

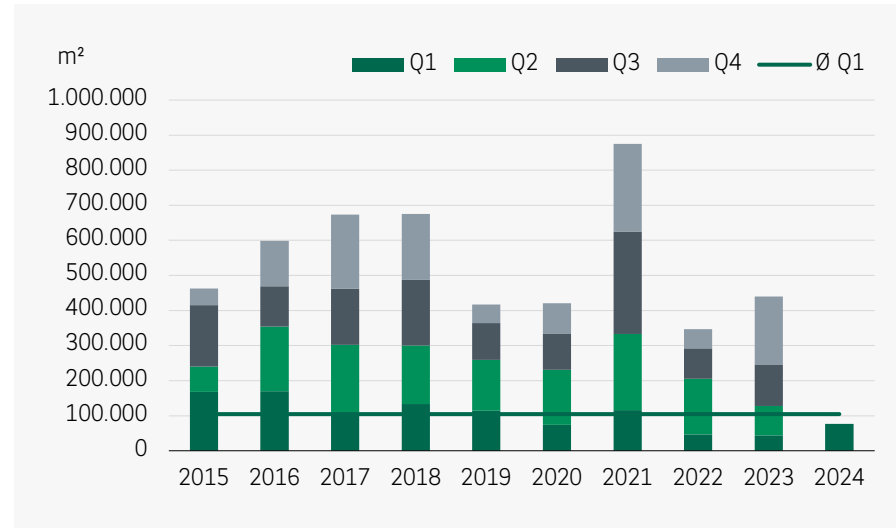


FRANKFURT

REPORT LOGISTIKMARKT

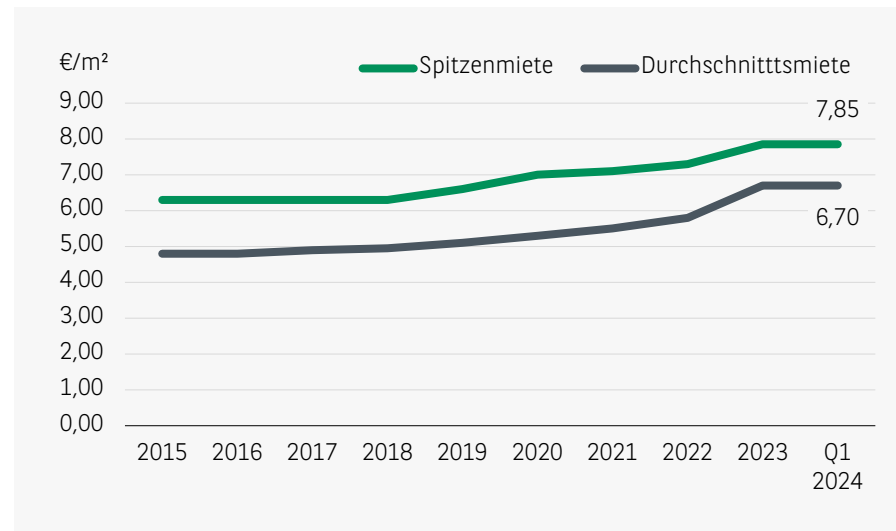
Q1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



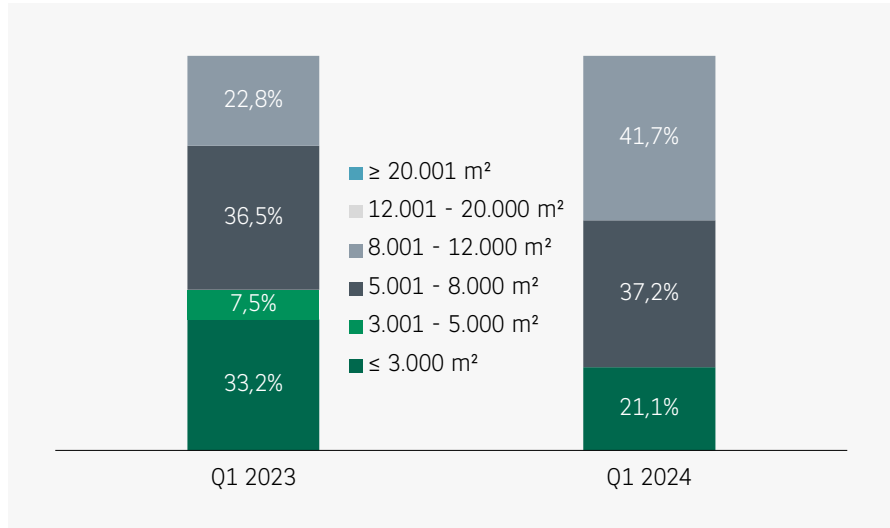
STABILISIERUNG DER SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE

