

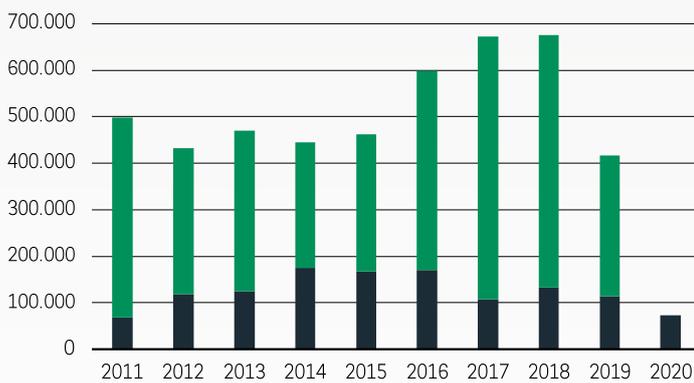


At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

Lager- und Logistkflächenumsatz

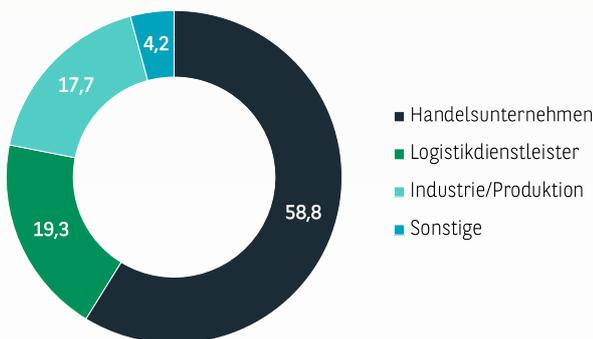
in m² ■ Q1 ■ Q2-Q4



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020

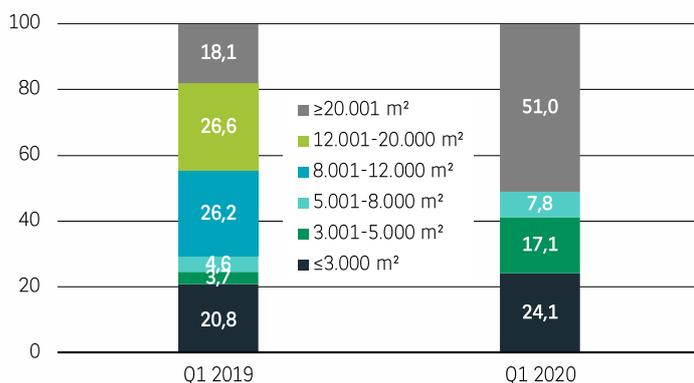
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ SCHWACHER JAHRESAUFTAKT

Der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt ist schwach in das neue Jahr gestartet. Mit einem Flächenumsatz von lediglich 74.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um gut ein Drittel verfehlt. Erst zum zweiten Mal in den letzten zehn Jahren, nach 2011 (68.000 m²), wurden in den ersten drei Monaten des Jahres weniger als 100.000 m² Flächenumsatz registriert. Der langfristige Durchschnitt wurde damit sogar um 41 % unterschritten. Eine monokausale Ursache für diesen Rückgang gibt es allerdings nicht. Zum einen spielt sicher das insgesamt schwächere Wirtschaftswachstum 2019 und Anfang 2020 eine gewisse Rolle, da es sich auch schon gegen Ende letzten Jahres im Flächenumsatz widerspiegelte. Zum anderen war gerade im ersten Quartal eine Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot zu beobachten. Gesucht wurden in starkem Maße Spezialimmobilien, etwa Kühl- oder WGK-fähige Anlagen, die kurzfristig kaum am Markt verfügbar sind. Ob in dem schwächeren Resultat in gewissem Umfang auch bereits erste Auswirkungen der Corona-Krise zum Ausdruck kommen, kann nicht abschließend beantwortet werden. Rund die Hälfte des Resultats entfällt auf eine Anmietung eines E-Commerce-Unternehmens in Hammersbach.

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER UNTERDURCHSCHNITTlich

Auffällig ist auch der geringe Anteil der im Frankfurter Markt traditionell starken Logistikdienstleister, die auf lediglich 19 % kommen. Gerade in dieser Branchengruppe konnten einige Gesuche nach Spezialflächen nicht kurzfristig umgesetzt werden. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählte hier eine Anmietung über rund 5.600 m² in Hanau. Nicht zuletzt aufgrund des Großabschlusses in Hammersbach haben sich demgegenüber Handelsunternehmen mit einem Umsatzanteil von 59 % an die Spitze gesetzt und damit ihre wachsende Bedeutung noch einmal eindrucksvoll unterstrichen. Im langjährigen Schnitt bewegen sich dagegen Produktionsunternehmen, die rund 18 % zum Ergebnis beisteuern.

➤ LEDIGLICH EIN GROSSABSCHLUSS

Mit Ausnahme der E-Commerce-Anmietung konnte im ersten Quartal noch kein größerer Abschluss über 8.000 m² erfasst werden. Auch wenn derartige Verträge immer etwas streuen und deshalb die einzelnen Quartalsergebnisse punktuell stark beeinflussen, ist diese Situation ungewöhnlich und trägt in starkem Maße zum schwachen Jahresauftakt bei. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass kleinere Vermietungen bis 3.000 m² fast ein Viertel zum Gesamtumsatz beisteuern. Auch Abschlüsse zwischen 3.000 und 5.000 m² kommen auf gut 17 % und damit einen relativen Anteil, der fast doppelt so hoch ausfällt wie im Schnitt.

