

# LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE Q1 2023

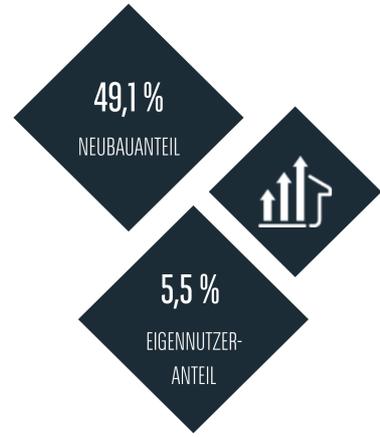
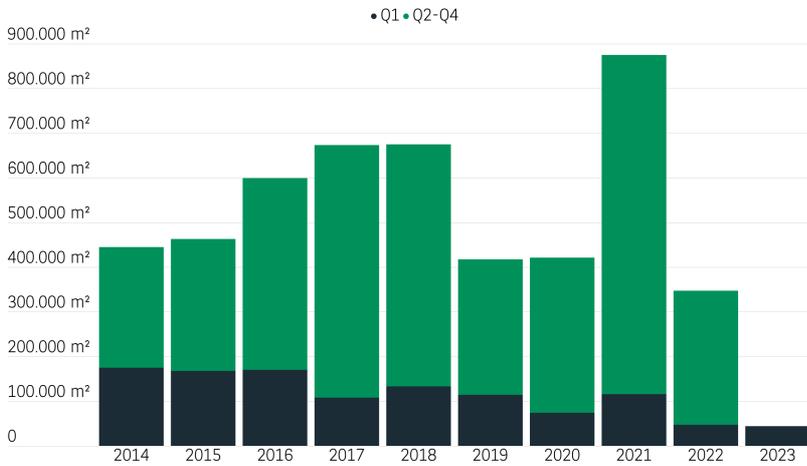


## NIEDRIGER FLÄCHENUMSATZ TROTZ HOHER NACHFRAGE

- / Der Frankfurter Logistikmarkt ist mit einem registrierten Flächenumsatz von 44.000 m<sup>2</sup> moderat in das Jahr 2023 gestartet. Das Resultat liegt damit rund 6 % unter dem ebenfalls schwachen Vorjahresquartal. Der langjährige Durchschnitt wurde derweil um 62 % unterschritten.
- / Zwar ist der verhaltene Jahresstart bis zu einem gewissen Grad auch auf die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten und die damit verbundene insgesamt etwas abwartendere Haltung einiger Unternehmen zurückzuführen, jedoch ist dies nicht als alleiniger Faktor für die geringe Dynamik anzusehen. Insbesondere im Kerngebiet ist der Flächenmangel nach wie vor das marktbestimmende Thema. Hinzu kommt, dass aufgrund des hohen Mietniveaus vermehrt Mieter ihre Vertragsoptionen wahrnehmen, anstatt in neue Flächen zu wechseln. Entsprechend liegen die Fluktuation und folglich auch der sichtbare Flächenumsatz niedriger als in den Vorjahren.
- / Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete liegen seit Ende 2022 auf einem stabil hohen Niveau von 7,30 €/m<sup>2</sup> bzw. 5,80 €/m<sup>2</sup>.

# KEIN GROSSABSCHLUSS IM ERSTEN QUARTAL

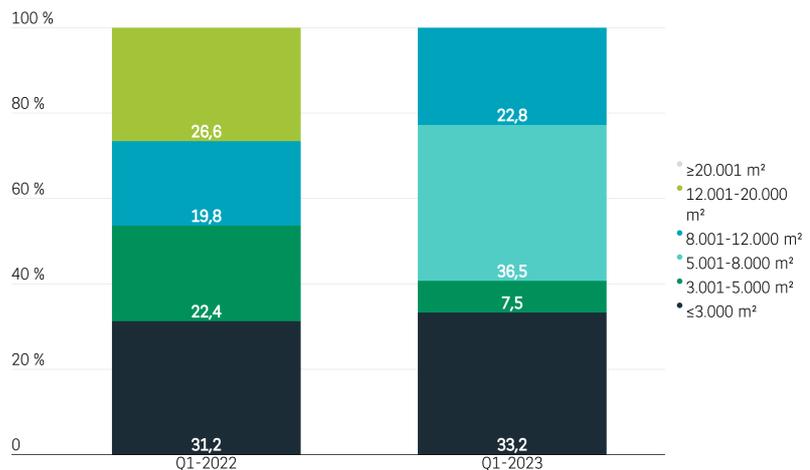
## Lager- und Logistikflächenumsatz in Frankfurt



