



Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
2018

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



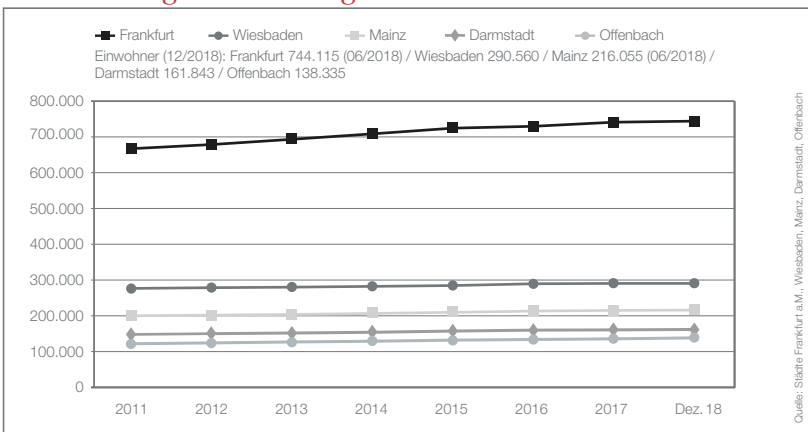
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+ 49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



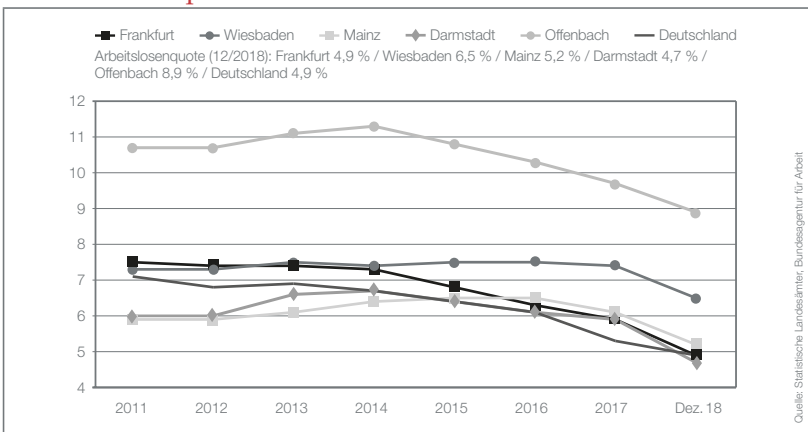
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



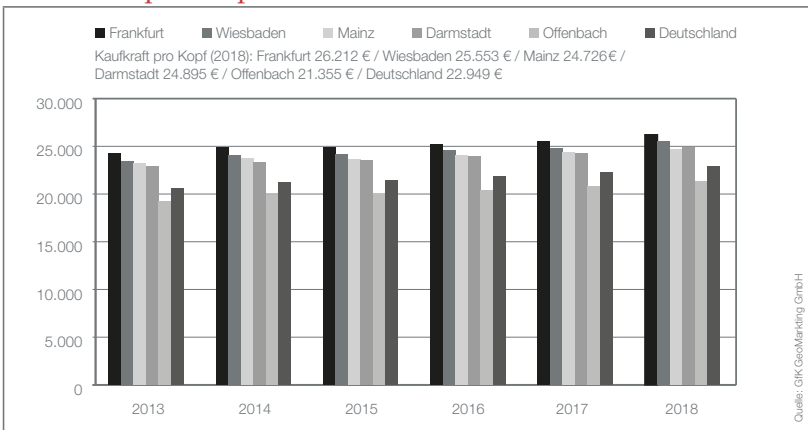
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

