

## **Pressemitteilung**

### **NAI apollo: Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet mit leichter Belebung zum Jahresstart**

- **Flächenumsatz im ersten Quartal 2024 bei 89.100 Quadratmetern**
- **Neubausegment legt vor allem infolge einer Großanmietung zu**
- **Großflächiges Segment mit höchstem Umsatzanteil**
- **Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe wichtigste Nachfragegruppe, deutliche sinkende Flächennachfrage bei Handelsunternehmen**
- **Ausblick: schwieriges wirtschaftliches Umfeld bremst Marktaktivitäten, Flächenmangel unverändert größtes Problem, Neubautwicklungen aufgrund hoher Kosten und fehlender geeigneter Bauflächen weiter selten, anhaltendes Mietwachstum prognostizierbar**

**Frankfurt am Main, 17. April 2024** – Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist nach NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, in den ersten drei Monaten des Jahres ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen von 89.100 Quadratmetern erzielt worden. Damit wurde zwar das gute Vorquartalsergebnis am Jahresende 2023 in Höhe von 172.800 Quadratmetern bei weitem nicht erreicht, das Vorjahresergebnis aus dem ersten Quartal 2023 konnte aber um 43,4 Prozent übertroffen werden. Auch der Vergleich zum mittelfristigen Durchschnitt der fünf vergangenen Jahresanfangs quartale fällt mit einem Plus von 5,1 Prozent positiv aus. Hingegen wurde wiederum der langfristige Zehnjahresschnitt deutlich verfehlt, der aktuell bei 122.600 Quadratmetern liegt (jeweils erstes Quartal der Jahre 2014 bis 2023).

„Neue Rekordergebnisse wie zuletzt im Jahr 2021 sind derzeit schwer zu erzielen. Das aktuell schwierige konjunkturelle Umfeld mit pessimistischen Wachstumsprognosen schlägt sich in den Umsatzzahlen nieder. Allerdings übersteigt die Nutzernachfrage am Lager- und Logistikmarkt Rhein-Main unverändert das derzeitige Flächenangebot. Die guten Umsätze am Ende des letzten Jahres konnten nur erreicht werden, weil ein erhöhtes Angebot an Untermietflächen bestand. Vor diesem Hintergrund ist das jetzige Ergebnis oberhalb des Fünfjahresdurchschnitts auch positiv zu bewerten“, so Michael Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo.

#### **Neubau mit höchstem Marktanteil**

Die Untervermietungen der vergangenen drei Monate haben nicht ansatzweise die Größenordnung der letztjährigen Quartale erreicht. „Hingegen hat das Neubausegment zulegen können. So sind durch Anmietungen in Neubautwicklungen sowie Eigennutzerprojekten zum Jahresstart insgesamt über 51.000 Quadratmeter generiert worden. In den vergangenen zwei Jahren konnte in diesem Segment in

keinem Quartal ein solch hoher Umsatz erfasst werden“, erläutert Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Durch die zeitgleich gesunkenen Marktaktivitäten im Bestand ist der Marktanteil des Neubaus am aktuellen Umsatzergebnis auf 57,8 Prozent angewachsen (Q1 2023: 28,7 Prozent). Einen zentralen Beitrag dazu hat der größte Abschluss im laufenden Jahr geleistet. Hierbei handelt es sich um eine Projektentwicklung durch Bork in Butzbach, bei der auf über 30.000 Quadratmetern ein neues Logistikzentrum für die Bosch Home Comfort Group entsteht.

### **Großflächiges Segment und mittlere Größenklasse mit stärkeren Zunahmen**

Der Abschluss durch Bosch in Butzbach hat zudem dazu geführt, dass bei Differenzierung nach Größenklassen das Segment oberhalb von 10.000 Quadratmetern mit rund 43.000 Quadratmetern das umsatzstärkste Flächensegment bildet. Es hat im Vergleich zum Vorjahr mit einer Vervielfachung am stärksten zugelegt. „Ernüchternd ist allerdings der Vergleich zum direkten Vorquartal, als durch Großabschlüsse ein Volumen in Höhe von 108.000 Quadratmetern erzielt werden konnte. Hierbei spielten Untermietabschlüsse aber eine wesentliche Rolle“, so Stefan Weyrauch, Co-Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. Sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch zum Vorjahr deutlich hinzugewonnen hat die Größenklasse zwischen 3.000 und 5.000 Quadratmetern, die mit 18.400 Quadratmetern in den ersten drei Monaten 2024 das zweitstärkste Größensegment bildet. Alle anderen Klassen weisen im Jahresvergleich sinkende Marktanteile auf.

### **Wandel bei der Nutzernachfrage – Industrie und verarbeitendes Gewerbe vorn**

Nachdem Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe bereits im Laufe des letzten Jahres erhebliche Umsatzzuwächse verzeichneten, bilden diese nun im ersten Quartal mit 56.500 Quadratmetern beziehungsweise einem Marktanteil von 63,4 Prozent die mit Abstand wichtigste Nutzergruppe. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 ist dies mehr als eine Verzehnfachung des Umsatzes. Der Marktanteil stieg gegenüber dem Vorjahr um nahezu 55 Prozentpunkte. Verloren haben demgegenüber die in der Vergangenheit den Markt dominierenden Gruppen aus Handel auf der einen Seite sowie aus Transport-, Lager- und Logistikunternehmen auf der anderen Seite. Vor allem der Rückgang beim Handel von rund 79 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist deutlich ausgefallen. „In den Vorjahren stach der Handel häufig mit Großanmietungen, unter anderem aus dem E-Commerce-Bereich, oberhalb der 10.000 Quadratmetermarke hervor. Diese Abschlüsse fehlen aktuell. Infolgedessen sichern sich die Lager- und Logistikdienstleister mit einem Marktanteil von 19,2 Prozent den zweiten Rang“, so Kanzler.

