



Marktbericht

Lager/Logistik Rhein-Main-Gebiet 2011

In dieser Ausgabe des Marktberichts „Lager/Logistik Rhein-Main-Gebiet“ widmen wir uns der Analyse des Jahres 2011 und geben eine kurze Einschätzung der zukünftigen Entwicklung in 2012.

Logistik im Rhein-Main-Gebiet

Neben den für Logistik bedeutsamen Regionen Berlin, Hamburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Neckar und München spielt die Region Frankfurt/Rhein-Main mit den Drehkreuzen Frankfurter Kreuz (BAB 5 / BAB 3) und Flughafen Rhein-Main eine herausragende und bedeutsame Rolle.

Der Logistikbereich ist besonders durch den Flughafen in Frankfurt am Main und die hervorragende Anbindung an alle Verkehrsträger (Autobahnen, Schienenverkehr, Binnenschifffahrt) stark begünstigt. Daher ist nahezu jeder nennenswerte Logistikdienstleister, sei es aus der Luftfracht oder Kontrakt- und Intralogistik, in der Region vertreten. Auf den leichten Einfall der Vermietungsleistung im Jahr 2009, durch die Folgen der „Finanz- und Wirtschaftskrise“, folgte in 2010 eine positive Entwicklung, welche sich in 2011 deutlich fortsetzte.

Marktdefinition

Als Teilmarkt definieren wir die relevanten verfügbaren Lager-/Logistikflächen zwischen der Stadt Butzbach im Norden und Worms im Süden sowie der Stadt Bingen im Westen und Aschaffenburg im Osten. Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Teilmarktes.

Als Bestand werden die bestehenden Lager-/Logistikflächen mit ca. 3,0 Mio. m² beziffert.

Der Marktbericht von NAI apollo unterscheidet sich von anderen Berichten durch die komplette Erfassung aller Vermietungen im Marktbereich inklusive der Hallenflächen unter 3.000 m².

Vermietung

Das Jahr 2011 ist das vermietungsstärkste Jahr im Rhein Main Gebiet – definierter Teilmarkt - in der letzten Dekade, mit einem Lager- und Logistikflächen Umsatz von 582.350 m². Verglichen zum Vorjahr 2010, entspricht dies einem Zuwachs von über 67 %.

Das Rekordjahr in Frankfurt Rhein-Main ist vor allem der hohen Nachfrage des Internet- und des stationären Handels, sowie Nachholeffekten geschuldet. Viele Logistiker, Hersteller und Handelsunternehmen waren nach den Krisenjahren auf der Suche nach großen Flächen zur Konsolidierung oder Expansion ihres Geschäfts, um die Warenflüsse zu optimieren.

Die meisten Abschlüsse konnten wir in 2011 bei einer Flächengröße bis zu 1.500 m² verzeichnen. Die größte Absorption an Lager- und Logistikflächen konnten wir bei Flächen größer 10.000 m² erfassen. Hier lag der Anteil mit 51% am Gesamtumsatz am höchsten.

In nahezu allen Flächensegmenten konnten wir einen Zuwachs, bis auf das Segment von 1.500 - 3.000 m² (minus 6 %) sowie 3.000 - 5.000 m² (+/- „null“), gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Die Vermietungsleistung der Flächen am Gesamtumsatz hat sich wie folgt verändert:

Bis 1.500 m² Zuwachs von 44 %

5.000 - 10.000 m² Zuwachs von 24 %

Bei den Flächen ab 10.000 m² konnte sogar ein Flächenzuwachs um das dreifache verbucht werden.

Ausschlaggebend für den hohen Flächenumsatz waren Vermietungen in Bestandsimmobilien, insbesondere im Bereich bis zu 10.000 m². Darüber hinaus fanden einige nutzerspezifische sowie eine spekulative Projektentwicklung bei Flächen über 10.000 m² statt. Zu den größten und nennenswerten Vermietungen zählen im Bereich Bestandsimmobilien die Vermietung in Bingen (25.000 m²) an Q-Cells/Schenker sowie in Alzenau (19.000 m²), dort mietete Dunlopillo die ehemaligen Flächen von Mahle. Im Bereich nutzerspezifische Projektentwicklung konnte Harder und Partner ein Objekt am Mönchhofgelände (45.000 m²) für das Logistik-Unternehmen Simon Hegele entwickeln. Des Weiteren hat GEODIS zwei Neubauten mit jeweils ca. 20.000 m² in Bodenheim sowie Nieder-Olm angemietet. Die Firma Goodman entwickelt derzeit für die Firma Tupperware einen Neubau mit ca. 16.000 m², wovon ca. 9.000 m² entsprechend vermietet sind, der Rest wird aufgrund der guten Marktlage spekulativ errichtet.

