



NA Apollo

Zahlen und Fakten

Lager/Logistik Rhein-Main
H1 2019

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen un-
terstützen. 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



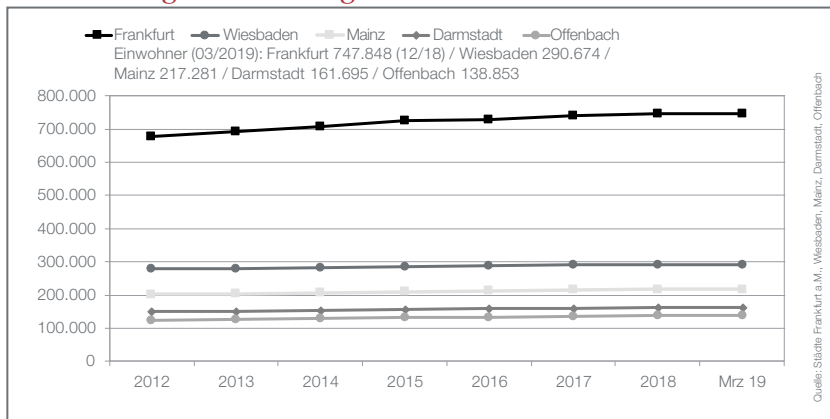
Tim Weißleder
Director Industrial Letting
+49 (0) 69 - 970 505-157
tim.weissleder@nai-apollo.de



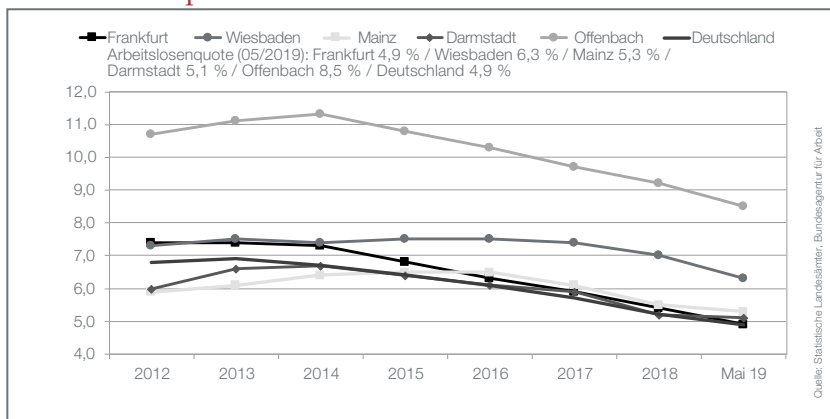
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



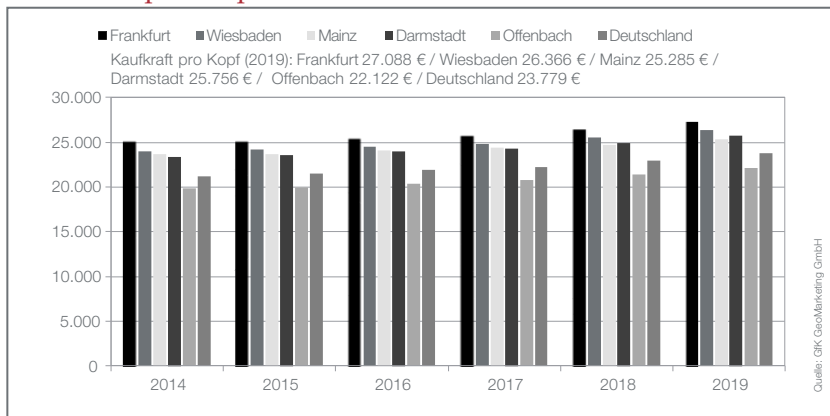
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

