



„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



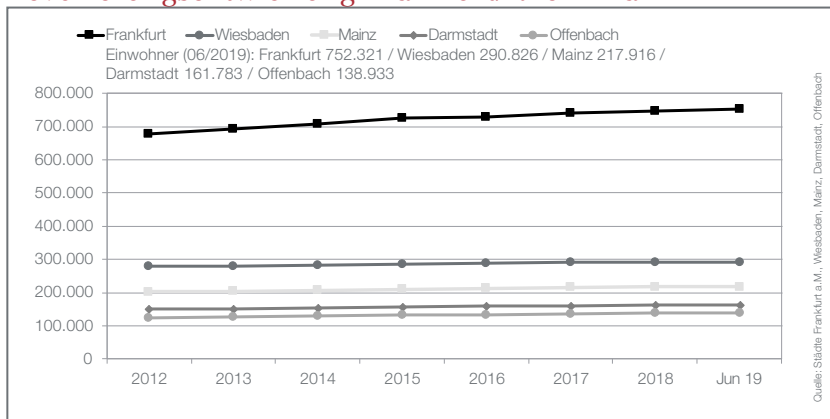
Tim Weißleder  
Director Industrial Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-157  
tim.weissleder@nai-apollo.de



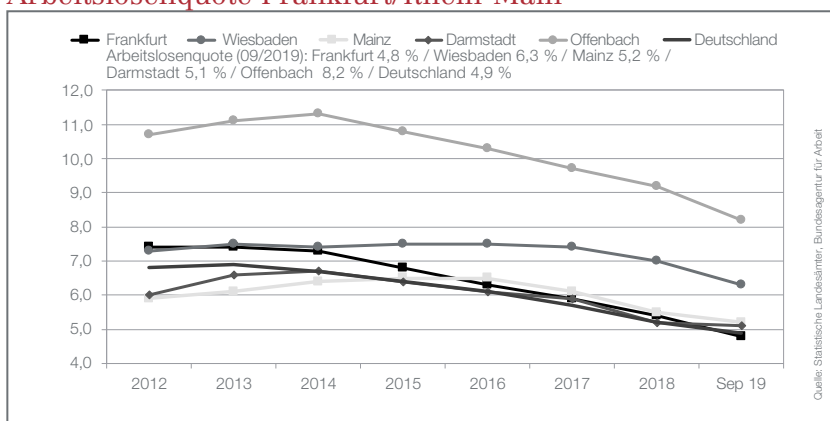
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



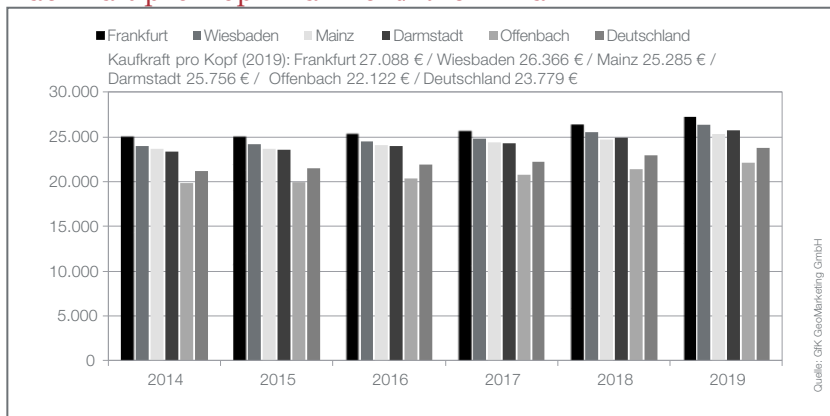
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Arbeitslosenquote Frankfurt/Rhein-Main



## Kaufkraft pro Kopf Frankfurt/Rhein-Main



## Verkehrssituation Frankfurt/Rhein-Main

<b>Flugverkehr</b>	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.
<b>Schienerverkehr</b>	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.
<b>Straßenverkehr</b>	Mit fünf Autobahnen zentrale Anbindung an das deutsche Autobahnnetz. Frankfurter Kreuz mit rund 335.000 Fahrzeugen pro Tag das meist befahrene Autobahnkreuz Deutschlands.