Erwähnenswert ist der zweite spekulative Neubau auf dem MainLog Gehespitz Gelände in Neu-Isenburg. Auch dieser konnte in 2011 – Fertigstellung Mitte September – vollständig vermietet werden. Hier haben sich die Logistikunternehmen Panalpina (ca. 8.500 m²) sowie Schenker Deutschland AG (ca. 13.500 m²) langfristig an den Standort gebunden. Bei dem Gebäude „MainLog 3“, handelt es sich um ein „green building“ mit einer Vorzertifizierung des DGNB. Darüber hinaus hat die REWE Group ein ca. 20 ha großes Gewerbegrundstück erworben, auf welchem ein 60.000 m² großes Warenumschlaglager entstehen wird. NAI apollo ist mit der Vermarktung der Neubauten und nutzerspezifischen Projektentwicklung im Co-Exklusiv-Alleinauftrag betret.

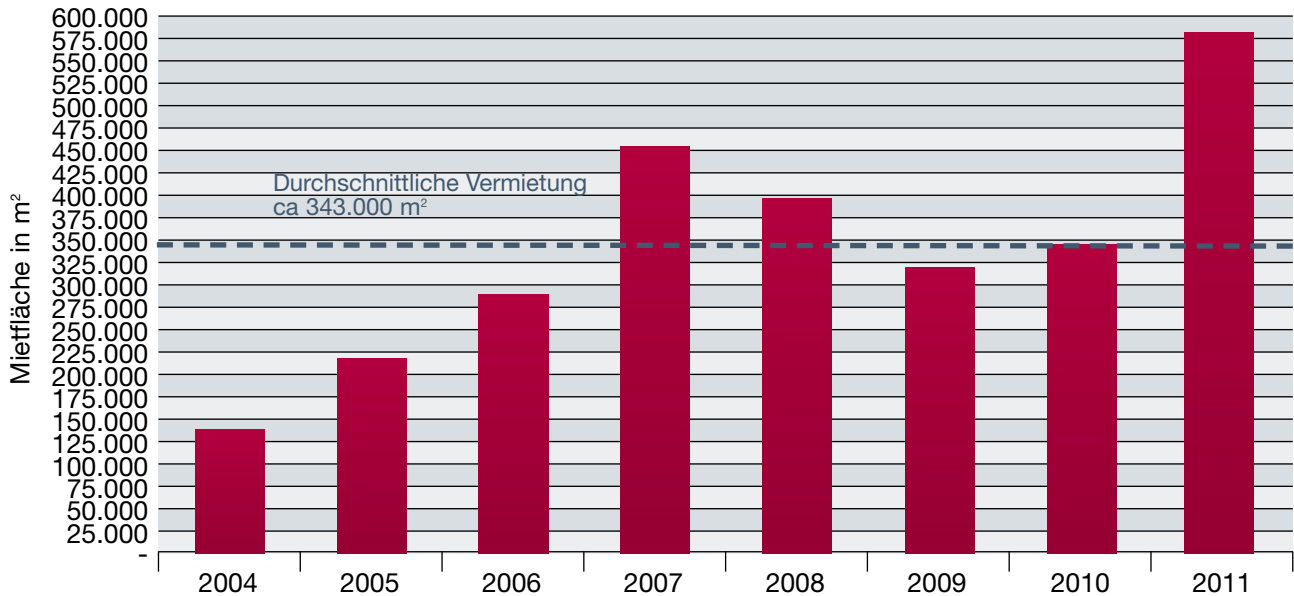
NAI apollo hat im Jahr 2011 ca. 16 % aller Abschlüsse begleitet und vermittelt und ist im Rhein-Main-Gebiet mit der Vermarktung mehrerer Alleinaufträge beauftragt. Hierunter fällt zum Beispiel das bereits erwähnte Entwicklungsgrundstück „MainLog Gehespitz - Gelände“ in Neu-Isenburg, auf welchem noch nutzerspezifische Logistikimmobilien nach Mieterwunsch errichtet werden können. Des Weiteren wurde NAI apollo mit der Vermarktung des MILUPA Areals in Friedrichsdorf, unmittelbar an der BAB 5 mit einer Grundstücksgröße von 32.300 m², beauftragt.

