

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE Q4 2022



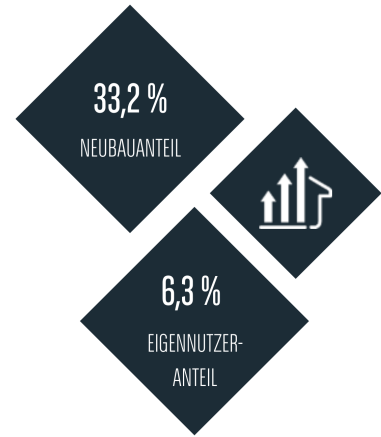
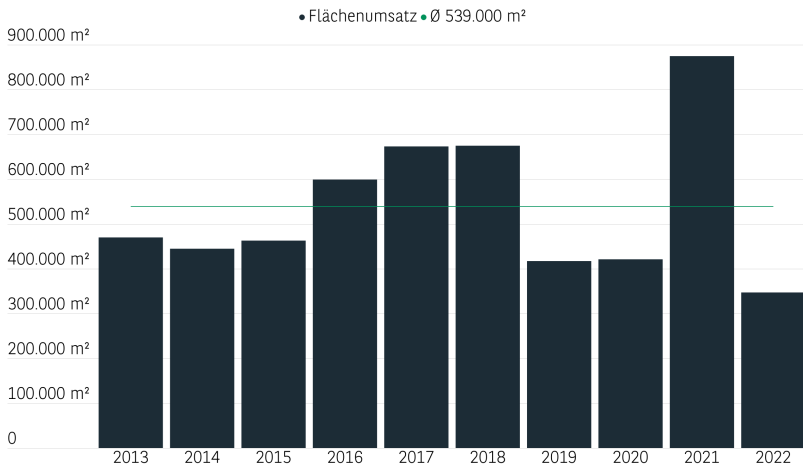
ANGEBOTSMANGEL BESTIMMT DEN MARKT

- / Der Frankfurter Logistikmarkt wurde im Jahr 2022 wesentlich von einem zu geringen Flächenangebot geprägt. Mit 347.000 m² wurde ein vergleichsweise geringer Flächenumsatz erzielt, der knapp 36 % unter dem 10-jährigen Schnitt liegt. Nach dem außergewöhnlichen Rekordergebnis 2021 mit 875.000 m² standen 2022 nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Dieser Angebotsmangel wurde im Laufe des vergangenen Jahres nicht ausgeglichen.
- / Dennoch besteht durchaus eine starke Nachfrage, die sich grundsätzlich über zentrale als auch periphere Lagen sowie alle Flächengrößen erstreckt. Insbesondere bei der kurzfristigen Verfügbarkeit von Objekten und kurzen bis mittleren Mietvertragslaufzeiten herrscht ein deutlicher Nachfrageüberhang.
- / Das Mietpreisniveau ist im Zuge dessen gestiegen. Die Spitzenmiete beträgt 7,30 €/m², was einem Plus von 3 % entspricht, und die Durchschnittsmiete hat im Jahresverlauf um rund 5 % auf 5,80 €/m² zugelegt.

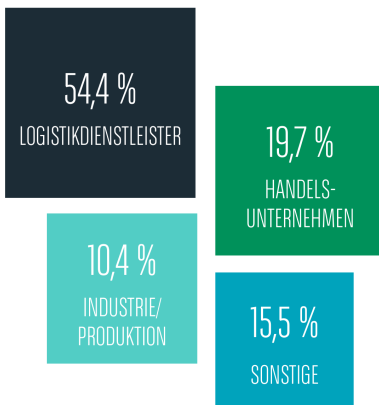
..

HOHER UMSATZ IM KLEINTEILIGEN FLÄCHENSEGMENT

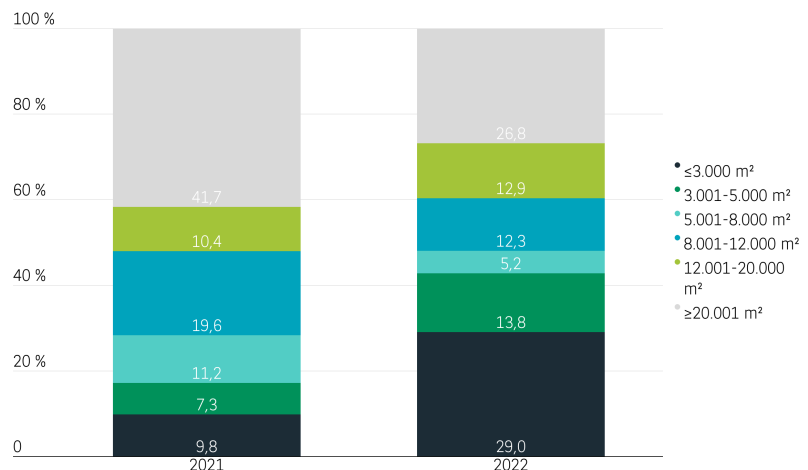
Lager- und Logistikflächenumsatz in Frankfurt



