

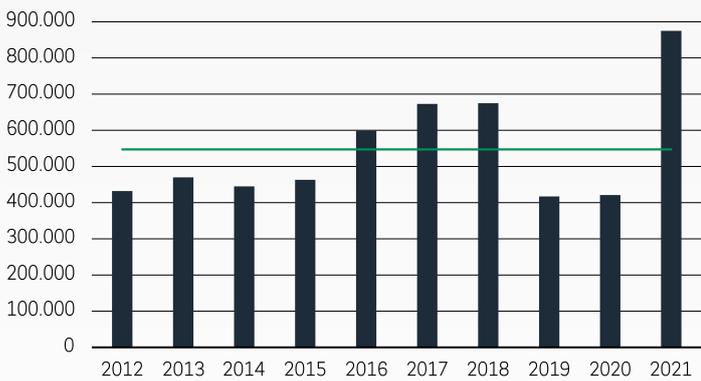


At a Glance **Q4 2021**

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

Lager- und Logistkflächenumsatz

in m² ■ Flächenumsatz — Ø 547.000 m²



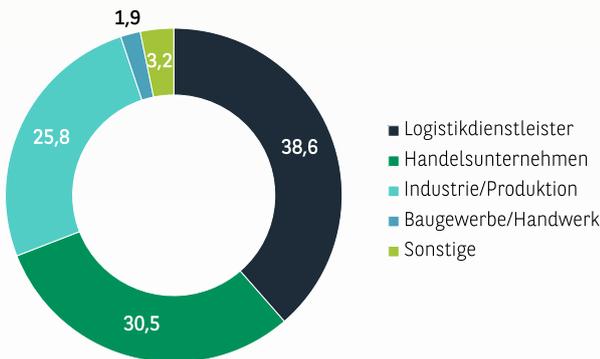
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

REKORDUMSATZ AUF HISTORISCH HOHEM NIVEAU

Der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt hat 2021 ein historisches Ergebnis erzielt. Mit 875.000 m² wurde nicht nur der Vorjahreswert mehr als verdoppelt, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um 60 % übertroffen. Abseits vom Ruhrgebiet wurde noch nie innerhalb eines Jahres ein vergleichbar hohes Resultat in einer der großen deutschen Logistikagglomerationen verzeichnet. Zu diesem außergewöhnlichen Umsatz haben zwei unterschiedliche Aspekte beigetragen. Dies ist einerseits ein starker Nachfrageanstieg aufgrund von strukturellen Entwicklungen in einigen Branchengruppen, andererseits sind aber auch gewisse Nachholeffekte zu beobachten. Einige Unternehmen, die strategische Entscheidungen 2020 coronabedingt verschoben oder „on hold“ gesetzt hatten, haben diese im Jahr 2021 dann realisiert. Profitiert hat hiervon vor allem das großflächige Segment, das wesentlich zur neuen Bestmarke beigetragen hat. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählen die Anmietungen der Hager Group (44.000 m²) und PepsiCo Deutschland (40.000 m²), beide in Hammersbach; außerdem von ID Logistics mit 41.000 m² in Kleinostheim.

Flächenumsatz nach Branchen

in %



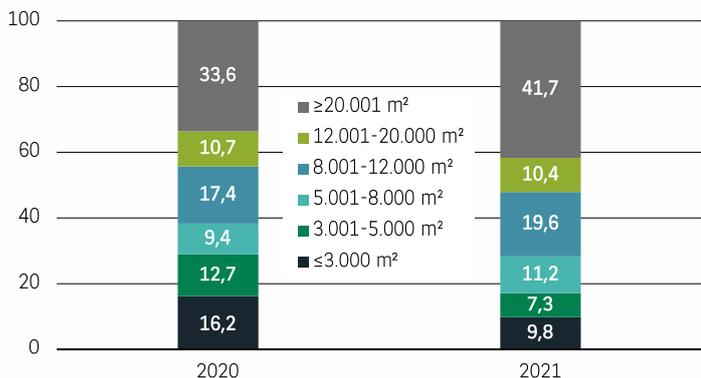
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

