



## Die große Dynamik hält an

**STANDORTANALYSE** Die Logistikregion Rhein-Main behauptet sich an der Spitze Deutschlands und entwickelt sich weiter sehr dynamisch. Doch allmählich werden die Flächen knapp.

Das Rhein-Main-Gebiet ist einer der produktivsten und erfolgreichsten Wirtschaftsräume in Europa und zugleich ein herausragender logistischer Hotspot. Als Logistikregion gehört es unbestritten zu den drei Top-Standorten in Deutschland. Nur noch in Hamburg gibt es hierzulande einen ähnlich hohen Bestand an Logistikimmobilien mit einer Gesamtfläche von über fünf Millionen Quadratmetern.

Der zentral gelegene attraktive Ballungsraum mit seiner hervorragenden Infrastruktur und dem großen internationalen Luftfrachtdrehkreuz Frankfurt im

Zentrum erstreckt sich von Bingen im Westen über Mainz und Darmstadt bis nach Aschaffenburg im Osten und hinab zum Rheinhafen Gernsheim ganz im Süden.



„In den großen Logistikparks werden die Flächen knapp.“

Rainer Koepeke,  
Managing Director  
Industrial & Logistics  
Germany, CBRE

Zu seinen allgemein bekannten Stärken gehören auch eine kaufkräftige Bevölkerung und die gute Verkehrsanbindung am Wassernetz durch zahlreiche Häfen mit trimodalen Umschlagmöglichkeiten.

Die vergleichsweise wenigen Schwächen der Region – etwa die stauanfälligen Autobahnen, das Nachtflugverbot am Frankfurter Flughafen, die relativ hohen Lohnkosten und die hohen Grundstückspreise an den Top-Standorten – dämpfen die Dynamik der Logistikregion nur wenig. Im Jahr 2017 wurden nach Informationen von Uwe Veres-Homm, Geschäftsfeldordinator Logistik, Transport & Mobilität

Der mehr als 100 Hektar große interkommunale Gewerbestandort Mönchhof beim Flughafen Frankfurt gilt als dynamischer Treiber des Logistikstandorts Rhein-Main.

Investoren, die mit der Nähe zum Bankplatz Frankfurt am Main zusammenhängt. „Diese Gesellschaften investieren gerne auch vor der eigenen Haustür, weil sie den Markt dort besonders gut kennen“, weiß Veres-Homm. Sie wüssten es zu schätzen, dass sie beim Erwerb großer Grundstücke und der Weiterentwicklung zu Logistikparks kein großes Risiko eingehen, da entsprechende Ankermieter meist schnell gefunden würden.

So ist die Logistikregion Rhein-Main nach Zahlen des unabhängigen Analyseunternehmens Bulwiengesa auch nach gehandeltem Investitionsvolumen seit Jahren eindeutig die Nummer eins. Es lag zwischen 2012 und 2016 bei über 1,7 Milliarden Euro, während der Zweitplatzierte Hamburg weniger als 1,4 Milliarden Euro verzeichnete. Noch eindeutiger ist das Bild in puncto gehandeltes Flächenvolumen: Mit rund 2,8 Millionen Quadratmetern in den Jahren 2012 bis 2016 übertraf es Hamburg beinahe um das Doppelte.

Im ersten Quartal 2018 betrug der Flächenumsatz nach Angaben des Netzwerks inhabergeführter Immobilienberatungsunternehmen NAI Apollo genau 167.000 Quadratmeter. Dieser Wert liege

von der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services

SCS, fast 280.000 Quadratmeter an Neubauf Flächen realisiert. „Größere Multi-User-Objekte wurden in den letzten Jahren unter anderem in Geinsheim, Rodgau und Kelsterbach errichtet. Dabei fanden die jüngeren Neubauten über die gesamte Region verteilt statt“, so Veres-Homm.

### Investition vor der Haustüre

Tatsächlich sind in den vergangenen Jahren in keiner anderen deutschen Logistikregion so viele neue Logistikflächen geschaffen worden wie im Rhein-Main-Gebiet. Allein zwischen 2012 und 2016 kamen laut der aktuellen Bulwiengesa-Studie knapp 1,5 Millionen Quadratmeter fertiggestellte Fläche hinzu – knapp acht Prozent aller Logistikflächen in Deutschland.

Angeheizt wird die Dynamik auf dem Markt für Logistikimmobilien von der starken Präsenz großer institutioneller

### Gewerbestandort Mönchhof

#### Ein wichtiger Treiber

Ein Flächentreiber von vielen in der dynamischen Logistikregion Rhein-Main ist der mehr als 100 Hektar große interkommunale Gewerbestandort Mönchhof. Derzeit stehen dort nach Angaben von Fraport noch drei Grundstücke mit jeweils rund 17.600, 1.000 und 46.000 Quadratmetern Größe zum Verkauf. Eine Vermietung findet in der Regel nicht statt, es sei denn, Fraport bietet eine eigene Projektentwicklung an.