Flächenumsatz nach Branchen

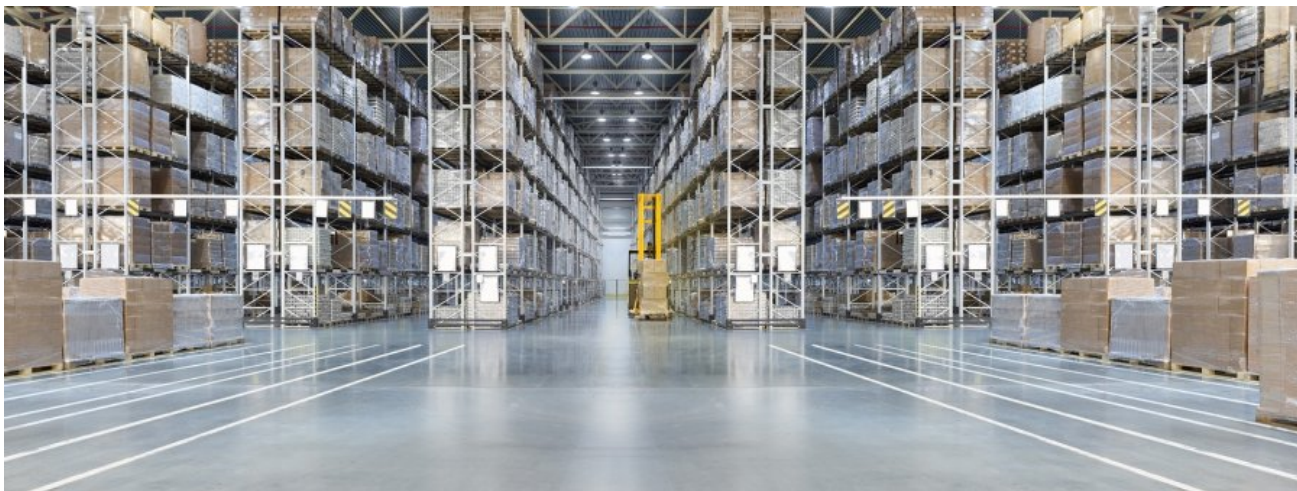


Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Der Flächenumsatz zeigt eine für Frankfurt eher ungewöhnliche Verteilung auf die einzelnen Größenklassen. Kleinere Abschlüsse bis 5.000 m² weisen absolut betrachtet den gleichen hohen Umsatz wie im Vorjahr auf und zeichnen damit für knapp 43 % des Ergebnisses verantwortlich. Das üblicherweise starke Segment der Großverträge über 20.000 m² kommt absolut auf das niedrigste Ergebnis der letzten zehn Jahre, nachdem es im Vorjahr noch auf Rekordniveau lag.
- / Bei den Branchen steuern die Logistikdienstleister mehr als die Hälfte (gut 54 %) zum Flächenumsatz bei, wozu die beiden großen Abschlüsse von B+S Logistik in Hammersbach mit 40.000 m² und DHL in der Cargo City Süd mit 28.000 m² einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. Handels- und auch Produktionsunternehmen bleiben mit Anteilen von knapp 20 % und rund 10 % unter ihren langjährigen Durchschnitten.
- / Durch die geringe Flächenverfügbarkeit liegt der Neubauanteil mit einem Drittel des Umsatzes auf einem im langfristigen Vergleich niedrigen Niveau.

