

PRESSEMITTEILUNG**NAI apollo: Schwache Konjunktur spiegelt sich im dritten Quartal 2024 auf Lager- und Logistikflächenmarkt in Rhein-Main wider**

- **Drittes Quartal 2024 mit 94.700 Quadratmetern unter Vor- und Vorjahresquartal**
- **Gesamtflächenumsatz in den ersten drei Quartalen mit 343.700 Quadratmetern über Vorjahresniveau**
- **Großflächiges Segment mit höchstem Umsatzanteil, mittleres Flächensegment bis 5.000 Quadratmetern mit stärkstem Zuwachs**
- **Lager- und Logistikdienstleister wieder wichtigste Nachfragegruppe, Industrie und verarbeitendes Gewerbe zuletzt mit Nachfragerückgang**
- **Ausblick: Zurückhaltendes Agieren auf Nutzerseite aufgrund herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und dadurch Zunahme an Flächenverfügbarkeiten in Randlagen des Marktgebiets, hingegen unverändert unzureichendes Flächenangebot in stark nachgefragten zentralen Lagen, mittelfristig weiteres Mietsteigerungspotenzial vorhanden und Jahresumsatz auf Niveau des Vorjahres möglich**

Frankfurt am Main, 17. Oktober 2024 – Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet haben die Marktaktivitäten zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder abgenommen. Nach NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, ist in den vergangenen drei Monaten ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 94.700 Quadratmetern erzielt worden. Das Vorquartal (Q2 2024: 159.900 Quadratmeter) sowie das Vorjahresquartal (Q3 2023: 164.800 Quadratmeter) sind damit klar unterschritten worden. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (Q3 2019 – Q3 2023) von 147.900 Quadratmetern bleibt unerreicht. Der erzielte Flächenumsatz der ersten drei Quartale beläuft sich infolgedessen auf 343.700 Quadratmeter. Getragen von einem starken zweiten Quartal 2024 werden damit die entsprechenden Jahreszwischenergebnisse aus 2023 und 2022 getoppt. Im langjährigen Vergleich mit Rekordresultaten unter anderem im Jahr 2021 fällt das jetzige Jahresresultat bis dato allerdings unterdurchschnittlich aus.

„Die deutsche Wirtschaft steckt weiterhin in der Krise, was durch die letzten Konjunkturprognosen nochmal bestätigt wurde. Besonders betroffen ist die Industrie, wobei sich vor allem die Automobilindustrie derzeit schwach entwickelt. Dies schlägt sich nun auch vermehrt auf die Lager- und Logistikmärkte nieder“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. „In den stark nachgefragten Teilräumen im Rhein-Main-Gebiet setzt sich der Flächenmangel zwar fort, insgesamt nimmt die Nachfrage aber ab. Vor allem an nicht so begehrten Standorten führt dies zu einer Zunahme

an Leerständen“, sagt Michael Weyrauch, Gesellschafter bei NAI apollo. „Der Vergleich der letzten drei Monate zum zweiten Quartal 2024 zeigt eine deutliche Abnahme von Großabschlüssen und damit verbunden einen Umsatzrückgang im Neubausegment auf. Allerdings sind entsprechende Abschlüsse zeitnah wieder zu erwarten. Hingegen haben Untervermietungen auch im dritten Quartal Bedeutung, jedoch reicht das hierbei erzielte Umsatzvolumen nicht an das Niveau vorangegangener Monate heran“ erläutert Stefan Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo.

