

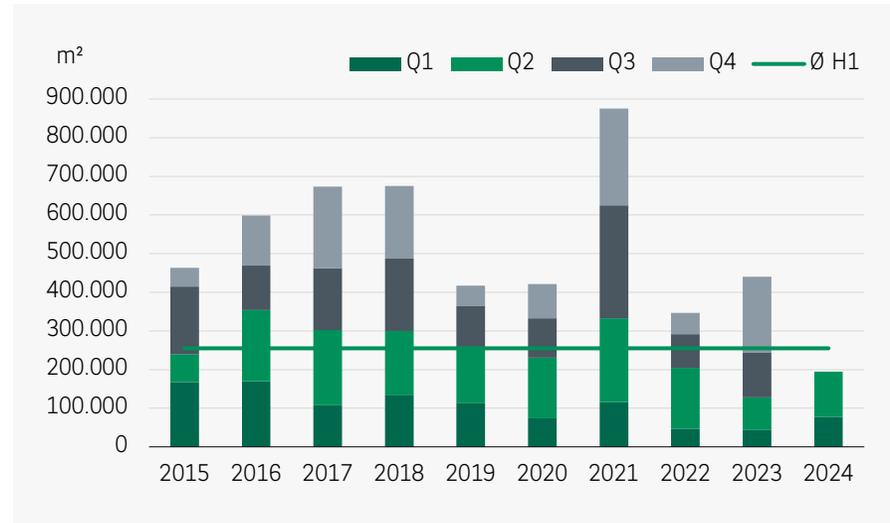


FRANKFURT

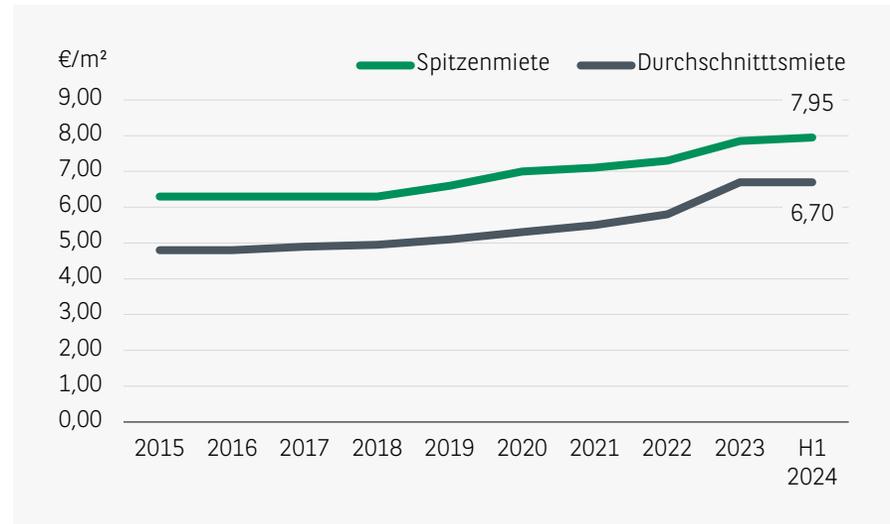
# REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



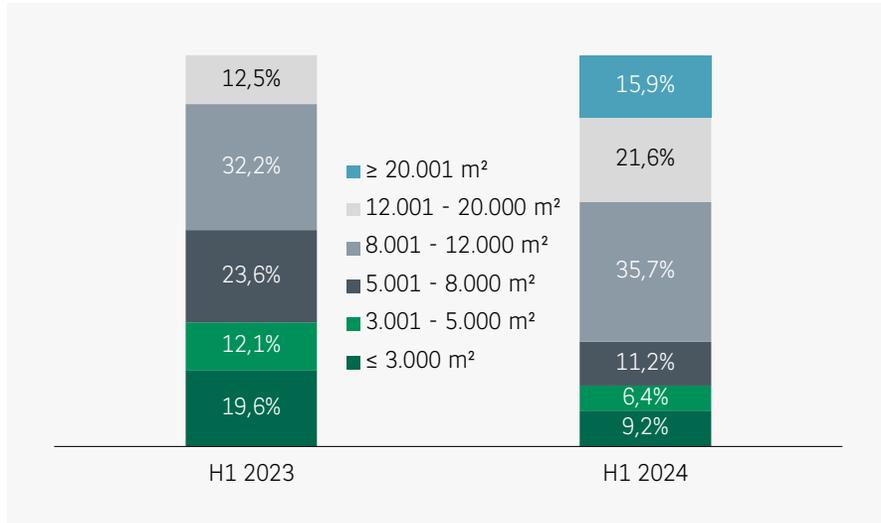
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## NOCH NICHT IM BEREICH DES DURCHSCHNITTS, ABER IM VORJAHRES- UND STANDORTVERGLEICH SPITZE

