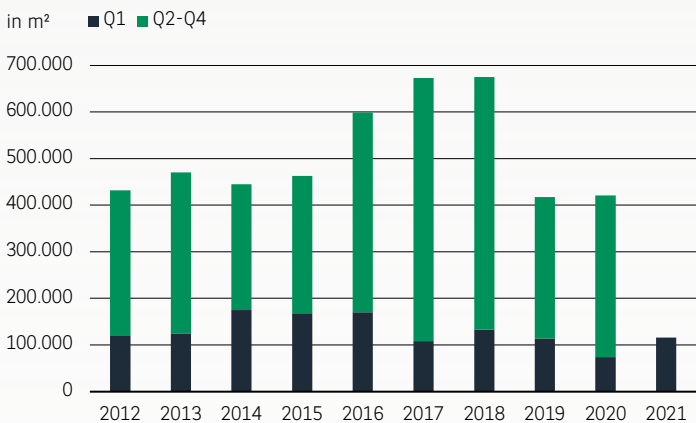




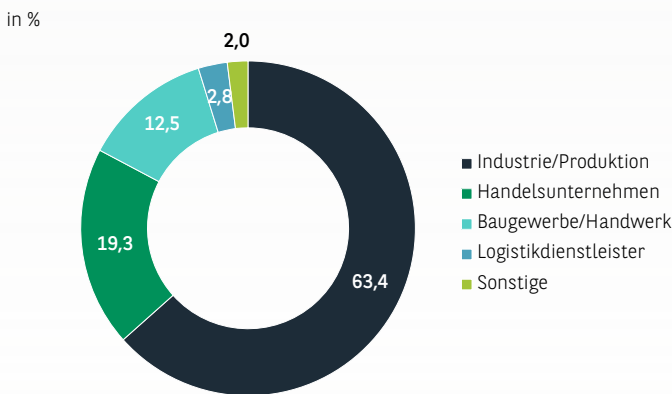
At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

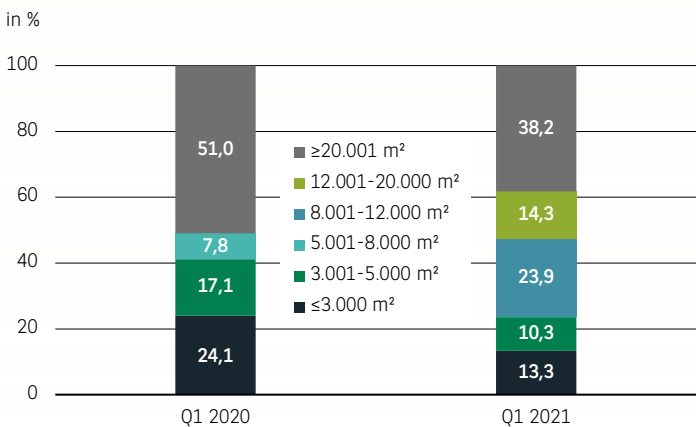
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ DURCHSCHNITTLICHER JAHRESAUFTAKT

Nachdem der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt bereits gegen Ende des letzten Jahres eine Aufwärtstendenz erkennen ließ, konnte er auch im ersten Quartal 2021 mit einem respektablen Ergebnis überzeugen. Mit einem Flächenumsatz von rund 116.000 m² im gesamten Marktgebiet konnte das zugegebenermaßen schwache Vorjahresergebnis um 57 % übertroffen werden. Verglichen mit dem zehnjährigen Durchschnitt fällt das Resultat aber knapp 11 % niedriger aus, was vor dem Hintergrund des mittlerweile seit Monaten anhaltenden Lockdowns nicht überraschend ist. Insgesamt lässt sich aber feststellen, dass die Nachfrage durch die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Pandemie und die teilweise unübersichtlichen politischen Entscheidungen immer noch etwas gebremst wird. Im bundesweiten Vergleich bewegt sich Frankfurt mit dem Ergebnis im Mittelfeld der großen Logistikregionen. Den mit Abstand größten Abschluss tätigte die Hager Group mit 44.000 m² in Hammersbach. Zu den bedeutenden Mietverträgen zählen darüber hinaus 16.500 m² von Amazon in Friedrichsdorf, 9.300 m² durch Teknihall in Dietzenbach sowie rund 8.300 m² in Rodgau von KS Tools.

