

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE
Q3 2023

245.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-16 %
Q3 2023 vs. Q3 2022

-39 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

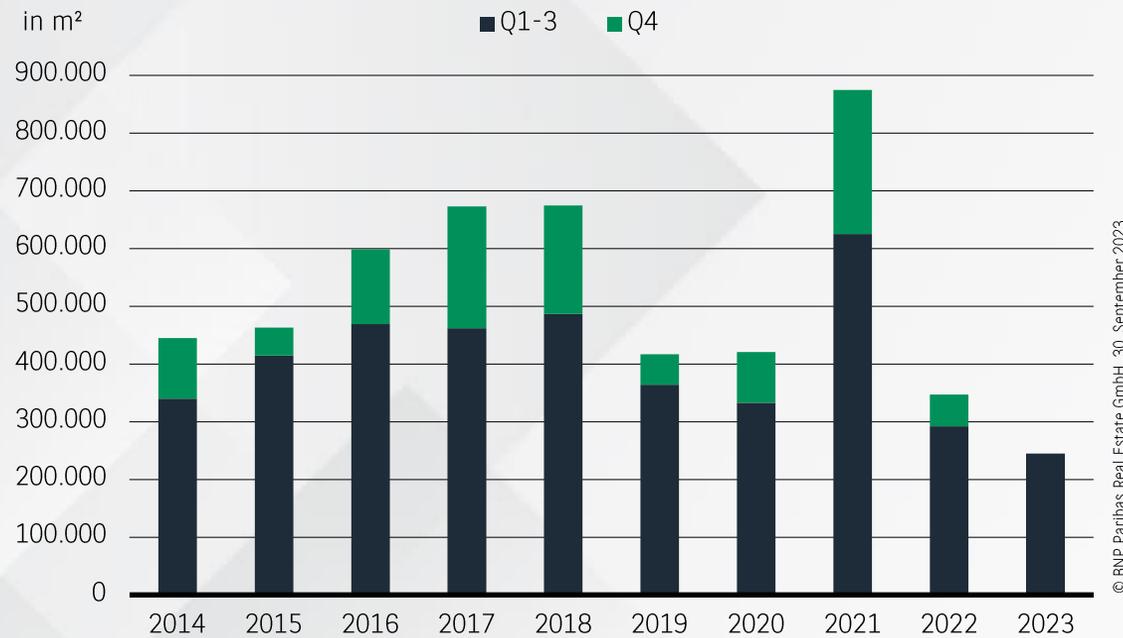


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

FLÄCHENMANGEL HEMMT FLÄCHENUMSATZ

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN FRANKFURT



36,9 %
NEUBAUANTEIL

8,9 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL

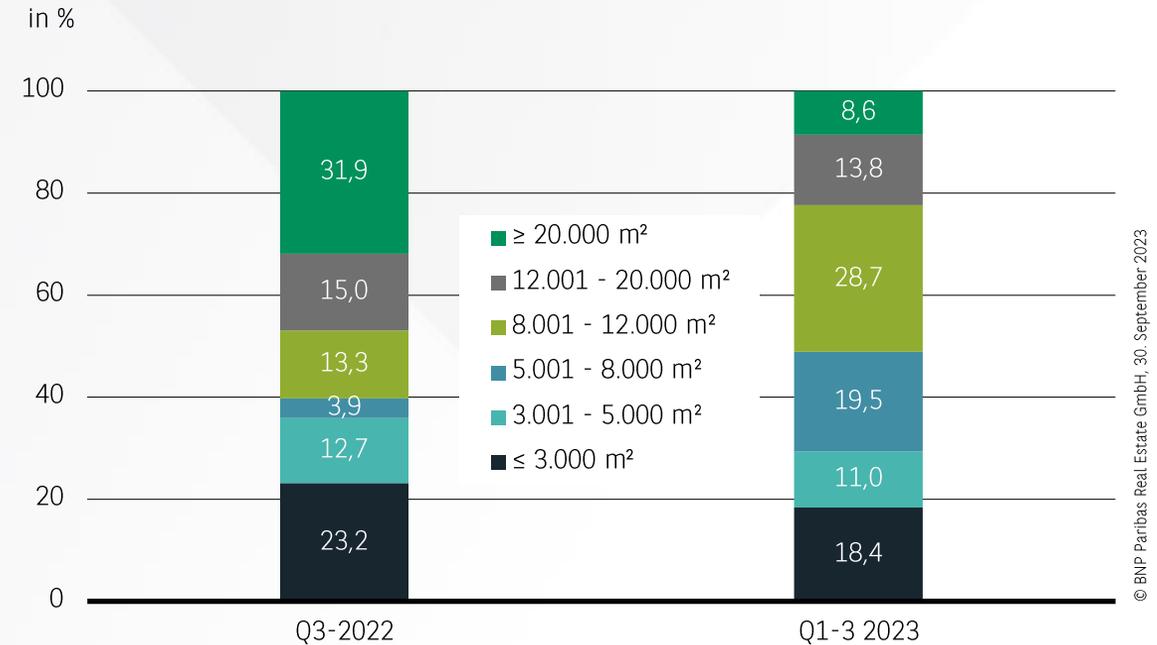


- Nach den ersten neun Monaten 2023 wurde am Frankfurter Lager- und Logistikmarkt ein Flächenumsatz von 245.000 m² registriert. Das Ergebnis liegt damit zwar nur rund 16 % unter dem Vorjahreswert, jedoch rund 39 % unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Dieses niedrigere Ergebnis ist in erster Linie auf den starken Mangel an vakanten Lager- und Logistikflächen im Frankfurter Marktgebiet zurückzuführen. Der Flächenmangel spiegelt sich auch im deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 54 %) notierenden Neubauanteil von nur 37 % wider. Dies führt dazu, dass viele Nutzer ihre bestehenden Mietverträge verlängern und wenig bis keine Bewegung im Markt entsteht. Weiterhin werden Flächen stark nachgefragt, aber viele Unternehmen überdenken ihre Entscheidungen länger als noch im Vorjahr.