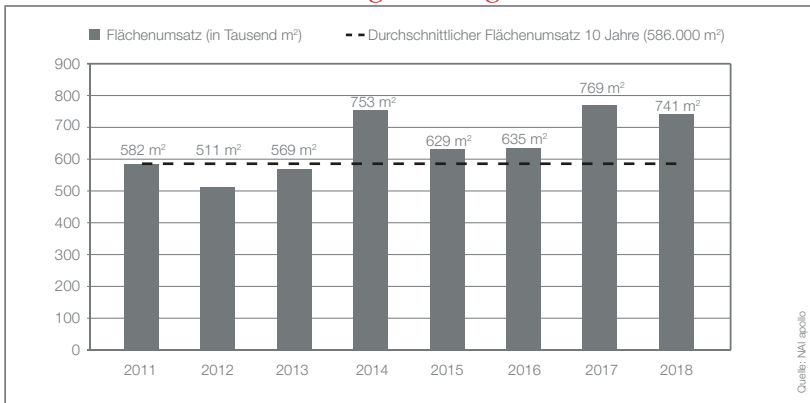
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport erreichen in 2018 mit 69,5 Mio. Fluggästen einen neuen Höchstwert (+7,8 %). Leicht abgenommen hat hingegen das Luftfrachtvolumen auf rund 2,12 Mio. Tonnen (-0,9 %).
Schienerverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster ICE-Knotenpunkt in Deutschland. Täglich 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 ist im Jahr 2018 erneut von einem deutlichen Wachstum geprägt. So zeigt sich u.a. in den fünf größten Städten der Region - Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach am Main - ein Bevölkerungsanstieg in Summe von rund 1 % im Jahresvergleich, wobei für Frankfurt und Mainz aufgrund eines älteren Datenstands ein Zwischenjahresvergleich erfolgen musste. Keine Stadt musste zuletzt einen Einwohnerrückgang verzeichnen. Den größten Schritt macht mit einem Plus von 1,9 % Offenbach.

Auch die Wirtschaftsindikatoren weisen unverändert einen positiven Trend auf. So ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den fünf untersuchten Städten zur Jahresmitte um 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr auf nun rund 983.000 angestiegen. Die Beschäftigtenzahl im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei weist mit einem Zuwachs von 7,7 % eine noch wesentlich stärkere Entwicklung auf. Die Arbeitslosigkeit zeigt eine kontinuierlich abnehmende Tendenz. Im Dezember 2018 liegt mit 4,9 % die Arbeitslosenquote in Frankfurt auf dem Niveau des bundesweiten Durchschnitts. Die stärkste Reduzierung (-1,0 %-Punkte) und die niedrigste Quote (4,7 %) wird in Darmstadt registriert. Über die höchste Arbeitslosigkeit verfügt weiterhin Offenbach mit einer Quote von 8,9 %, die jedoch weiterhin eine rückläufige Entwicklung verzeichnet.

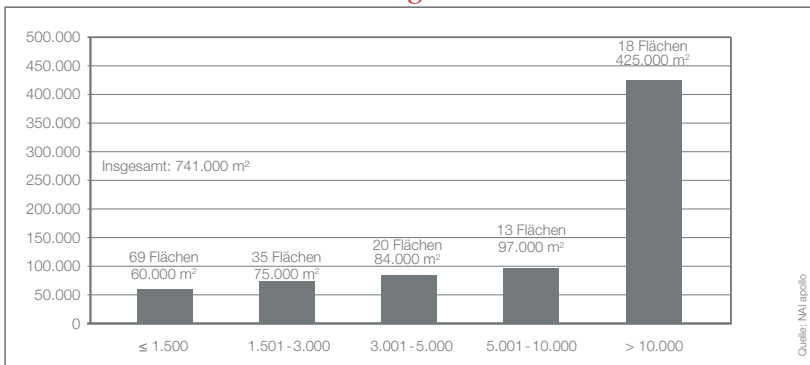
Die Ergebnisse der letzten Konjunkturumfragen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main sowie in Hessen vom Herbst 2018 belegen eine weiterhin positive Stimmung bei den Unternehmen. Zwar sind die jeweiligen Geschäftsklimaindizes im Vergleich zur Vorumfrage leicht auf 126 bzw. 124 Punkte gesunken, damit bewegen sie sich aber weiterhin auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau. Als größte Gefahr für die zukünftige Entwicklung der Verkehrswirtschaft wird der wachsende Fachkräftemangel gesehen.

Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



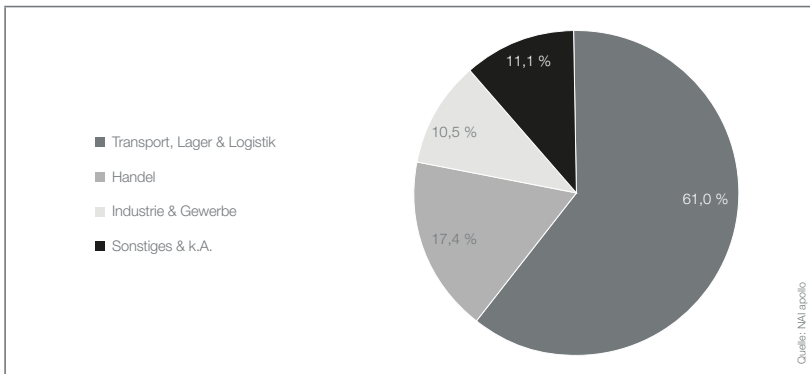
Der Markt für Lager- und Logistikflächen im Rhein-Main-Gebiet hat das Jahr 2018 mit dem drittbesten jemals erreichten Umsatzresultat beendet. Insgesamt rund 741.000 m² Logistik- und Lagerflächen wurden in 2018 durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt. Damit ist nach den Jahren 2014 und 2017 nun zum dritten Mal die Marke von 700.000 m² überschritten worden. Der 10-Jahresdurchschnitt steigt hierdurch auf nun 586.000 m².

Flächenumsatz nach Flächengröße 2018



Ein steigender Flächenbedarf sowohl seitens Logistikdienstleistern als auch des Handels vor allem infolge des stark steigenden E-Commerce haben die Bedeutung der Logistikmärkte in den letzten Jahren deutlich wachsen lassen. Während der Fünfjahresumsatz auf dem Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet zwischen 2014 und 2018 im Schnitt bei rund 705.000 m² pro Jahr lag, waren es in den fünf Jahren zuvor noch 467.000 m² jährlich. Das ist eine Steigerung von über 50 %.

Flächenumsatz nach Branchen 2018



Im Gesamtjahresblick 2018 schnitt die zweite Jahreshälfte stärker ab. Die ersten sechs Monate verliefen mit 322.000 m² eher durchschnittlich. In der zweiten Jahreshälfte wurden demgegenüber 419.000 m² umgesetzt. Das vierte Quartal trägt hierzu 194.000 m² bei, womit es das zweitstärkste im Jahresverlauf ist.

Das zweite Halbjahr 2018 war dabei vor allem durch einen höheren Umsatz an großflächigen Hallen geprägt. So steigerte sich das Segment der Großabschlüsse über 10.000 m² von acht Deals mit zusammen 151.000 m² in den ersten sechs Monaten auf zehn Abschlüsse mit 274.000 m² in der zweiten Jahreshälfte.

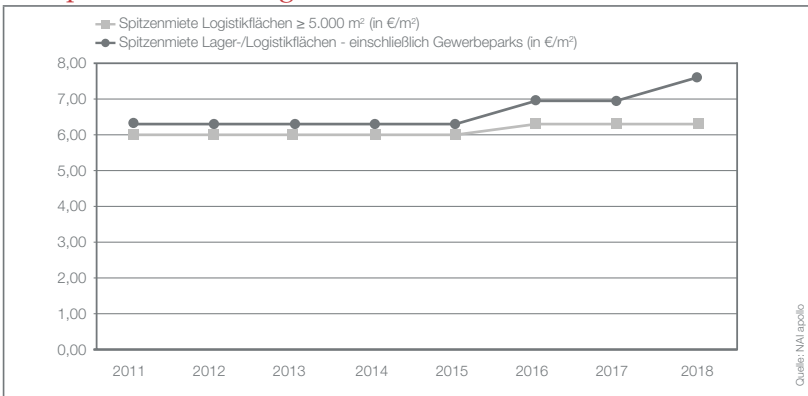
Definition des Marktgebiets

Die NAI apollo group 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.

