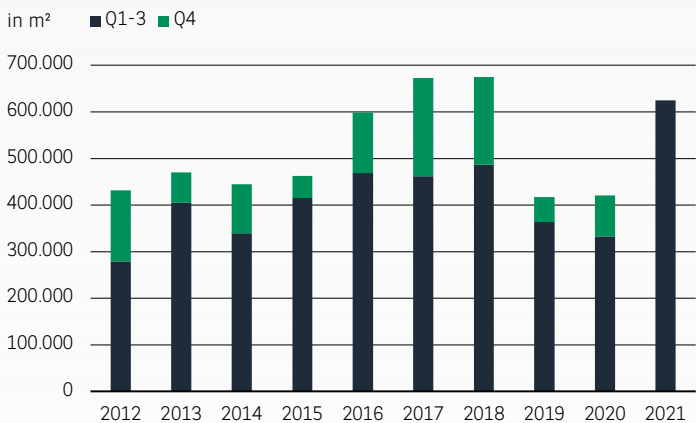




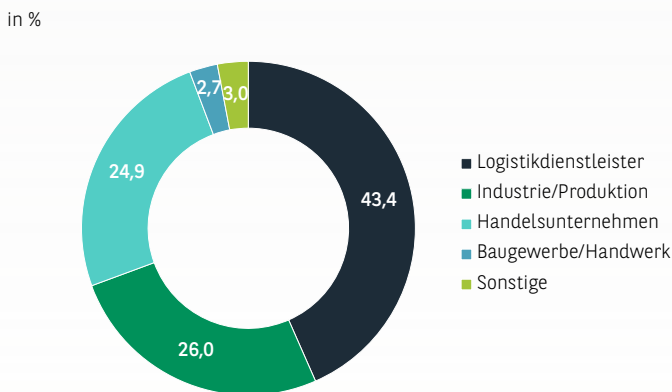
At a Glance **Q3 2021**

# LOGISTIKMARKT FRANKFURT

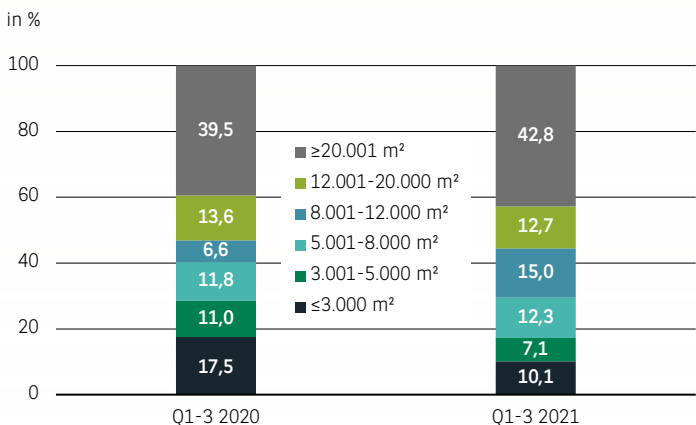
## Lager- und Logistikflächenumsatz



## Flächenumsatz nach Branchen



## Flächenumsatz nach Größenklassen



### FRANKFURTER MARKT MIT DEUTSCHER BESTMARKE

Der Frankfurter Logistikmarkt schickt sich an, alle Rekorde zu brechen. Bis jetzt wurde im Jahresverlauf ein Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 625.000 m<sup>2</sup> getätigt. Es ist der höchste Wert, der jemals für einen deutschen Logistikmarkt Ende September erfasst wurde. Nur auf das Frankfurter Marktgebiet bezogen, liegt das aktuelle Ergebnis fast 88 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums und knapp 50 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Mainmetropole profitiert dabei von verschiedenen Faktoren. Zum einen strukturieren immer mehr Industrieunternehmen ihre Lieferketten neu. Vor dem Hintergrund der Liefer-schwierigkeiten von Vorprodukten vor allem aus dem asiatischen Raum, entscheiden sich viele Firmen, Lager- und auch Produktionskapazitäten ins Inland zu verlegen, um globale Abhängigkeiten zu reduzieren und insgesamt krisenfester zu werden. Zum anderen spricht mehr denn je die zentrale Lage in Deutschland und insbesondere die Nähe der Metropolregionen Rhein/Main und Rhein/Neckar für den Standort Frankfurt.