Im definierten Teilmarkt haben sich die Mietpreise auf einem hohen Niveau eingependelt. Höchstmieten von ca. 5,90 €/m² bis 6,30 €/m² werden für Neubaupläche an Top-Standorten innerhalb des Rhein-Main-Gebietes erzielt. Hierzu zählen nach wie vor das Gewerbegebiet „Am Martinszehnten“, unmittelbar am Bad Homburger-Kreuz, das „Mönchhof Areal“ in Raunheim/Kelsterbach, oder das „MainLog Gehespitz - Gelände“, nahe des Rhein-Main-Flughafens.

Die prognostizierte Vermietungsleistung innerhalb des Marktberichtes „Lager/Logistik Rhein-Main-Gebiet 2010“, konnte deutlich übertroffen werden.

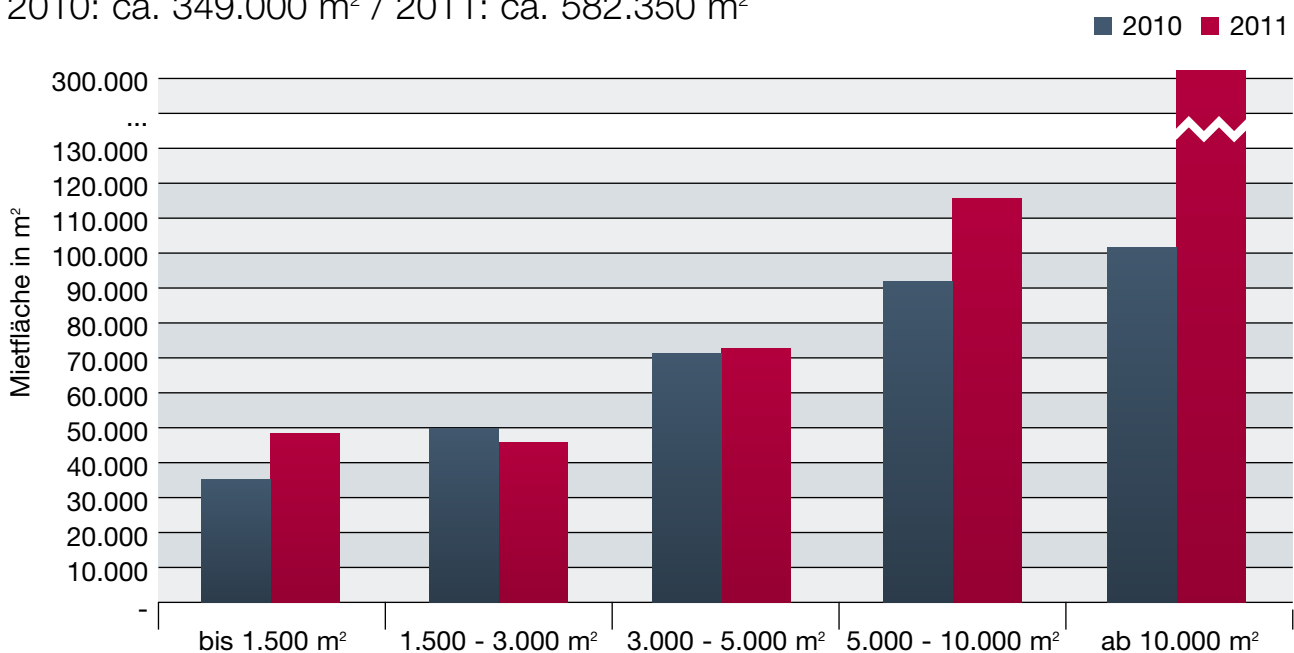
Logistikumsatz Frankfurt/Rhein-Main

von 2004 bis 2011



Logistikumsatz Frankfurt/Rhein-Main nach Flächengrößen

2010: ca. 349.000 m² / 2011: ca. 582.350 m²



Struktur Vermietungsleistung

Flächengröße	Anzahl Abschlüsse	%	Gesamtfläche
bis 1.500 m²	42	39,3	ca. 49.900 m²
1.500 m² - 3.000 m²	19	17,8	ca. 46.450 m²
3.000 m² - 5.000 m²	14	13,0	ca. 71.400 m²
5.000 m² - 10.000 m²	15	14,0	ca. 114.500 m²
größer als 10.000 m²	17	15,9	ca. 300.100 m²
Gesamtanzahl Abschlüsse	107	Gesamtumsatz	ca. 582.350 m²

