

Frankfurt am Main, den 18. Juli 2023

## **NAI apollo: Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet auch im zweiten Quartal 2023 mit unterdurchschnittlichem Umsatzergebnis**

- **Dreimonatsresultat mit 84.900 Quadratmetern über Vorquartalsergebnis, aber deutlich unter langfristigem Durchschnitt**
- **Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2023 mit 147.000 Quadratmetern auf dem Tiefpunkt der letzten zehn Jahre**
- **Marktaktivitäten im Neubausegment auf niedrigem Niveau**
- **Großdeals mit deutlicher Umsatzabnahme, Flächencluster über 10.000 Quadratmeter bleibt aber stärkstes Segment**
- **Lager- und Logistikdienstleister zur Jahresmitte stärkste Nachfragegruppe, gefolgt von Handelsunternehmen**
- **Teilmärkte im Süden und im Osten mit höchsten Umsatzanteilen**
- **Ausblick: schwierige Rahmenbedingungen, aber Flächennachfrage übersteigt unverändert das verfügbare Angebot, Neubau durch hohe Bau- und Finanzierungskosten zusätzlich erschwert, weitere Mietsteigerungen wahrscheinlich**

**Frankfurt am Main, 18. Juli 2023** – Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat im zweiten Quartal des Jahres erneut nur unterdurchschnittliche Marktaktivitäten gezeigt. NAI apollo, Partner der NAI apollo group, kommt für die vergangenen drei Monate auf einen Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 84.900 Quadratmeter. Damit wurden die Ergebnisse der beiden vorangegangenen Quartale von knapp 62.200 Quadratmeter (Q1 2023) und 73.900 Quadratmeter (Q4 2022) zwar übertroffen, im Vergleich zu den letzten Q2-Resultaten mit einem Fünfjahresschnitt von 178.200 Quadratmeter (Q2 2018 – Q2 2022) bedeutet dies aber einen deutlichen Rückgang. Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr summiert sich auf rund 147.000 Quadratmeter, was innerhalb der letzten zehn Jahre das schwächste Resultat ist. Demnach wird sowohl das langjährige Zehnjahresmittel als auch der Fünfjahresdurchschnitt der ersten Halbjahre um jeweils rund 50 Prozent deutlich unterschritten.

### **Konjunkturelle Rahmenbedingungen und geringeres Flächenangebot prägen Marktgeschehen**

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich zuletzt nicht wesentlich verbessert. Die Konjunkturprognosen trüben sich wieder ein. Die weiterhin hohe Inflation und das damit verbundene gestiegene Zinsniveau sowie die zurückhaltende Konsumlaune hinterlassen Spuren bei

Frankfurt am Main, den 18. Juli 2023

Endverbrauchen, Nachfragern von Lager- und Logistikflächen und infolgedessen auch auf den Vermietungsmärkten. „Die Marktakteure agieren momentan sicherlich vorsichtiger. Allerdings ist dies nach wie vor nicht der wichtigste Grund für die geringen Marktaktivitäten der letzten Monate und Quartale. Die Nachfrage an Lager- und Logistikflächen im Rhein-Main-Gebiet ist auch in der aktuellen Marktphase groß und wird durch den angestrebten Aufbau neuer Produktions- und Lagerstätten zusätzlich gestützt“, so Michael Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. „Die zentrale Marktbremse bleibt damit der von uns schon häufig genannte Flächenmangel – 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 Logistikknutzung geeignet sind“, ergänzt Stefan Weyrauch, Co-Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. Vor allem das großflächige Segment ist betroffen, aber auch in allen anderen Flächenclustern fehlt das Angebot. Dies spiegelt sich in den Mieten wider. So ist die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern in den vergangenen drei Monaten um 30 Cent auf 7,60 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

### **Umsatz in Neubauprojekten weiter auf niedrigem Niveau**

Neben dem Mangel an Bauflächen, auf denen Vorhaben realisiert werden können, bremsen steigende Bau- und Finanzierungskosten Entwickler bei der Realisierung neuer Lager- und Logistikflächen zusätzlich ab. Infolgedessen ist der Flächenumsatz durch Neubauprojekte, wozu Eigennutzerbaustarts sowie Anmietungen in Projektentwicklungen gerechnet werden, auf niedrigem Niveau verblieben. Insgesamt entfallen auf das Neubausegment 38.600 Quadratmeter. Dies entspricht nahezu dem Vorjahresresultat. Die Diskrepanz zum Schnitt der ersten Halbjahre der letzten fünf Jahre (H1 2018 – H1 2022: 107.400 m<sup>2</sup>) mit Flächenumsätzen im Neubausegment von bis zu 150.000 Quadratmeter ist aber signifikant. Auch bei Bestandsflächen ist ein Umsatzrückgang zu verzeichnen, der aber deutlich geringer ausfällt. Die wenigen Neubauaktivitäten spiegeln sich bei den Umsätzen innerhalb der verschiedenen Größencluster wider. Alle Klassen weisen im Vergleich zum mittelfristigen Durchschnitt Rückgänge auf. „Im Flächencluster oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke, das aufgrund eines fehlenden freien und geeigneten Angebots im Bestand häufig auf Neubauentwicklungen angewiesen ist, fällt dieser mit 71,6 Prozent zum Fünfjahresschnitt bzw. 51,4 Prozent im Vorjahresvergleich aber am stärksten aus, was sich deutlich auf das Gesamtjahresresultat niederschlägt. Mit den dabei erzielten 37.900 Quadratmetern bilden die Großabschlüsse zwar erneut das wichtigste Cluster, haben aber die Dominanz vorangegangener Jahre verloren“, erläutert Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Bei den größten Deals handelt es sich um eine Untervermietung von rund 17.000 Quadratmeter Hallenfläche an Müller – Die lila Logistik in Eppertshausen sowie die Anmietung von 10.600 Quadratmetern durch ERNST SCHMITZ Logistics & Technical Services in einem Neubauvorhaben in Idstein.