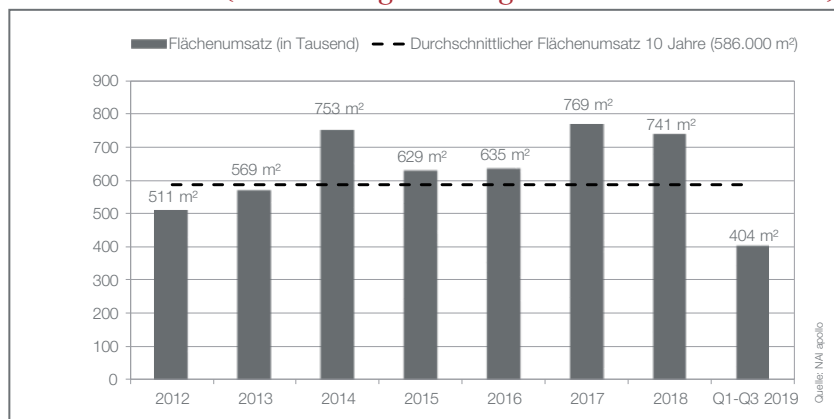
Die Rhein-Main-Region ist auch im Jahresverlauf 2019 unverändert von einer positiven Entwicklung geprägt. So zeigt die Bevölkerung erneut ein deutliches Wachstum - in den fünf größten Städten, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach in der ersten Jahreshälfte von knapp 6.200 Einwohnern. Hierbei entfällt der Löwenanteil allerdings auf die Stadt Frankfurt mit einem Plus von rund 4.500 Einwohnern.

Auch die ökonomischen Vorzeichen sind weiterhin im positiven Bereich. Neue konjunkturelle Rekordwerte sind allerdings nicht in Sicht. Dies ist auch ein zentrales Ergebnis des aktuellen Mittelstandsberichts der IHK Frankfurt am Main aus dem Juni 2019. Sowohl die Bewertung der aktuellen Geschäftssituation als auch die zukünftigen Erwartungen sind im Vergleich zu Vorumfragen gesunken. In beiden Fällen dominieren mit rund 90 % aber weiterhin die positiven Stimmen. Wachsende Risiken, die vor allem für die Lager- und Logistikwirtschaft relevant sind, werden im Export sowie in der Inlandsnachfrage gesehen, die durch internationale Handelskonflikte bzw. einem konjunkturellen Abschwung negativ betroffen würden.

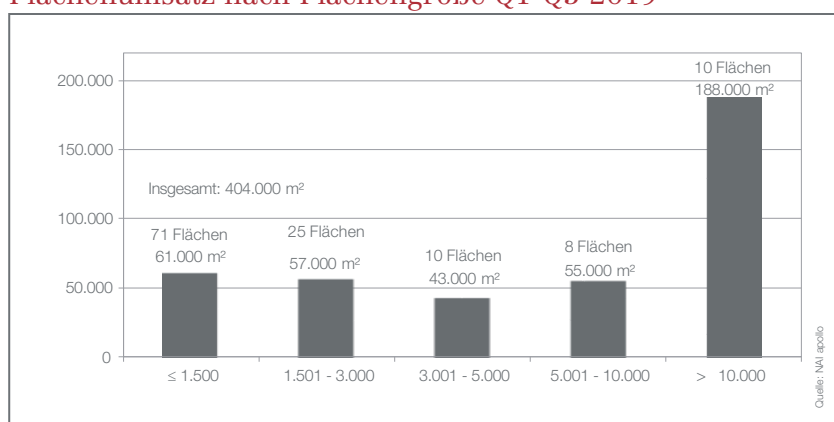
Am Arbeitsmarkt sind bislang allerdings keine Eintrübungen ersichtlich. So bewegt sich die Arbeitslosenquote in den fünf größten Städten Ende September 2019 zwischen 4,8 % in Frankfurt bis 8,2 % in Offenbach. Im Vergleich zum Vormonat ist die Arbeitslosigkeit damit ausnahmslos gesunken. Im ungewichteten Durchschnitt der fünf Städte liegt die Quote nun bei 5,9 %, was innerhalb der letzten 24 Monate den zweitniedrigsten Wert darstellt.

Die Gesamtanzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach beträgt zum aktuellen Stand, dem 31.12.2018, knapp über eine Million. Im Vergleich zum Jahresende 2017 entspricht dies einer Zunahme von 3 %, womit das durchschnittliche Wachstum sowohl Hessens (2,3 %) als auch Deutschlands (2,1 %) deutlich übertroffen wird.