## Flächenumsatz nach Branchen



## Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Dass der Flächenumsatz im ersten Quartal vergleichsweise niedrig ausfiel, steht unter anderem auch damit im Zusammenhang, dass erstmals in der langjährigen Betrachtung zum Jahresstart kein Abschluss im Segment oberhalb der 12.000 m<sup>2</sup>-Marke registriert werden konnte. Die mittleren und kleinen Flächensegmente verzeichnen zwar überwiegend unterdurchschnittliche Resultate, jedoch liegen die Rückgänge insgesamt noch in den Grenzen der üblichen jährlichen Schwankungen.
- / Bei den Flächengesuchen ist in jüngster Zeit eine Verschiebung der Nachfragegruppen erkennbar. Waren in den letzten Jahren Handelsunternehmen, insbesondere aus dem B2C-Lebensmittel- sowie Onlinehandels-Segment, die größten Flächennachfrager, stehen nun wieder verstärkt klassische Industriegesuche im Vordergrund. Genau dies spiegelt sich auch in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wieder, die aktuell von Logistikdienstleistern (anteilig 36 %) und Industrieunternehmen (33 %) angeführt wird. Handelsunternehmen tragen derweil nur 21 % zum Volumen bei.

# KENNZAHLENTABELLE



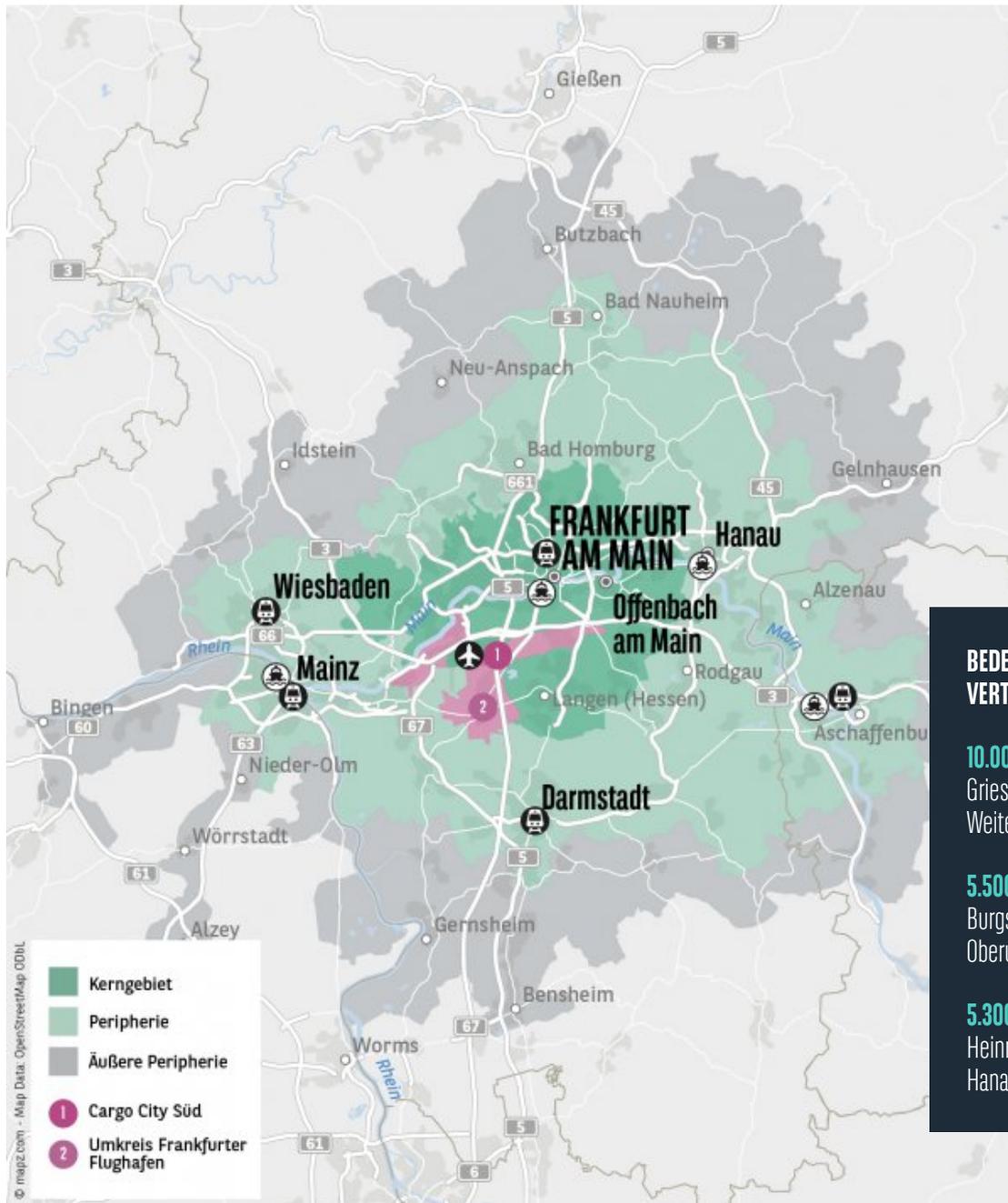
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,20	7,30	1,4%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	5,60	5,80	3,6%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	47.000 m <sup>2</sup>	44.000 m <sup>2</sup>	115.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	50,1%	36,0%	37,2%
Handelsunternehmen	18,6%	21,6%	33,7%
Industrie/Produktion	20,5%	32,7%	21,4%