KENNZAHLENTABELLE



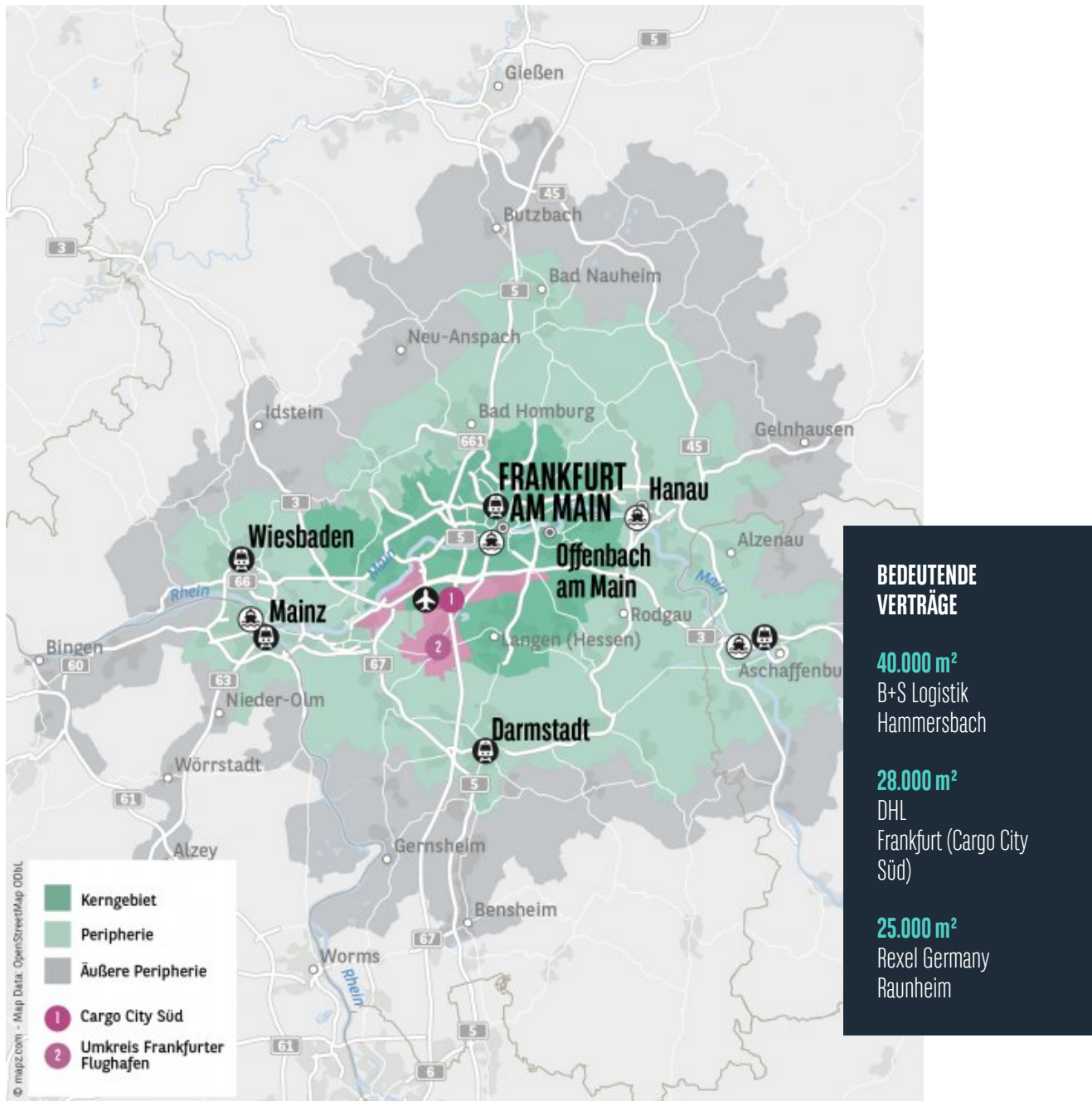
Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,10	7,30	2,8%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,50	5,80	5,5%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	875.000 m ²	347.000 m ²	539.000 m ²
Logistikdienstleister	38,6%	54,4%	43,6%
Handelsunternehmen	30,5%	19,7%	29,5%
Industrie/Produktion	25,8%	10,4%	18,9%
Sonstige	5,1%	15,5%	8,0%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	41,7%	26,8%	32,6%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	58,3%	73,2%	67,4%
Eigennutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	15,1%	6,3%	24,6%
Neubauanteil	54,3%	33,2%	50,3%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Auch für 2023 ist mit einer weiterhin hohen Nachfrage und einem deutlichen Nachfrageüberhang auf dem Frankfurter Logistikmarkt zu rechnen. Wie stark sich diese in entsprechenden Flächenumsätzen niederschlagen kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. So lässt sich aufgrund der steigenden Mieten und des geringen Flächenangebots beobachten, dass Nutzer – vor allem Logistikdienstleister – vermehrt ihre Mietvertragsoptionen wahrnehmen und bestehende Verträge verlängern, was dämpfend auf den Flächenumsatz wirkt.
- / Es ist davon auszugehen, dass sich die Rahmenbedingungen mit hoher Inflation, steigenden Zinsen und anziehenden Baukosten zunächst kaum ändern werden. Auf der Angebotsseite ist aufgrund des derzeitigen konjunkturellen Umfelds auch bei Projektentwicklern eine abwartende Haltung zu verzeichnen, so dass geplante Entwicklungen zum Teil vorerst verschoben werden.
- / In Verbindung mit knappen Baulandflächen und einer geringen Verfügbarkeit im Bestand ist daher durchaus mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen.

LOGISTIKMARKTREGION FRANKFURT



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: 31.12.2022
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