

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE
Q4 2023

440.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

+27 %
2023 vs. 2022

-18 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

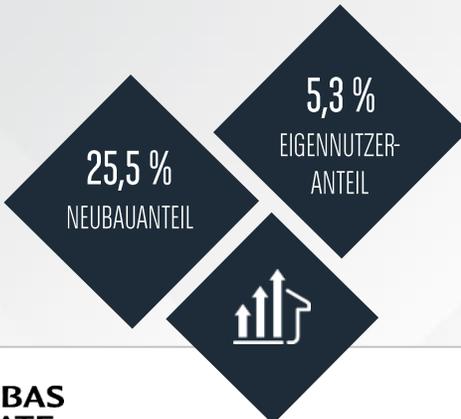
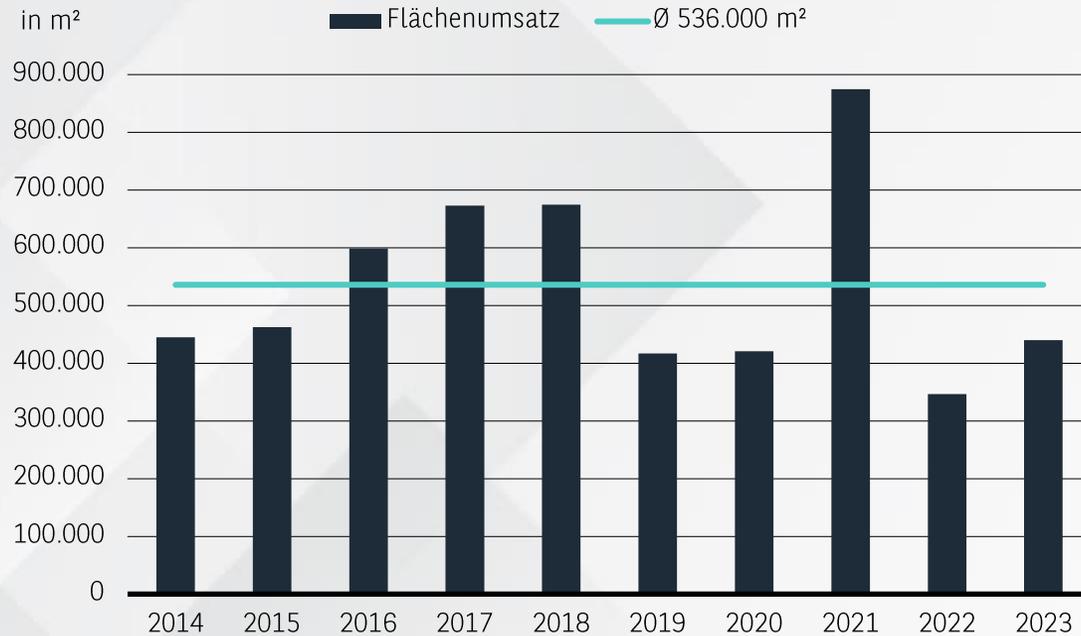


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT MIT STARKEM ZWEITEN HALBJAHR AUF KURS

