



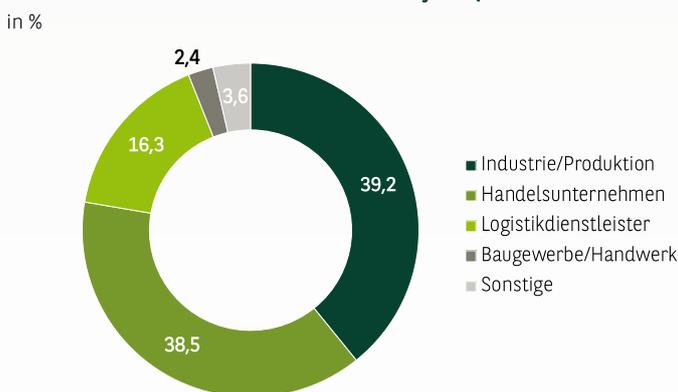
At a Glance **Q1 2019**

# LOGISTIKMARKT FRANKFURT

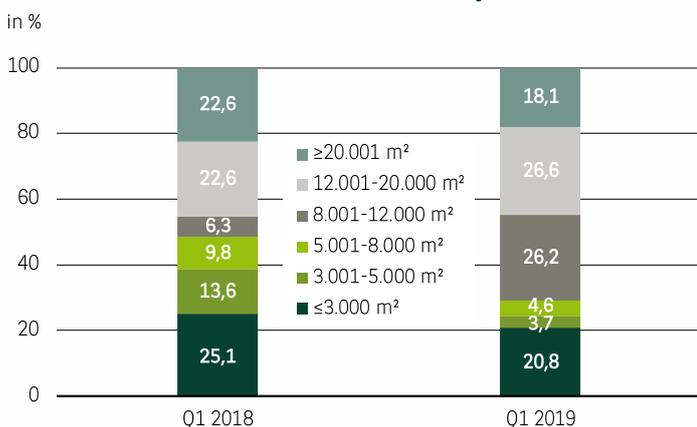
## Lager- und Logistkflächenumsatz in Frankfurt



## Flächenumsatz nach Branchen in Frankfurt Q1 2019



## Flächenumsatz nach Größenklassen in Frankfurt



### RELATIV VERHALTENER JAHRESSTART

Mit einem Flächenumsatz von 114.000 m² verzeichnete der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt einen eher verhaltenen Jahresauftakt und verfehlte das vergleichbare Vorjahresergebnis um gut 14 %. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde nicht ganz erreicht und um rund 7 % unterschritten. Damit steht der Frankfurter Markt allerdings nicht alleine da. Auch an anderen Standorten fiel das erste Quartal relativ schwach aus. Trotzdem setzt sich Frankfurt mit diesem Ergebnis erneut an die Spitze der großen deutschen Logistik-Hubs. Mitverantwortlich für das niedrigere Resultat ist auch ein zu geringes Angebot, gerade im großflächigen Bereich, sodass einige konkrete Gesuche über 10.000 m² in den ersten drei Monaten nicht umgesetzt werden konnten. Der größte Vertrag wurde bisher in Gernsheim registriert, wo ein Handelsunternehmen gut 20.000 m² angemietet hat. In Bischofsheim sicherte sich die SLL System Lager Logistik GmbH 12.000 m² im SEGRO Park und in Eppertshausen unterzeichnete Pirelli einen Vertrag über 10.000 m².

### KOPF-AN-KOPF-RENNEN ZWISCHEN INDUSTRIE UND HANDEL

Bei den beteiligten Branchengruppen lieferten sich Industrie- und Handelsunternehmen ein Kopf-an-Kopf-Rennen, das die Produktionsbetriebe mit einem Umsatzanteil von gut 39 % hauchdünn für sich entschieden. Damit liegt ihr relativer Anteil mehr als doppelt so hoch wie im langjährigen Durchschnitt. Der Handel steuerte mit 38,5 % aber nahezu genauso viel zum Ergebnis bei. Bemerkenswert ist der für Frankfurter Verhältnisse ausgesprochen niedrige Anteil der Logistikdienstleister. Während sie im Schnitt der letzten Jahre für fast 50 % des Umsatzes verantwortlich waren, kommen sie aktuell nur auf gut 16 %. Auch hierin ist ein wichtiger Grund für das im Vorjahresvergleich verhältnismäßig schwache erste Quartal zu sehen.

### RELATIV SCHWACHE NACHFRAGE BEI KLEINEREN FLÄCHEN

Während im Vorjahresquartal noch fast die Hälfte des Flächenumsatzes auf Abschlüsse bis 8.000 m² entfiel, liegt ihr relativer Anteil in den ersten drei Monaten dieses Jahres rund 20 Prozentpunkte niedriger bei nur 29 %. Rein quantitativ betrachtet lässt sich der rückläufige Umsatz durch diese Situation vollständig erklären. Einen etwas geringeren Anteil als im langjährigen Durchschnitt verzeichnen auch Großabschlüsse über 20.000 m², die aktuell auf gut 18 % kommen. Mit jeweils gut einem Viertel tragen demgegenüber bislang vor allem Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m² und von 12.000 bis 20.000 m² am meisten zum Resultat bei.