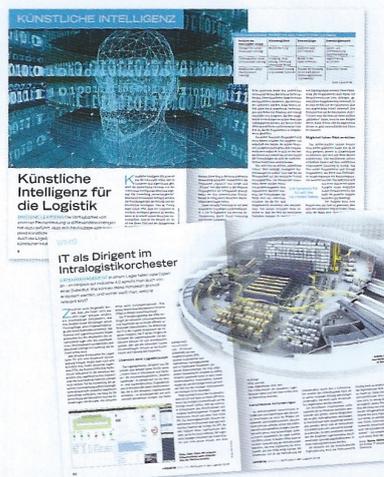
## Der Ratgeber für die Logistik-IT



### Die Top-Trends 2018 in den Bereichen

- Künstliche Intelligenz
- Data Analytics
- AutoID
- Enterprise Resource Planning Systeme (ERP)
- Supply Chain Management Systeme (SCM)
- Transport Management Systeme (TMS)
- Warehouse Management Systeme (WMS)

Mit 48 Firmenprofilen



### Software in der Logistik 2018

120 S., Magazin im Format 21 x 29,7 cm  
Bestell-Nr. 22182 € 29,80 zzgl. MwSt. und Versand

HUSS-VERLAG GmbH · 80912 München  
shop@huss-verlag.de

[www.huss-shop.de](http://www.huss-shop.de)

45,6 Prozent über dem des gleichen Vorjahresquartals, aber deutlich unter dem Spitzenumsatz von fast 200.000 Quadratmetern im ersten Quartal 2016. Rainer Koepke, Managing Director Industrial & Logistics Germany beim internationalen Immobilienvermarkter CBRE, rechnet für das Gesamtjahr 2018 mit einem Flächenumsatz von etwa 400.000 bis 450.000 Quadratmetern.

### Miete bis 6,80 Euro

Dass sich die Investitionen in der Region besonders lohnen, zeigt auch die wichtige Messgröße Nettoanfangsrendite, also das Verhältnis von Jahreseintrag zu den Gesamtinvestitionskosten der Immobilie. Sie lag laut einer Studie von Bulwiengesa im Jahr 2016 bei 5,15 Prozent und damit im bundesweiten Vergleich mit anderen großen Logistikregionen hinter Düsseldorf (5,3 Prozent) und knapp vor Hamburg (5,1 Prozent) auf Platz zwei.

Für eine typische Logistikhalle mit zehn Meter hoher Decke wird nach Einschätzung von Rainer Koepke derzeit eine Monatsmiete von durchschnittlich 4,80 Euro pro Quadratmeter verlangt. „Die Spitzenmieten liegen sogar bei bis zu 6,80 Euro pro Quadratmeter“, so der Marktkenner von CBRE.

Trotz der vergleichsweise hohen Preise zeigt der Lager- und Logistikflächenmarkt im Raum Frankfurt nach Zahlen des internationalen Immobilienmaklers Jones Lang LaSalle (JLL) für das Jahr 2017 mit knapp 653.000 Quadratmetern das höchste je-

mals ermittelte Vermietungsvolumen – absolute Spitze im Ranking der deutschen Logistikregionen. „Im Vermietungsmarkt verzeichnen wir in Frankfurt/Rhein-Main weiterhin eine hohe Nachfrage nach modernen, funktionellen Flächen, insbesondere seitens des Handels und des E-Commerce“, bestätigt Adriano Borgia, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Frankfurt GmbH. Auch bei den Bestandsimmobilien gebe es in der Region kaum Leerstand.

Maßgeblich dazu beigetragen haben laut JLL nicht zuletzt die Großabschlüsse. So hatten sich zuletzt allein fünf Verträge oberhalb der 20.000-Quadratmeter-Marke auf 188.000 Quadratmeter summiert. Zu den herausragenden im letzten Jahr abgeschlossenen Projekten gehört beispielsweise die 85.000 Quadratmeter große Halle des ersten deutschen Logistikzentrums für den niederländischen Non-Food-Discounter Action im Gewerbegebiet von Biblis. Es ist eine der größten Hallen, die in den vergangenen drei Jahren in Deutschland erbaut worden sind, und die größte Ansiedlung in Südhessen seit Jahren. Erbauer und Eigentümer des mit über 50 Millionen Euro Investitionskosten bezifferten Distributionszentrums ist die Dietz AG aus Bensheim, betrieben wird es vom Grevener Logistikunternehmen Fiege.

Derart große Logistikimmobilien mit Flächen von mehr als 50.000 Quadratmetern sind in der Region inzwischen aber

kaum noch zu finden. Nach Einschätzung von CBRE-Fachmann Rainer Koepke werden auch in den relativ neuen großen Logistikparks die Flächen knapp. So sei das ehemalige Südzucker-Gelände in Groß-Gerau inzwischen zu mehr als 75 Prozent vermietet. Und im Logistikpark Trebur, den die zur Bremer Zech-Gruppe gehörende Deutsche Logistik Holding (DLH) in Geinsheim vermarktet, stehen nach Auskunft von DLH-Ansprechpartner Marc Daiß noch etwa 40.000 Quadratmeter zur Verfügung. Den Großteil des Parks belegt das Unternehmen Kraftverkehr Nagel.

### Hoher Bestand an älteren Anlagen

### Flaute im Kerngebiet

Fraunhofer-Experte Uwe Veres-Hommel sieht die Lage auf dem Markt für Logistikimmobilien etwas entspannter. Es werde zwar allgemein viel über Flächenknappheit gejammert, tatsächlich würden in der Kernregion nahe des Frankfurter Flughafens auch kaum noch große Grundstücke vermarktet. Die in den letzten Jahren konstant hohe Neubaudynamik zeige jedoch, dass sich immer wieder Möglichkeiten für die Umsetzung neuer Logistikprojekte ergäben. „Der hohe regionale Bestand an älteren Logistikimmobilien bietet dabei auch Chancen in puncto Refurbishment oder Neuentwicklung auf diesen Grundstücken“, so Veres-Hommel.

Autoren: **Jürgen W. Konrad**, freier Journalist, Bremen, und **Hans-Jörg Werth**, freier Journalist, Schießel.



Im Logistikpark Trebur in Geinsheim, circa 25 Kilometer vom Frankfurter Flughafen entfernt, stehen noch etwa 40.000 Quadratmeter Fläche zur Verfügung.