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN FRANKFURT

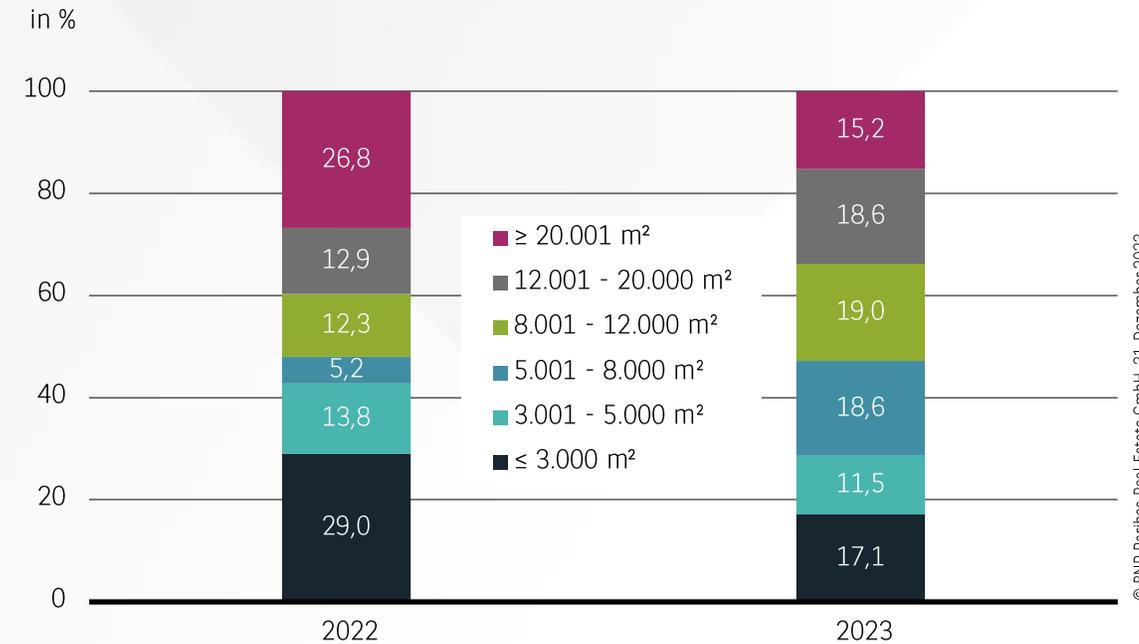


- Der Frankfurter Logistikmarkt hat in der zweiten Jahreshälfte 2023 deutlich Fahrt aufgenommen. Nach einem bereits dynamischeren dritten Quartal ist der Flächenumsatz im Schlussquartal weiter auf 195.000 m² gestiegen. Es war damit das umsatzstärkste des Jahres und hat wesentlich zum Jahresergebnis von 440.000 m² beigetragen. Zwar wurde der langjährige Durchschnitt um 18 % verfehlt, allerdings notiert das Ergebnis 2023 rund 27 % über dem des Vorjahres.
- Sicherlich hat die schwache konjunkturelle Entwicklung die Nachfrage- und Umsatzentwicklung auf dem Frankfurter Logistikmarkt nicht gänzlich unberührt gelassen, deutlich stärker ins Gewicht fällt aber weiterhin der Nachfrageüberhang bzw. die ausgeprägte Angebotsknappheit. Zum einen Fehlen bei anstehenden Anmietungsentscheidungen oft attraktive und vor allem adäquate Alternativflächen, zum anderen optieren viele Mieter angesichts des weiter stark steigenden Mietniveaus für eine Vertragsverlängerung und nicht für einen Neuvertragsabschluss.
- In Reaktion auf die anhaltende Angebotsknappheit ist die Spitzenmiete um knapp 8 % auf 7,85 €/m² geklettert, die Durchschnittsmiete um 15,5 % auf 6,70 €/m².