Für das Gesamtjahr 2018 summiert sich der Umsatz im großflächigen Segment auf rund 425.000 m² was einem Marktanteil von 57,4 % entspricht. Damit wird fast das Niveau des Rekordvorjahres erreicht (445.000 m² bzw. Marktanteil von 57,9 %).

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Auswahl großer aktueller Projektentwicklungen 2018

Dreieich – 32.000 m²

Neubau in Dreieichenhain durch Point Park Properties (P3) für DHL Solutions nach Abbruch des Bestandsgebäudes. Der neue Logistikkomplex, verteilt auf drei Hallenabschnitte, soll in Q2 2019 fertiggestellt und an DHL übergeben werden.

Hammersbach – 40.000 m²

Spekulativ begonnene Entwicklung der Dietz AG auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) mit ca. 40.000 m² Logistikfläche im ersten Bauabschnitt, die in Q3 2018 an ID Logistics vermietet wurde. In weiteren Bauabschnitten können ca. 150.000 m² Hallenfläche realisiert werden.

Gernsheim – 46.000 m²

Projektentwicklung der AXXUS Capital und der Gaul Planung & Finanzierung im Auftrag der Dr. Rolf M. Schwiete Stiftung mit ca. 46.000 m² Logistikhallen und geplanter Fertigstellung in Q2 2019. Ca. 25.000 m² Logistikfläche wurden in Q4 2018 an ein Elektrogroßhandelsunternehmen vermietet.

Quelle: NAI Apollo

Auswahl großer fertiggestellter Projektentwicklungen 2018

Kelsterbach – 28.000 m²

Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit rund 28.000 m² Hallenfläche des im Logistikpark M-Port³ durch das Joint-Venture aus Fraport und MP Holding. Die Logistikhalle wurde bereits im Februar 2017 an Deka Immobilien verkauft. Im zweiten Bauabschnitt werden weitere 25.000 m² Logistikfläche zur Verfügung entstehen.

Bürstadt – 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.

Groß-Gerau – 106.000 m²

Fertigstellung des „Nextpark GG RheinMain“ auf dem ehemaligen Südzucker-Gelände in Groß-Gerau durch die FOUR PARX GmbH. Ca. 17.000 m² Hallenfläche stehen noch für eine Anmietung zur Verfügung.