Gewerbemarkt Rhein-Main

Verfügbare Bestandsobjekte: Hallenflächen ab 5.000 m²



Standort	Hallenfläche m ²	Mietpreis EUR/m ²
Alzenau	20.000	ca. 4,00 - 4,75
Bad Vilbel	8.000	ca. 3,50 - 5,60
Bischofsheim	7.000	ca. 3,50 - 4,50
Butzbach	22.000	ca. 3,50 - 4,10
Dietzenbach	23.500	ca. 4,25 - 5,00
Frankfurt am Main	38.500	ca. 3,50 - 6,00
Friedberg	7.000	ca. 3,50 - 4,00
Gernsheim	7.000	ca. 4,30 - 5,05
Ginsheim-Gustavsburg	14.000	ca. 4,00 - 4,50
Gross-Gerau	26.000	ca. 3,50 - 4,60
Großostheim	7.000	ca. 4,30 - 4,70
Hanau	9.500	ca. 3,90 - 4,90
Mainaschaff	5.000	ca. 3,80
Maintal	13.000	ca. 3,50 - 4,50
Mainz	11.500	ca. 3,80 - 4,40
Mühlheim	5.300	ca. 4,40
Neu-Isenburg (Neubau)	8.500	ca. 5,95
Riedstadt	5.000	ca. 3,20
Trebur	10.000	ca. 4,50
Viernheim	17.200	ca. 4,00
Wiesbaden	17.800	ca. 4,00 - 4,80
Gesamt	282.800	Ø ca. 4,34

Projektentwicklungen

Nennenswerte Fertigstellungen, unter der Überschrift „Entwicklung 2011 von Neubauf Flächen“, fanden u.a. auf dem „MainLog Gehespitz - Gelände“ in Neu-Isenburg, für die Firma Panalpina und die Firma Schenker statt.

Aktuelle Projektentwicklungen

Alzenau, Gewerbe und Industriegebiet Süd

Neubau einer 22.000 m² Logistikhalle, Teilflächen sind bereits vermietet, Fertigstellung 3.Q. 2012

„Caltex-/ Mönchhof – Areal“, Kelsterbach/Raunheim

Fertigstellung und Teilvermietung vom 2. Bauabschnitt des MultiParks, ein Gewerbeparkkonzept für Unternehmen aus dem Lager- und Servicebereich.

Neubau eines Logistikzentrums von 45.000 m² für Simon Hegele

„ALPHA A3“, Obertshausen

Das ehemaligen Bundeswehr-Areal wird nach Erteilung des Baurechts in 2012 das rund 217.000 m² große Areal erschlossen. Ab jetzt stehen hier rund 100.000 m² Nutzfläche zur Realisierung von Gewerbe- und Logistikimmobilien zur Verfügung.

Alpha A3 zählt zu den noch wenigen verfügbaren, größten Grundstücksflächen im Rhein Main Gebiet, auf welchem eine Logistikentwicklung möglich ist.

Erlensee

Dachser baut auf einem 47.000 m² großem Grundstück ein neues Logistikzentrum mit 6.600 m² Hallenfläche, welches zum 1.Q. 2012 fertig gestellt werden soll.

Nieder-Olm

Neubau eines 20.800 m² Logistikzentrums für GEODIS.

Bodenheim bei Mainz

Neubau eines 20.000 m² Logistikzentrums für GEODIS, Fertigstellung zu Mitte 2012 geplant.

Eppertshausen

Neubau einer 16.000 m² Logistikhalle, ca. 9.000m² wurden bereits an das Unternehmen Tupperware vermietet.

Fertiggestellte Projektentwicklungen:

„MainLog Gehespitz“, Neu-Isenburg

Die bestehenden Lager- und Logistikflächen „MainLog 3“ (zweites spekulatives Objekt) wurde im September 2011 fertig gestellt und ist, wie bereits erwähnt, komplett vermietet. Für eine nutzerspezifische Projektentwicklung steht noch ein Grundstück von ca. 60.000 m² zur Verfügung.

