

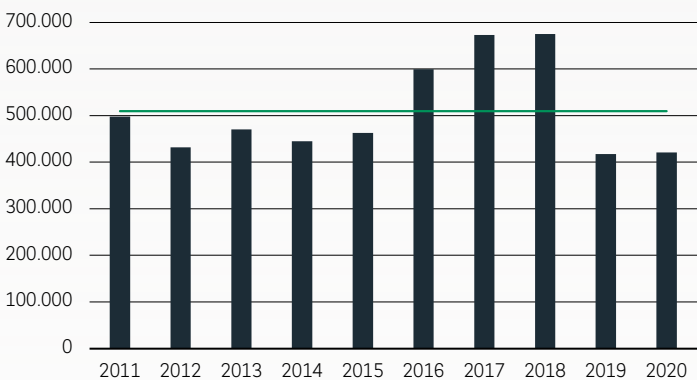


At a Glance **Q4 2020**

# LOGISTIKMARKT FRANKFURT

## Lager- und Logistikflächenumsatz

in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 509.000 m<sup>2</sup>



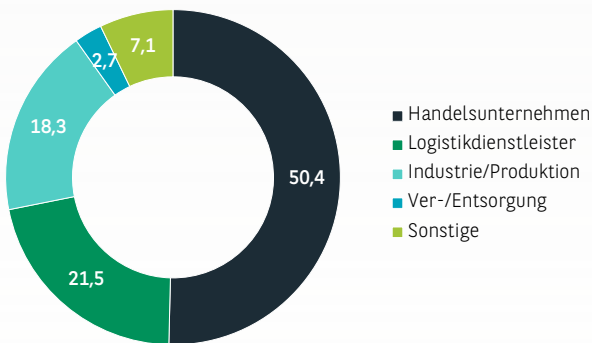
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ UMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

Auf dem Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt wurde 2020 ein Flächenumsatz von 421.000 m<sup>2</sup> registriert. Damit bewegt sich das Ergebnis in etwa auf Vorjahresniveau (+1 %). Im bundesweiten Vergleich wurden nur in Hamburg und Berlin mehr Flächen umgesetzt. Nachdem im Zuge des ersten Lockdowns ein spürbarer Nachfragerückgang zu verzeichnen war, hat das Interesse der Nutzer im Jahresverlauf wieder deutlich angezogen. Als Indiz hierfür steht auch der Flächenumsatz des vierten Quartals, der mit 88.000 m<sup>2</sup> rund zwei Drittel höher lag als im gleichen Zeitraum 2019. Vor allem Großgesuche und die Nachfrage nach Spezialimmobilien, z. B. Kühllager oder WGK-fähige Hallen, haben sich schnell erholt und liegen wieder auf Vor-Corona-Niveau. Neben den traditionell beliebten Lagen in Flughafen- und Stadtnähe rückt die Nord-Süd-Achse „Rhein-Main/Rhein-Neckar-Gebiet“ bis nach Kaiserslautern zunehmend in den Fokus der Nutzer. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählt ein Eigennutzer-Deal von Lidl über 50.000 m<sup>2</sup> in Erlensee sowie zwei Anmietungen von Amazon in Mörfelden (27.000 m<sup>2</sup>) und Bingen-Grolsheim (15.000 m<sup>2</sup>).

## Flächenumsatz nach Branchen

in %



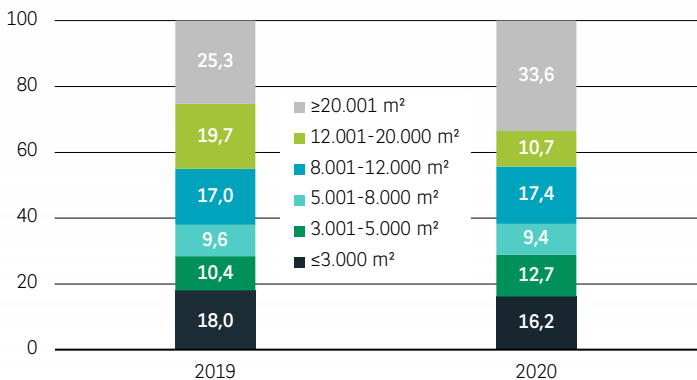
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ HANDELSUNTERNEHMEN EROBERN DIE FÜHRUNG

