

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE Q3 2022

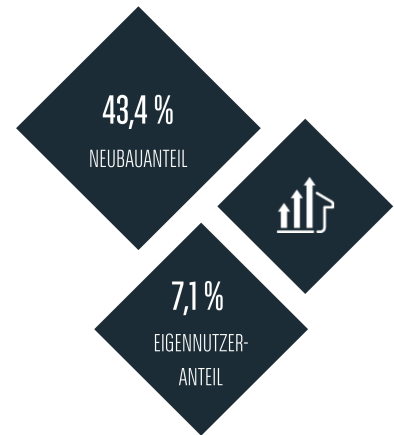
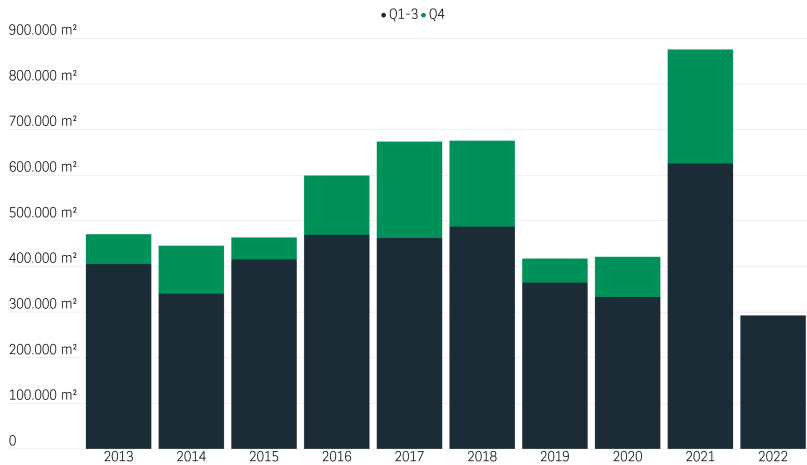


ANGEBOTSMANGEL DÄMPFT FLÄCHENUMSATZ

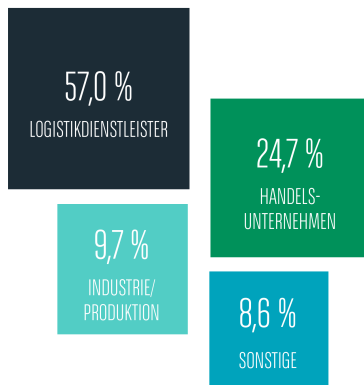
- / Der Frankfurter Logistikmarkt präsentiert sich bis zum Ende des dritten Quartals vergleichsweise verhalten. Mit einem Flächenumsatz von 292.000 m² wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um rund 53 % und der langjährige Durchschnitt um fast ein Drittel verfehlt.
- / Trotz der sich abzeichnenden Rezession ist der vergleichsweise niedrige Flächenumsatz bislang maßgeblich auf den Angebotsmangel zurückzuführen, worin sich nicht zuletzt die starken Vermietungsleistungen der vergangenen Jahre widerspiegeln.
- / Die Kombination aus dem starken Nachfrageüberhang sowie den massiv gestiegenen Baukosten zeigen sich derweil auch in der Mietpreisentwicklung. So ist die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 20 Cent auf einen neuen Höchstwert von 7,30 €/m² und die Durchschnittsmiete um 30 Cent auf 5,80 €/m² angestiegen. In der Konsequenz ist aktuell zu beobachten, dass viele Unternehmen ihre Verlängerungsoptionen in Anspruch nehmen, anstatt in neue Flächen zu).