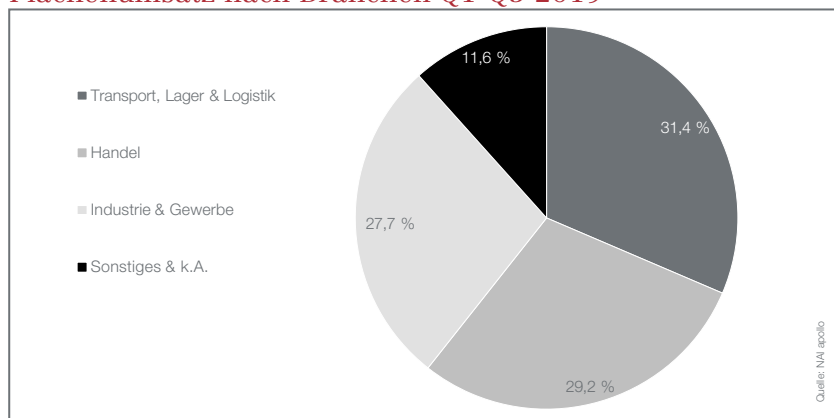
## Flächenumsatz (Vermietungen u. Eigennutzer – in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2019



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 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.

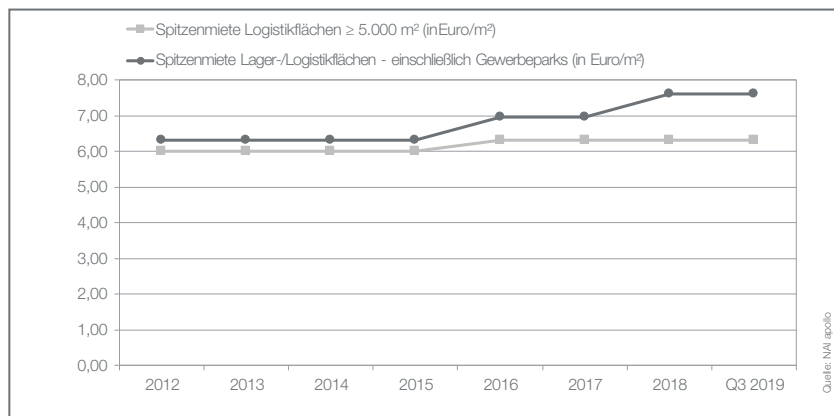
Die Stadt Frankfurt am Main bildet den zentralen Punkt des beschriebenen Marktes.

Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist auch im dritten Quartal der Aufschwung ausgeblieben. In den ersten neun Monaten des Jahres summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer nun auf rund 404.000 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die letzten drei Monate 127.000 m<sup>2</sup> nach rund 138.000 m<sup>2</sup> bzw. 139.000 m<sup>2</sup> in beiden ersten Quartalen des Jahres.

Der direkte Vergleich zu den Vorjahren ist ernüchternd. So beläuft sich der Rückgang zu 2018 auf 26,1 % und zum Rekordjahr 2017 sogar auf 30,7 %. Zwar macht sich mittlerweile die wirtschaftliche Abschwächung vor allem im industriellen Sektor bemerkbar, dennoch erwarten wir weiterhin keinen generellen Abschwung des Marktes. Wir sehen eher eine Marktberuhigung nach mehreren Jahren mit immer wieder neuen Rekordergebnissen. Unverändert sind auch im Rhein-Main-Gebiet Flächengesuche im großflächigen Segment am Markt, die sich bei erfolgreichem Abschluss deutlich auf das Umsatzergebnis auswirken werden. Hieran zeigt sich ein weiteres Problem, das die Marktaktivitäten zuletzt beschränkte. Es herrschte in den letzten Monaten ein Mangel sowohl an Bestandshallen, die hinsichtlich Größe und Ausstattung den Nutzeranforderungen entsprechen, als auch an Grundstücken, die von der Lage und der Genehmigungsfähigkeit her für Logistikentwicklungen geeignet sind.

