

Megadeal prägt Logistik- und Lagerimmobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet

Die NAI apollo group vermeldet ein erfolgreiches erstes Quartal für Logistik- und Lagerimmobilien in Rhein-Main. Insbesondere der Megadeal mit der Action Deutschland GmbH beherrschte das Marktgeschehen. Für 2016 sieht das Immobilienberatungsunternehmen eine weiter sinkende Flächenverfügbarkeit speziell im großflächigen Segment. Aktuelle spekulative Neubauvorhaben sollten in der zweiten Jahreshälfte aber zu einer leichten Verbesserung der Angebotssituation führen.

Der Logistik- und Lagerflächenmarkt im Rhein-Main-Gebiet startet mit einem sehr guten Ergebnis in das Jahr 2016. Nach Analyse des Immobilienberatungsunternehmens NAI apollo group beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im ersten Quartal auf rund 198.000 m². Dies bedeutet einen Anstieg von 48,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal.

„Das Marktgeschehen in den ersten drei Monaten 2016 ist dabei von einem Megadeal bestimmt worden: der Vertragsunterzeichnung des niederländischen Einzelhandelsunternehmens Action über ein rund 85.000 m² großes Distributionszentrum in Biblis, das von der Dietz AG entwickelt wird“, so Michael Weyrauch, Gesellschafter und zuständig für den Logistikbereich der NAI apollo group. Diese von der NAI apollo group vermittelte Anmietung gehört zu den größten Abschlüssen im Rhein-Main-Gebiet aller Zeiten und hat mit einem Umsatzanteil von fast 43 Prozent marktprägende Bedeutung.

„Beziehen wir die Action-Anmietung mit ein, entfällt u.a. auf Vorvermietungen in Neubauten ein Umsatzanteil von 44,8 Prozent. Ohne Action reduziert sich deren Anteil auf 3,3 Prozent“, erläutert Dr. Konrad Kanzler, Leiter Marktforschung bei der NAI apollo group. Unabhängig hiervon ist ein Anstieg von Eigennutzerkäufen von Bestandsobjekten auffällig. Summierte sich im vergangenen Gesamtjahr deren Umsatzanteil auf gerade mal 2,7 Prozent, haben sie nun 13,5 Prozent erreicht. Im Branchenvergleich hat - dank des Action-Deals - der „Handel“ (61

Prozent) das „Transport-, Lager- & Logistikkewerbe“ (21,2 Prozent) als stärksten Flächennachfrager deutlich abgelöst.

Beim Größenclustervergleich hat die Action-Anmietung dazu geführt, dass Großdeals mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² ihre Spitzenposition vom Jahresende 2015 verteidigen konnten. Auf diese summiert sich nun ein Umsatz von 96.000 m² bzw. ein Anteil von 48,5 Prozent (9,7 Prozent ohne Berücksichtigung Action). „Hinzugewonnen hat zudem das Cluster ‚3.001 – 5.000 m²‘. Erzielte dieses im Gesamtjahr 2015 noch einen Anteil von 14,2 Prozent, hat sich dieser in den ersten drei Monaten mit knapp 42.000 m² auf 21,2 Prozent erhöht“, so Michael Weyrauch.

Unverändert im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich dagegen die räumliche Verteilung des Umsatzes. So entfallen auf die südlichen Teilmarktgebiete Süd-West und Süd-Ost zusammen rund 146.000 m² bzw. 73,6 Prozent des Umsatzes (53,7 Prozent ohne Berücksichtigung Action).

