



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
Q1 2019

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



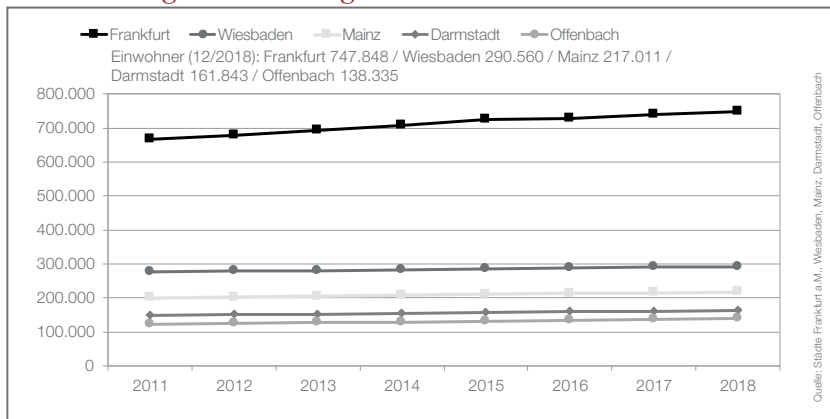
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



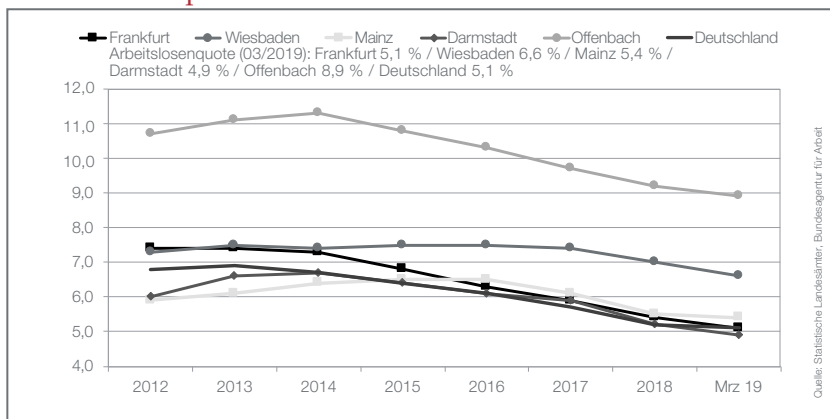
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmer@nai-apollo.de



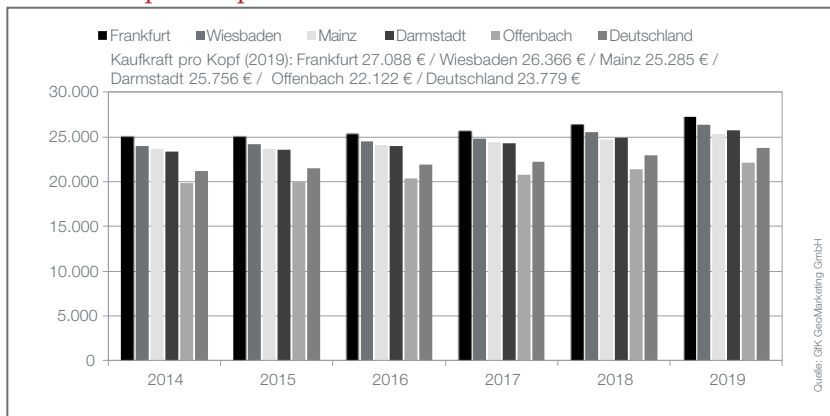
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

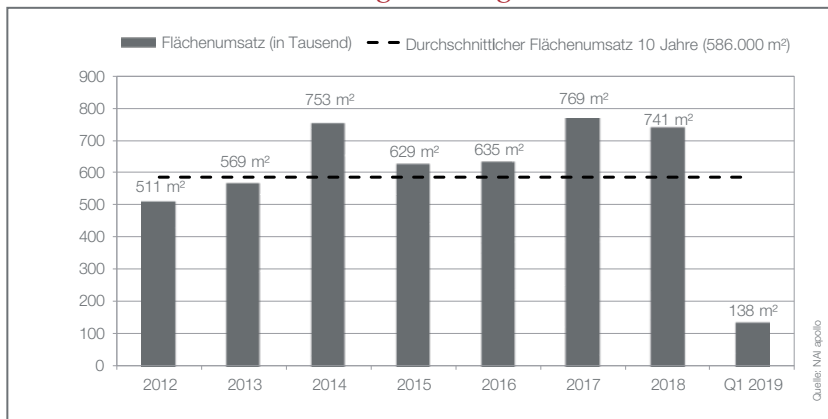
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport in den ersten drei Monaten 2019 mit Plus von 2,5 % auf 14,8 Mio. Fluggäste. Eine Abnahme hingegen beim Cargovolumen aufgrund einer schwächeren weltweiten Konjunktur um 2,3 % auf insgesamt 527.151 Tonnen.
Schienenverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster 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 unverändert in einer Wachstumsphase. Nachdem nun für die größten Städte aktualisierte Bevölkerungszahlen für das Jahresende 2018 veröffentlicht wurden, lässt sich der Anstieg der Einwohner in Summe (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach am Main) auf 0,8 % bzw. rund 12.520 Menschen beziffern. Alle Kommunen weisen dabei ein Bevölkerungsplus auf. Den stärksten absoluten Anstieg mit einem Zuwachs von 6.755 Menschen zeigt dabei Frankfurt. Das größte prozentuale Wachstum mit +1,9 % entfällt hingegen auf Offenbach.