Quelle: NAI Apollo

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Minimummiete	→

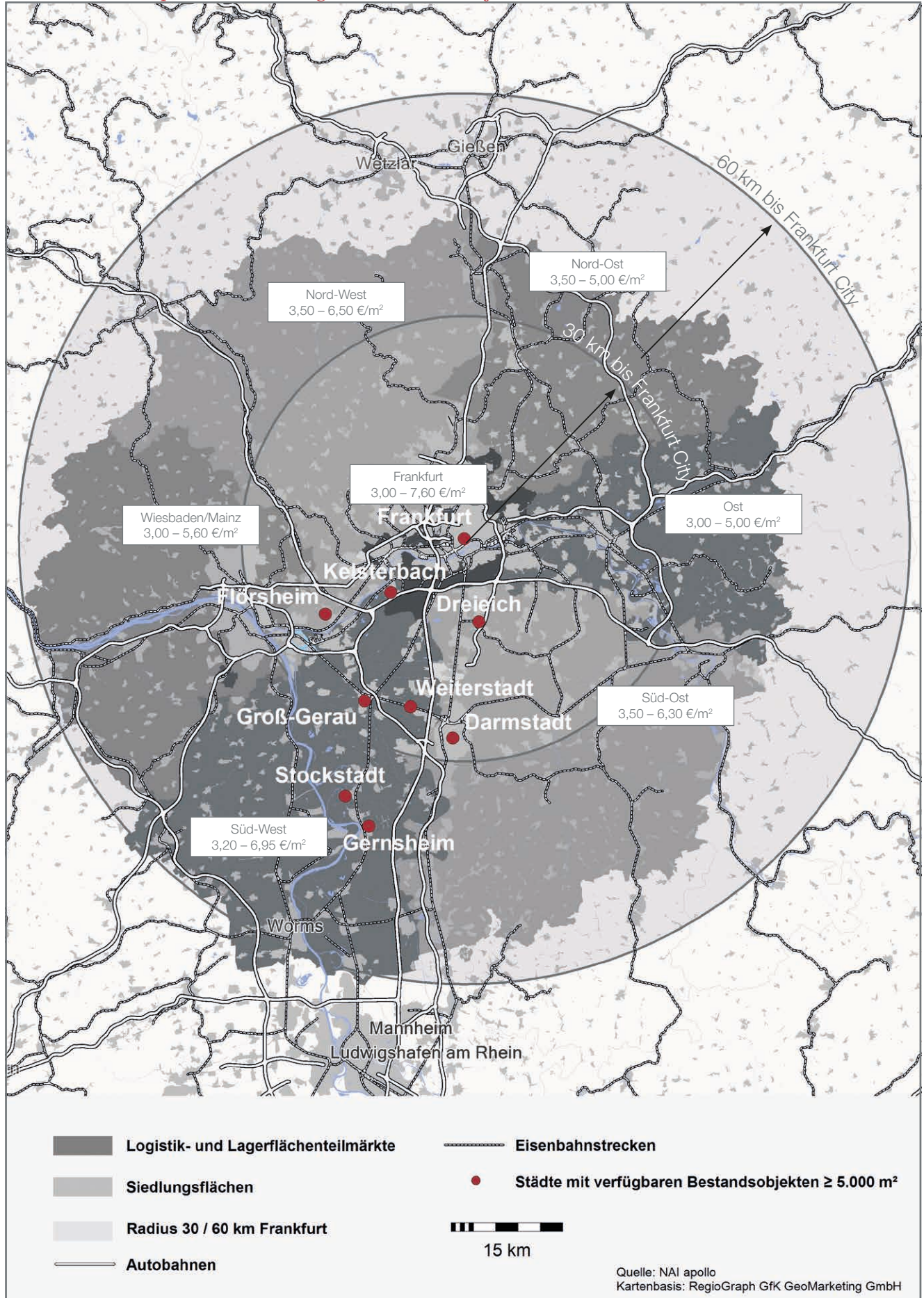
Quelle: NAI Apollo

Insgesamt fokussieren sich die Marktaktivitäten vor allem im großflächigen Segment auf den Neubau. So handelt es sich bei zwölf der 18 Abschlüsse im Segment größer 10.000 m² um Anmietungen in aktuellen Neubauvorhaben oder um Eigennutzerprojekte. Insgesamt summiert sich der Umsatzanteil von Projektentwicklungen auf 51,7 % bzw. auf 382.000 m², verteilt auf 298.000 m² durch Projektanmietungen und 84.000 m² durch Eigennutzerprojekte. Dadurch wird die große und weiter wachsende Marktbedeutung des Neubausegments nochmals unterstrichen.

Größter Flächennachfrager ist die Branche der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen mit einem Umsatzanteil von 61,0 % (452.000 m²) gefolgt vom Handel mit 17,4 % (129.000 m²) sowie den Industrie- und Gewerbeunternehmen mit 10,5 % (78.000 m²). Diese Reihenfolge entspricht der aus den Vorjahren. Neu ist der große Abstand der Transport-, Lager- und Logistikbranche auf die folgenden Unternehmensgruppen. Auch dies basiert im hohen Maße auf entsprechenden Marktaktivitäten von Logistikdienstleistern im großflächigen Segment.

Räumlich konzentrieren sich die Marktaktivitäten wie in den Vorjahren auf den Süden des Rhein-Main-Gebiets. Der südwestliche Teilmarkt nimmt hierbei mit einem Umsatzanteil von 59,4 % bzw. rund 440.000 m² weiterhin eine dominierende Stellung ein. Für das Jahr 2019 wird zum jetzigen Zeitpunkt mit weiterhin hohen Marktaktivitäten gerechnet. Die sich abzeichnende abschwächende Konjunktur-entwicklung wird sich erst am Ende des Jahres auf den Lager- und Logistikmarkt in Frankfurt/Rhein-Main niederschlagen, bestenfalls erst im kommenden Jahr. Vor diesem Hintergrund erwarten wir ein erneut gutes Umsatzergebnis oberhalb des zehnjährigen Mittels von 586.000 m². Weiter fortsetzen wird sich der Trend steigender Marktaktivitäten in den Außenbereichen des Marktgebiets.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q4 2018



