

Pressemitteilung

NAI apollo: Logistikflächenmarkt Rhein-Main in der zweiten Jahreshälfte 2023 mit anziehender Marktaktivität

- **Flächenumsatz im vierten Quartal 2023 bei 172.800 Quadratmetern**
- **Jahresumsatz 2023 mit 484.700 Quadratmetern 40 Prozent über Vorjahr, aber unter langjährigem Durchschnitt**
- **Großflächige Segmente mit Umsatzplus, darunter fast 30 Prozent Untervermietungen**
- **Marktaktivitäten im Neubausegment nehmen weiter ab**
- **Lager- und Logistikdienstleister vor Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe**
- **Ausblick: fehlendes freies Flächenangebot bremst weiterhin höhere Marktaktivität, Zunahme an Neubautwicklungen vor allem im spekulativen Bereich aufgrund hoher Kosten und fehlender geeigneter Bauflächen unwahrscheinlich, Überschreiten der 8-Euro-Marke bei der Spitzenmiete erwartet**

Frankfurt am Main, 24. Januar 2024 – Der Lager- und Logistikflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet hat das Jahr 2023 mit einer positiven Entwicklung im Endquartal abgeschlossen. Nach Analyse von NAI apollo ist in den drei letzten Monaten 2023 ein Flächenumsatz infolge von Vermietungen und Eigennutzungen in Höhe von rund 172.800 Quadratmetern erfasst worden. Das Vorquartalsresultat (Q3 2023: 164.800 Quadratmeter) ist damit um 4,9 Prozent übertroffen worden, das Vorjahresresultat (Q4 2022: 73.900 Quadratmeter) sogar um 133,8 Prozent. Für das Gesamtjahr 2023 erhöht sich der Flächenumsatz damit auf rund 484.700 Quadratmeter. Damit wird das Endergebnis 2022, das bei 345.600 Quadratmetern lag, zwar getoppt (+40,2 Prozent), im langfristigen Vergleich (Durchschnitt 2013-2022: 620.600 Quadratmeter) bleibt das Ergebnis aber unterdurchschnittlich.

„In den letzten zehn Jahren wurde die 500.000-Quadratmeter-Marke nur drei Mal nicht erreicht, und zwar 2019, 2022 und nun 2023. Allerdings hat eine positive Marktentwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2023 dafür gesorgt, dass wir zumindest wieder in die Nähe dieser Marke gekommen sind“, so Michael Weyrauch, Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. Ein besseres Ergebnis wurde vor allem aufgrund des gravierenden Flächenmangels verhindert. Denn die Nutzernachfrage im Rhein-Main-Gebiet ist trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds weiterhin groß, kann aber mit dem bestehenden Flächenangebot nicht gedeckt werden. „Dass in der zweiten Jahreshälfte die Marktaktivitäten angezogen haben und letztlich bei dem aktuellen Marktumfeld ein als positiv zu bewertendes Jahresresultat erzielt werden konnte, ist vor allem einer Zunahme an Untervermietungen

zu verdanken. Spielten entsprechende Abschlüsse in der Vergangenheit keine oder eine nur geringe Rolle, sorgte ein höheres Angebot an Untermietflächen für etwas Entlastung, auch im großflächigen Segment“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Das Untermietangebot resultierte dabei aus früheren Großanmietungen vor allem aus dem Handelsbereich, wobei Teilflächen ungenutzt geblieben sind.

Großflächige Segmente mit gestiegenem Flächenumsatz

Das umsatzstärkste Flächensegment bildet das Cluster oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke. „211.700 Quadratmeter sind in diesem Segment umgesetzt worden, hiervon fast 30 Prozent im Rahmen von Untervermietungen. Es folgt mit 98.000 Quadratmetern das Flächencluster ‚5.001 - 10.000-Quadratmeter‘. In beiden Fällen konnten im Vergleich zum Vorjahr Zugewinne in Höhe von 114,5 beziehungsweise 64,9 Prozent verzeichnet werden. Für alle anderen Segmente und somit kleineren Flächen bis 5.000 Quadratmeter wurden im Jahresvergleich Abnahmen registriert. In Summe beläuft sich bei diesen der Flächenumsatz auf rund 175.000 Quadratmeter, ein Rückgang von 6,7 Prozent zu 2022“, sagt Stefan Weyrauch, Co-Head of Industrial and Logistics bei NAI apollo. Zu den größten Abschlüssen sowohl des letzten Quartals auch des gesamten Jahres zählt die Anmietung von insgesamt rund 23.000 Quadratmetern durch Dealer Tire Europe in Gernsheim am Rhein, verteilt über eine Bestandsfläche und einen neuen Erweiterungsbau. Große Bedeutung haben zudem die Anmietungen durch die Mercedes Benz AG sowie die Nagel Group mit zusammen rund 40.000 Quadratmetern in einem Objekt von CBRE Investment Management im Treburer Stadtteil Geinsheim im dritten Quartal.