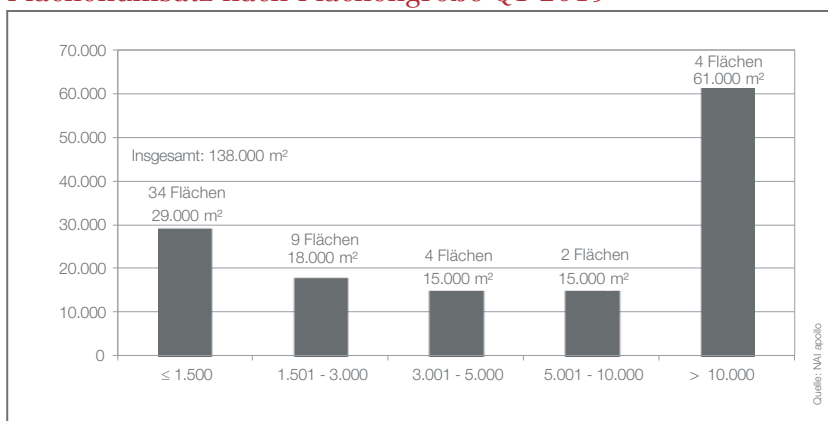
Die Arbeitslosenquoten sind in den ersten drei Monaten des Jahres zwar teilweise gestiegen, der Jahresvergleich zeigt aber ausnahmslos Abnahmen. Die Veränderungen zwischen März 2018 und März 2019 reichen hierbei von einem Minus von 0,2 %-Punkten in Mainz bis zu -0,7 %-Punkten in Wiesbaden. Die höchste Quote weist aktuell Offenbach auf (8,9 %). Auf der anderen Seite steht Darmstadt mit der geringsten Arbeitslosigkeit der Vergleichsstädte von 4,9 %. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Region lässt sich auch an der Kaufkraft ablesen. Nach den neuesten Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH ist die absolute Kaufkraft je Einwohner im Jahresvergleich im ungewichteten Schnitt der fünf Städte um über 3 % angestiegen. Das Schlusslicht bildet hierbei wiederum die Stadt Offenbach (22.122 Euro je Einwohner), die damit auch unter dem deutschen Bundesschnitt liegt, allerdings zuletzt den größten Wachstumsschritt gemacht hat (+3,6 %).

Die letzte Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt am Main kommt zu dem Ergebnis, dass die aktuelle Geschäftslage von den befragten Unternehmen zwar weiterhin überwiegend positiv bewertet wird. Die zukünftige Geschäftsentwicklung wird – vor allem von Unternehmen der Verkehrswirtschaft – aber mit zunehmender Skepsis beurteilt. Allerdings halten die Verkehrsunternehmen noch an den hohen Investitionsabsichten der Vorumfragen fest.

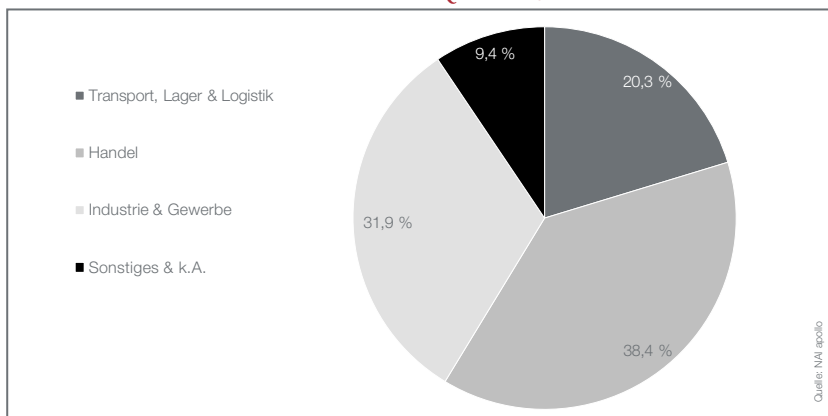
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2019



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2019



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.

