

Pressemitteilung

NAI apollo: Logistikflächenmarkt Rhein-Main im dritten Quartal 2023 mit höchstem Flächenumsatz seit Herbst 2021

- Flächenumsatz im dritten Quartal mit 164.800 Quadratmetern bestes Ergebnis seit dem dritten Quartal 2021
- Bisheriges Jahresergebnis von 311.800 Quadratmeter deutlich unter langjährigem Durchschnitt
- Großflächige Segmente zeigen Marktbelebung, bleiben im langjährigen Vergleich aber unterdurchschnittlich
- Marktaktivitäten im Neubausegment verharren auf niedrigem Niveau
- Lager- und Logistikdienstleister zur Jahresmitte stärkste Nachfragegruppe, gefolgt von Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe
- Fokus auf südliche Teilmärkte mit Marktanteil von 65 Prozent
- Ausblick: gesamtwirtschaftliches Umfeld sorgt für nutzerseitige Zurückhaltung, dennoch bleibt geringes freies Flächenangebot zentrales Problem, signifikantes Anziehen der Bauaktivitäten ist nicht zu erwarten, Gesamtjahresumsatz von über 400.000 Quadratmetern möglich

Frankfurt am Main, 23. Oktober 2023 – Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat in den vergangenen drei Monaten anziehende Marktaktivitäten gezeigt. NAI apollo, Partner der NAI apollo group, kommt für das dritte Quartal auf einen Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 164.800 Quadratmetern. Das bedeutet das höchste Quartalsresultat seit dem dritten Quartal 2021. Für das laufende Jahr summiert sich der Flächenumsatz nach sehr schwachen Ergebnissen in der ersten Jahreshälfte auf 311.800 Quadratmeter.

Drittes Quartal mit gesteigerten Anmietungsaktivitäten

„Im Vergleich der letzten drei Monate zum direkten Vorquartal zeigen sich Umsatzanstiege in nahezu allen Größenklassen. Lediglich im kleinen Flächensegment bis 1.500 Quadratmeter ist ein geringer Rückgang festzustellen. Die stärksten Zugewinne verzeichnen die beiden großflächigen Cluster oberhalb der 5.000-Quadratmetermarke mit einem Plus von 130 Prozent auf insgesamt 110.400 Quadratmeter. Das umsatzstärkste Größensegment bilden im dritten Quartal dabei die Deals oberhalb von 10.000 Quadratmetern mit insgesamt 65.800 Quadratmetern beziehungsweise einem Umsatzanteil von 39,9 Prozent“, so Michael Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. Zentrale Bedeutung hierfür haben die beiden größten Abschlüsse des Jahres mit zusammen rund 40.000

Quadratmetern in einem Objekt von CBRE Investment Management im Treburer Stadtteil Geinsheim. Die Anmietung von rund 21.000 Quadratmetern Hallenfläche durch die Mercedes Benz AG stellt hierbei den Topdeal des Jahres dar.

„Allerdings darf trotz der positiven Entwicklung in den vergangenen drei Monaten nicht außer Acht gelassen werden, dass das bisherige Jahresresultat bis dato bei längerfristiger Betrachtung weiterhin unterdurchschnittlich bleibt. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist es das zweitniedrigste Zwischenresultat nach dem Vorjahr. Der Fünfjahresschnitt ist mit nahezu 30 Prozent somit ebenfalls deutlich unterschritten worden“, erläutert Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Gründe hierfür liegen sicherlich in der eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich in teilweise zurückhaltenden Expansionsstrategien niederschlägt. Als noch wichtiger ist aber weiterhin der unverändert gravierende Mangel an Flächen zu bewerten – sowohl im Bereich des freien Bestands, der hinsichtlich Standort, Qualität und Größe den Nutzungsansprüchen entspricht, als auch im Bereich freier und bebaubarer Grundstücke, die für eine Lager- und Logistiktutzung geeignet sind. „Dieser Mangel führt dazu, dass die trotz der schwierigen konjunkturellen Situation hohe Flächennachfrage im Rhein-Main-Gebiet nicht gedeckt werden kann. Ein höheres Angebot an Untermietflächen sorgt – wie zu Jahresbeginn prognostiziert – für etwas Entlastung. Dennoch bleibt das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestehen und führt zu steigenden Mieten. So bewegt sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern aktuell bei 7,60 Euro pro Quadratmeter und damit um 30 Cent über dem Niveau des Vorjahres“, ergänzt Stefan Weyrauch, Co-Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo.