INDUSTRIE/PRODUKTION MIT ABSTAND STÄRKSTE BRANCHE

- Der Frankfurter Logistikmarkt zeigt sich breit aufgestellt. Gleich vier Größenklassen kommen auf Anteile von 17 % bis 19 %. Im Vorjahresvergleich hat sich die Dynamik vor allem im Segment 5.001 bis 8.000 m² beschleunigt, deren Ergebnis nach einem schwachen 2022 jetzt über dem Langzeitschnitt (+19,5 %) notiert. Zulegen konnten auch die Größenklassen 8.001 bis 12.000 m² (+ 96 %) und 12.001 bis 20.000 m² (+83 %).
- Erfreulich ist die im zweiten Halbjahr erhöhte Abschlusstätigkeit bei den Flächen über 20.000 m². Alle vier registrierten Verträge fallen auf das zweite Halbjahr, drei davon auf Q4. Dennoch ist ihr Ergebnis klar unterdurchschnittlich (-61 %). Der Rückgang bei Abschlüssen über 20.000 m² scheint teilweise auf eine verringerte Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce zurückzuführen. Nach mehreren sehr expansiven Jahren scheint sich dort eine Konsolidierung abzuzeichnen.
- Stärkste Branche war mit Abstand Industrie/Produktion (40 % Marktanteil). Drei der vier Abschlüsse über 20.000 m² gehen auf ihr Konto und ihr Ergebnis von 176.000 m² notiert 53 % über dem Durchschnitt. Der Umsatz der Logistikdienstleister war dagegen das zweite Jahr in Folge rückläufig und liegt rund 51 % unter dem Schnitt. Bei den Handelsunternehmen ging es 2023 wieder bergauf (+22 %), allerdings verfehlen auch sie den 10-Jahresdurchschnitt spürbar um -45 %.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

