

PRESSEMITTEILUNG

NAI apollo: Marktaktivitäten auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt Rhein-Main bleiben auf niedrigem Niveau

- **Viertes Quartal 2024 mit 91.500 Quadratmetern deutlich unter Vorjahr und langjährigem Durchschnitt**
- **Gesamtflächenumsatz 2024 von 435.200 Quadratmetern zweitschwächstes Ergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre**
- **Großflächiges Segment trotz Rückgang mit höchstem Umsatzanteil**
- **Transport-, Lager- und Logistikunternehmer erneut stärkste Nachfragegruppe, Industrie und verarbeitendes Gewerbe nach Rückgang der Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte auf Rang zwei**
- **Ausblick 2025: unverändert schwierige Rahmenbedingungen und damit Fortsetzung der Marktentwicklungen 2024, insgesamt zunehmender Leerstand, zeitgleich geringe Verfügbarkeiten in zentralen Teilmärkten sowie mangelndes Angebot an modernen Flächen, weitere Mietsteigerungen erwartet**

Frankfurt am Main, 23. Januar 2025 – Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet sind die Marktaktivitäten in den letzten Monaten des Jahres 2024 auf niedrigem Niveau verblieben, wodurch auch das Gesamtjahr mit einem unterdurchschnittlichen Resultat abschneidet. Nach einer aktuellen Analyse von NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, ist für das vierte Quartal 2024 ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 91.500 Quadratmetern erfasst worden. Damit bewegt sich das Resultat auf dem Niveau des ersten und dritten Quartals 2024 (89.100 beziehungsweise 94.700 Quadratmeter). Das zweite Quartal des Jahres fiel mit 159.100 Quadratmetern im Vergleich dazu wesentlich besser aus. Auch das Vorjahresquartal (Q4 2023: 172.800 Quadratmeter) oder auch der Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre (Q4 2014 – Q4 2023: 145.300 Quadratmeter) sind klar unterschritten worden. Für das Gesamtjahr 2024 summiert sich der Flächenumsatz auf 435.200 Quadratmeter. Innerhalb der letzten zehn Jahre schnitt nur das Jahr 2022 schlechter ab. Das Ergebnis aus 2023 ist um 10,2 Prozent, der Zehnjahresdurchschnitt um 28,9 Prozent unterschritten worden.

„Die konjunkturelle Stagnation in Deutschland und die aktuell schwierigen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen schlagen sich deutlich in zurückhaltenden Marktaktivitäten nieder. Vor allem der

industrielle Sektor steckt in der Krise. Daneben warten aber auch Unternehmen anderer Branchen häufig die weitere wirtschaftliche und politische Entwicklung ab, bevor neue Standortentscheidungen getroffen werden“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. „Allerdings ist zu differenzieren. So übersteigt in den begehrten Lagen die Nachfrage weiterhin das freie Flächenangebot. Vakanzen werden in der Regel weiterhin sehr schnell absorbiert. Bezogen auf das Gesamtmarktgebiet Rhein-Main ist aber ein Rückgang der Nachfrage und infolgedessen ein Anstieg von Leerständen erkennbar, vor allem in den Randlagen des Marktgebiets. Dies haben wir in dieser Form lange Zeit nicht gesehen“, ergänzt Michael Weyrauch, Gesellschafter bei NAI apollo.

Höherer Umsatz im Neubausegment, im langfristigen Vergleich aber unterdurchschnittlich

Auffällig im Vergleich zum Vorjahr ist ein wieder höherer Flächenumsatz im Neubausegment, worunter Anmietungen in Neubauentwicklungen sowie der Bau von Eigennutzerprojekten gefasst werden. Hierzu zählen auch die mit jeweils rund 31.000 Quadratmetern und weitem Abstand größten Abschlüsse des Jahres: der Eigennutzerbau von DHL in Florstadt sowie die Projektentwicklung durch Bork in Butzbach, mit der ein neues Logistikzentrum für die Bosch Home Comfort Group entsteht. Beide fanden in der ersten Jahreshälfte statt. Insgesamt entfallen auf das Neubausegment 37,9 Prozent beziehungsweise 165.100 Quadratmeter, ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 72,4 Prozent. „Allerdings ist anzumerken, dass die Neubauabschlüsse im langfristigen Vergleich auch 2024 klar unterdurchschnittlich ausgefallen sind und dabei in der zweiten Jahreshälfte wieder abgenommen haben“ so Stefan Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo.

Großflächige Segmente mit höchsten Umsatzanteilen

Die wichtigsten Größenklassen bilden trotz Rückgängen im Vergleich zum Vorjahr die Segmente oberhalb von 5.000 Quadratmetern. Zusammen vereinen diese mit 260.500 Quadratmetern einen Marktanteil von 59,8 Prozent auf sich. Trotz einer Verringerung von 28,3 Prozent stechen Großabschlüsse oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke mit 151.700 Quadratmetern besonders heraus, rund 20 Prozent entfallen hiervon auf Untervermietungen. Die kleineren Flächencluster unterhalb von 5.000 Quadratmeter liegen mit 174.800 Quadratmetern auf dem Niveau von 2023. „Allerdings weisen die einzelnen Cluster dieser Gruppe sehr unterschiedliche Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr aus. So ist der stärkste prozentuale Zuwachs für das Segment zwischen 3.001 und 5.000 Quadratmetern ermittelt worden. Hier konnte ein Flächenumsatz von 73.200 Quadratmetern erfasst werden, ein Plus von 65,4 Prozent gegenüber 2023. Hingegen hat der Umsatz im nächstkleineren Segment von 1.501 bis 3.000 Quadratmetern mit 40,4 Prozent auf rund 50.000 Quadratmeter am deutlichsten abgenommen“, so Kanzler.

