



At a Glance **Q2 2020**

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

Lager- und Logistikflächenumsatz

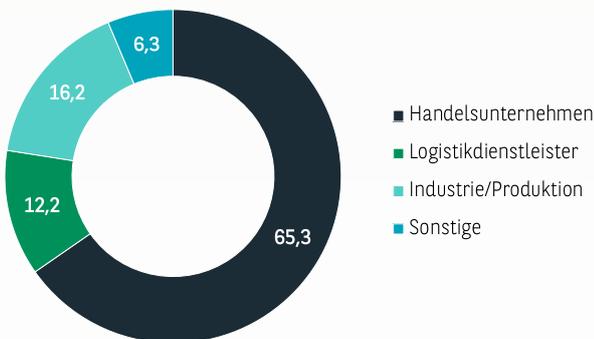
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

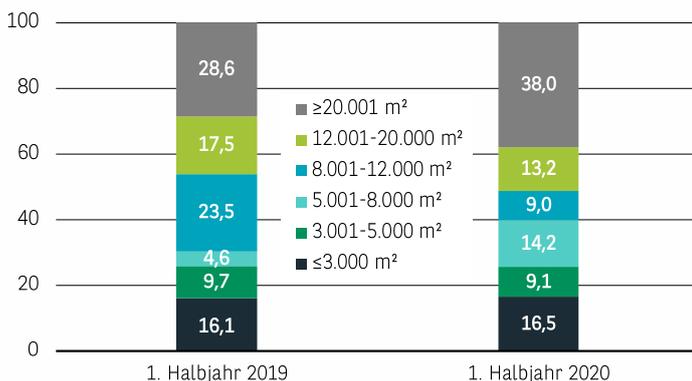
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

➤ AUFHOLEFFEKTE IM ZWEITEN QUARTAL

Nachdem der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt äußerst schwach in das neue Jahr gestartet ist und im ersten Quartal einen Flächenumsatz von lediglich 74.000 m² erzielt hat, gestaltet sich das Bild zur Jahresmitte deutlich freundlicher. Dank eines starken Resultats im zweiten Quartal (157.000 m²) liegt das Halbjahresergebnis bei immerhin 231.000 m² und damit nur 11 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Es zeigt sich somit, dass die aufgrund der Corona-Krise teilweise rückläufige Nachfrage einiger exportorientierter Industriezweige durch das anziehende Geschäft insbesondere der E-Commerce-, Lebensmittel- und Pharmabranche größtenteils kompensiert werden konnte. Die grundsätzlichen Nachfragetrends bleiben ungeachtet der Corona-Krise im Übrigen relativ stabil. Abgesehen von den infrastrukturell besonders günstigen Lagen in Flughafen- und Innenstadtnähe besteht im gesamten Gebiet der Nord-Süd-Achse „Rhein-Main/Rhein-Neckar-Gebiet“ bis nach Kaiserslautern eine nach wie vor starke Nachfrage. Diese resultiert aus der Möglichkeit, beide Metropolregionen gleichzeitig bedienen zu können. Teilweise sind Überlegungen zu erkennen, in periphere Lagen, wie beispielweise südliches oder zentrales Rheinland-Pfalz, auszuweichen.

➤ HANDELSUNTERNEHMEN GEBEN DEN TON AN

Zum Halbjahr ist der Frankfurter Logistikmarkt fest in der Hand der Handelsunternehmen, die für fast zwei Drittel des Umsatzes verantwortlich zeichnen. Der größte Abschluss des Jahres geht dabei an den Discounter-Riesen Lidl, der 50.000 m² Logistikfläche in Erlensee errichten lässt. Auch Amazon setzt seine Expansion fort und mietet 16.500 m² Fläche in Friedrichsdorf. Ein weiterer E-Commerce-Anbieter unterschreibt in Hammersbach sogar für 37.500 m². Logistikdienstleister erreichen hingegen einen ungewöhnlich geringen Marktanteil von 12 %, wobei der von RMD Logistics getätigte Abschluss über 11.400 m² in Mainaschaff den prominentesten Deal in dieser Kategorie darstellt. Industrie- und Produktionsunternehmen erzielen mit einem Umsatzbeitrag von gut 16 % ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Mittels.

➤ GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Die geschilderten Großabschlüsse hinterlassen auch in der Umsatzverteilung nach Größenklassen deutliche Spuren: So vereinen Abschlüsse ab 20.000 m² satte 38 % des Umsatzes auf sich. Gleichzeitig kommen aber auch die beiden kleinsten Größensegmente unter 5.000 m² auf einen nennenswerten Ergebnisbeitrag von gut 25 %. Es zeigt sich somit, dass der Frankfurter Logistikmarkt über ein solides Fundament kleinerer Nachfrager verfügt und sich nicht nur auf große Deals stützt.

Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q2	LIDL	Erlensee	50.000
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Hammersbach	37.500
Q2	Amazon	Friedrichsdorf	16.500
Q2	Alnatura	Pfungstadt	14.000
Q2	RMD Logistics	Mainaschaff	11.400

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

MIETPREISANSTIEG TROTZ CORONA-KRISE

Obwohl natürlich auch die Logistikregion Frankfurt unter der Corona-Krise zu leiden hatte, hat sich an den grundlegenden Nachfrage-Angebots-Relationen nichts geändert. Abgesehen von den lageabhängigen Faktoren spielt das technische Nachfrageprofil eine immer wichtigere Rolle. So ist eine erhöhte Nachfrage nach Spezialimmobilien wie Kühllager oder WGK-fähige Hallen zu verzeichnen. Bei den Mietpreisen zeigte der Pfeil in den letzten drei Monaten spürbar nach oben. Die Spitzenmiete klettert aufgrund einer weiteren Verknappung von Baulandflächen und steigender Baukosten von 6,60 auf 6,80 €/m² und auch die Durchschnittsmiete notiert mit 5,20 €/m² einen etwas höheren Wert (Q1: 5,10 €/m²).