Wichtigstes Größencluster bleibt das Segment über 10.000 Quadratmeter

Stärkste Größenklasse der ersten drei Quartale 2024 ist weiterhin das großflächige Segment oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke. Insgesamt entfallen auf dieses Cluster 128.500 Quadratmeter, was einem Marktanteil von 37,4 Prozent entspricht. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben sich damit sowohl der Umsatz (+23,9 Prozent) als auch die Marktbedeutung (+4,1 Prozentpunkte) erhöht. „Den stärksten Zuwachs weist das Segment zwischen 3.001 und 5.000 Quadratmetern auf. Hier konnten Abschlüsse über 61.100 Quadratmeter erfasst werden, ein Plus von 71,4 Prozent gegenüber den ersten drei Quartalen 2023. Hingegen ist das Cluster zwischen 1.501 bis 3.000 Quadratmetern von einem signifikanten Rückgang von 46,9 Prozent auf 32.700 Quadratmeter betroffen. Für die beiden weiteren Größenklassen ‚unter 1.500 Quadratmeter‘ sowie ‚5.001 bis 10.000 Quadratmeter‘ ist wiederum eine Umsatzzunahme von jeweils fast zehn Prozent erfasst worden. Damit kommen diese Segmente in den ersten drei Quartalen 2024 auf 38.300 beziehungsweise 83.100 Quadratmeter. Letztere Größenklasse stellt damit das zweitstärkste Cluster im bisherigen Jahresverlauf dar“, so Kanzler.

Neubauprojekte für über 40 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich

Trotz des Rückgangs im dritten Quartal haben Neubauvorhaben für das aktuelle Umsatzresultat eine hohe Bedeutung. So sind in den ersten drei Quartalen 2024 durch Anmietungen in Neubauentwicklungen sowie den Baustart von Eigennutzerprojekten zusammen über 141.000 Quadratmeter und damit 41,1 Prozent des Flächenumsatzes erfasst worden. „Im Vergleich zu den beiden Vorjahren, in denen hier jeweils rund 70.000 Quadratmeter erzielt wurden, stellt dies eine Verdoppelung dar. Mit dem Eigennutzerbau von DHL in Florstadt aus dem zweiten Quartal und der im ersten Quartal erfassten Projektentwicklung durch Bork in Butzbach, bei der ein neues Logistikzentrum für die Bosch Home Comfort Group entsteht, fallen auch die mit jeweils rund 31.000 Quadratmeter größten Abschlüsse des Jahres auf das Neubausegment“, sagt Stefan Weyrauch.

Transport-, Lager- und Logistikunternehmen übernehmen wieder die Spitzenposition

Am Ende des dritten Quartals hat die Gruppe der Transport-, Lager- und Logistikunternehmen wieder die Spitzenposition als umsatzstärkste Branche übernommen. Mit rund 122.500 Quadratmetern vereint sie rund 35,6 Prozent des Flächenumsatzes auf sich. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine Zunahme von knapp 30.000 Quadratmetern dar. Auf Platz zwei folgen mit 106.700 Quadratmetern die Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe, die im Jahresvergleich zwar ebenfalls ein deutliches Wachstum vorweisen (+27,3 Prozent), das aber vornehmlich auf Abschlüsse aus der ersten

Jahreshälfte basiert. „Im gerade beendeten Quartal ist die Bedeutung von Industrie- und verarbeitenden Gewerbeunternehmen deutlich gesunken. Vor allem infolge der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben entsprechende Anmietungsaktivitäten signifikant abgenommen, so dass diese Unternehmen nach zwei Quartalen nicht mehr den wichtigsten Flächennachfrager im Rhein-Main-Gebiet darstellen“, so Stefan Weyrauch. Eine kontinuierliche Zunahme bei den Marktaktivitäten im Jahresverlauf zeigt hingegen der Handel. Insgesamt summiert sich dessen Flächenumsatz auf 65.000 Quadratmeter (Q1-Q3 2023: 79.200 Quadratmeter). Hierunter fällt mit dem Eigennutzerbau von Global Foods Trading in Riedstadt, bei dem unter anderem eine Lagerhalle mit 14.000 Quadratmetern Grundfläche entsteht, auch der größte Abschluss des dritten Quartals.