Die umsatzstärkste Größenklasse bleibt auch nach dem dritten Quartal 2019 das großflächige Segment „über 10.000 m<sup>2</sup>“. Hier sind im Jahresverlauf bislang in zehn Deals rund 188.000 m<sup>2</sup> Lager- und Logistikfläche umgesetzt worden, was einem Marktanteil von 46,5 % entspricht. Trotz dieser Abschlüsse zeigt der Vorjahresvergleich auch im großflächigen Segment einen deutlichen Rückgang von über 36 % bzw. rund 105.000 m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung gibt es aber nicht nur bei den Großflächen, sondern auch in anderen Klassen, die sich zwischen 6 % und 37 % bewegen. Lediglich im Segment der kleinen Lager- und

## Mietpreisentwicklung Frankfurt/Rhein-Main



## Große aktuelle Projektentwicklungen Q1-Q3 2019

### Weiterstadt – 7.000 m²

Die FOUR PARX GmbH errichtet spekulativ einen Gewerbepark an der A5 in Weiterstadt mit voraussichtlich ca. 7.000 m² Hallenfläche zuzüglich Service und Büroflächen. Der Baubeginn ist in der zweiten Jahreshälfte 2020 vorgesehen.

### 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.

### Mainz – 28.000 m²

Spekulativer Bau einer Logistikimmobilie mit 28.000 m² Nutzfläche mit voraussichtlichem Baubeginn in Q2 2020 durch die FOUR PARX GmbH. Die geplante Nutzfläche verteilt sich auf 24.000 m² Hallenfläche, 900 m² für Büros und 3.000 m² für eine Galerie auf einer zweiten Ebene mit Sozialräumen oder weiteren Büros.

Quelle: NAI Apollo

## Große fertiggestellte Projektentwicklungen Q1-Q3 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. Der Bezug vom Ankermieter Geis Logistik erfolgt noch bis Ende dieses Jahres.

### Hammersbach – 40.000 m²

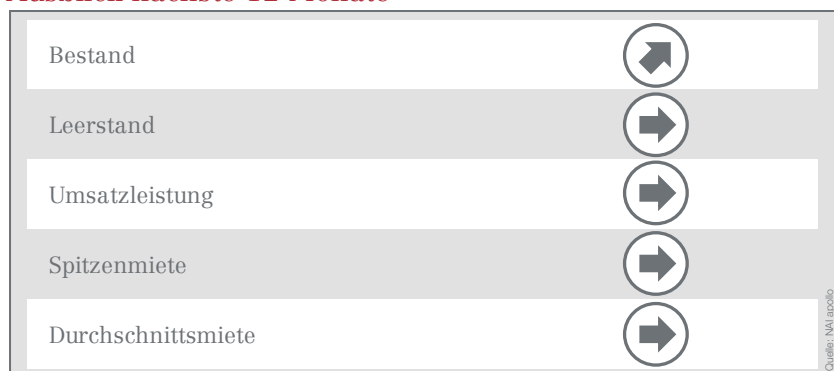
Spekulativ begonnene Entwicklung auf dem interkommunalen Gewerbegebiet Limes (Hammersbach, Limeshain und Büdingen) mit ca. 40.000 m² Logistikfläche im ersten Bauabschnitt, die in Q3 2018 an ID Logistics vermietet wurde. In weiteren Bauabschnitten können ca. 150.000 m² Hallenfläche realisiert werden.

### Groß-Gerau – 106.000 m²

Fertigstellung des „Nextpark GG RheinMain“ auf dem ehemaligen Südzucker-Gelände in Groß-Gerau durch die FOUR PARX GmbH mit Vollvermietung Ende des Q3 2019.