Für die kommenden Monate ist mit einer weiter stabilen Umsatzentwicklung zu rechnen. „Erfreulich ist ein Anstieg von spekulativen Neubauaktivitäten speziell vor dem Hintergrund eines deutlich erkennbaren weiteren Rückgangs an kurzfristig anmietbaren Bestandsflächen, insbesondere im großflächigen Segment ab 5.000 m²“, so Dr. Konrad Kanzler. So sind neben den bereits am Ende des letzten Jahres begonnenen Vorhaben in Bischofsheim, Ginsheim-Gustavsburg, Langen und Weiterstadt mit zusammen fast 110.000 m² Hallenfläche nun weitere 27.000 m² in Dietzenbach, 15.000 m² in Obertshausen und rund 17.000 m² in Kelsterbach im Bau oder in der Planung. „In diesen drei neuen Projektierungen werden zusammen aktuell knapp 40.000 m² spekulativ errichtet, deren Fertigstellungen ab der zweiten Jahreshälfte erwartet werden“, ergänzt Michael Weyrauch.

Über die NAI apollo group

Die NAI apollo group (www.nai-apollo.de), ein Verbund aus einzelnen, unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen, steht für eine Hands-on Mentalität in Verbindung mit einem leidenschaftlichen Einsatz für ihre Kunden. Als inhabergeführte Immobilienberatung deckt das Unternehmen von kleinen Vermietungen bis hin zu großen strukturierten Portfoliodeals ein umfangreiches Spektrum in der Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Dabei ist die Partnerriege bei jeder Beratungsleistung persönlich aktiv. So profitieren die Kunden von jahrzehntelangen Immobilien Know-how erfolgreicher Unternehmer.

Die NAI apollo group verfolgt einen interdisziplinären Ansatz und agiert grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Immobilienklassen Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Mit Büros in Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, in der Metropolregion Rhein-Neckar (Mannheim, Heidelberg, Ludwigshafen), München, Ulm / Neu-Ulm, Stuttgart, Düsseldorf, Essen und Mülheim an der Ruhr ist das Netzwerk deutschlandweit mit rund 165 Immobilienökonominnen, Chartered Surveyors, Betriebswirten, Bankern, Ingenieuren sowie Juristen aktiv. So vermitteln das Unternehmen seinen Kunden nicht nur die nachgefragten Produkte, sondern engagiert sich auch in der Objektbetreuung und in der Bewirtschaftung (Asset Management, Property Management und Baumanagement). Zudem arbeiten NAI-Spezialisten an belastbaren Lösungen in den Bereichen Corporate Finance sowie Corporate Service und bieten professionelle Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Kurzum, die NAI apollo group vereint alle Stärken eines globalen Immobilienberaters mit der lokalen Marktexpertise und der Herangehensweise einer unternehmerisch denkenden, inhabergeführten Boutique. Langfristiges Denken und die Interessen der Kunden stehen dabei stets im Vordergrund.

Partner der NAI apollo group in Deutschland sind apollo real estate service GmbH & Co. KG, corealis Commercial Real Estate GmbH, Cubion Immobilien AG, Kasten-Mann Real Estate Advisors GmbH & Co. KG, Objekta Immobilienkontor GmbH, Strategpro Real Estate GmbH und Völckers & Cie Immobilien GmbH. Die NAI apollo group ist zudem exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. NAI Global wurde im Rahmen des Lipsey's Survey mit dem vierten Platz unter den Top-Marken der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Mit dem NAI Global Netzwerk hat die NAI apollo group Zugang zu weiteren 375 Partnerbüros mit 6.700 Mitarbeitern rund um den Globus. (Stand: Dezember 2015)

Pressekontakt

Tom Zeller
Partner
Feldhoff & Cie. GmbH
Eschersheimer Landstraße 55
60322 Frankfurt am Main

Telefon: +49-69-2648677-15

Fax: +49-69-2648677-20

Mobil: +49-176-10430063

Mail: tz@feldhoff-cie.de

Kontakt NAI apollo group

Dr. Marcel Crommen MRICS
Geschäftsführer
Grüneburgweg 2
60322 Frankfurt am Main

Telefon: +49-69-970505-0

Fax: +49-69-970505-5

Mail: marcel.crommen@nai-apollo.de