Spitzen- und Durchschnittsmieten



- In den ersten drei Monaten 2024 registriert der Frankfurter Lager- und Logistikflächenmarkt einen Flächenumsatz von rund 77.000 m². Damit notiert das Ergebnis rund 27 % unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: 105.000 m²). Jedoch konnte das Vorjahresquartalsergebnis um rund 75 % übertroffen werden. Vor dem Hintergrund einer relativ schwachen konjunkturellen Lage und eines strukturell herausfordernden Marktumfelds stellt das Frankfurter Ergebnis einen vergleichweisen soliden Jahresauftakt dar.
- Im Frankfurter Marktgebiet besteht nach wie vor eine stabile Nachfrage nach Mietflächen, die das vorhandene Angebot leicht übersteigt. Der allgemeine Nachfrageüberhang zeigt sich insbesondere bei Flächen mit kurzfristigen Verfügbarkeiten und bei kurzen Mietvertragslaufzeiten. Weiterhin überwiegen Gesuche aus dem Industrie- und Transportgewerbe die Gesuche aus dem Handel (insbesondere B2C-Lebensmittel und E-Commerce).
- Nachdem in den Vorquartalen vermehrt Mietvertragsoptionen gezogen wurden, hat mittlerweile die Zahl an Flächengesuchen wieder deutlich zugenommen. Daneben werden jedoch vermehrt auch Flächen zur Untermiete angeboten.
- Im Vergleich zu den Vorjahren hat die Mietpreisdynamik jüngst deutlich nachgelassen. Sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete notieren gegenüber dem vierten Quartal 2023 unverändert bei 6,70 €/m² bzw. 7,85 €/m².

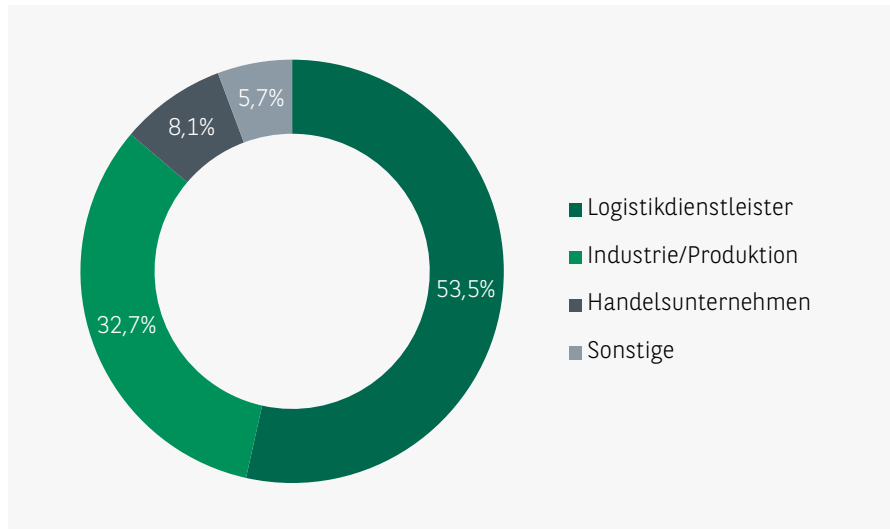
Flächenumsatz nach Größenklassen



MITTELGROSSE FLÄCHENSEGMENTE DOMINIEREN

- Logistkdienstleister kommen mit knapp 54 % auf den höchsten Marktanteil seit dem ersten Quartal 2015 (Ø10 Jahre: 35 %). Auch absolut betrachtet liegen die 42.000 m² um 12 % über dem langjährigen Durchschnitt. Ebenfalls auf einen über dem Durchschnitt notierenden Anteil von 33 % kommen Industrie- und Produktionsunternehmen (Ø10 Jahre: 24 %). Hingegen wird bislang ein geringer Beitrag von knapp 6.000 m² bzw. 8 % durch Handelsunternehmen registriert (Ø10 Jahre: 33 %).
- In der Verteilung nach Größenklassen fällt eine Ballung des Flächenumsatzes in den beiden mittelgroßen Segmenten zwischen 5.000 und 12.000 m² auf. Rund 79 % des gesamten Umsatzes gehen kumuliert auf diese beiden Segmente zurück (Ø10 Jahre: 33 %). Indes konnten jedoch noch keine größeren Vermietungen über 12.000 m² im Frankfurter Marktgebiet vermeldet werden.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	m²
Gebr. Thomaidis	Hanau	12.000
MSK Pharmalogistic	Bensheim	11.300
Sauer Product	Dieburg	8.600
N.N.	Idstein	8.000
Shaoke / SK Express Germany	Butzbach	7.100

PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Logistikmarkt kann der relativ schwachen konjunkturellen Lage im ersten Quartal 2024 trotzen. Aktuell sind die Zunahme des Flächenangebots und die Flächenabsorption relativ ausgeglichen. Generell ist im Marktgebiet ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Verschiedene Projektentwicklungen befinden sich weiterhin im Bau, spekulative Neubauten sind jedoch rückläufig.
- Trotz leicht gesunkener Baukosten befinden sich die Spitzenmieten aufgrund der anhaltenden Inflation, des bestehenden Zinsplateaus sowie der weiteren Verknappung von Baulandflächen weiterhin auf einem hohen Niveau. Aus heutiger Sicht stellen stabile Mieten im weiteren Jahresverlauf das wahrscheinlichste Szenario dar.
- In Erwartung eines sich aufhellenden wirtschaftlichen Umfelds insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte dürfte das Vertrauen der Nutzer wiederkehren sowie die Stabilität im Markt und die Zahl neuer Flächengesuche wieder merklich steigen. Somit ist mit leicht anziehenden Flächenumsätzen im Jahresverlauf zu rechnen. Ein Flächenumsatz im Bereich des sehr starken Vorjahresergebnisses dürfte jedoch zum Jahresende eine zu ambitionierte Zielmarke darstellen.