Quelle: NAI Apollo

## Ausblick nächste 12 Monate



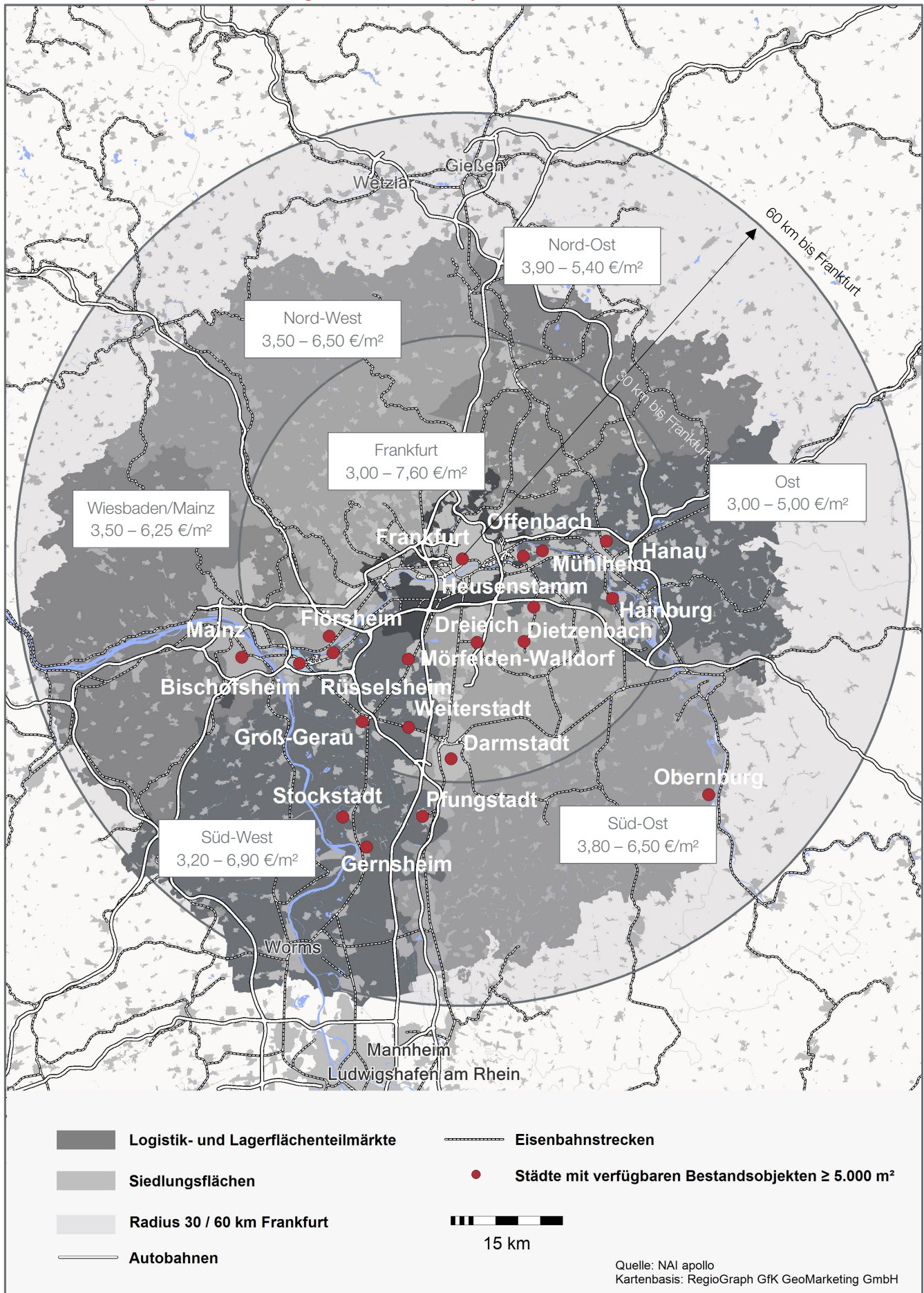
Logistikobjekte bis 1.500 m² ist wie bereits zur Jahresmitte weiterhin ein Zuwachs auf über 61.000 m² zu ermitteln, der sich im Jahresvergleich nun auf rund 20.000 m² beläuft.

Als wichtigste Flächennachfrager stehen am Ende des dritten Quartals wieder die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen. Nachdem diese zur Jahresmitte ihre langjährige Spitzenposition verloren hatten, vereinen diese mit rund 31,4 % wieder den größten Anteil des Flächenumsatzes auf sich. Dennoch bleibt die Lager- und Logistikbranche weit hinter den Anmietungsaktivitäten vergangener Jahre zurück. So liegt der erzielte Flächenumsatz von rund 127.000 m² 60,8 % unter dem Resultat im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Alle anderen Branchen konnten ihre Umsatzhöhen nahezu halten oder erhöhen. So fällt der Abstand zum Handel sowie dem Industrie-/Gewebesektor mit Marktanteilen von 29,2 % bzw. 27,7 % entsprechend gering aus.