### **Südlichen Teilmärkte weiterhin stark – Großabschluss in Butzbach bringt Nord-Westen in Führungsposition**

Innerhalb der Rhein-Main-Region entfällt der Hauptanteil des Flächenumsatzes im ersten Quartal 2024 auf den Teilmarkt Nord-West, wofür die Projektanmietung von Bosch in Butzbach wiederum wesentlich

beitragen hat. Insgesamt sind hier rund 36.600 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche umgesetzt worden, was einem Marktanteil von 41,1 Prozent entspricht. Daneben stechen zum einen die beiden südlichen Teilmärkte, die zusammen auf einen Marktanteil von 39,4 Prozent kommen, sowie zum anderen der Osten mit 18,0 Prozent heraus. Alle anderen Teilräume treten im Vergleich dazu in den Hintergrund. „Während für die in Flughafennähe gelegenen und von guter verkehrlicher Anbindung geprägten, traditionell stark nachgefragten südlichen Märkte eine größere Anzahl an Abschlüssen in Bestandsobjekten erfasst werden konnte, stehen im Osten Projektanmietungen im Mittelpunkt des Marktgeschehens, wie unter anderem im zweiten Bauabschnitt des Gewerbeparks von Alpha Industrial an der Josef-Bautz-Straße in Hanau“, so Stefan Weyrauch.

### **Schwierige Rahmenbedingungen und Flächenmangel bleiben die größten Markthemmnisse**

Die wirtschaftliche Situation sowohl in Deutschland als auch im Rhein-Main-Gebiet wird in den kommenden Monaten herausfordernd bleiben. „BIP-Prognosen für das Gesamtjahr 2024 wurden zuletzt deutlich nach unten korrigiert, und die Ergebnisse des jüngsten Konjunkturberichts im IHK-Bezirk Frankfurt am Main zeigen weiterhin eine negative Gesamtstimmung bei den hiesigen Unternehmen auf. Vor allem bei den Branchen Handel, Industrie und Verkehrswirtschaft, die die zentralen Nutzer auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt bilden, überwiegen die pessimistischen Stimmen. Anmietungsentscheidungen werden nicht selten neu überdacht, verschoben oder gänzlich auf Eis gelegt“, erläutert Kanzler.

Parallel ist die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen groß. „Vor allem im großflächigen Segment können Gesuche aufgrund des Mangels an beziehbaren Flächen weiterhin nicht bedient werden. Auch bei kleineren Flächen fehlt das Angebot, das hinsichtlich Lage, Ausstattung und Qualität die Nutzeransprüche erfüllt. Große neue spekulative Projektentwicklungen, die kurzfristig für Entlastung sorgen, sind mit Blick auf die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten, vor allem aber auch aufgrund fehlender geeigneter Baugrundstücke nicht in Sicht“, so Michael Weyrauch. Wie erwartet spiegelt sich dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in der Mietentwicklung wider. „Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern ist weiter angestiegen. Mit 7,95 Euro pro Quadratmeter liegt sie nun rund 9 Prozent beziehungsweise 65 Cent über dem Vorjahreswert. Das Überschreiten der 8-Euro-Marke in den kommenden Monaten ist absehbar“, ergänzt Stefan Weyrauch.

### **Über NAI apollo**

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungs-Dienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global ([www.naiglobal.com](http://www.naiglobal.com)), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung.

## Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin) Blackbird Real Estate GmbH (Königstein im Taunus), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

## Über NAI Global

NAI Global ist ein führendes globales Immobilienmaklerunternehmen. Die NAI Global-Büros sind führend in ihren lokalen Märkten und arbeiten zusammen, um ihren Kunden außergewöhnliche Lösungen für ihre kommerziellen Immobilienbedürfnisse zu bieten. NAI Global verfügt über mehr als 325 Büros strategisch verteilt in ganz Nordamerika, Lateinamerika, Europa, Afrika und Asien-Pazifik mit über 5.800 lokalen Marktprofis, die mehr als 1,1 Milliarden Quadratmeter an Immobilien und Einrichtungen verwalten. Jährlich führt NAI Global Transaktionen im Wert von mehr als 20 Milliarden US-Dollar im kommerziellen Immobiliensektor weltweit durch. NAI Global bietet eine vollständige Palette von Unternehmens- und institutionellen Immobiliendienstleistungen an, darunter Vermittlung und Vermietung, Immobilien- und Facility-Management, Immobilieninvestment- und Kapitalmarktdienstleistungen, Due Diligence, globale Lieferketten- und Logistikberatung sowie damit verbundene Beratungsdienstleistungen. Weitere Informationen finden Sie unter [www.naiglobal.com](http://www.naiglobal.com).

### Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian  
Head of Marketing  
Schillerstraße 20  
60313 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 970505 0  
Fax: +49-69-970505-5  
Mail: [kirsten.adrian@nai-apollo.de](mailto:kirsten.adrian@nai-apollo.de)

### Kontakt Presse

Anke Sostmann  
Executive Director  
Feldhoff & Cie. Holding GmbH  
Grüneburgweg 58-62  
60322 Frankfurt am Main  
Mobil: +49 159 04028505  
Mail: [as@feldhoff-cie.de](mailto:as@feldhoff-cie.de)