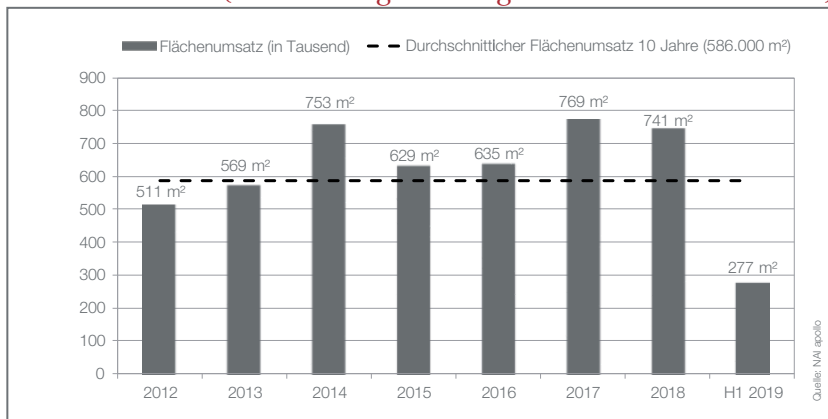
Flugverkehr	Passagierzahlen am Frankfurt Airport im ersten Halbjahr 2019 mit Plus von 3,0 % auf 33,6 Mio. Fluggäste. Allerdings weiterhin Abnahme beim Cargovolumen aufgrund einer schwächeren weltweiten Konjunktur um 2,8 % auf insgesamt 1.066.000 Tonnen.
Schienerverkehr	Frankfurter Hauptbahnhof wichtigster 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.

Zur Jahresmitte 2019 ist die Rhein-Main-Region unverändert durch sozio-ökonomisches Wachstum gekennzeichnet. In den fünf größten Städten, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach ist die Gesamtbevölkerung zum Stand 31.03.2019 auf 1,56 Mio. Einwohner angewachsen, wobei für Frankfurt die Gesamtjahreszahl 2018 herangezogen wurde. Mit diesem Ergebnis verzeichnen die Städte innerhalb der letzten 12 Monate ein Plus von 0,9 %.

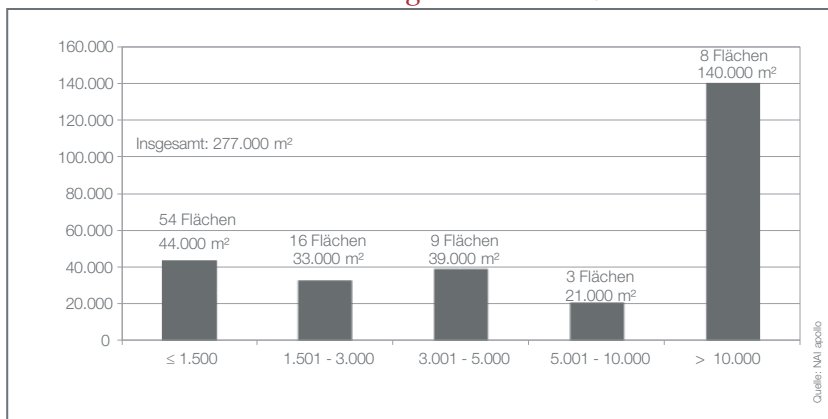
Auch der Arbeitsmarkt in der Rhein-Main-Region setzt seinen positiven Trend fort. So sind die Arbeitslosenquoten in allen fünf großen Städten gesunken. Zum Stand Mai 2019 liegen die Raten zwischen 4,9 % in Frankfurt am Main und 8,5 % in Offenbach. Die stärkste Reduzierung gegenüber dem Vorjahr weisen Offenbach mit 0,7 %-Punkten, gefolgt von Wiesbaden mit 0,6 %-Punkten und Frankfurt mit 0,5 %-Punkten auf. Analog dazu hat die sich Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum aktuellen Stand, dem 30.09.2018, ebenfalls positiv entwickelt. So hat die Gesamtanzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Darmstadt, Frankfurt, Mainz, Wiesbaden und Offenbach auf mittlerweile über eine Millionen zugelegt, womit im Vorjahresvergleich ein Plus in Höhe von 2,9% zu Buche schlägt. Die Branche „Verkehr und Lagerei“ hat sich hierbei in den fünf Städten überproportional entwickelt und erzielt ein Plus von 4,4 %.

Die aktuelle Konjunkturprognose der IHK Frankfurt am Main aus dem Frühsommer 2019 zeigt allerdings eine eingetrübte Stimmung der Unternehmen im IHK-Bezirk. So ist der Geschäftsklimaindex zum vierten Mal in Folge auf nun 119 Punkte gesunken, womit er sich aber weiterhin oberhalb des langjährigen Durchschnitts bewegt. Innerhalb der Branche der Verkehrswirtschaft liegt der Index aktuell bei 104 Punkten. Im Vergleich zur Vorumfrage hat sich vor allem die Bewertung der aktuellen Geschäftslage verschlechtert, während sich die Geschäftserwartungen leicht verbesserten.