### TOP-UMSÄTZE IN ALLEN BRANCHEN

Alle Branchen sind 2021 überdurchschnittlich aktiv, allen voran Logistikdienstleister, die mit einem Umsatz von bisher rund 271.000 m<sup>2</sup> eine neue Höchstmarke gesetzt haben. Ihr Resultat liegt fast 58 % über dem Zehn-Jahresdurchschnitt. Auch die im Vorjahr bereits sehr transaktionsstarken Industrie- und Produktionsunternehmen haben noch einmal einen Gang höher geschaltet. Ihr jüngstes Ergebnis notiert 82,5 % über dem Langzeitschnitt, wobei neben zahlreichen Verträgen im mittleren Größensegment vor allem zwei Abschlüsse jenseits der 40.000 m<sup>2</sup> ins Gewicht fallen. Handelsunternehmen sind im zweiten Jahr in Folge überdurchschnittlich stark mit einem Flächenumsatz von rund 156.000 m<sup>2</sup>. Neben drei Abschlüssen jenseits der 10.000 m<sup>2</sup> sind es vor allem Transaktionen im mittleren Größensegment, die hier zu Buche schlagen. Die Bandbreite der neuen Nutzer reicht von E-Commerce-Unternehmen über Food Retailer bis zu Textilfirmen.

### GROSSTRANSAKTIONEN TREIBEN DEN MARKT

Die Zahl der Abschlüsse mit einer Fläche jenseits der 20.000 m<sup>2</sup> ist aktuell besonders hoch. Sie haben bisher fast 268.000 m<sup>2</sup> zum Flächenumsatz beigetragen und somit mehr denn je zuvor. Vor allem die Marktaktivität bei Abschlüssen über 35.000 m<sup>2</sup> ist bemerkenswert mit insgesamt vier Verträgen. Auffällig stark ist auch das Transaktionsgeschehen bei Flächen zwischen 8.001 und 12.000 m<sup>2</sup> mit fast 94.000 m<sup>2</sup> (Ø 10-Jahre: knapp 49.000 m<sup>2</sup>). Auch sie bewegen sich damit auf einem bisher noch nicht gekannten Niveau.

### Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q1	Hager Group	Hammersbach	44.000
Q2	ID Logistics	Kleinstheim	41.000
Q3	PepsiCo Deutschland	Hammersbach	40.000
Q3	B+S Logistik	Alzenau	37.400
Q3	DHL Supply Chain	Florstadt	32.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

### Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	5,35 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	333.000 m <sup>2</sup>	625.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	24,6 %	17,5 %	➔
- davon Neubau	70,4 %	62,9 %	➔