Auch im Frankfurter Markt tragen Handelsunternehmen zur weiterhin hohen Nachfrage überproportional bei. Sowohl Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce als auch die Lebensmittelbranche können als Gewinner der Corona-Pandemie angesehen werden und dürften auch mittelfristig umfangreiche zusätzliche Flächen benötigen. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass sie rund die Hälfte zum Gesamtumsatz beigesteuert haben und sich damit erstmals an die Spitze gesetzt haben. Auf Platz zwei folgen die üblicherweise dominierenden Logistikdienstleister, die mit einem Umsatzanteil von 21,5 % nur rund die Hälfte des langjährigen Schnitts erreichen. Vervollständigt wir das Führungstrio von Industrieunternehmen, die auf 18 % kommen und sich damit auf dem gewohnten Niveau bewegen.

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ STRUKTUR DER ABSCHLÜSSE KAUM VERÄNDERT

Dass sich die Nachfrage vom kurzzeitigen Schock als Folge des ersten Lockdowns mittlerweile wieder komplett erholt hat, zeigt sich auch daran, dass die Größenstruktur der Abschlüsse sehr vergleichbar zu 2019 ist. Mit rund einem Drittel können die in Frankfurt traditionell wichtigen Großverträge über 20.000 m<sup>2</sup> ihre Spitzenposition auch 2020 klar verteidigen. Aber auch kleinere Vermietungen bis 5.000 m<sup>2</sup> spielen unverändert eine wichtige Rolle und steuern erneut 29 % zum Gesamtumsatz bei. Die in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar gestiegene Marktdynamik erstreckt sich demzufolge auf alle Marktsegmente.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q2	Lidl	Erlensee	50.000
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Hammersbach	37.500
Q4	Amazon	Mörfelden	27.000
Q4	ID Logistics	Ginsheim-Gustavsburg	16.000
Q3	Amazon	Bingen-Grolsheim	15.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**MIETPREISE HABEN DEUTLICH ZUGELEGT**

Die Mietpreise haben sich trotz der Corona-Krise im Jahr 2020 weiter aufwärts entwickelt. Die Spitzenmiete zog um stolze 6 % auf 7,00 €/m<sup>2</sup> an, womit Frankfurt zusammen mit München und Stuttgart Platz zwei im bundesweiten Ranking belegt. Die Durchschnittsmiete legt um 4 % zu und notiert bei 5,30 €/m. Auch wenn sich das Flächenangebot in den kommenden Quartalen aufgrund einiger neu in Angriff zu nehmender Projektentwicklungen etwas erhöhen könnte, spricht die eingeschränkte Verfügbarkeit von Leerstandsflächen gerade im modernen Marktsegment für ein auch im laufenden Jahr tendenziell weiter anziehendes Mietpreisniveau.