- Infolge dieses Nachfrageüberhangs und -drucks sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten gegenüber dem letzten Quartal gestiegen und notieren aktuell bei 7,75 €/m² bzw. 6,50 €/m².

EIN GROSSDEAL ÜBER 20.000 M²

- Mit dem Mercedes-Benz-Deal in Trebur über rund 21.000 m² konnte erst ein Großdeal im dritten Quartal verzeichnet werden, was ein im langjährigen Vergleich sehr niedriger Wert ist. Somit trägt das großvolumige Segment über 20.000 m² bislang nur knapp 9 % zum Flächenumsatz bei, was deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt liegt (Ø 10 Jahre: 31 %).
- Während sich die Flächenumsätze der kleinen Größenkategorien in der Nähe ihrer langjährigen Durchschnittswerte bewegen, kommen die beiden mittleren Größenkategorien (5.000 m²–8.000 m² sowie 8.000 m²–12.000 m²) mit 20 % bzw. 29 % auf deutlich überdurchschnittliche Marktanteile.
- Die für gewöhnlich in den letzten Jahren stark dominierenden Logistikdienstleister (Ø 10 Jahre: 42 %) tragen zwar mit gut einem Drittel immer noch am meisten zum Flächenumsatz bei, allerdings deutlich weniger als üblich. Auch Handelsunternehmen, mit einem im langjährigen Durchschnitt starken Marktanteil von rund 29 %, kommen auf nur 16 %. Hingegen erreichen Industrie- und Produktionsunternehmen mit 32 % den höchsten Marktanteil der letzten 10 Jahre.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