➤ UNGEWÖHNLICHE BRANCHENVERTEILUNG

Auch wenn das erste Quartal aufgrund des kurzen Betrachtungszeitraums immer nur eine Momentaufnahme darstellt, ist bislang eine unübliche Verteilung des Umsatzes über die Branchengruppen festzustellen. An die Spitze gesetzt haben sich Produktionsunternehmen, die auf einen Anteil von 63 % kommen und ihren langjährigen Schnitt damit um ein Mehrfaches übertreffen. Demgegenüber steuern Handelsunternehmen trotz großer Nachfrage mit gut 19 % nur rund die Hälfte ihres üblichen Anteils bei. Hierin spiegelt sich vor allem das zu geringe Angebot in relativ zentralen Lagen eindeutig wider. Überraschend ist auch, dass die in der Regel führenden Logistikdienstleister mit nur 3 % bisher kaum in Erscheinung getreten sind. Demgegenüber entfällt mit 12,5 % ein außergewöhnlich hoher Wert auf das Baugewerbe.

➤ RELATIV VIELE GROSSABSCHLÜSSE

Die für den Frankfurter Logistikmarkt traditionell wichtigen Großverträge über 20.000 m² spielen auch in den ersten drei Monaten eine wichtige Rolle und sind für gut 38 % des Ergebnisses verantwortlich. Aber auch die nächsten Größenklassen 12.000 bis 20.000 m² (gut 14 %) und von 8.000 bis 12.000 m² (knapp 24 %) sind stark vertreten. Insgesamt haben größere Vermietungen damit einen etwas überproportionalen Beitrag geleistet. Aber auch kleine Flächen bis 5.000 m² erfreuen sich einer regen Nachfrage und konnten erneut fast ein Viertel zum Umsatz beisteuern.

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Hager Group	Hammersbach	44.000
Amazon	Friedrichsdorf	16.500
Teknihall	Dietzenbach	9.300
KS TOOLS	Rodgau	8.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

WEITERHIN KAUM EIGENNUTZER UND VIELE NEUBAUFLÄCHEN

Der bereits im Vorjahresquartal zu erkennende Trend einer sehr niedrigen Eigennutzerquote hat sich fortgesetzt. Nur rund 3 % des Resultats entfallen auf dieses Segment. Hier zeigt sich, dass sich viele Unternehmen in einem nach wie vor ungewissen Umfeld weiterhin schwertun, teure Investitionsentscheidungen zu treffen. Und auch der steigende Neubauanteil hat sich mit 70 % erneut bestätigt. Da die Flächenanforderungen der Nutzer immer größer werden, stellen ältere Bestandsflächen vielfach nur noch bedingt eine Alternative dar. Die Mietpreisniveaus weisen im ersten Quartal eine stabile Situation auf, sodass die Spitzenmiete unverändert bei 7,00 €/m² anzusetzen ist und die Durchschnittsmiete wie zum Jahresende bei rund 5,30 €/m² notiert.

