



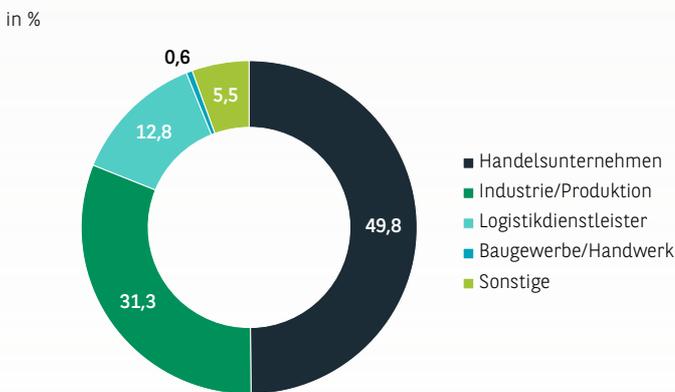
At a Glance **Q3 2020**

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

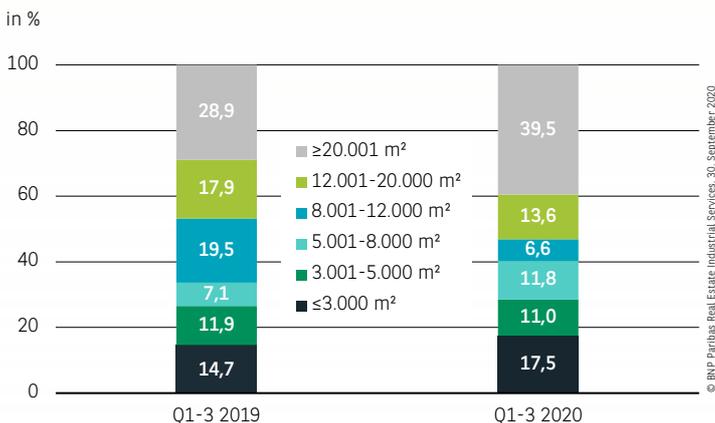
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Flächenumsatz nach Größenklassen



FRANKFURTER LOGISTIKMARKT TROTZT DER KRISE

Zwischen Januar und September wurde auf dem Frankfurter Logistikmarkt ein Flächenumsatz von 333.000 m² erzielt, was einem Rückgang um knapp 9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Im dritten Quartal wurden 102.000 m² Logistikfläche umgesetzt, womit sich die Aufwärtstendenz, die zu Beginn des zweiten Quartals (157.000 m²) eingesetzt hat, in leicht abgeschwächter Form fortsetzt. Interessanterweise lag der Umsatz im ersten Quartal, also in der Zeit vor Corona, bei lediglich 74.000 m². Es zeigt sich somit, dass die Corona-bedingt rückläufige Nachfrage einiger exportorientierter Industriezweige durch andere Branchen größtenteils kompensiert werden konnte. Hierbei stechen insbesondere die Pharmabranche, der Lebensmittelhandel und der weiterhin boomende E-Commerce-Sektor hervor. Bei den lageabhängigen Nachfragetrends sind keine grundsätzlichen Veränderungen zu erkennen. Abgesehen vom Frankfurter Kerngebiet besteht entlang der Nord-Süd-Achse der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar eine nach wie vor starke Nachfrage, da von hier aus ein großes Einzugsgebiet bedient werden kann. Teilweise sind Überlegungen zu erkennen, in periphere Lagen, wie beispielweise das südliche oder zentrale Rheinland-Pfalz bis in den Raum Kaiserslautern, auszuweichen.

HANDELSUNTERNEHMEN AN DER SPITZE

Zum dritten Quartal erreichen die Handelsunternehmen einen Marktanteil von fast 50 % und erzielen damit das mit Abstand beste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Der größte Abschluss wird dabei vom Discounter-Riesen Lidl getätigt, der 50.000 m² Logistikfläche in Erlensee errichten lässt. Auch Amazon setzt seine Expansion fort und sichert sich 16.500 m² Fläche in Friedrichsdorf sowie 15.000 m² in Bingen. Ein weiterer E-Commerce-Anbieter unterschrieb in Hammersbach sogar für 37.500 m². Mit einem Umsatzbeitrag von gut 31 % landen Industrie- und Produktionsunternehmen auf dem zweiten Platz. Logistikdienstleister bleiben hingegen mit einem Marktanteil von knapp 13 % deutlich hinter den Erwartungen zurück.

GROSS UND KLEIN BEWEGEN DEN MARKT

Dank der geschilderten Großabschlüsse vereint die Größenklasse ab 20.000 m² fast 40 % des Umsatzes auf sich. Gleichzeitig kommen aber auch die beiden kleinsten Größensegmente unter 5.000 m² auf einen relativ hohen Marktanteil von annähernd 30 %. Es zeigt sich somit, dass der Frankfurter Logistikmarkt über eine breite Basis verschiedener Nachfragergruppen verfügt und nicht von einzelnen Großtransaktionen abhängig ist.