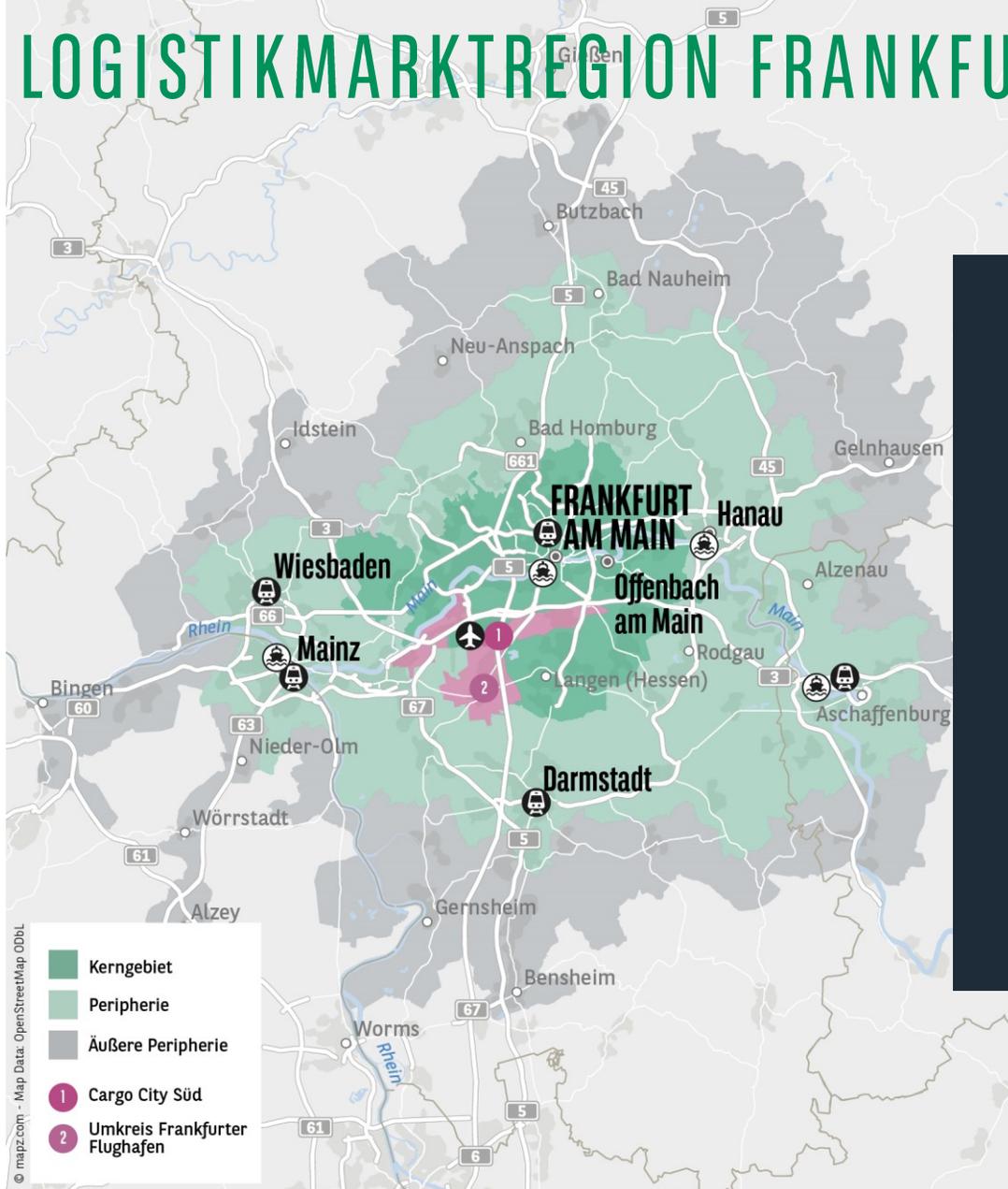
KENNZAHLEN

Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,30	7,75	6,2%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	5,80	6,50	12,1%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	292.000 m²	245.000 m²	403.000 m²
Logistikdienstleister	57,0%	34,3%	41,5%
Handelsunternehmen	24,7%	15,9%	28,6%
Industrie/Produktion	9,7%	32,2%	21,5%
Sonstige	8,6%	17,6%	8,4%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	31,9%	8,6%	31,3%
Anteil Deals bis 20.000 m²	68,1%	91,4%	68,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	7,1%	8,9%	23,3%
Neubauanteil	43,4%	36,9%	53,5%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Trotz einer veränderten konjunkturellen Lage befindet sich die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen weiterhin auf einem hohen Niveau. Nichtsdestotrotz kann diese aufgrund der niedrigen Fluktuation und des Flächenmangels nur bedingt durch entsprechende Flächenumsätze bedient werden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gesamtjahresergebnis unter dem langjährigen Durchschnitt liegen wird.
- Durch die stark gestiegenen Gestehungskosten sowie die erschwerte und verteuerte Fremdkapitalbeschaffung ist weiter von einer nachlassenden und insbesondere spekulativen Bauaktivität auszugehen. Dadurch dürfte sich die Angebots-/Nachfragesituation eher noch verschärfen. Die aktuelle, persistent hohe Inflation, steigende Leitzinsen und eine weitere Verknappung von Bauland werden aus heutiger Sicht kurz- und mittelfristig zu weiter anziehenden Spitzen- und Durchschnittsmieten führen. Insbesondere in stadt- und autobahnnahen Lagen ist mit einer deutlichen weiteren Verteuerung zu rechnen.

LOGISTIKMARKTREGION FRANKFURT



BEDEUTENDE VERTRÄGE

21.000 m²
Mercedes Benz
Trebur

17.800 m²
Nagel-Group Logistics
Trebur

16.000 m²
Müller – Die lila Logistik
Eppertshausen

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298-99-0
Bildnachweise: Adobe Stock / engel.ac; Alexander Nasonov

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de