Breitere Verteilung der Marktaktivitäten mit Teilmarkt „Süd-West“ an der Spitze

Innerhalb des Marktgebiets Rhein-Main sticht der Teilmarkt „Süd-West“ mit einem erfassten Flächenumsatz von rund 96.000 Quadratmetern hervor. „Der traditionell starke Süd-Westen, verkehrsgünstig zwischen dem Main und den Bundesautobahnen A5, A7 und A63 gelegen, stellt mit einem Marktanteil von 27,9 Prozent einmal wieder den wichtigsten Teilmarkt dar. Allerdings ist weiterhin auch eine räumlich breitere Verteilung der Marktaktivitäten erkennbar. In fünf der sieben Teilmärkte, in die NAI apollo den Lager- und Logistikmarkt Rhein-Main differenziert, liegen die erreichten Marktanteile zum Ende des dritten Quartals in einer Spanne von 12 und 28 Prozent. Nur das Stadtgebiet ‚Frankfurt‘ sowie der Teilmarkt ‚Wiesbaden/Mainz‘, der diese beiden Städte und den daran im Westen angrenzenden Raum umfasst, treten mit zusammen knapp fünf Prozent zurück“, so Kanzler. „Hier spiegeln sich vor allem die Abschlüsse in beziehungsweise mit größeren Projektentwicklungen wider, die aktuell in den Randbereichen unter anderem an bestehenden Logistikarealen realisiert werden. Die Großabschlüsse in Butzbach und Florstadt sind hierfür gute Beispiele“, ergänzt Stefan Weyrauch.

Zurückhaltung auf Nutzerseite, allerdings bleibt Flächennachfrage an zentralen Standorten groß

Nach positiven Tendenzen in der ersten Jahreshälfte haben die Marktaktivitäten in den vergangenen drei Monaten wieder abgenommen. Von der gesunkenen Inflation und der Abnahme des Leitzinses gehen positive Impulse für den Markt aus. „Allerdings hat sich die weiter abschwächende Wirtschaftsentwicklung, von der die auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt agierenden Branchen häufig stark betroffen sind, größeres Gewicht. „Potenzielle Flächennachfrager agieren zurückhaltender und überdenken Anmietungsentscheidungen länger. Für das vierte Quartal ist infolgedessen mit keinem sprunghaften Anstieg der Anmietungsaktivitäten zu rechnen. Allerdings stehen einige Abschlüsse kurz vor der Finalisierung. Somit wird weiterhin ein Jahresendergebnis im Bereich des Vorjahres in Höhe von 485.000 Quadratmetern erwartet“, so Kanzler. Innerhalb des Marktgebiets ist die Nutzernachfrage nach modernen Lager- und Logistikflächen an den zentralen Standorten, vor allem in Flughafennähe, unverändert stark und kann ohne anziehenden Neubau nicht gedeckt werden. „Hingegen wird eine leicht steigende Flächenverfügbarkeit in peripheren Räumen sichtbar. Gesondert betrachtet werden müssen hierbei Erweiterungen bestehender Logistikzentren und Built-to-Suit-Vorhaben, also Neubau-Entwicklungen, die konkret auf einen bestimmten Nutzer zugeschnitten sind“, sagt Michael Weyrauch.

Entsprechende Projektentwicklungen haben den Markt und dabei vor allem den Flächenumsatz in den Nebenlagen gestützt.

Eine Stabilisierung ist bei den Mieten erfasst worden. So beläuft sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern seit drei Quartalen auf 7,95 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig bedeutet dies ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 4,6 Prozent bzw. 35 Cent pro Quadratmeter. „Auch wenn sich zuletzt wenig Bewegung gezeigt hat, ist ausgehend von dem in Teillagen unverändert bestehenden Ungleichgewicht zwischen knappen Flächenangebot und hoher Flächennachfrage bei zugleich zunehmenden Flächenanforderungen ein erneutes Anziehen der Spitzenmiete absehbar. Mittelfristig sollte somit die Acht-Euro-Marke übersprungen werden“, prognostiziert 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 Mrd. Quadratmetern. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. US-Dollar.

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