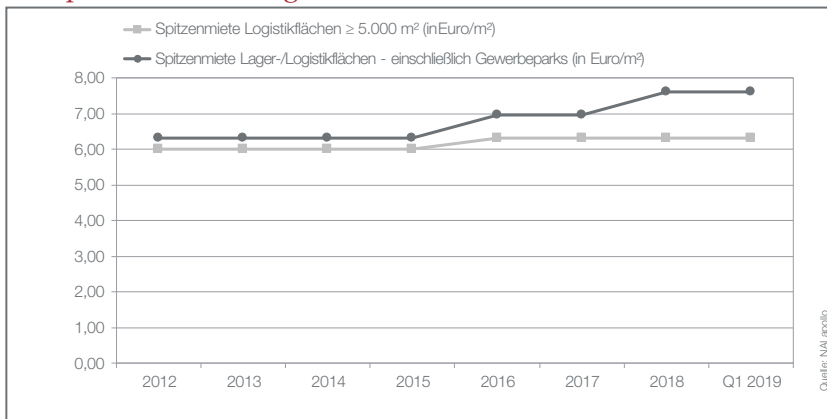
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet beendet das erste Quartal 2019 mit einem zurückhaltenden Resultat. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer summiert sich in den ersten drei Monaten auf rund 138.000 m². Im Vergleich zum Vorjahresergebnis bedeutet dies einen Rückgang um 17,4 % (Q1 2018: 167.000 m²). Knapp unterboten wird auch der Fünfjahres-schnitt, der nun auf 145.000 m² gesunken ist. Übertroffen werden konnten dabei die Jahresstarts der Jahre 2017 (115.000 m²) und 2015 (106.000 m²).

Im direkten Vergleich zum Vorjahr zeigen sich in nahezu allen Größenklassen Umsatzrückgänge, mit den stärksten absoluten Unterschieden im Segment über 10.000 m². Trotz identischer Vertragsanzahl (4) zum Vorjahr reduzierte sich hier der Umsatz von rund 78.000 m² auf nun 61.000 m². Eine Steigerung verzeichnet hingegen das Segment der Flächen bis zu 1.500 m² mit einem Plus von über 77 % auf nun 29.000 m². Damit entfällt zu Jahresbeginn auf die kleinen Lager- und Logistikobjekte ein Marktanteil von über 20 %. Hierin nun aber eine Trendumkehr zu sehen ist verfrüht. In den letzten drei Monaten fehlten die Großumsätze der Lager- und Logistikunternehmen, die aber weiterhin einen großen Flächenbedarf haben. So bestehen verschiedene Großgesuche auf dem Markt, die teilweise kurz vor dem Abschluss stehen. Bereits zur Jahresmitte kann sich somit die Marktsituation wieder vollständig drehen.

Infolge der bisher vergleichsweise geringen Umsatzaktivitäten der Lager- und Logistikunternehmen haben diese nicht nur ihre nahezu festbetonierte Spitzenposition vergangener Jahre als wichtigste Nachfragegruppe im ersten Quartal abgegeben, sie rutschen sogar auf den dritten Rang ab. Die erste Position nimmt nun der sonst zweitplatzierte Sektor Handel ein, der mit einem absoluten Flächenumsatz von rund 53.000 m² nahezu auf dem Vorjahresniveau liegt und somit auf einen Marktanteil von 38,4 % kommt. Deutlich hinzugewinnen konnten die Industrie- und Gewerbe-

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen Q1 2019

Rodenbach – 30.000 m²

Bau eines Logistikparks durch Panattoni Europe mit rund 29.500 m² Hallenfläche sowie rund 1.700 m² Büro- und 1.800 m² Mezzaninefläche mit geplanter Fertigstellung im Sommer 2019. Das spekulativ begonnene Vorhaben ist voraussichtlich bereits in Q2 2019 voll vermietet.

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.

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 Fertigstellung in Q2 2019. Ca. 25.000 m² Logistikfläche wurden in Q4 2018 an ein Elektrogroßhandelsunternehmen, die restlichen 20.000 m² im jetzigen Quartal an Amazon vermietet.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1 2019

Hammersbach (erster Bauabschnitt) – 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.

