

NAI apollo: Logistikflächenmarkt Rhein-Main nach anziehenden Marktaktivitäten im ersten Halbjahr bei 249.000 Quadratmetern

- **Zweites Quartal 2024 mit 159.900 Quadratmetern deutlich über Vor- und Vorjahresquartal**
- **Neubauaktivitäten und Untervermietungen stützen Ergebnis**
- **Flächenumsätze im großflächigen Segment mit Zuwachs von über 170 Prozent**
- **Industrie und verarbeitendes Gewerbe bilden wichtigste Nachfragegruppe, gefolgt von Logistikdienstleistern, Handelsunternehmen bleiben zurückhaltend**
- **Breitere Verteilung der Marktaktivitäten innerhalb des Marktgebiets**
- **Ausblick: Flächennachfrage weiterhin auf hohem Niveau, aufgrund fehlender spekulativer Neubauaktivitäten weiter zu wenig adäquates Flächenangebot, schwächelnde Konjunktur bremst Marktaktivitäten teils zusätzlich aus, Jahresumsatz auf Vorjahresniveau und erneutes Mietwachstum erwartet**

Frankfurt am Main, 15. Juli 2024 – Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet war im zweiten Quartal 2024 eine eindeutige Belebung erkennbar. So ist nach NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, in den vergangenen drei Monaten ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen von 159.900 Quadratmetern erzielt worden. Damit ist sowohl das Vorquartal (Q1 2024: 89.100 Quadratmeter) als auch das Vorjahresquartal (Q2 2023: 84.900 Quadratmeter) deutlich übertroffen und der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (Q2 2019 – Q2 2023) in Höhe von 164.300 Quadratmetern fast erreicht worden.

Für die ersten sechs Monate 2024 summiert sich der Flächenumsatz auf 249.000 Quadratmeter, was das beste Ergebnis eines ersten Halbjahres seit 2021 bedeutet. Rekordresultate wie zuletzt im Jahr 2021 bleiben allerdings unerreicht. So bewegt sich das H1 2024 zwar nahezu exakt auf dem Fünfjahresschnitt von 249.100 Quadratmeter (H1 2019 – H1 2023), der langfristige Zehnjahresschnitt wird mit rund 17,1 Prozent aber klar unterschritten.

„Das konjunkturelle Umfeld ist weiterhin schwierig, dennoch übersteigt die Nutzernachfrage am Lager- und Logistikmarkt Rhein-Main das Angebot an freien Lager- und Logistikflächen. Für den Anstieg des Flächenumsatzes in den vergangenen Monaten haben vor allem zwei Faktoren wesentliche Beiträge geleistet. Zum einen sind wieder mehrere und dabei auch große Untervermietungen erfasst worden. Zum anderen hat das Neubausegment deutlich zulegen können. Insbesondere im großflächigen Cluster oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke haben Abschlüsse in oder mit Neubauvorhaben zu einem Schub geführt“, so Michael Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo.

Neubauprojekte steigern Umsatzergebnis

Insgesamt sind durch Anmietungen in Neubauentwicklungen sowie den Baustart von Eigennutzerprojekten im bisherigen Jahresverlauf zusammen über 124.000 Quadratmeter und damit nahezu die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes generiert worden. „Ein solch hoher Neubauumsatz konnte in keinem der beiden Vorjahre ermittelt werden. Auch die beiden und mit Abstand größten Abschlüsse des Jahres sind dem Neubausegment zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um einen Eigennutzerbau von DHL in Florstadt sowie die bereits im ersten Quartal vermeldete Projektentwicklung durch Bork in Butzbach, bei der ein neues Logistikzentrum für die Bosch Home Comfort Group entsteht“, sagt Stefan Weyrauch, Co-Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. Bei beiden Vorhaben, mit denen jeweils rund 31.000 Quadratmeter Lager- beziehungsweise Logistikfläche realisiert werden, handelt es sich um Erweiterungen bestehender Logistikzentren.

Großflächiges Segment über 10.000 Quadratmeter dominiert

Bei Unterscheidung nach Größenklassen bildet das Segment über 10.000 Quadratmetern mit 103.000 Quadratmetern (hiervon 85.000 Quadratmeter im Neubausegment) weiterhin das stärkste Flächensegment. Mit fast einer Verdreifachung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Dominanz dabei deutlich erhöht (Marktanteil: 41,4 Prozent). „Auch die beiden mittleren Größenklassen zwischen 3.001 und 5.000 sowie 5.001 und 10.000 Quadratmetern weisen Zuwächse auf. In Summe kommen diese im ersten Halbjahr 2024 auf 112.800 Quadratmeter, mehr als eine Verdoppelung im Vorjahrvergleich. Rückgänge verzeichnen hingegen die kleineren Flächencluster unterhalb der 3.000-Quadratmeter-Marke. Zusammen ist bei diesen ein Umsatz von 33.200 Quadratmetern erfasst worden, ein Minus von rund 43 Prozent“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Industrie und verarbeitendes Gewerbe weiterhin stärkste Nutzergruppe