**Bedeutende Verträge in Frankfurt Q1 2019**

Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Handelsunternehmen	Gernsheim	20.600
SLL System Lager Logistik	Bischofsheim	12.000
Pirelli	Eppertshausen	10.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**➤ EIGENNUTZER UND NEUBAUFLÄCHEN IM AUFWÄRTSTREND**

Zugelegt hat im ersten Quartal der Neubauanteil, der mit 76 % nicht nur doppelt so hoch ausfällt wie im Vorjahreszeitraum, sondern auch den höchsten Wert der letzten Jahre aufweist. Verantwortlich hierfür ist auch ein etwas größeres Angebot aufgrund von spekulativen Projektentwicklungen, das vom Markt weitestgehend absorbiert wurde. Hinzu kommt aber auch ein mit fast 44 % ebenfalls ungewöhnlich hoher Eigennutzeranteil, der sich in starkem Maße im Segment der Neubauflächen abspielt. Im Jahresvergleich hat auch die Spitzenmiete leicht, auf 6,35 €/m<sup>2</sup>, angezogen. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die ebenfalls um 5 Cent auf aktuell 4,95 €/m<sup>2</sup> zugelegt hat und mittlerweile in unmittelbarer Schlagdistanz zur 5-€/m<sup>2</sup>-Schwelle liegt.

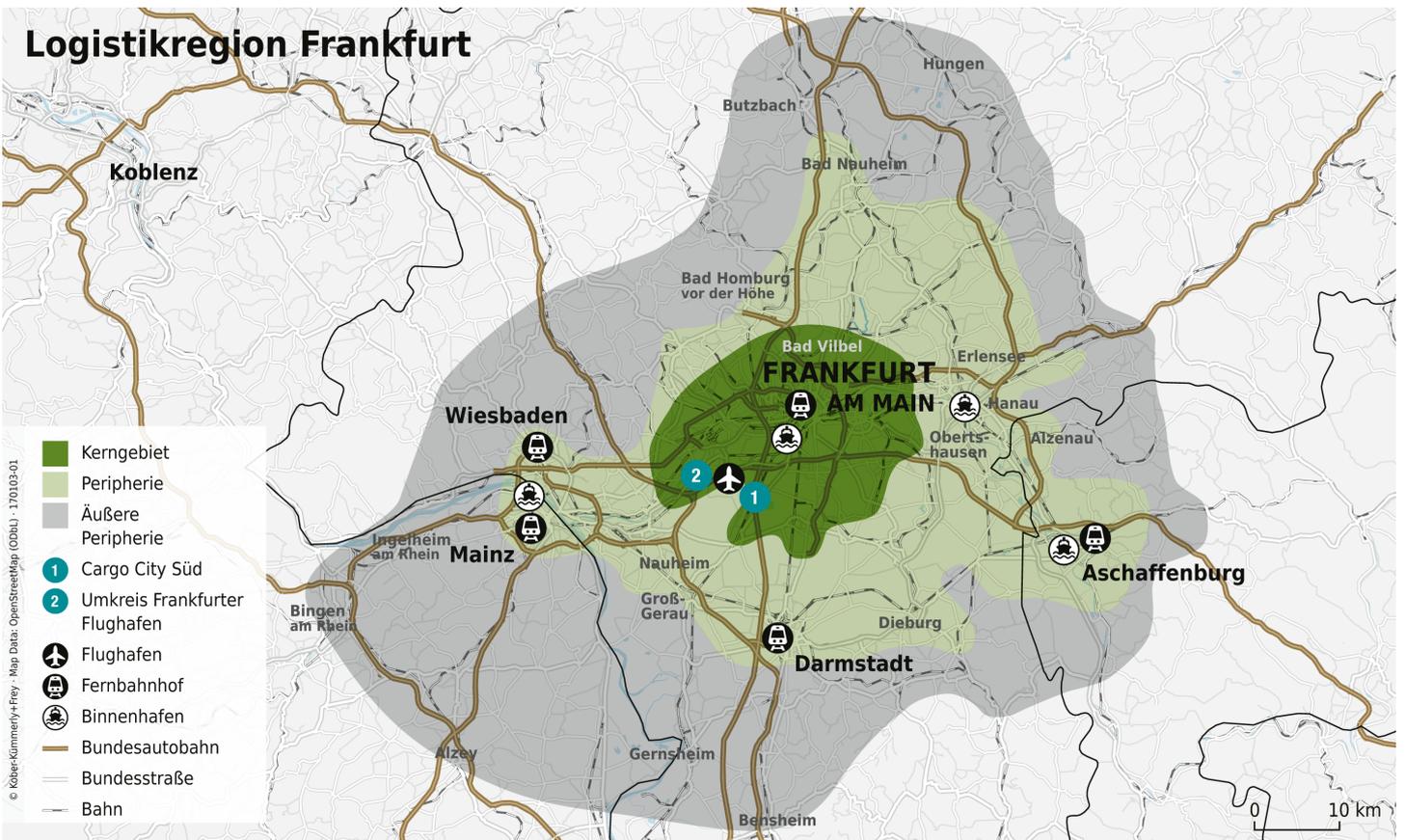
**Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt**

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstsmiete	6,30 €/m <sup>2</sup>	6,35 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	4,90 €/m <sup>2</sup>	4,95 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	133.000 m <sup>2</sup>	114.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	11,0 %	43,6 %	↗
- davon Neubau	38,8 %	76,1 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Nachfragesituation ist insgesamt weiter als gut einzustufen, was sich auch an den aktuell vorliegenden Gesuchen zeigt. Da der Großteil der 2019 fertigzustellenden Projektentwicklungen bereits vorvermietet ist, dürfte sich auch an der in Teilsegmenten des Marktes noch angespannten Angebotssituation im Laufe des Jahres nicht viel ändern. Ob vor dem Hintergrund der Flächenumsatz wieder an die beiden außergewöhnlich guten Vorjahre anknüpfen kann, bleibt abzuwarten. Dass aber erneut ein Ergebnis über 500.000 m<sup>2</sup> erzielt werden wird, ist aus heutiger Sicht sehr wahrscheinlich.



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 Veranmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)