Die beiden größten Abschlüsse dieses Quartals haben dafür gesorgt, dass die Bedeutung von Projektanmietungen im Vergleich zum Sommer wieder zugenommen hat. Auf diese entfällt nun ein Marktanteil von 21 %, was absolut einem Flächenumsatz von 85.000 m² entspricht. Die Werte aus dem Vorjahr bleiben aber auch hier bei weitem unerreicht (204.000 m² bzw. 37,3 %-Anteil).

Für das Jahresabschlussquartal prognostizieren wir konstante bis leicht steigende Marktaktivitäten, womit auf Jahressicht ein Umsatzergebnis unterhalb des zehnjährigen Mittels von 586.000 m² zu erwarten ist. Zuletzt hat die für den Markt sehr wichtige Branche der Lager- und Logistikunternehmen wieder leicht angezogen. Um hier auch zukünftig den Bedarf decken zu können, ist der Blick weiterhin auf das benötigte Flächenangebot vor allem im großflächigen Segment zu richten, das hinsichtlich Lage- und Objekteigenschaften den Ansprüchen potenzieller Nutzer entspricht.

Teilmärkte, Mietpreise und verfügbare Bestandsobjekte Q3 2019



## Logistikhochburgen

### Durchschnitts- und Spitzenmiete für Logistikflächen (≥ 5.000 m<sup>2</sup>) Q3 2019

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

Quelle: NAI Apollo

### Spitzenrenditen Q3 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,75 %	2,80 %	3,85 %
Düsseldorf	3,15 %	3,10 %	3,90 %
Frankfurt a. M.	2,90 %	3,00 %	3,85 %
Hamburg	2,90 %	3,00 %	3,85 %
München	2,75 %	2,80 %	3,80 %
Gesamt	Ø = 2,90 %	Ø = 2,95 %	Ø = 3,85 %

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt/Rhein-Main

### Größte Umsätze Q1-Q3 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Rüsselsheim	Ikea	ca. 33.000
Rodenbach	Logistikdienstleister	ca. 30.000
Bodenheim	Coca Cola Deutschland	ca. 20.000
Gernsheim	Amazon	ca. 20.000
Dietzenbach	Hegro Eichler	ca. 18.200

Quelle: NAI Apollo

### Größte Investments Q1-Q3 2019

Objekt + Lage	Käufer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Siemensstraße / Alzenau	Sirius Real Estate	ca. 60.000
Mittelrheinstraße / Worms	Union Investment	ca. 43.000
Zum Haarstrauch / Hammersbach	Tritax EuroBox	ca. 43.000
Gutenbergstraße / Maintal	Hines	ca. 36.000
Mainzer Straße / Rüsselsheim	Ikea	ca. 33.000

Quelle: NAI Apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

VALUATION UND RESEARCH

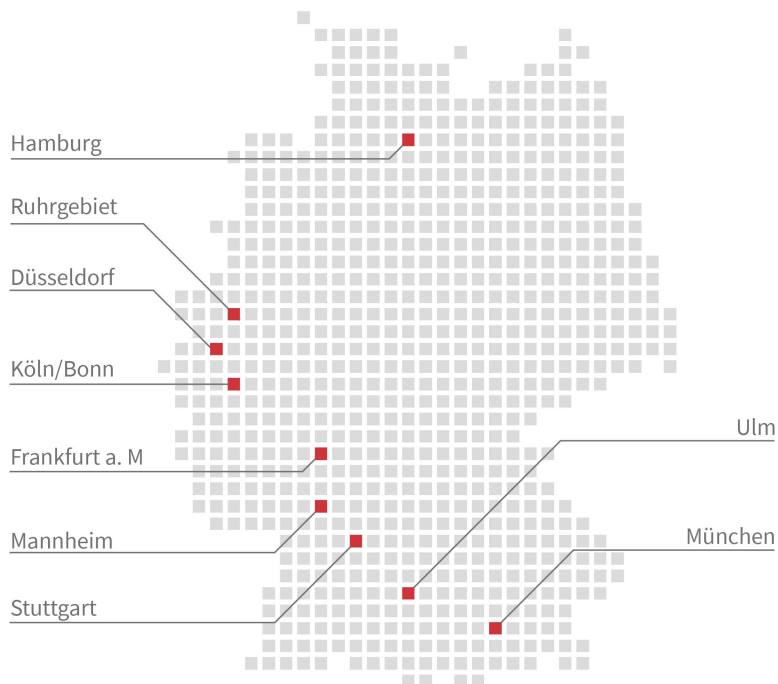
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.