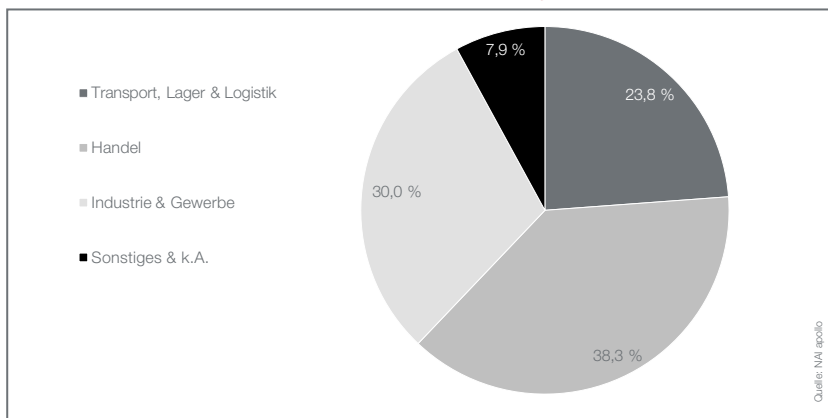
Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2019



Flächenumsatz nach Branchen H1 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.

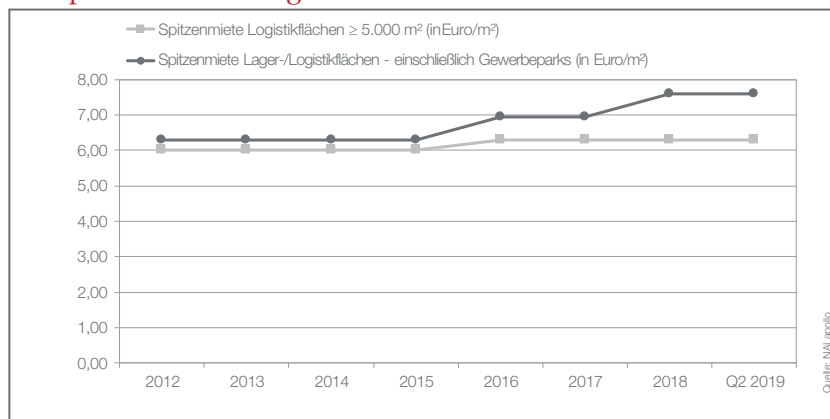
Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet zeigt im zweiten Quartal 2019 nahezu identische Marktaktivitäten wie in den ersten drei Monaten des Jahres. Insgesamt summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im ersten Halbjahr 2019 auf rund 277.000 m², wovon 139.000 m² und damit nahezu genau 50 % auf das zweite Quartal entfallen.

Der Flächenumsatz des ersten Halbjahres 2019 ist damit im Vergleich zu den vergangenen Jahren, in denen immer wieder neue Rekorde gebrochen wurden, als moderat zu bewerten. So wird der Vorhalbjahreswert um rund 14 % unterboten. Ein geringeres Resultat gab es zuletzt im zweiten Halbjahr 2016. Hieraus auf eine Abschwächung des Lager- und Logistikmarktes zu schließen, ist allerdings verfrüht. So sind in diesem Jahr noch einige Flächengesuche auch im großflächigen Segment am Markt, die bei erfolgreichem Abschluss den Flächenumsatz in den kommenden Monaten deutlich erhöhen könnten.

Im Vergleich zum Vorhalbjahr zeigen sich zur Jahresmitte Rückgänge in nahezu allen Größenklassen. Lediglich im Segment der kleinen Lager- und Logistikobjekte bis 1.500 m² ist ein Zuwachs um rund 13.000 m² auf nun 44.000 m² zu ermitteln, wodurch sich deren Marktanteil von 9,6 % (H1 2018) auf aktuell 15,9 % erhöht. Stärkstes Segment bleibt die Größenklasse „über 10.000 m²“. In acht Abschlüssen ist hier ein Flächenumsatz von rund 140.000 m² generiert worden, was einem Marktanteil von 50,5 % entspricht.