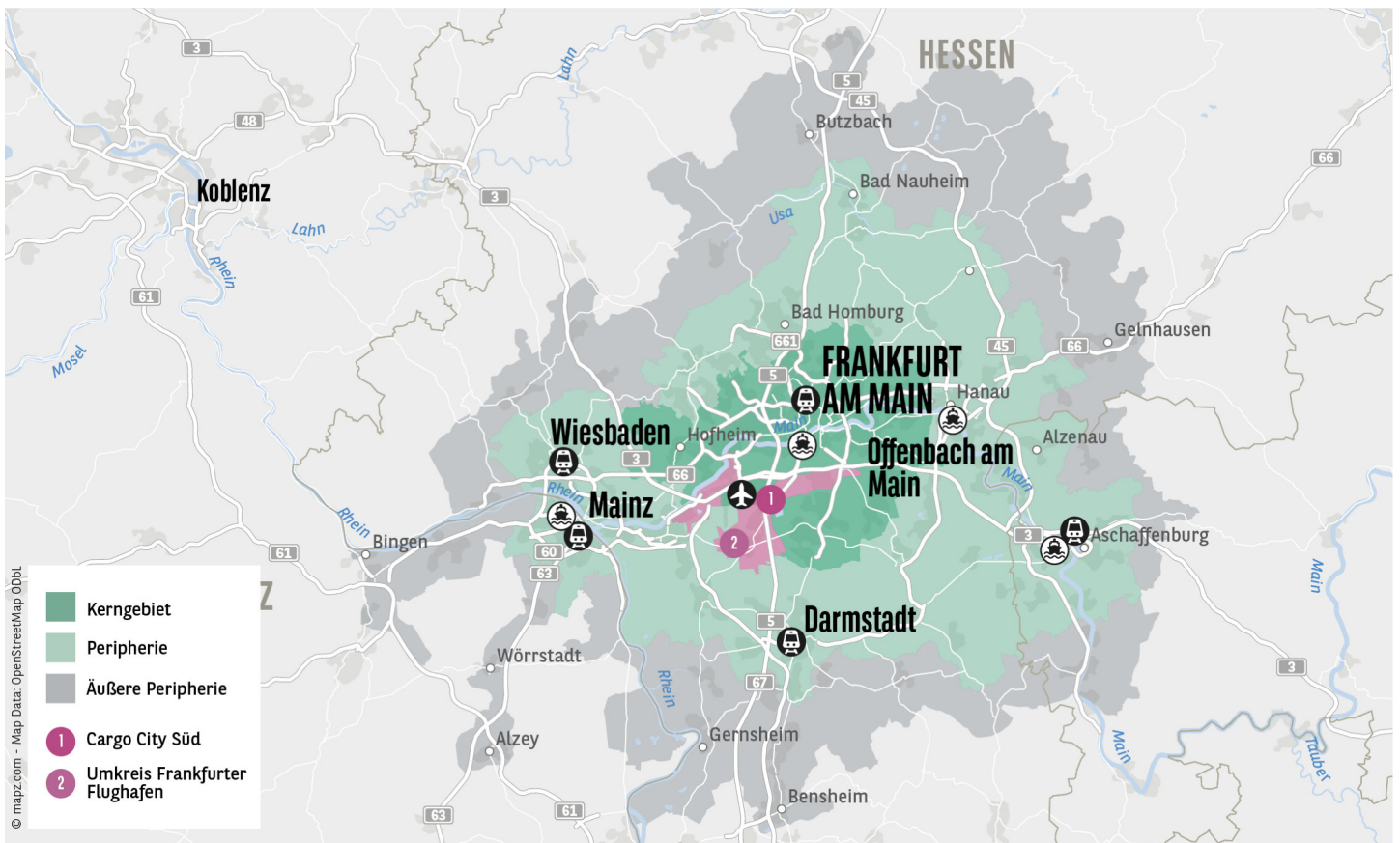
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,60 €/m ²	7,00 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,10 €/m ²	5,30 €/m ²	➔
Flächenumsatz	74.000 m ²	116.000 m ²	➡
- davon Eigennutzer	5,1 %	3,1 %	➔
- davon Neubau	67,5 %	70,0 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

PERSPEKTIVEN

Im Zuge eines spürbaren Fortschritts der Impfkampagne und einer sukzessiven Ausweitung von Lockerungen sollte die Zuversicht hinsichtlich eines beschleunigten Wirtschaftswachstums deutlich zunehmen. Davon dürfte auch der Frankfurter Logistikmarkt profitieren. Vor diesem Hintergrund spricht alles für eine auch im weiteren Jahresverlauf lebhaftere und mindestens durchschnittliche Nachfrage. Aus heutiger Sicht stellt demzufolge ein Flächenumsatz auf dem Niveau der Vorjahre, also zwischen 400.000 und 500.000 m², das wahrscheinlichste Szenario dar. Die Mieten werden sich in den nächsten Quartalen voraussichtlich überwiegend seitwärts entwickeln.



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: 31.03.2021

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