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

Ausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

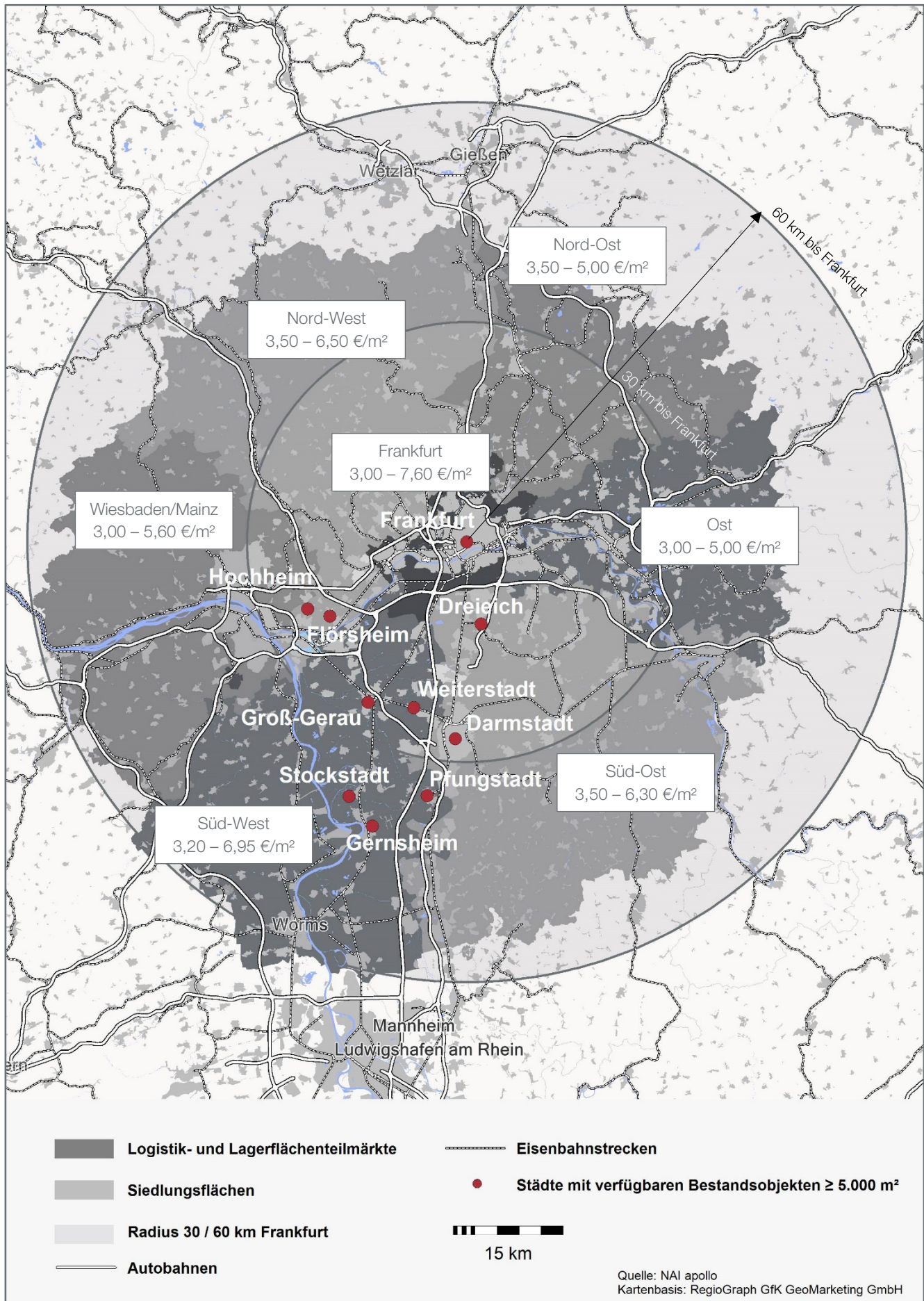
Quelle: NAI Apollo

betriebe. Anmietungen bzw. Eigennutzerprojekte konnten in allen Größensegmenten registriert werden, wodurch diese ihren Marktanteil von rund 5 % im ersten Quartal 2018 auf über 30 % im aktuellen Berichtszeitraum gesteigert haben.