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q4 2018

	Durchschnittsmiete (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
Berlin	4,60	5,50
Düsseldorf	4,60	5,40
Frankfurt/Rhein-Main	5,20	6,30
Hamburg	5,00	6,20
München	6,40	7,00

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q4 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,80 %	2,85 %	4,15 %
Düsseldorf	3,20 %	3,15 %	4,15 %
Frankfurt a. M.	3,05 %	3,00 %	4,15 %
Hamburg	3,00 %	3,00 %	4,15 %
München	2,85 %	2,80 %	4,10 %
Gesamt	Ø = 3,00 %	Ø = 2,95 %	Ø = 4,15 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze 2018

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m²
Hammersbach	ID Logistics	ca. 40.000
Trebur	RWL	ca. 39.000
Bürrstadt	Seifert Logistics	ca. 35.000
Kelsterbach / Raunheim	Rewe	ca. 32.500
Ginsheim-Gustavsburg	Movianto	ca. 28.000

Quelle: NAI Apollo

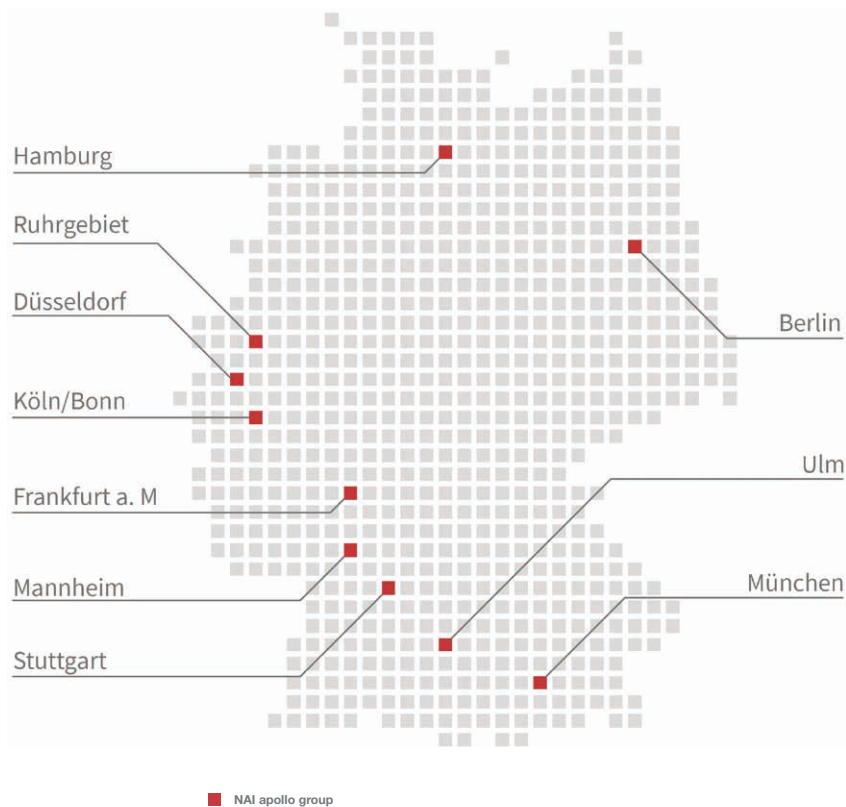
Größte Investments 2018

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m²
Lise-Meitner-Straße / Biebesheim am Rhein	RLI Investors	ca. 36.000
Adam-Opel-Straße / Frankfurt am Main	Blackstone	ca. 30.000
In der Kammerwiese / Ginsheim-Gustavsburg	Bayerische Versorgungskammer	ca. 28.000
Cargo City / Frankfurt am Main	Investec Property Fund REIT	ca. 27.000
Gewerbepark / Egelsbach	Frasers Property	ca. 27.000

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
- HEALTHCARE
- 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, 2019.
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.