Bedeutende Verträge Q1-3 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q2	Lidl	Erlensee	50.000
Q3	Produktionsunternehmen	Hammersbach	44.000
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Hammersbach	37.500
Q2	Amazon	Friedrichsdorf	16.500
Q3	Amazon	Bingen-Grolsheim	15.000

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

MIETPREISANSTIEG TROTZ CORONA-KRISE

Trotz der Corona-Krise hat sich an den grundlegenden Angebots-/Nachfrage-Relationen in der Frankfurter Logistikregion nichts geändert. Neben der Lagequalität spielt die technische Ausstattung eine immer wichtigere Rolle, was sich unter anderem in einer erhöhten Nachfrage nach Spezialimmobilien wie Kühlslagern oder WGK-fähigen Hallen äußert. Bei den Mietpreisen zeigte der Pfeil weiterhin spürbar nach oben. Die Spitzenmiete klettert aufgrund einer weiteren Verknappung von Baulandflächen und steigender Baukosten um satte 7 % auf 7,00 €/m², und auch die Durchschnittsmiete legt um 5 % auf 5,35 €/m² zu. Nach wie vor wird die Spitzenmiete im Bereich Mönchhof und Raunheim sowie in stadtnahen Gewerbeparks erzielt.

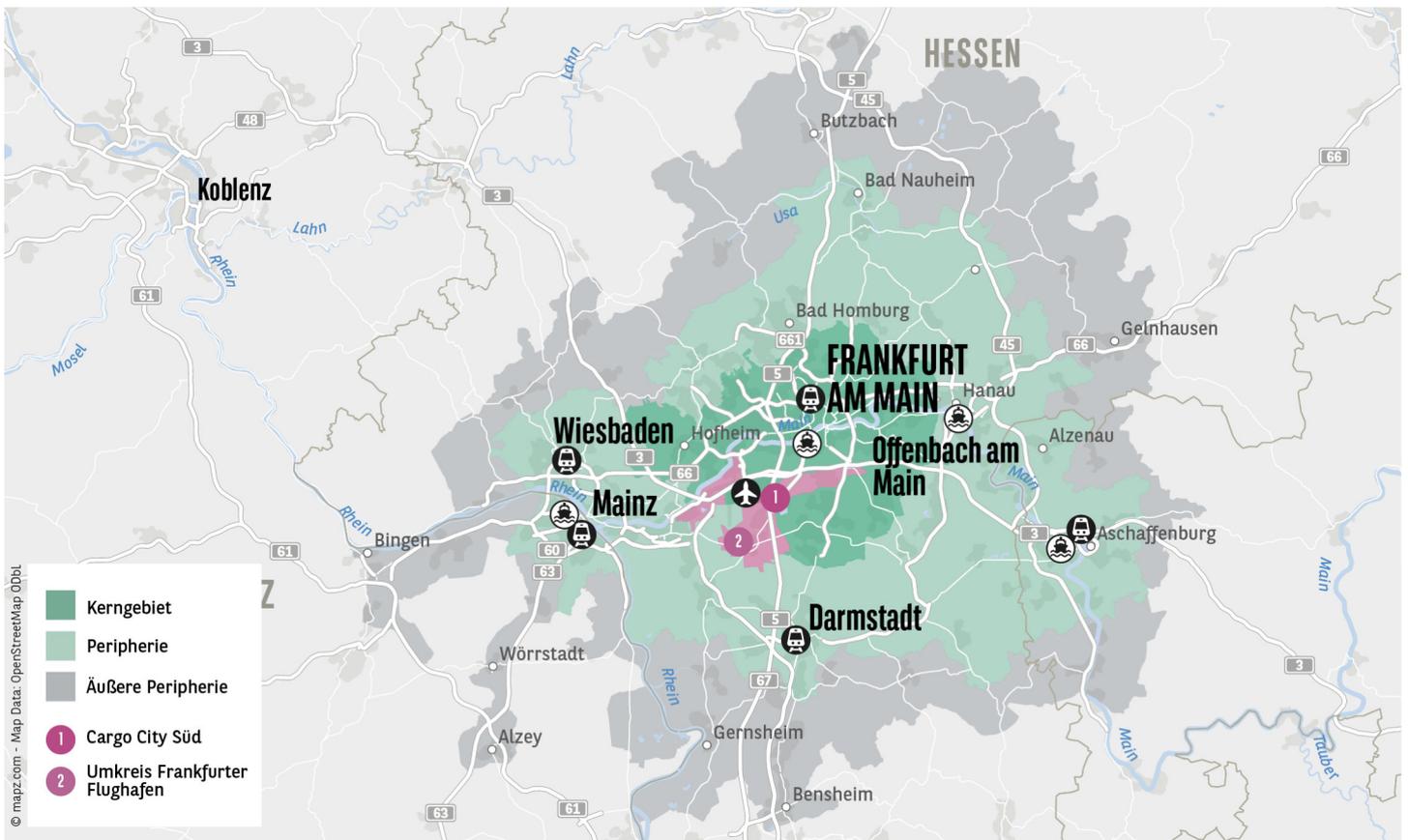
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,60 €/m ²	7,00 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,10 €/m ²	5,35 €/m ²	➔
Flächenumsatz	364.000 m ²	333.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	30,3 %	24,6 %	➔
- davon Neubau	56,7 %	70,4 %	➔

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

PERSPEKTIVEN

Allen Unkenrufen zum Trotz zeigt sich der Frankfurter Logistikmarkt bislang erstaunlich krisenresistent. Einige moderne Logistikflächen, die im Zuge von Projektentwicklungen kurzfristig fertiggestellt wurden, wurden zügig absorbiert, sodass sich der Flächenumsatz fast auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums bewegt. Trotz der nach wie vor bestehenden konjunkturellen Risiken ist eine weitere Marktbelebung zum Jahresende durchaus möglich. Die Nachfrage dürfte weiterhin hoch sein, zumal viele Marktteilnehmer die aktuelle Gemengelage als Chance für eine Repositionierung im Markt nutzen und Restrukturierungs-, Konsolidierungs- und Digitalisierungsprojekte vorantreiben wollen.



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: 30.09.2020

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