Raunheim/Kelsterbach „Multi Park“

Fertigstellung des 2. Bauabschnittes

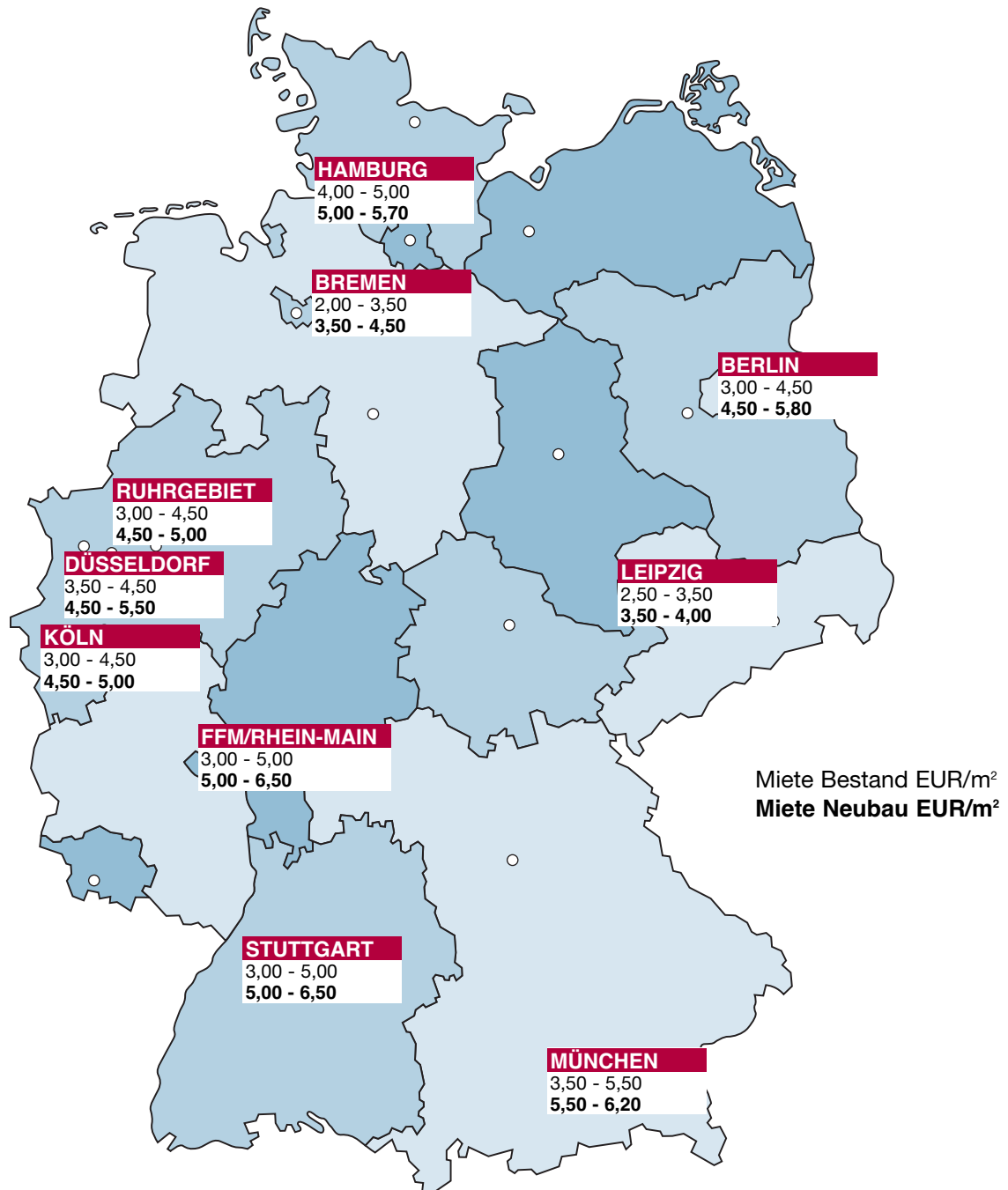
Status/Ausblick 2012

In 2012 wird sich der positive Trend fortsetzen, wenn auch nicht in der Größenordnung des letzten Jahres. Der Flächenumsatz wird sich in 2012 in diesem Spezialsegment an den Ergebnissen 2009 und 2010 orientieren und sich bei ca. 350.000 bis 400.000 m² einpendeln. Dabei stehen weiterhin Mietverträge mit 6 bis 36 Monaten Laufzeiten bei Bestandsimmobilien im Vordergrund. Ein Teil davon wird in 2012 wieder auf den Markt kommen oder verlängert werden. Weiterhin wird es in 2012 zu einer anhaltenden Verknappung an verfügbaren, modernen Logistikflächen im Rhein-Main Gebiet kommen, insbesondere im Segment über 10.000 m².