Umsatz bei Neubauprojekten weit unterdurchschnittlich

Neubauaktivitäten, die angebotsseitig für Entspannung sorgen könnten, haben weiterhin Seltenheitswert. So beläuft sich auch der Flächenumsatz durch Neubauprojekte nahezu auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. 72.400 Quadratmeter sind in den ersten drei Quartalen 2023 durch Eigennutzerbaustarts sowie Anmietungen in Projektentwicklungen umgesetzt worden, womit der Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 184.300 Quadratmeter) um 60,7 Prozent unterschritten wird. Auf Anmietungen sowie Eigennutzerkäufe von Bestandsflächen entfällt somit im bisherigen Jahresverlauf ein Flächenumsatz von über 239.400 Quadratmetern. Auch dies stellt im Vergleich zum Fünfjahresschnitt ein Rückgang dar, der mit 7,8 Prozent aber wesentlich geringer ist. Bei Betrachtung des Umsatzgeschehens nach Größencluster stellt das großflächige Segment oberhalb von 10.000 Quadratmetern mit insgesamt 103.700 Quadratmetern im bisherigen Gesamtjahr die umsatzstärkste Klasse dar. „Durch die positive Entwicklung in den vergangenen drei Monaten konnte dieses Segment im Vergleich zum Halbjahresergebnis deutliche Umsatzanteile hinzugewinnen. Der Fünfjahresschnitt von 218.300 Quadratmetern wird allerdings klar verfehlt. Der im langfristigen Vergleich festzustellende Rückgang der Marktaktivitäten im großflächigen Segment stellt auch einen zentralen Grund für die schwachen Umsatzresultate der vergangenen Quartale dar“, erläutert Kanzler.

Logistikdienstleister weiter wichtigste Flächennachfrager, Industrie und verarbeitendes Gewerbe mit Zuwächsen

Mit einem Marktanteil von 29,9 Prozent beziehungsweise 93.200 Quadratmetern bildet die Gruppe der Transport- Lager- und Logistikunternehmen weiterhin den wichtigsten Flächennachfrager. Allerdings hat diese Branche sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum langjährigen Durchschnitt, als Marktanteile von 40 Prozent und mehr erzielt wurden, an Dominanz verloren. „Rückgänge weist auch der Handel auf, der aktuell auf 79.200 Quadratmeter kommt. Deutlich hinzugewinnen konnten hingegen Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe, die mit 83.900 Quadratmetern beziehungsweise einem Marktanteil von 26,9 Prozent den zweiten Platz im Ranking belegen“, sagt Michael Weyrauch.

Umsatzstärkste Teilmärkte innerhalb der Rhein-Main-Region sind die traditionell starken südlich gelegenen Gebiete, die zusammen mit über 200.000 Quadratmetern auf einen Marktanteil von 65,0 Prozent kommen. Die fünf größten Abschlüsse mit zusammen rund 83.000 Quadratmetern Hallenfläche sind hier verortet. Es folgen die Teilmärkte „Ost“ mit 16,2 Prozent sowie „Nord-West“ mit 12,2 Prozent. „Hier sticht die Anmietung von 10.600 Quadratmetern durch Ernst Schmitz Logistics & Technical Services in einem Neubauvorhaben in Idstein aus dem ersten Quartal des Jahres hervor. Einen großen Umsatzrückgang verzeichnet hingegen der Teilmarkt ‚Nord-Ost‘, wo in den Vorjahren besonders Großdeals in Projektentwicklungen zu erheblichen Marktanteilen führten. 2023 haben hier bis dato hingegen nahezu keine Anmietungen stattgefunden“, so Stefan Weyrauch.

Dauerhaftes Anziehen der Marktaktivitäten fraglich

Im dritten Quartal 2023 haben Anmietungen im Rhein-Main-Gebiet eindeutig zugenommen. So ist der Flächenumsatz in den vergangenen drei Monaten höher als im gesamten ersten Halbjahr ausgefallen. Ob damit die Talsohle durchschritten wurde, ist allerdings anzuzweifeln. „Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten haben sich verschlechtert, die Inflation ist weiterhin hoch und das Konsumklima verharrt auf niedrigem Niveau. Die Marktakteure agieren infolgedessen unverändert mit Vorsicht. Gleichzeitig besteht unvermindert ein Nachfrageüberhang nach Lager- und Logistikflächen“, so Kanzler. Das vorrangige Problem ist somit nicht das schwierige konjunkturelle Umfeld, sondern weiterhin der Flächenmangel. Schnelle Abhilfe durch einen anziehenden Neubau ist nicht zu erwarten. „Zwar sind neue Projektierungen in der Umsetzung, wie zum Beispiel in Langenselbold, Hanau oder Weiterstadt. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie das geringe Angebot an Bauflächen für weitere neue Projekte verhindern aber ein weiteres signifikantes Anziehen entsprechender Aktivitäten. Ein weiterer Anstieg des Mietniveaus, zusätzlich getrieben durch die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, ist somit absehbar“, fasst Michael Weyrauch zusammen. „Hinsichtlich des Flächenumsatzes wird auf Jahressicht ein Ergebnis leicht oberhalb der 400.000-Quadratmetermarke erwartet. Damit würde zwar das schwache Vorjahresresultat von 345.600 Quadratmetern überschritten,

bei längerfristiger Betrachtung wäre dies aber weit unterdurchschnittlich, wie der Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt in Höhe von rund 621.000 Quadratmetern zeigt“, fügt Stefan Weyrauch hinzu.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), Hamburg 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 5.100 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: Februar 2022).

Über die NAI apollo group

Die NAI apollo group 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, Hamburg, München), BBI Immobilien (Berlin), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), Immoraum GmbH (Stuttgart), imovo GmbH (Düsseldorf), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim). Kunden der NAI apollo group erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

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

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