KLEINE FLÄCHEN UND LOGISTIKER DOMINIEREN UMSATZ

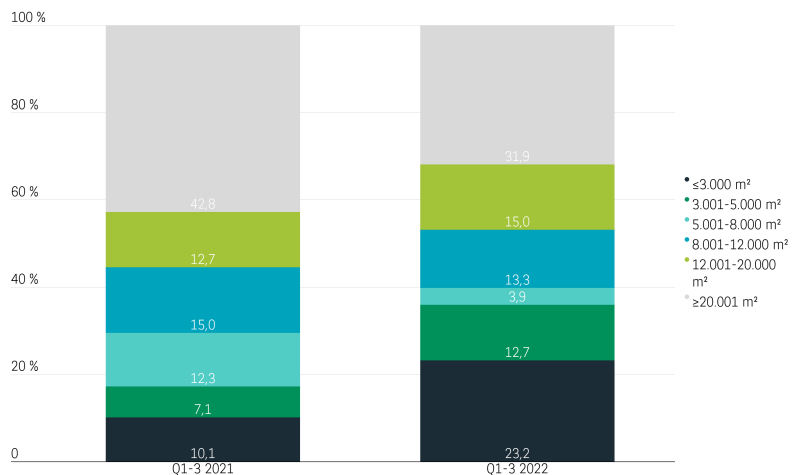
Lager- und Logistikflächenumsatz in Frankfurt



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenklassen zeigt ein für den Frankfurter Markt ungewohntes Bild. Während üblicherweise die Großdeals dominieren, wurden im aktuellen Jahr lediglich drei Deals mit zusammen rund 93.000 m² im Segment oberhalb der 20.000-m²-Marke registriert. Im langjährigen Schnitt tragen Großdeals üblicherweise rund 150.000 m² zum Ergebnis bei. Der mit Abstand größte Abschluss des Jahres stellt die Anmietung von 40.000 m² Logistikfläche durch B+S Logistik in Hammersbach dar.
- Logistikdienstleister steuern mit mehr als der Hälfte (57 %) überdurchschnittlich zum Umsatz bei. Sowohl Handelsunternehmen als auch Industrie- und Produktionsunternehmen können dagegen im Jahresverlauf bislang noch nicht an ihre Ergebnisse der letzten Jahre anknüpfen und sind mit knapp 25 % bzw. fast 10 % bislang noch unterrepräsentiert.