Der größte Abschluss im bisherigen Jahresverlauf erfolgte im zweiten Quartal durch das Handelsunternehmen Ikea, das in Rüsselsheim einen Teil des Opel-Werksgeländes erwarb und u.a. eine hier bestehende Halle mit 33.000 m² als neues Warenverteilzentrum nutzen wird. Platz zwei teilen sich Anmietungen von Amazon in Gernsheim sowie von Coca Cola Deutschland in Bodenheim mit jeweils über rund 20.000 m² Hallenfläche. Darauf folgen

Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



Große aktuelle Projektentwicklungen H1 2019

Wörrstadt – 19.000 m²

Panattoni Europe errichtet in Wörrstadt einen neuen Logistikpark mit direkter Anbindung an die BAB 63. Ab dem 4. Quartal 2019 entstehen ca. 19.000 m² Lagerfläche mit 750 m² Büro- und Sozial- sowie 1.600 m² Mezzaninefläche. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2020 geplant.

Hanau – 20.000 m²

Garbe Industrial Real Estate und Bremer Projektentwicklung entwickeln auf einem Teilgrundstück des Technologie- und Logistikparks "Rodenbacher Chaussee" in Hanau eine Logistikimmobilie. Auf dem Grundstück entsteht eine spekulative Neubauprojektierung mit einer Gesamtgröße von ca. 20.000 m². Die Fertigstellung ist bis zum 3. Quartal 2020 geplant.

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.

Quelle: NAI Apollo

Große fertiggestellte Projektentwicklungen H1 2019

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, ist an DHL übergeben worden.

Hammersbach (erster Bauabschnitt) – 40.000 m²

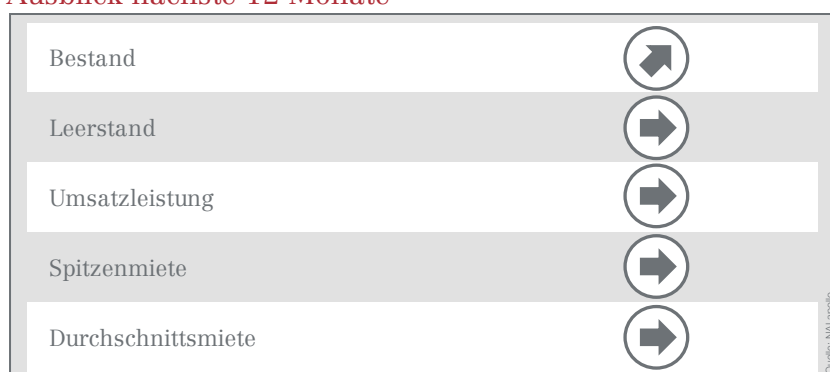
Spekulativ begonnene Entwicklung der Dietz AG auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) mit ca. 40.000 m² Logistikfläche im ersten Bauabschnitt, die in Q3 2018 an ID Logistics vermietet wurde. In weiteren Bauabschnitten können ca. 150.000 m² Hallenfläche realisiert 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. 7.000 m² Hallenfläche stehen noch für eine Anmietung zur Verfügung.