Der größte Abschluss des Quartals erfolgte durch Amazon. Der Internethandelsriese unterschrieb einen Vertrag über 20.000 m² Hallenfläche in einer nahezu fertiggestellten Neubautwicklung in Gernsheim. Darauf folgt ein Eigennutzerbau des Unternehmens Hegro Eichler, das seinen Unternehmenssitz nach Dietzenbach verlagert und hier neue Lagerkapazitäten schafft. Die größte Anmietung eines Logistikdienstleisters folgt auf Platz drei. Dabei hat die zur Rigerink Logistikgruppe gehörende SLL System Lager Logistik GmbH eine Anmietung im zweiten Bauabschnitt des Segro Logistics Park in Bischofsheim durchgeführt. Die angemieteten Hallen- und Büroflächen mit über 14.000 m² werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte beziehbar sein. Anhand dieser Deals wird erneut die große Bedeutung von Neubauvorhaben für den Lager- und Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet vor allem im Flächensegment über 10.000 m² erkennbar. Insgesamt vereinen Vertragsabschlüsse in Neubauprojekten sowie Eigennutzervorhaben 58,7 % des Flächenumsatzes auf sich; im großflächigen Segment sogar 100 %.

Die jetzige Marktsituation ist in Teilen eine Momentaufnahme. So ist in den kommenden Monaten wieder mit höheren Marktaktivitäten vor allem der Lager- und Logistikunternehmen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund erwarten wir weiterhin einen Jahresumsatz im Bereich des zehnjährigen Mittels von 586.000 m². Auf der Angebotsseite könnten verschiedene Bauvorhaben zu einer Verbesserung der aktuell angespannten Situation sorgen. Sollten alle derzeit bekannten Planungen tatsächlich realisiert werden, würden in den kommenden 18 Monaten über 300.000 m² noch anmietbare Lager- und Logistikfläche entstehen.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q1 2019



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q1 2019

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	4,60	5,60
Düsseldorf	4,60	5,40
Frankfurt/Rhein-Main	5,20	6,30
Hamburg	5,00	6,20
München	6,40	7,10

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q1 2019

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

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze Q1 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Gernsheim	Amazon	ca. 20.000
Dietzenbach	Hegro Eichler GmbH	ca. 18.200
Bischofsheim	SLL (Rigterink Gruppe)	ca. 12.000
Bensheim	Dr. Reckeweg & Co.	ca. 11.000
Gensingen	Messebauunternehmen	ca. 8.000

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1 2019

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Gutenbergstraße / Maintal	Hines	ca. 36.000
Borsigstraße / Wiesbaden	Invesco (Bayerische Versorgungskammer (BVK))	ca. 16.100
Boschstraße / Rodgau	Invesco (Bayerische Versorgungskammer (BVK))	ca. 15.500
Industriestraße / Lorsch	Privatinvestor	ca. 9.100
An der Gehespitz / Neu-Isenburg	Invesco (Bayerische Versorgungskammer (BVK))	ca. 5.600

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

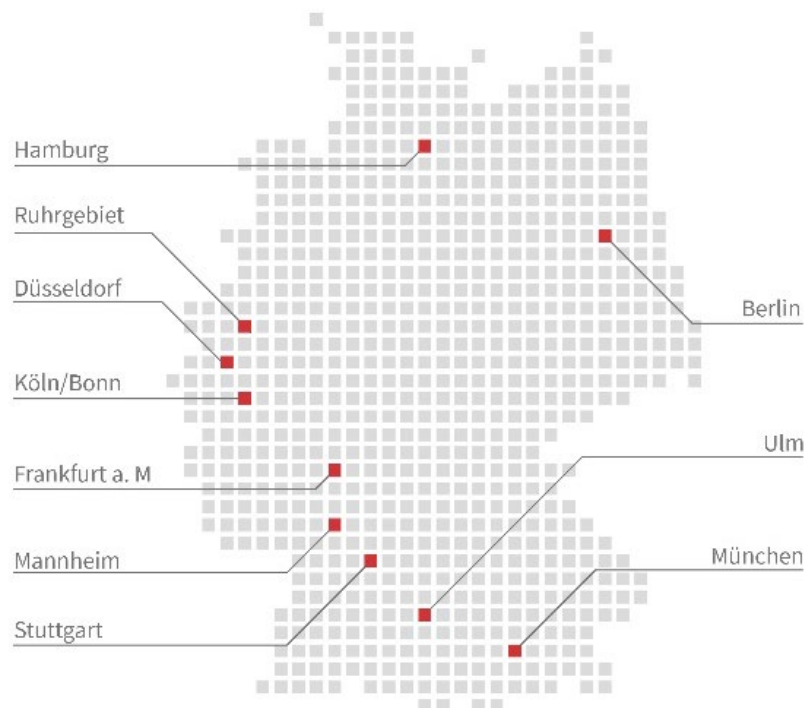
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.