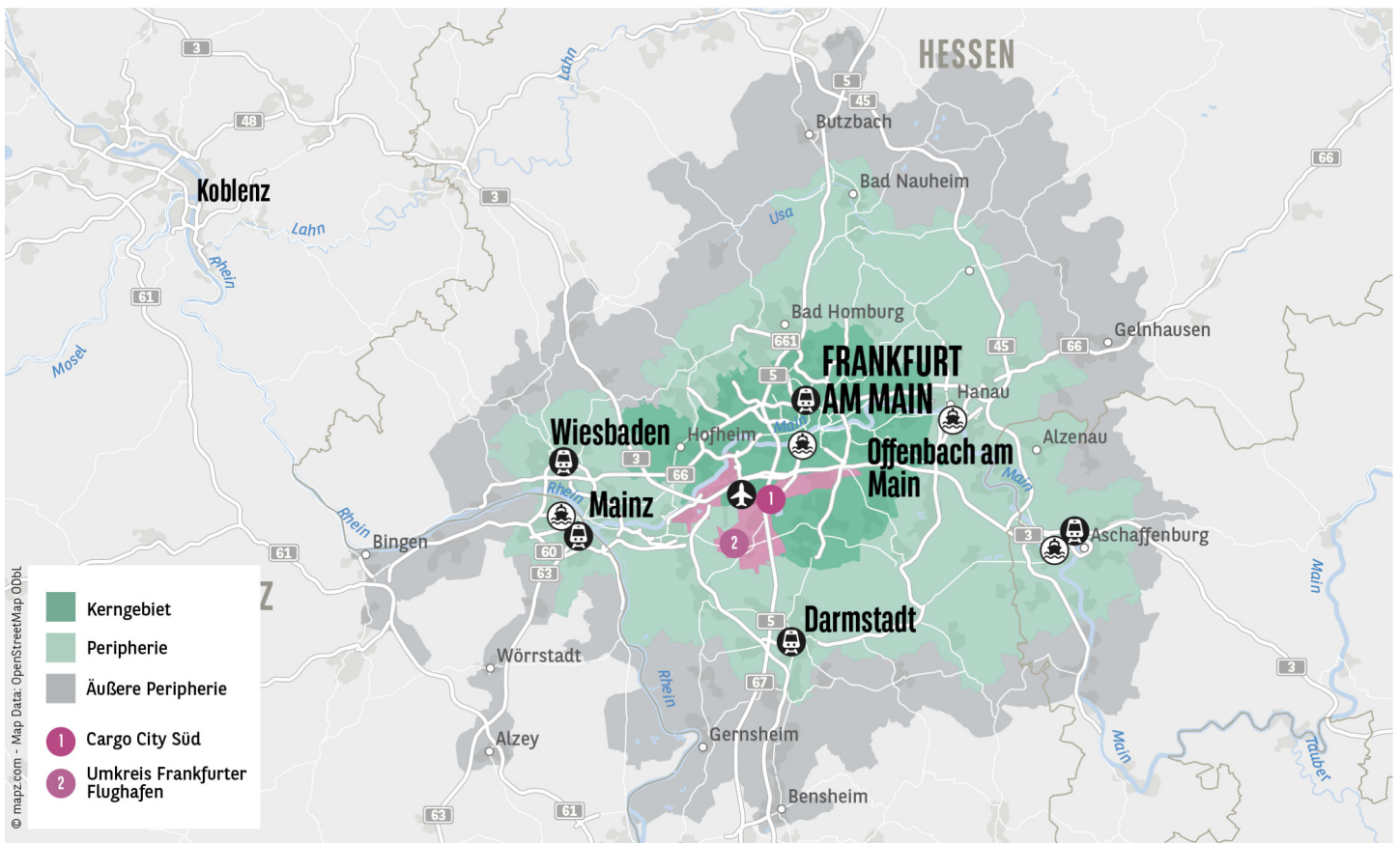
**Kennzahlen Logistikmarkt**

	2019	2020	Trend 2021
Höchstmiete	6,60 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	5,10 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	417.000 m <sup>2</sup>	421.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	33,8 %	26,2 %	↘
- davon Neubau	57,0 %	53,4 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**PERSPEKTIVEN**

Auch für das Jahr 2021 stehen die Vorzeichen für den Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt auf Grün. Neben der ohnehin weiterhin starken Nachfrage aufgrund steigender E-Commerce-Umsätze und wachsender Flächenbedarfe im Zusammenhang mit der Last-Mile-Logistik haben sich auch viele Logistikdienstleister an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Im Zusammenspiel mit einer im Laufe des Jahres insgesamt anziehenden Konjunktur ist demzufolge von mindestens vergleichbaren, eher steigenden, Umsätzen auszugehen. Ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts von gut 500.000 m<sup>2</sup>, oder nur leicht darunter, stellt das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario dar.



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: 31.12.2020

**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)