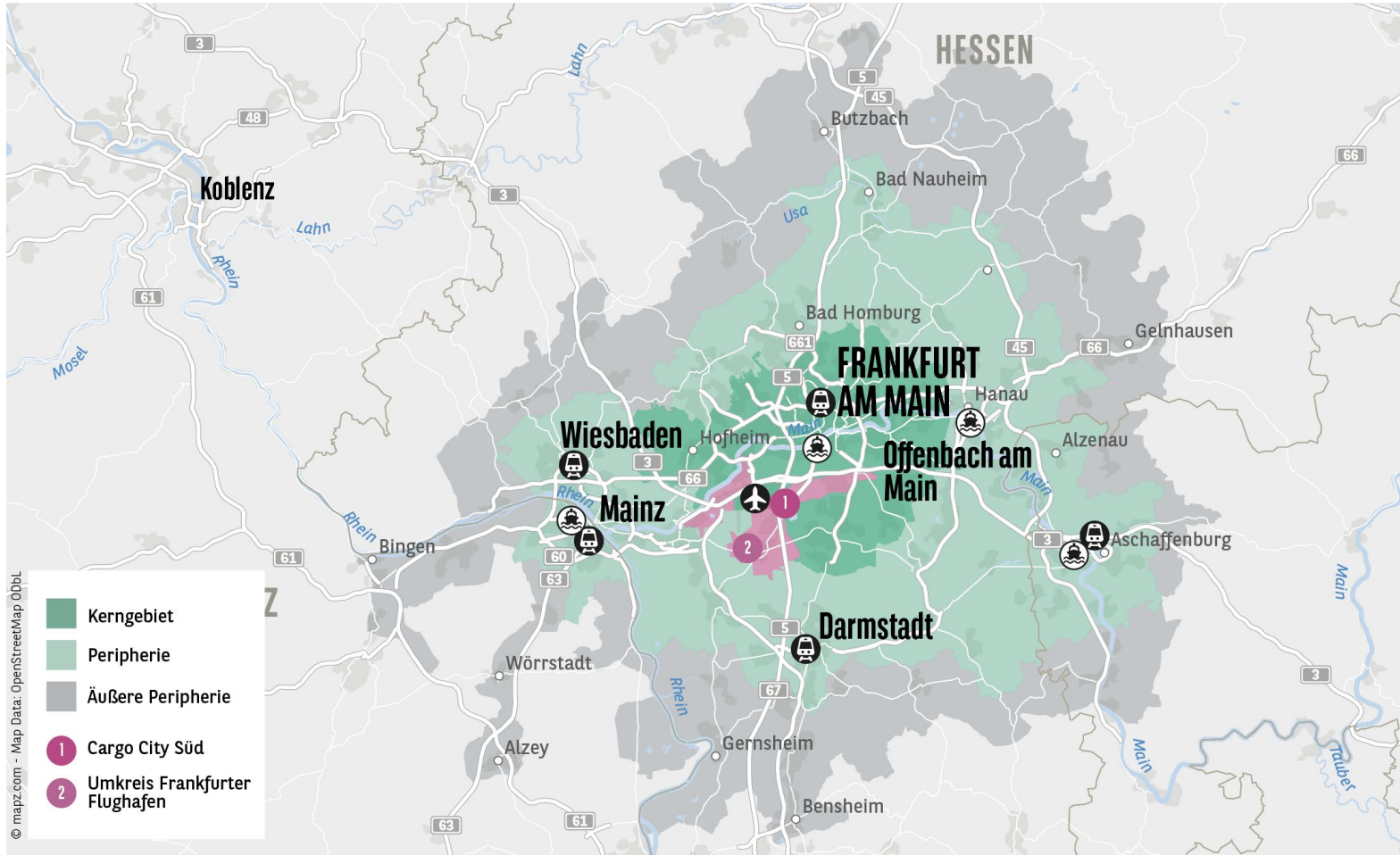
Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,30	7,85	7,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,80	6,70	15,5%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	44.000	77.000	75,0%

BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	36,0%	53,5%	34,7%
Handelsunternehmen	21,6%	8,1%	32,9%
Industrie/Produktion	32,7%	32,7%	24,3%
Sonstige	9,7%	5,7%	8,1%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	22,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	77,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	5,5%	0,9%	13,6%
Neubauanteil	49,1%	40,9%	53,1%



**LOGISTIKMARKT
FRANKFURT**

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN