frankfurt/Rhein-Main	5,10	6,30
Hamburg	5,00	5,80
München	6,20	6,90

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q1 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	3,00 %	4,45 %
Düsseldorf	3,50 %	3,30 %	4,45 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,00 %	4,45 %
Hamburg	3,05 %	3,00 %	4,45 %
München	3,00 %	2,90 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 3,15 %	Ø = 3,05 %	Ø = 4,45 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1 2018

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Kelsterbach / Raunheim	Group7	ca. 25.000
Rodgau	toom Baumarkt	ca. 20.000
Biblis	Logistiker	ca. 17.500
Groß-Gerau	Gorilla Sports	ca. 15.000
Rodgau	toom Baumarkt	ca. 10.000

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1 2018

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Gewerbepark / Egelsbach	Frasers Property (Teil eines Portfolios)	ca. 27.000
An der Trift / Dreieich	Frasers Property (Teil eines Portfolios)	ca. 20.000
Mariechen-Graulich-Straße / Flörsheim am Main	Standard Life Aberdeen	ca. 18.000
Im Birkengrund / Obertshausen	Frasers Property (Teil eines Portfolios)	ca. 17.000
Genfer Allee / Mainz	Frasers Property (Teil eines Portfolios)	ca. 13.000

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

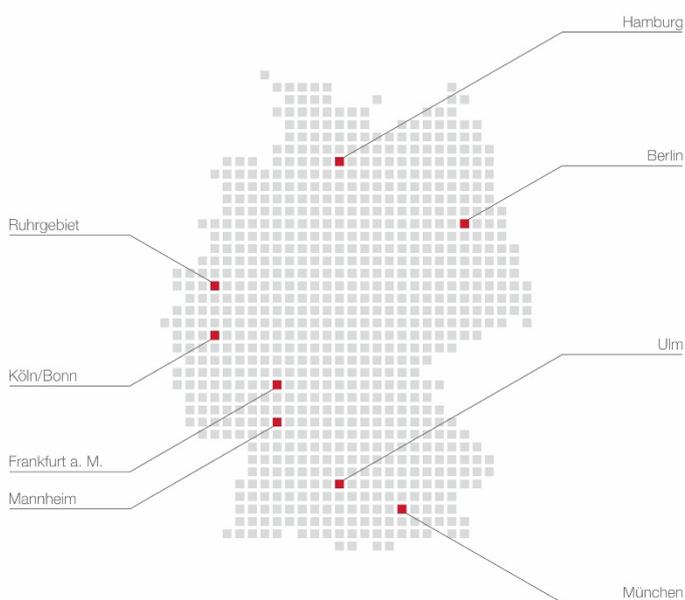
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

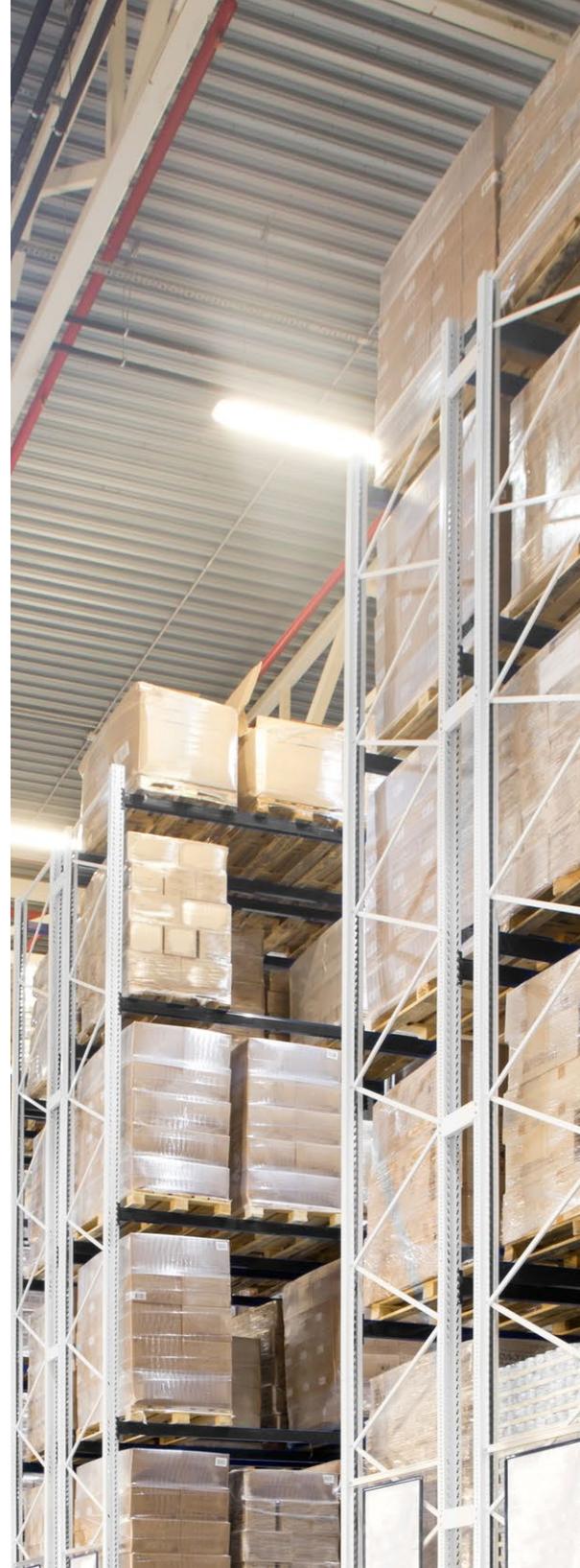
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

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.