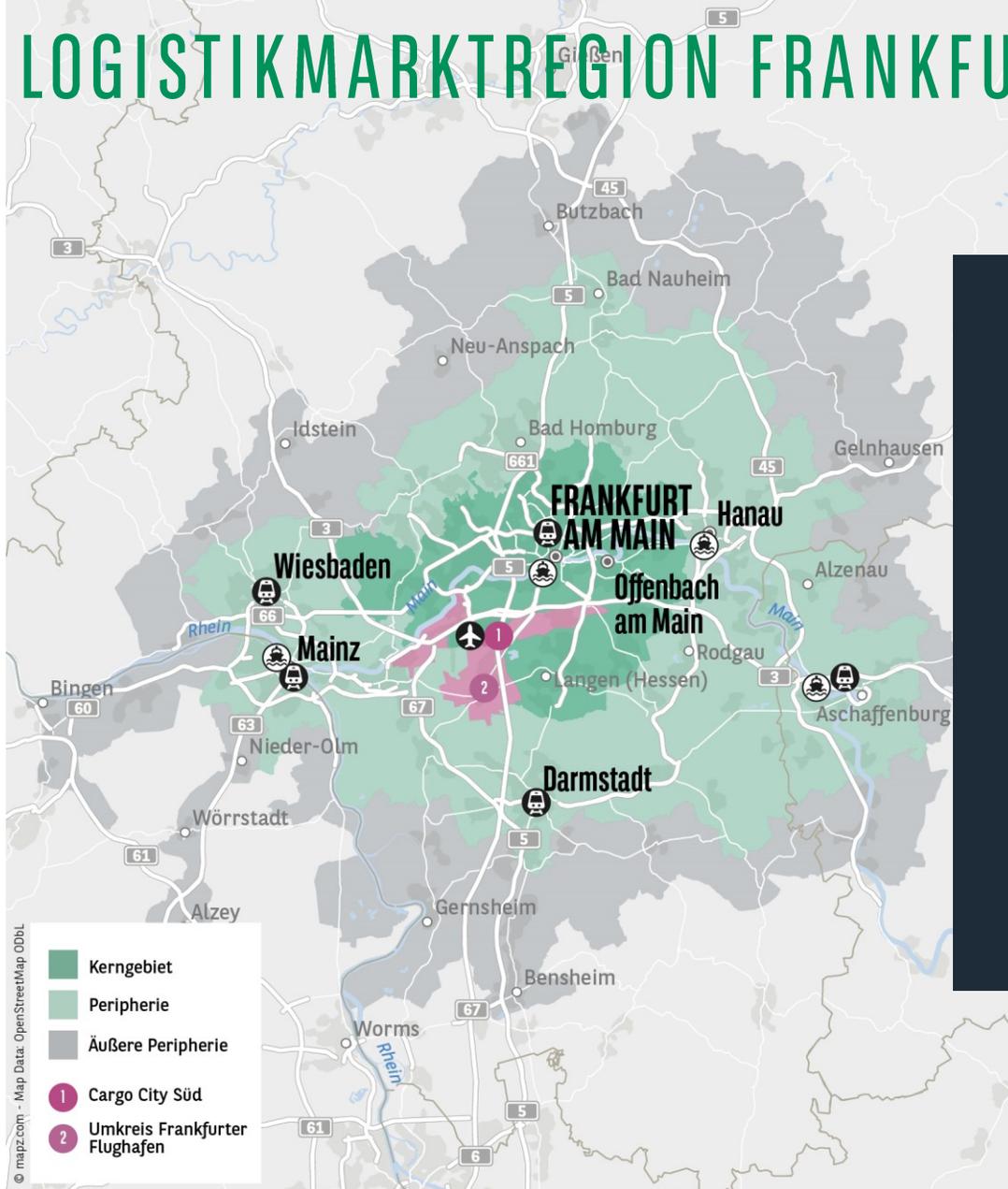
KENNZAHLEN

| Mieten | 2022 | 2023 | %-Veränderung |
|--|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Spitzenmiete (in €/m ²) | 7,30 | 7,85 | 7,5% |
| Durchschnittsmiete(in €/m ²) | 5,80 | 6,70 | 15,5% |
| Flächenumsatz und Branchen | 2022 | 2023 | Langjähriger Durchschnitt |
| Flächenumsatz gesamt | 347.000 m ² | 440.000 m ² | 536.000 m ² |
| Logistikdienstleister | 54,4% | 25,1% | 41,4% |
| Handelsunternehmen | 19,7% | 18,9% | 28,1% |
| Industrie/Produktion | 10,4% | 40,0% | 21,3% |
| Sonstige | 15,5% | 16,0% | 9,2% |
| Größenklassen | 2022 | 2023 | Langjähriger Durchschnitt |
| Anteil Großdeals > 20.000 m ² | 26,8% | 15,2% | 30,6% |
| Anteil Deals bis 20.000 m ² | 73,2% | 84,8% | 69,4% |
| Eigennutzer-/Neubausegment | 2022 | 2023 | Langjähriger Durchschnitt |
| Eigennutzeranteil | 6,3% | 5,3% | 20,9% |
| Neubauanteil | 33,2% | 25,5% | 47,9% |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen kann der Frankfurter Logistikmarkt auf ein insgesamt zufriedenstellendes Jahr mit wieder positiven Signalen und insbesondere steigenden Flächenumsätzen in den letzten Monaten des Jahres 2023 zurückblicken.
- Die große Stabilität des Marktes stimmt zuversichtlich, denn aktuell deutet wenig auf eine kurzfristige Veränderung der Marktkonditionen hin. Die Wirtschaft dürfte erst im weiteren Jahresverlauf 2024 spürbar mehr Dynamik entfalten und auch von der Angebotsseite zeichnet sich keine Entspannung ab.
- Die Nachfrage nach Logistikflächen in der wirtschaftlich überdurchschnittlich starken Region Frankfurt sollte aber weiterhin solide ausfallen und der Flächenumsatz auf ein Ergebnis kommen, das über dem des Jahres 2023 notieren und wieder Kurs auf den Langzeitdurchschnitt nehmen wird. Dennoch werden Angebotsengpässe und Mietvertragsverlängerungen weiter dämpfend auf die Umsatzentwicklung wirken.
- Spekulative Entwicklungen werden nicht zuletzt aufgrund von Grundstücksmangel, Baukostenentwicklung sowie gestiegenen regulatorischen Anforderungen weiterhin wenig angegangen, sodass hier wenig Entlastung zu erwarten ist.
- Der Nachfrageüberhang wird für weiter steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten im Marktgebiet Frankfurt sorgen.

LOGISTIKMARKTREGION FRANKFURT



BEDEUTENDE VERTRÄGE

23.000 m²
Industrie/Produktion
Kleinostheim

22.700 m²
Dealer Tire Europe
Gernsheim

21.000 m²
Mercedes Benz
Trebur

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: 31.12.2023
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