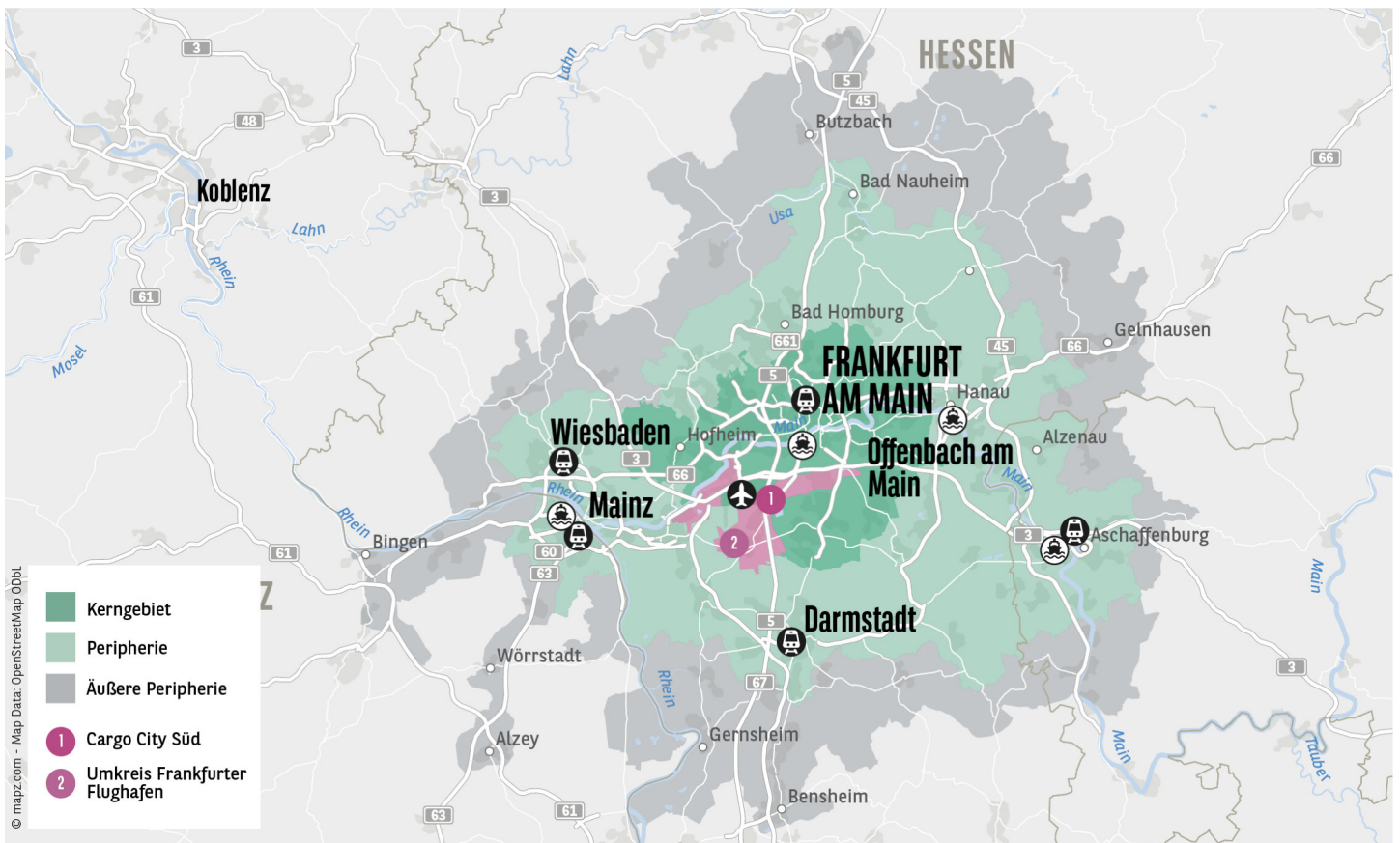
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

### MIETNIVEAU STEIGT WEITER

Das Volumen an Angebotsflächen ist im Frankfurter Marktgebiet weiter rückläufig. Der Nachfragedruck ist hoch. Insbesondere in gut angebundenen und autobahnnahen Lagen sind Flächen knapp. Die sich im Bau befindlichen Projektentwicklungen bringen insgesamt nur wenig Entlastung und spekulativ errichtete Flächen werden in der Regel schnell vom Markt absorbiert. Erschwerend kommt hinzu, dass die meisten Neubaufächen nicht über das von vielen Unternehmen benötigte Großvolumen verfügen, da viele Projekte aktuell eher kleinteilig ausgelegt sind. Angesichts des sich weiter verknappenden Angebots ist das Mietniveau gestiegen. Erstmals seit Q3 2020 ist die Spitzenmiete wieder angezogen. Sie notiert aktuell bei 7,10 €/m<sup>2</sup> (+1,4 % gegenüber Q3 2020). Die Durchschnittsmiete ist im zweiten Quartal in Folge auf jetzt 5,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen (+2,8 % gegenüber Q3 2020).

### PERSPEKTIVEN

Ein hohes Transaktionsgeschehen wird für den Frankfurter Markt auch im Jahresschlussquartal charakteristisch sein. So wird der Boom im E-Commerce für eine anhaltend hohe Nachfrage seitens des Handels sorgen, während bei Industrieunternehmen die fortschreitende Optimierung der Supply Chains die Flächennachfrage hoch halten dürfte. Die starke Nachfrage in Kombination mit sinkendem Angebot und nicht zuletzt auch steigenden Baukosten wird die Mietpreise weiter unter Aufwärtsdruck setzen.



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: 30.09.2021

**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)