KENNZAHLENTABELLE



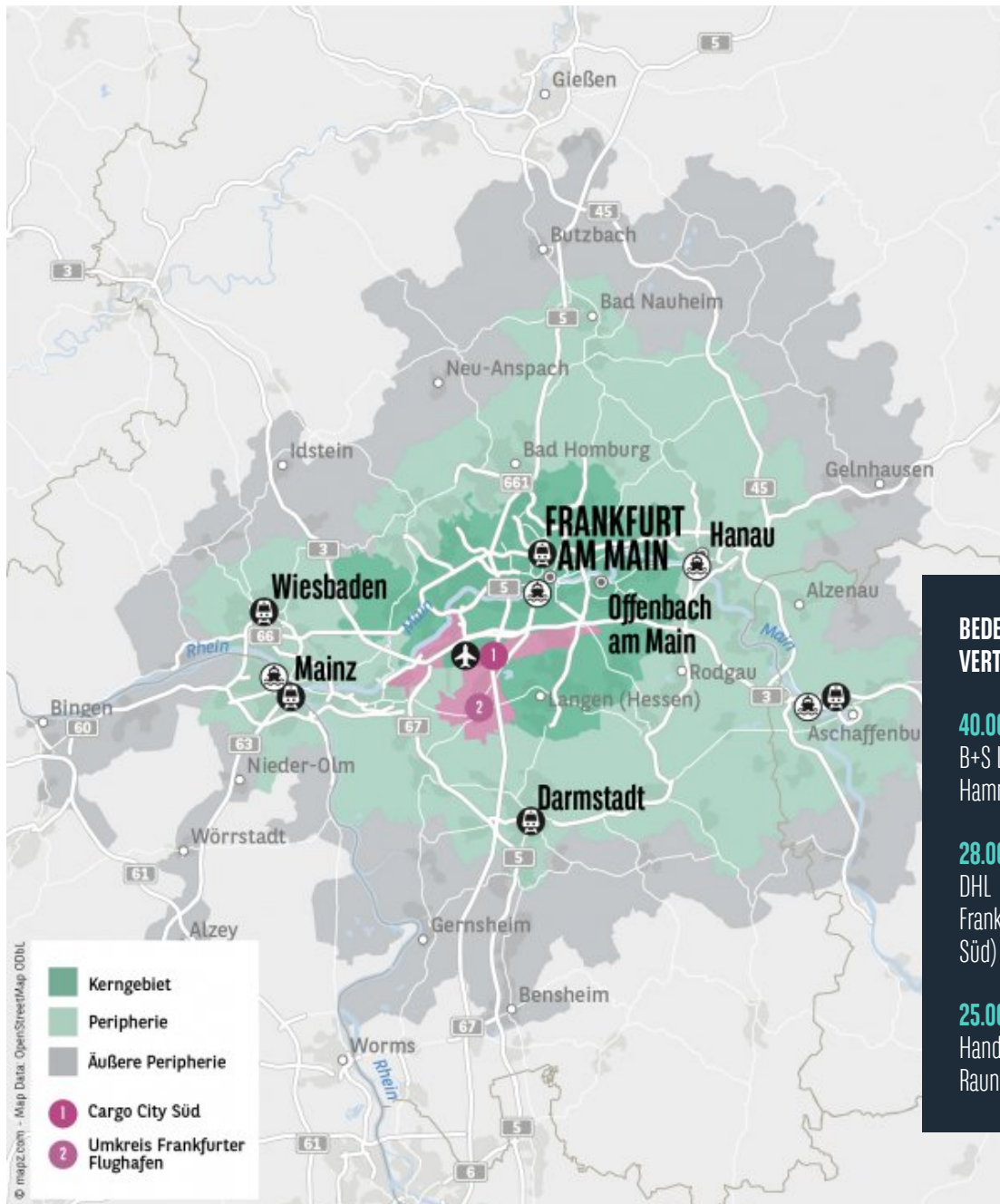
Mieten	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,10	7,30	2,8%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,50	5,80	5,5%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	625.000 m ²	292.000 m ²	419.000 m ²
Logistikdienstleister	43,4%	57,0%	42,6%
Handelsunternehmen	24,9%	24,7%	30,7%
Industrie/Produktion	26,0%	9,7%	19,8%
Sonstige	5,7%	8,6%	6,9%
Größenkategorien	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	42,8%	31,9%	34,0%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	57,2%	68,1%	66,0%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	17,5%	7,1%	27,1%
Neubauanteil	62,9%	43,4%	55,3%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

PERSPEKTIVEN

- / Das mangelnde Angebot an kurzfristig verfügbaren Hallenflächen wird aller Voraussicht nach auch in den letzten drei Monaten des Jahres das marktbestimmende Thema bleiben. Insbesondere infrastrukturell begünstigte multimodale Lagen in Flughafen-/Stadt Nähe sind weiterhin stark gefragt, können allerdings nicht immer bedient werden. Entsprechend kommt es vermehrt zu Ausweichprozessen in peripherere Lagen.
- / Derweil ist ein weiterer leichter Anstieg des Mietpreinsniveaus vor dem Hintergrund der hohen Inflation, gestiegener Baukosten und knappen Baulandflächen in den kommenden Monaten nicht auszuschließen. Hinzu kommt, dass die konjunkturellen Unsicherheiten Projektentwickler zunehmend vor Herausforderungen stellt, weshalb eine rasche Ausweitung des Flächenangebots derzeit nicht in Sicht ist.

LOGISTIKMARKTREGION FRANKFURT



BEDEUTENDE VERTRÄGE

40.000 m²
B+S Logistik
Hammersbach

28.000 m²
DHL
Frankfurt (Cargo City Süd)

25.000 m²
Handelsunternehmen
Raunheim

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: 30.09.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / engel.ac; Alexander Nasonov