Die gestiegene Bedeutung der Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe seit 2023 hat zur Jahresmitte 2024 weiterhin Bestand, allerdings ist diese nicht mehr so ausgeprägt wie im ersten Quartal des Jahres, als diese Gruppe einen Marktanteil von über 60 Prozent auf sich vereinte. Im ersten Halbjahr 2024 summiert sich der Flächenumsatz von Industrie- und verarbeitenden Gewerbeunternehmen auf 99.200 Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies mehr als eine Verdreifachung und die führende Marktposition mit 39,8 Prozent. Infolge mehrerer Großabschlüsse konnten daneben die Transport-, Lager- und Logistikunternehmen wieder zulegen, die mit 96.000 Quadratmetern auf dem zweiten Rang liegen (H1 2023: 53.500 Quadratmeter). Zurückhaltend ist weiterhin der Handel, wenngleich im bisherigen Jahresverlauf Besserung festzustellen ist. Abschlüsse oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke fehlen aber gänzlich, so dass die Handelsunternehmen ihren Flächenumsatz in den letzten drei Monaten von 5.400 auf 28.800 Quadratmeter ausbauen konnten, mit einem Marktanteil von 11,6 Prozent aber dennoch deutlicher zurückfallen.

Umsätze innerhalb des Marktgebiets breiter verteilt

Bei Betrachtung der Flächenumsätze auf Teilmarktebene zeigt sich, dass keine einzelnen Bereiche signifikant hervorstechen. So bewegen sich die erreichten Marktanteile in fünf der sieben Teilmärkte in einer Spanne von 15 und 25 Prozent. Lediglich das Stadtgebiet „Frankfurt“ sowie der Teilmarkt „Wiesbaden/Mainz“, der diese beiden Städte und den daran im Westen angrenzenden Raum umfasst, fallen zurück. „Ein gewichtiger Grund für die breitere Verteilung ist die Zunahme des Flächenumsatzes in beziehungsweise durch Projektentwicklungen. Aufgrund des Mangels an bebaubaren und geeigneten Freiflächen, auf denen Entwicklungen realisiert werden können, wurden zuletzt verschiedene Flächenpotenziale vorrangig an den Randbereichen des Marktgebietes oder an bestehenden Logistikstandorten genutzt“, so Kanzler. An der Spitze liegt zur Jahresmitte infolgedessen der „Nord-Westen“ westlich der Bundesautobahn A5 und nördlich des Mains mit rund 61.500 Quadratmeter beziehungsweise einem Marktanteil von 24,7 Prozent. Mit der Projektentwicklung durch Bork in Butzbach für die Bosch Home Comfort Group hat hier auch einer der größten Abschlüsse des Jahres stattgefunden.

Flächennachfrage trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen weiter hoch

Die Entwicklungen der vergangenen Monate unterstreichen die hohe Nutzernachfrage nach Lager- und Logistikflächen im Rhein-Main-Gebiet. Trotz unverändert schwächelnder Konjunktur finden freie Flächenangebote, die den aktuellen Ansprüchen entsprechen, schnell einen neuen Nutzer. Hier konnten zuletzt verschiedene Untermietflächen zu einer Entlastung beitragen. Vor allem aber hat der anziehende Neubau für einen Anstieg der Umsatzaktivitäten gesorgt. „Hierbei handelte es sich aber zum großen Teil um Built-to-Suit-Vorhaben, also Neubautwicklungen, die konkret auf einen bestimmten Nutzer zugeschnitten sind, und Erweiterungen in direkter Nachbarschaft bestehender Logistikzentren. Weitere vergleichbare Vorhaben sind in Vorbereitung. Hingegen fehlt es unverändert an großen spekulativen Projektentwicklungen, die auch kurzfristig für eine angebotsseitige Verbesserung sorgen könnten. Mit Blick auf die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten, vor allem aber auch aufgrund fehlender geeigneter Baugrundstücke ist hier keine Besserung in Sicht“, erläutert Michael Weyrauch. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern ist zuletzt stabil bei 7,95 Euro pro Quadratmeter verblieben. „Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 35 Cent. Vor allem infolge des weiterhin bestehenden Missverhältnisses zwischen Flächenangebot und Nachfrage ist ein erneuter Anstieg in den kommenden Monaten absehbar, so dass die 8-Euro-Marke zeitnah überschritten werden sollte“, ergänzt Stefan Weyrauch.

Hinsichtlich der Marktentwicklung in den kommenden Monaten erwartet NAI apollo keinen sprunghaften Anstieg der Aktivitäten. Rekordumsätze wie zuletzt im Jahr 2021 mit am Ende über 700.000 Quadratmetern werden vorerst nicht wieder erreicht. Hierzu müsste neben dem erforderlichen

Flächenangebot auch die Flächennachfrage, insbesondere aus dem Handelsbereich, deutlicher zunehmen. Für das Jahresende wird somit mit einem Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres gerechnet, als nach einer stärkeren zweiten Jahreshälfte ein Flächenumsatz von 485.000 Quadratmetern erzielt wurde.

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 Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. m². Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Juli 2023).

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), 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.

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@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