Frankfurt am Main, den 18. Juli 2023

## **Logistikdienstleister wichtigste Flächennachfrager, gefolgt vom Handel**

Die wichtigsten Flächennachfrager der vergangenen sechs Monate sind wie im Vorjahr die Transport-Lager- und Logistikunternehmen. Mit einem Flächenumsatz von 53.500 Quadratmetern kommen diese auf einen Marktanteil von 36,4 Prozent. Der noch im Frühjahr führende Handel, unterstützt durch Anmietungen aus dem eCommerce-Bereich, belegt mit 43.900 Quadratmetern beziehungsweise 29,9 Prozent nun den zweiten Rang. Beide Branchen haben ihr Umsatzvolumen im Vorjahresvergleich damit allerdings verringert. Hinzugewinnen konnten hingegen die drittplatzierten Unternehmen aus Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe, die mit 29.900 Quadratmetern beziehungsweise einem Marktanteil von 20,3 Prozent den Abstand zu den beiden Führenden verringert haben.

„Umsatzstärkste Teilmärkte innerhalb der Rhein-Main-Region sind die traditionell starken südlichen Bereiche, die zusammen auf einen Marktanteil von 45,3 Prozent kommen. Daran schließt sich der Teilmarkt ‚Osten‘ mit 25,7 Prozent an, wozu vor allem mehrere Anmietungen im Gewerbe- und Logistikpark ‚Holzpark Hanau‘, eines der wenigen spekulativ begonnenen Bauvorhaben, beigetragen haben. Deutlich hinzugewinnen konnte der ‚Nord-Westen‘, insbesondere infolge des Abschlusses von Ernst Schmitz in Idstein, und erreicht nun einen Marktanteil von 17,8 Prozent“, so Stefan Weyrauch. Verloren hat hingegen der „Nord-Osten“, wo in den Vorjahren besonders Großdeals in Projektentwicklungen der Dietz AG im interkommunalen Gewerbegebiet „Limes“ bei Hammersbach für erhebliche Umsatzanteile gesorgt haben. Im laufenden Jahr haben hier bislang nahezu keine Anmietungen stattgefunden.

## **Rahmenbedingungen bleiben schwierig**

Die eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Aussichten und eine zurückhaltende Grundstimmung bei den Marktteilnehmern werden auch in den kommenden Monaten den Lager- und Logistikmarkt im Rhein-Main-Gebiet beeinflussen. „Expansionsbestrebungen werden zukünftig zum Teil gedrosselt, Neuanmietungen weiterhin in manchen Fällen verschoben oder auch gänzlich ausfallen“, so Konrad Kanzler. Gleichzeitig bleibt die generelle Nutzernachfrage aber hoch und übersteigt das derzeitige Angebot an adäquaten freien Flächen deutlich. „Neubauprojekte finden schnell Nutzer, wie der kürzlich genehmigte HubOne Gewerbepark in Langenselbold zeigt, von dessen voraussichtlichen 20.000 Quadratmeter Büro- und Hallenflächen bereits die Hälfte vermietet wurde. Mit Blick auf den Mangel an Bauflächen für neue Projekte und den steigenden Realisierungskosten ist von Entwicklerseite aber mit keinem signifikanten Ausgleich zu rechnen“, ergänzt Stefan Weyrauch. Für etwas Entspannung sorgt ein gestiegenes Angebot an Untermietflächen, das aus früheren Großanmietungen resultiert, von denen Teilflächen ungenutzt geblieben sind. „Eine stetig wachsende Bedeutung kommt den Themen

Frankfurt am Main, den 18. Juli 2023

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu. Die wenigsten Bestandsgebäude erfüllen ESG-Konformität. Dies ist häufig nur im Neubau möglich, was die Kosten zusätzlich erhöht. Allerdings sehen wir nutzerseitig die Bereitschaft, für hochwertige Flächen, die den Nutzeransprüchen entsprechen, auch höhere Mieten zu zahlen“, erläutert Michael Weyrauch. Ein weiterer Anstieg des Mietniveaus ist somit kurzfristig absehbar.

### **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](http://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. m<sup>2</sup>. 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](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)