Es ist davon auszugehen, dass es in 2012 vermehrt zu nutzerspezifische Projektentwicklungen kommt und diese zum Teil mit spekulativen Teilflächen auf den Markt kommen.

Als Gesamtergebnis für das Jahr 2012 erwarten wir einen Flächenumsatz im definierten Teilmarkt von ca. 350.000 m² bis 400.000 m².

Mietpreise für Hallenflächen in Deutschland



Daten & Fakten Rhein-Main-Gebiet

Frankfurt International Airport	
Passagiere 2011	56,44 Mio.
Passagiere Linienflüge	4.463 pro Woche
Fluggesellschaften	114
Zielorte	275
Zielländer	110
Flugverbindungen pro Woche nach:	
China	62
Japan	38
Indien	51
Korea	21
Osteuropa	579
Großbritannien	282
Frankreich	199
Nordamerika	332
Luftfracht 2011	2,17 Mio. t

Messe- und Congresszentrum Frankfurt	
Grundfläche	578.000 m ²
Hallenfläche	345.678 m ²
Parkkapazität	5.400 Plätze
Veranstaltungen am Messeplatz Frankfurt 2010	31
Aussteller in 2010	39.951
Besucher in 2010	1,38 Mio.

Frankfurter Hauptbahnhof	
Passagiere werktags	350.000
Züge	2.600 pro Werktag
Gleise	29
Reisezeiten nach:	
Amsterdam	3:58 Stunden
Basel	2:57 Stunden
Berlin	4:08 Stunden
Brüssel	3:19 Stunden
Hamburg	3:37 Stunden
Köln	1:04 Stunden
München	3:14 Stunden
Paris	3:49 Stunden

Frankfurter Häfen	
Güterumschlag	2,44 Mio. t (in 2010)
Containerumschlag	31.669 TEU (in 2010)
Größe des städt. Hafens	1,62 Mio. m ²
Hafenbahn Streckennetz	56 km

Quelle: Wirtschaftsförderung Frankfurt

Über NAI apollo

NAI apollo hat sich als inhabergeführtes Full-Service-Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etabliert. Mit Hauptsitz in Frankfurt am Main und Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Immobilienstandorten ist das Unternehmen bundesweit aktiv und in der Industrie- und Logistikvermietung im Rhein-Main-Gebiet marktführend. Als transaktionsorientierter Asset Manager verantwortet NAI apollo neben der bedarfsgerechten Transaktionsberatung auch den gezielten Auf- und Ausbau von Immobilienvermögen.

Hinter NAI steht das weltweit größte Netzwerk inhabergeführter Immobilienunternehmen, mit über 375 Büros in 55 Ländern und etwa 8.000 Mitarbeitern. Durch die enge Zusammenarbeit in diesem Netzwerk kann NAI apollo seine Geschäftspartner auch über die Landesgrenzen hinaus jederzeit beraten.

Weitere Informationen über NAI apollo finden Sie im Internet unter

www.nai-apollo.de

Ihre Ansprechpartner

Martin Birkert

Leiter Industrie-Immobilien
Prokurist
Tel.: +49 (0) 69 - 970 505-902
martin.birkert@nai-apollo.de

Michael Weyrauch

Gesellschafter
Tel.: +49 (0) 69 - 970 505-902
michael.weyrauch@nai-apollo.de



Commercial Real Estate Services, Worldwide.



Build on the Power of our network.™

Sie finden uns in:

Amsterdam
Atlanta
Bangalore
Bangkok
Berlin
Bogotá
Boston
Buenos Aires
Caracas
Chicago
Cologne
Copenhagen
Dallas

Dublin
Duesseldorf
Edinburgh
Frankfurt
Glasgow
Hong Kong
Houston
Istanbul
Jakarta
Kuala Lumpur
Lima
London
Los Angeles

Lyon
Marseille
Mexico City
Miami
Montevideo
Montreal
Mumbai
New York
Ottawa
Paris
Quito
Rennes
Ruhr Area

San Francisco
Santiago
Sao Paolo
Seattle
Seoul
Singapore
Stuttgart
Tel Aviv
Tokyo
Toronto
Vancouver
Vienna
Washington D.C.

NAIapollo

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

NAI apollo

apollo real estate AG & Co. KG
Martin Birkert
Grüneburgweg 2
D-60322 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0) 69 - 970 505-902
Telefax +49 (0) 69 - 970 505-5

email martin.birkert@nai-apollo.de
Internet www.nai-apollo.de