Transport-, Lager- und Logistikunternehmen erneut stärkste Nachfragegruppe

Mit einem Marktanteil von 35,9 Prozent belegt die Gruppe der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen wie in den meisten Vorjahren auch 2024 die Spitzenposition der

Flächennachfrager. Diese stellen mit einem Umsatz von 156.200 Quadratmetern auch die einzige Gruppe dar, die sich im Vorjahresvergleich steigern konnte (+4,5 Prozent). Darauf folgen die Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe mit einem Marktanteil von 28,3 Prozent oder 123.300 Quadratmetern. Nach einem guten Jahresbeginn, unter anderem mit der Bosch-Anmietung in Butzbach, haben sich allerdings die Anmietungsaktivitäten dieser Gruppe vor allem infolge der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den folgenden Quartalen wieder auffällig reduziert. „Anders stellt sich die Entwicklung beim Handel dar. Nach sehr zurückhaltenden Aktivitäten in den ersten beiden Quartalen entfällt auf diesen in der zweiten Jahreshälfte der größte Umsatzanteil. Für das Gesamtjahr bedeutet dies für den Handel mit rund 99.800 Quadratmetern und einem Marktanteil von 22,9 Prozent den dritten Platz im Branchenvergleich“, so Kanzler.

Anmietungen vor allem im Süden und Osten

Innerhalb des Marktgebiets Rhein-Main haben vor allem die beiden Großabschlüsse in Butzbach und Florstadt bis zum Sommer für eine breitere Umsatzverteilung gesorgt. Bei der Jahressicht nehmen aber wieder die beiden traditionell starken südlichen Teilmärkte sowie der Osten mit Marktanteilen zwischen 19 und 30 Prozent die dominierenden Rollen ein. „Hier sind sowohl die meisten Abschlüsse als auch die höchsten Flächenumsätze zu verzeichnen. Gestützt wurde diese Entwicklung zuletzt von den beiden größten Anmietungen des vierten Quartals, die von einem Handelsunternehmen in einer Projektentwicklung in Hanau über rund 11.000 Quadratmeter und einem Logistiker in Groß-Gerau über rund 12.000 Quadratmeter getätigt wurden“, so Stefan Weyrauch. Unter diesen Teilmärkten sticht „Süd-West“, gelegen zwischen dem Main und den Bundesautobahnen A5, A67 und A63, mit 130.900 Quadratmetern heraus. Der hier erzielte Marktanteil von rund 30 Prozent bewegt sich dabei nahezu auf identischem Niveau der Jahre 2023, 2022 oder auch 2020.

Auch für 2025 überwiegend zurückhaltende Marktaktivitäten erwartet

Der Lager- und Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist im Jahr 2024 von einer überwiegend schwachen Entwicklung geprägt gewesen. Die Rahmenbedingungen mit konjunktureller Stagnation, strukturellen Problemen bei den Unternehmen, möglichen neuen geopolitischen Veränderungen und offenen wirtschaftspolitischen Fragestellungen bieten für 2025 wenig Steigerungspotenzial. Zumindest für die ersten Monate des neuen Jahres ist von Marktaktivitäten auf dem jetzigen Niveau auszugehen. Großabschlüsse bleiben selten. „Die Nutzergruppen werden weiterhin zurückhaltend agieren. Dies wird man vor allem in den peripheren Lagen spüren, wo die Leerstände zunehmen. Anders gestaltet sich die Situation an den zentralen Logistikstandorten. Hier ist die Nutzernachfrage nach modernen Lager- und Logistikflächen unverändert hoch und kann ohne Neubau nicht gedeckt werden“, erläutert Kanzler. Neue spekulative Bauvorhaben wie aktuell in Dreieich oder auch in Kelsterbach werden somit schnell Nutzer finden. „Die aktuelle Marktsituation bietet allerdings auch neue Möglichkeiten. Durch das erhöhte Angebot an freien Bestandsflächen, auch in Form von Untervermietungen, sind Nutzer in der Lage, sehr kurzfristig Anmietungen vorzunehmen und schneller auf Marktveränderungen zu reagieren. Dies kann den Markt stützen“, so Michael Weyrauch.

Eine positive Veränderung zeigt sich bei den Mieten. Am Jahresende beläuft sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern auf 8,10 Euro pro Quadratmeter. „Ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 30 Cent bedeutet das schon länger prognostizierte Überschreiten der Acht-Euro-Marke. Und mit der Realisierung aktuell geplanter neuer Bauvorhaben wird ein weiterer moderater Anstieg des Spitzenmietniveaus verbunden sein“, sagt 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 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 Milliarde Quadratmetern. 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 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Gabriele Stegers
Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 160 6979 549
Mail: gs@feldhoff-cie.de