REGE NACHFRAGE IN ALLEN BRANCHENGRUPPEN

Dass sich die Logistikmärkte insgesamt im Aufwind befinden unterstreicht die Tatsache, dass alle Branchengruppen hohe Umsatzbeiträge geleistet haben und Handels- und Produktionsunternehmen sogar neue Allzeithochs verzeichnen. An die Spitze gesetzt haben sich trotzdem die in Frankfurt traditionell besonders starken Logistikdienstleister, die auf knapp 39 % kommen. Auf Platz zwei folgt der Handel, der 30,5 % beisteuert und sich vor der Industrie, auf die knapp 26 % entfallen, platziert. Stark nachgefragt werden vor allem große, zusammenhängende Hallenflächen (BigBoxes) in Autobahnnähe. Nachfrager sind in erster Linie E-Commerce-Unternehmen, zunehmend auch aus dem asiatischen Raum, die den Eintritt in den europäischen Markt suchen. Ein weiterer Trend ist das B2C-Lebensmittel-Liefergeschäft. Hier werden insbesondere Flächen im Stadtgebiet nachgefragt.

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

GROSSABSCHLÜSSE MIT NEUEM ALLZEITHOCH

Da außergewöhnliche Rekordumsätze immer auch eine Reihe von Großabschlüssen voraussetzen, ist es nicht verwunderlich, dass Verträge über 20.000 m² mit knapp 42 % den mit Abstand höchsten Umsatzbeitrag leisten. Absolut betrachtet erzielen sie mit 365.000 m² sogar ein neues Allzeithoch. Insgesamt konnten zwölf Abschlüsse in dieser Größenordnung registriert werden. Aber auch in den übrigen Klassen wurden sehr hohe Umsätze erfasst. Dies gilt vor allem auch für das mittlere Marktsegment von 8.000 bis 12.000 m². Hier wurde mit über 170.000 m² die bisherige Bestmarke aus 2017 um rund 25.000 m² getoppt.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q1	Hager Group	Hammersbach	44.000
Q2	ID Logistics	Kleinostheim	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, 31. Dezember 2021

Kennzahlen Logistikmarkt

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmiete	7,00 €/m ²	7,10 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	5,30 €/m ²	5,50 €/m ²	↗
Flächenumsatz	421.000 m ²	875.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	26,2 %	15,1 %	→
- davon Neubau	53,4 %	54,3 %	↘