Bedeutende Verträge Q1 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
E-Commerce-Unternehmen	Hammersbach	37.500
Logistikdienstleister	Hanau	5.600
United Brands	Hanau	4.600
Menicon	Offenbach	3.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

KAUM FLÄCHEN UMSATZ DURCH EIGENNUTZER

Ein weiterer Grund für den bisher geringen Flächenumsatz ist im nur sehr geringen Eigennutzeranteil zu sehen. Bisher tragen sie nur 5 % zum Ergebnis bei. Im langjährigen Durchschnitt liegt ihr Anteil dagegen bei deutlich über einem Drittel. Möglicherweise drückt sich hierin aufgrund der moderateren Wirtschaftsentwicklung der letzten Quartale eine etwas abwartende Haltung bei vielen Unternehmen aus, die vor der Umsetzung geplanter Investitionen die weitere konjunkturelle Entwicklung abwarten. Die Mieten haben sich in den letzten drei Quartalen nicht verändert, sodass als Spitzenmiete weiterhin 6,60 €/m² anzusetzen ist. Auch die Durchschnittsmiete notiert unverändert bei 5,10 €/m².

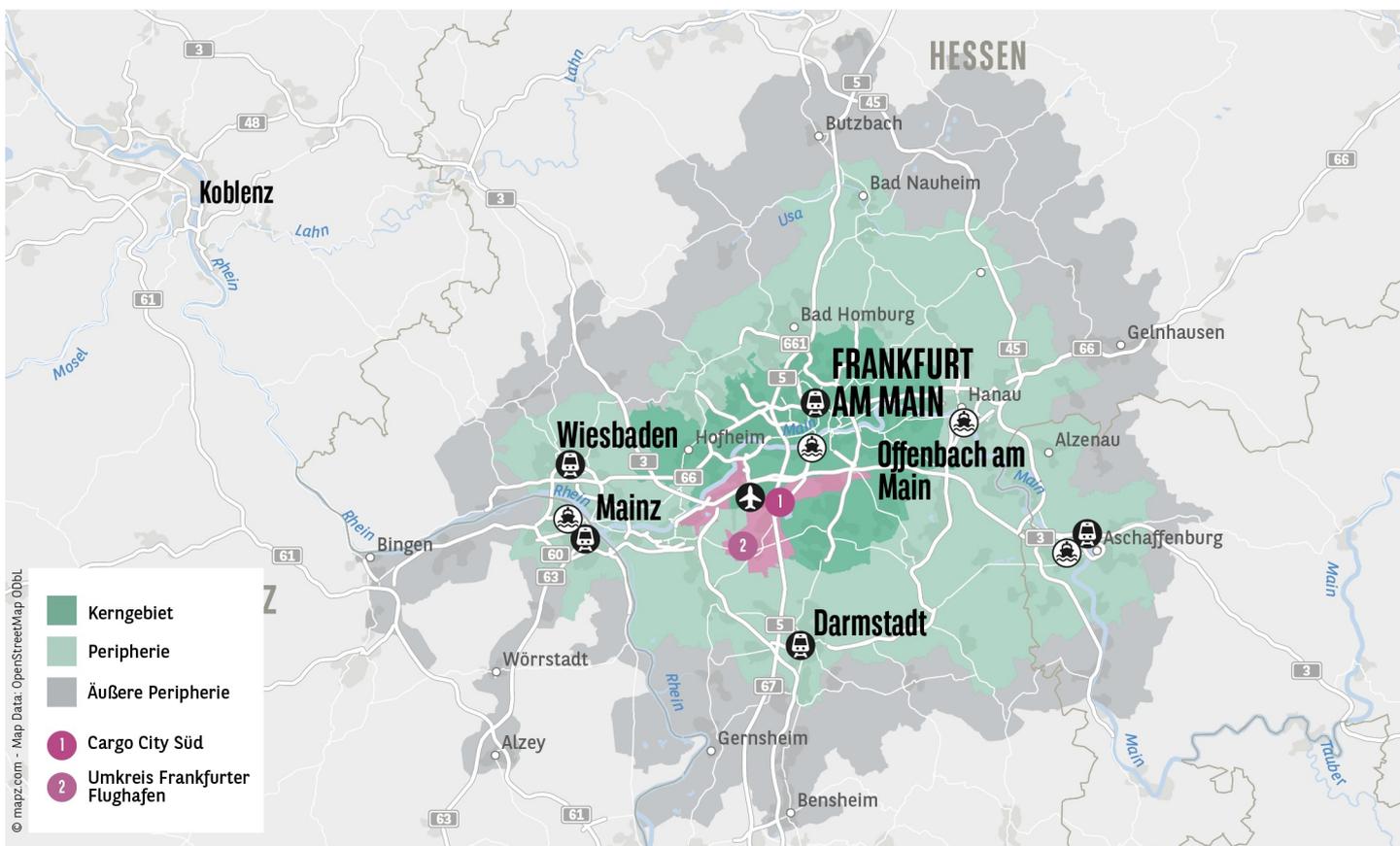
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,35 €/m ²	6,60 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,95 €/m ²	5,10 €/m ²	➔
Flächenumsatz	114.000 m ²	74.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	43,6 %	5,1 %	➔
- davon Neubau	76,1 %	67,5 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

PERSPEKTIVEN

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während einerseits zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen zusätzliche Flächen. Sowohl bezüglich des Flächenumsatzes als auch der Mieten bleibt die weitere Entwicklung also abzuwarten. Unbestritten scheint aber, dass die Logistikmärkte weniger stark von negativen Auswirkungen betroffen sein sollten als andere Immobilienklassen.



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 Speicherung 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2020

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