Neubau mit niedrigstem Marktanteil der letzten zehn Jahre

Im abgelaufenen Jahr zeigte sich ein weiterer Bedeutungsrückgang des Neubausegments. Der in Neubauprojekten erzielte Flächenumsatz, wozu sowohl Eigennutzerbaustarts als auch Anmietungen in Projektentwicklungen zählen, beläuft sich auf 95.700 Quadratmeter. Damit liegt er um 62,2 Prozent unter dem Zehnjahresmittel (2013-2022: 253.100 Quadratmeter). Der mit Neubauabschlüssen erreichte Marktanteil von 19,8 Prozent stellt den niedrigsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre dar. „Dabei bleibt die Nachfrage nach modernen Flächen groß, es fehlt aber das entsprechende Angebot. Infolge des Nachfrageüberhangs sind auch die Mieten weiter angestiegen. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 Quadratmetern liegt am Jahresende bei 7,80 Euro pro Quadratmeter und damit um 50 Cent über dem Niveau des Vorjahres“, so Stefan Weyrauch.

Industrie und verarbeitendes Gewerbe mit deutlichen Zuwächsen

Die wichtigste Nutzergruppe des Jahres bilden Transport-, Lager- und Logistikunternehmen (149.500 Quadratmeter), gefolgt von Unternehmen aus Industrie und verarbeitendem Gewerbe (144.100 Quadratmeter) sowie dem Handel (121.900 Quadratmeter). „Im Vergleich zu den Vorjahren ist damit

die Dominanz der Logistikdienstleister sowie des Handels gebrochen. Alle drei Branchen konnten gegenüber 2022 zwar Umsatzzuwächse verzeichnen, mit einem Plus von über 270 Prozent fallen diese bei Industrie und verarbeitendem Gewerbe aber signifikant höher aus. Infolgedessen wächst deren Marktanteil um 18,5 Prozentpunkte auf 29,7 Prozent, während die Logistiker sowie der Handel Anteile im einstelligen Bereich verlieren und nun auf 30,9 beziehungsweise 25,2 Prozent kommen“, erläutert Kanzler.

Die umsatzstärksten Teilmärkte innerhalb der Rhein-Main-Region sind erneut die traditionell starken südlich gelegenen Gebiete, die zusammen mit über 271.200 Quadratmetern einen Marktanteil von 56,0 Prozent erreichen. Dies entspricht nahezu der Bedeutung aus dem Vorjahr. Es folgt der Teilmarkt „Ost“, der vor allem aufgrund mehrerer Großanmietungen im Abschlussquartal seinen Marktanteil auf 24,7 Prozent erhöhen konnte (2022: 13,4 Prozent). Alle anderen Räume fallen im Vergleich dazu zurück. Hierzu zählt auch der Nord-Osten, wo in den Vorjahren große Anmietungen in Projektentwicklungen im interkommunalen Gewerbegebiet „Limes“ bei Hammersbach das Marktgeschehen prägten. 2023 fehlte hier das diesbezügliche Flächenangebot, so dass nahezu keine Anmietungen erfolgten.

Fehlender Neubau bleibt großes Problem

Die Marktaktivitäten auf dem Lager- und Logistikmarkt haben im zweiten Halbjahr 2023 deutlich angezogen. Der in diesem Zeitraum erzielte Flächenumsatz in Höhe von 337.600 Quadratmetern übersteigt das Ergebnis der ersten sechs Monate um fast 130 Prozent. „Dass dies aber eine Trendwende bedeutet, ist unwahrscheinlich. Zwar scheint die Talsohle bei Inflation, Zinsen und Konjunktur durchschritten zu sein, allerdings waren die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch zuletzt nicht die zentrale Marktbremse. Es bestand durchweg ein Nachfrageüberhang. Das größte Problem bleibt der Flächenmangel, auf den schon lange hingewiesen wird. Vor allem im großflächigen Segment ist nahezu kein Leerstand mehr vorhanden“, so Stefan Weyrauch. Projektseitig ist hier mit wenig Entspannung zu rechnen. Größere Neubauentwicklungen mit noch anmietbaren Flächen bleiben die Ausnahme. „Ein Anziehen von Bauaktivitäten ist mit Blick auf die hohen Zins- und Baukosten sowie fehlende Grundstücke, die für neue Vorhaben geeignet sind, unrealistisch. Entsprechend ist weiteres Mietwachstum zu erwarten. Zusätzlichen Druck erfahren die Mieten durch die gestiegene Bedeutung von ESG-Konformität und infolgedessen den höheren Anforderungen der Nutzer an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz“, so Michael Weyrauch. NAI apollo rechnet daher in den kommenden Monaten mit einem Anstieg der Spitzenmiete auf bis zu 8,20 Euro pro Quadratmeter, womit erstmalig die 8-Euro-Marke überschritten würde.

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), 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

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