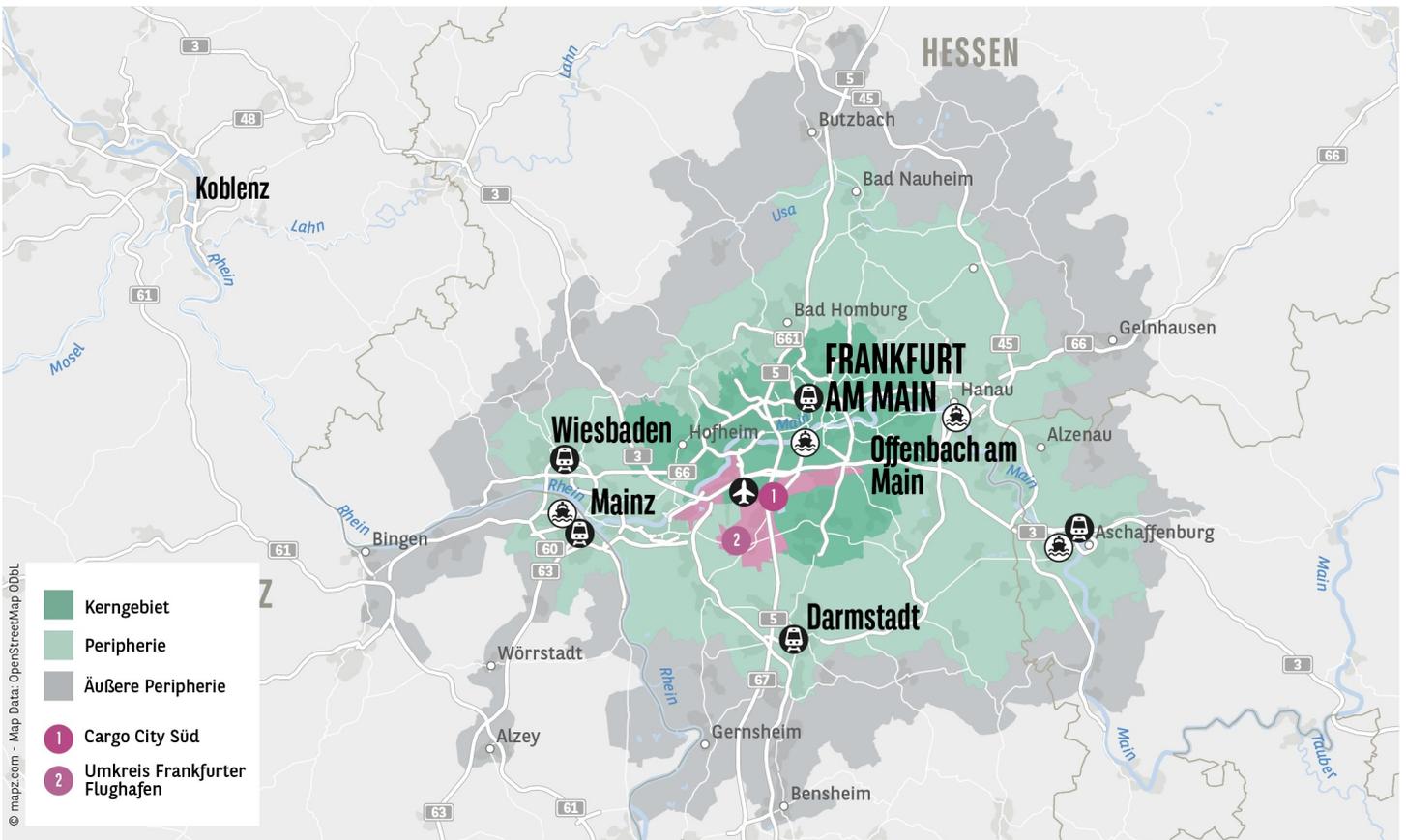
Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,50 €/m ²	6,80 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,95 €/m ²	5,20 €/m ²	➔
Flächenumsatz	259.000 m ²	231.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	42,4 %	30,9 %	➔
- davon Neubau	49,1 %	72,0 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

PERSPEKTIVEN

Nachdem es infolge der weltweiten Corona-Epidemie zu einem kurzfristigen Nachfrageschock gekommen war, hat der Frankfurter Logistikmarkt dank einer breit diversifizierten Nachfragestruktur überraschend schnell wieder in die Spur gefunden. Trotz der nach wie vor bestehenden konjunkturellen Risiken ist eine weitere Marktbelebung im zweiten Halbjahr durchaus möglich, da im Frankfurter Umfeld durch freiwerdende Bestandsflächen und kurz vor Fertigstellung befindliche Projektentwicklungen einige attraktive Flächen kurzfristig verfügbar sein werden. Die entsprechende Nachfrage vorausgesetzt, bietet das zusätzliche Angebot Raum für steigende Flächenumsätze.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2020

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