Sonstige	10,8%	9,7%	7,7%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	27,4%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	100,0%	72,6%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	6,2%	5,5%	20,7%
Neubauanteil	51,2%	49,1%	54,5%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

## PERSPEKTIVEN

- / Auch wenn sich dies nicht direkt im Flächenumsatz niederschlägt, bewegt sich die Flächennachfrage trotz der zwischenzeitlich deutlich eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten im bisherigen Jahresverlauf nach wie vor auf einem hohen Niveau. Nicht zuletzt, da viele Unternehmen bereits in Folge der Corona-Pandemie ihre Lieferketten auf den Prüfstand gestellt und optimiert haben, verzeichnete die Außenhandelsstatistik jüngst bereits wieder ein deutliches Plus. Dies ist insbesondere für globale Gateways wie Frankfurt ein Signal, das positiv für den weiteren Jahresverlauf stimmt.
- / Nichtsdestotrotz ist es aktuell das wahrscheinlichste Szenario, dass zum Jahresende ein im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlicher Flächenumsatz zu Buche stehen wird, da der Angebotsmangel weiterhin marktbestimmend ist. Sowohl die Durchschnitts- als auch Spitzenmiete dürfte sich derweil weiter leicht nach oben bewegen.

# LOGISTIKMARKTREGION FRANKFURT



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

**10.000 m<sup>2</sup>**  
Grieshaber Logistics  
Weiterstadt

**5.500 m<sup>2</sup>**  
Burgschneider  
Oberursel

**5.300 m<sup>2</sup>**  
Heinrich Kopp  
Hanau

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2023  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon [+49 \(0\)69-298-99-0](tel:+49(0)69-298-99-0)  
Bildnachweise: Adobe Stock / engel.ac; Alexander Nasonov