Quelle: NAI Apollo

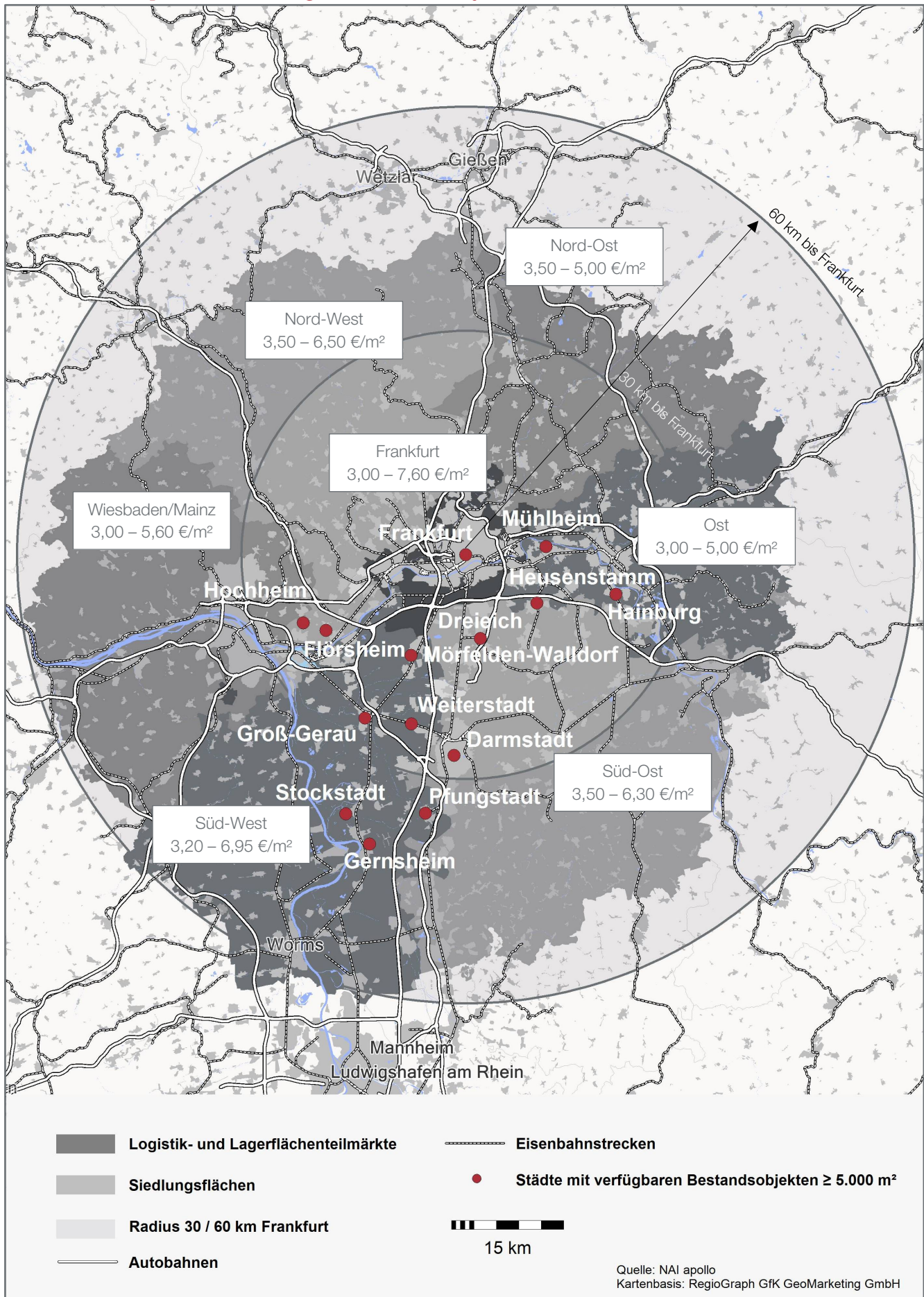
Ausblick nächste 12 Monate



Eigennutzerbauvorhaben des Unternehmens Hegro Eichler (ca. 18.000 m²) in Dietzenbach sowie von Akasol (15.000 m²) in Darmstadt und die Anmietung der zur Rigterink Logistikgruppe gehörenden SLL System Lager Logistik GmbH (12.000 m²) im zweiten Bauabschnitt des Segro Logistics Park in Bischofsheim.