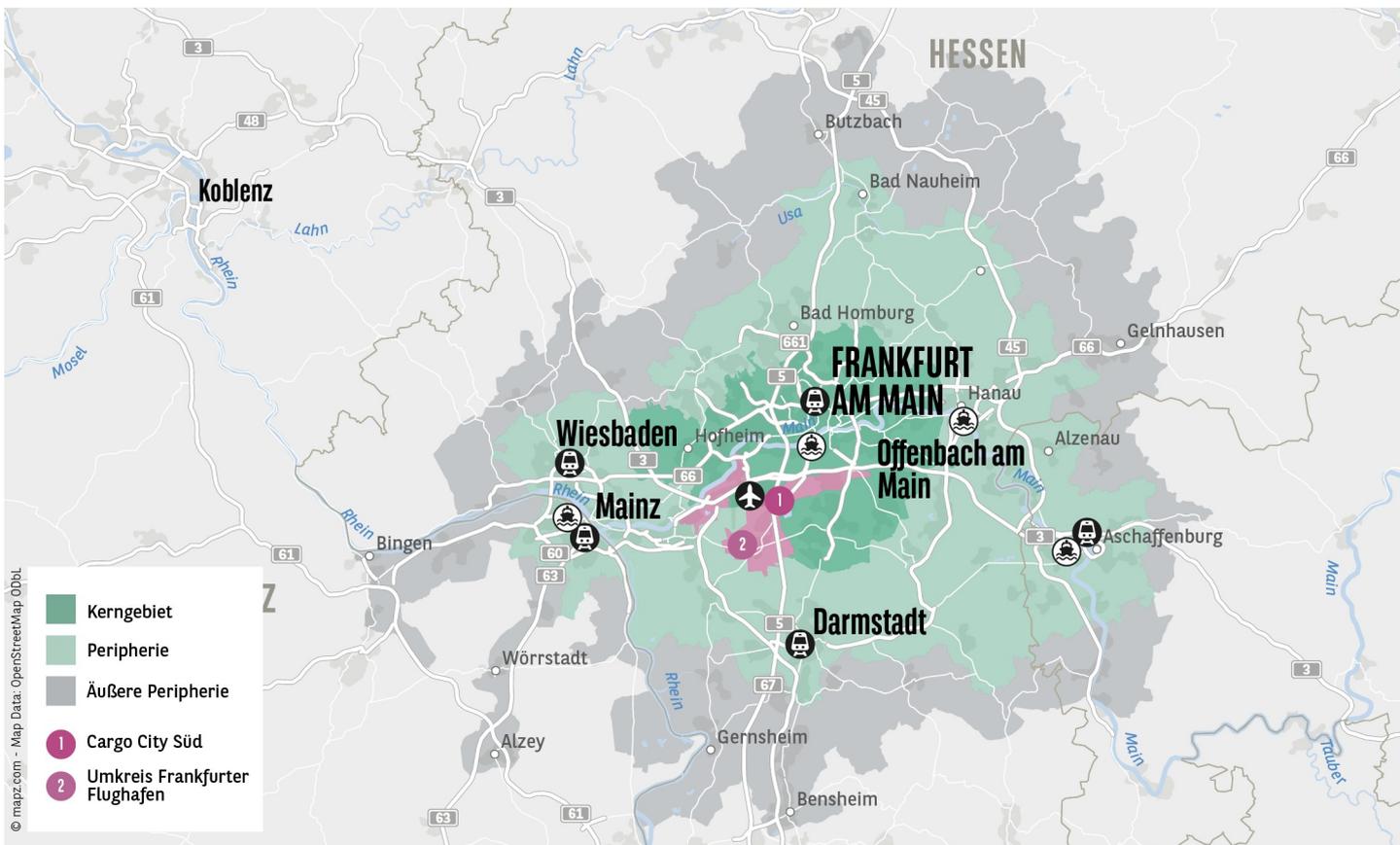
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ AUFWÄRTSDRUCK BEI DEN MIETEN HÄLT AN

Die ausgesprochen starke Nachfrage in Verbindung mit einem weiterhin knappen Angebot schlägt sich in steigenden Mieten nieder. Seit Mitte des Jahres hat die Spitzenmiete um rund 1,5 % auf 7,10 €/m² angezogen. Die Durchschnittsmiete hat im gleichen Zeitraum sogar um fast 3 % auf 5,50 €/m² zugelegt. In allen gut angelegenen, autobahnnahen Standorten ist nach wie vor ein ausgeprägter Flächenmangel zu beobachten. Dies gilt insbesondere für großflächige Gesuche. In der Regel sind daher auch Projektentwicklungen bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch für das Jahr 2022 stehen die Ampeln für den Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt auf Grün. Die zu erwartende Beschleunigung des Wirtschaftswachstums wird die Nachfrage weiter forcieren und auf hohem Niveau halten. Hinzu kommen Anpassungs- und Umstrukturierungsprozesse in vielen Wirtschaftsbereichen. Hierzu gehören die anhaltende Erfolgsstory des E-Commerce mit entsprechender Flächennachfrage sowie die Optimierung der Supply Chains und fortschreitende Automatisierungsprozesse in der Industrie. Die hieraus resultierende Nachfrage trifft aktuell auf ein nicht ausreichendes Angebot, sodass der Aufwärtstrend bei den Mieten anhalten dürfte. Verstärkt wird dieser Effekt noch durch die stark steigenden Baupreise und aktuelle Materialengpässe.



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: 31.12.2021

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