Bereits in dieser Auflistung sind zwei Veränderungen zu den Vorjahren erkennbar, die sich deutlich auf das Umsatzergebnis niederschlagen. Zum einen zeigt sich im abgelaufenen Quartal ein Rückgang an Mietabschlüssen in Projektentwicklungen, was vor allem aus einem entsprechenden Rückgang des Flächenangebots resultiert. Hier sieht man, dass mittlerweile selbst in Außenbereichen die Verfügbarkeit an Grundstücken abnimmt, die für Logistikentwicklungen geeignet sind. Zum anderen haben die Aktivitäten vor allem der Lager- und Logistikunternehmen abgenommen. Infolgedessen fällt die in den Vorjahren dominierende Nachfragegruppe mit einem Marktanteil in 2018 von 61,0 % nun hinter den Handelsunternehmen (38,3 %) sowie den Industrie- und Gewerbebetrieben (30,0 %) und damit auf Platz 3 mit einem Anteil von 23,8 % zurück. Dies ist aber nicht als Nachfragerückgang seitens der Lager- und Logistikunternehmen zu werten. Stattdessen handelt es sich um eine Folge des Mangels an einem entsprechenden Neubauangebot, das hinsichtlich Lage- und Objekteigenschaften den Ansprüchen potenzieller Nutzer entspricht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass neue Projektentwicklungen zeitnah Abnehmer finden werden. Diesbezügliche Planungen und bereits begonnene Vorhaben bieten derzeit ein noch anmietbares Potenzial im großflächigen Segment ab 20.000 m² von über 200.000 m² bis Ende 2020, sofern alles realisiert wird. Insofern prognostizieren wir weiterhin ein Jahresumsatz im Bereich des zehnjährigen Mittels von 586.000 m². Neue Rekordwerte sind vorerst allerdings nicht zu erwarten.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte H1 2019



Logistikhochburgen

Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m²) Q2 2019

	Durchschnittsmiete in €/m ²	Spitzenmiete in €/m ²
Berlin	4,80	6,00
Düsseldorf	4,60	5,40
Frankfurt/Rhein-Main	5,20	6,30
Hamburg	5,00	6,20
München	6,60	7,10

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q2 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,80 %	2,80 %	3,95 %
Düsseldorf	3,15 %	3,10 %	4,00 %
Frankfurt a. M.	2,95 %	3,00 %	3,95 %
Hamburg	2,95 %	3,00 %	3,95 %
München	2,80 %	2,80 %	3,90 %
Gesamt	Ø = 2,95 %	Ø = 2,95 %	Ø = 3,95 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt/Rhein-Main

Größte Umsätze H1 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m ²
Rüsselsheim	Ikea	ca. 33.000
Bodenheim	Coca Cola Deutschland	ca. 20.000
Gernsheim	Amazon	ca. 20.000
Dietzenbach	Hegro Eichler	ca. 18.200
Darmstadt	Akasol	ca. 15.000

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments H1 2019

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m ²
Zum Haarstrauch / Hammersbach	Tritax EuroBox	ca. 43.000
Gutenbergstraße / Maintal	Hines	ca. 36.000
Mainzer Straße / Rüsselsheim	Ikea	ca. 33.000
Zum Fliegerhorst / Erlensee	Aberdeen Standard Invest	ca. 26.000
Waldstraße / Dietzenbach	Blackstone	ca. 24.000

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

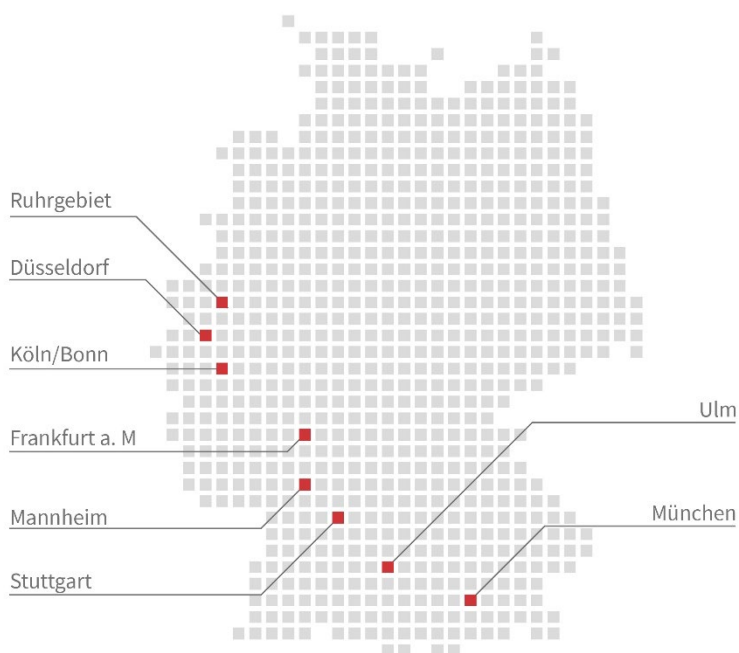
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.