- In einem insgesamt herausfordernden Marktumfeld bedingt durch die noch vergleichsweise schwache konjunkturelle Entwicklung sowie die weiterhin bestehenden Angebotsengpässe konnte sich der Frankfurter Logistikmarkt zur Jahresmitte an die Spitze der Top-Märkte setzen.
- Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 195.000 m² fehlen zwar knapp 24 % zum langjährigen Halbjahresdurchschnitt, die Umsatzsteigerung um rund 52 % im Vorjahres- und auch das Top-Ranking im Standortvergleich zeugen jedoch gleichzeitig davon, dass die Logistikregion der Mainmetropole gemessen an den Rahmenbedingungen eine gute Zwischenbilanz zur Jahresmitte erzielt hat.
- Als ein positives Zeichen ist hierbei vor allem auch zu werten, dass der Neubauteil am Flächenumsatz mit 64 % den höchsten Wert innerhalb der wichtigsten Logistikmärkte erreicht. Gerade in diesem Segment fehlte an vielen Standorten durch die schwierigen Marktbedingungen für Projektentwicklungen das Angebot und die Vermietungsdynamik. Für Frankfurt ist der hohe Umsatzanteil zwar erfreulich, aber durch die weitere Angebotsverknappung dennoch nur als Momentaufnahme zu werten.
- Bei den Mietpreisen hat sich das zum Jahreswechsel erreichte Niveau verfestigt. Die Spitzenmiete ist im zweiten Quartal marginal um 1 % auf 7,95 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete notiert seit Jahresende 2023 bei 6,70 €/m².

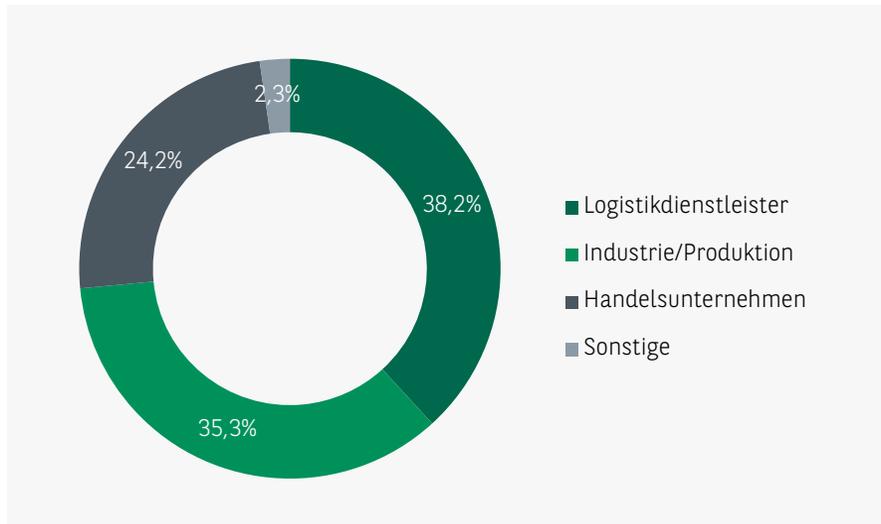
## Flächenumsatz nach Größenklassen



## MITTELGROSSE DEALS IM NACHFRAGEFOKUS

- Bei der Umsatzverteilung auf die Größenkategorien sind aktuell die entscheidenden Nachfrageimpulse in den mittelgroßen Segmenten zu beobachten: Mit zusammen gut 57 % wurde das Gros des Volumens durch Abschlüsse zwischen 8.000 und 20.000 m² generiert. Der mit Abstand größte Deal geht auf das Konto des Eigennutzers DHL über 31.000 m² in Florstadt. Hierdurch kommen Großabschlüsse auf einen Marktanteil von knapp 16 %, während kleinere Verträge bis 8.000 m² mit weiteren fast 27 % beteiligt sind.
- Im Branchenranking sind die Logistikdienstleister, der Industriesektor und die Handelsparten als die drei wichtigsten Nutzergruppen jeweils mit hohen Umsatzbeiträgen vertreten. Logistikdienstleister (gut 38 %) liegen unter anderem durch den DHL-Deal auf Rang eins, Produktionsunternehmen (rund 35 %) profitieren nicht zuletzt durch die Erweiterung von Siemens am Standort im Ostend und beim Handel (gut 24 %) sticht der Neubau des Distributionszentrums für Aldi Süd in Mörfeld-Walldorf heraus.

## Flächenumsatz nach Branchen



## Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	DHL	Florstadt	31.000
Q2	Aldi Süd	Mörfelden-Walldorf	15.000
Q2	Fahrrad Denfeld Radsport	Bad Homburg	14.000
Q2	Siemens	Frankfurt	13.000
Q1	Gebr. Thomaidis	Hanau	12.000

## PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Logistikmarkt hat sich den herausfordernden Marktbedingungen zum Trotz vergleichsweise resilient präsentiert und das erste Halbjahr als umsatzstärkster Logistikstandort abgeschlossen.
- Hierbei profitiert die Frankfurter Logistikregion durch die strategisch günstige Lage zwischen dem Rhein-Main- und dem Rhein-Neckar-Gebiet, was es Marktteilnehmern gerade in der aktuellen Konsolidierungsphase ermöglicht, beide Absatzgebiete von einem Standort aus zu bedienen. Darüber hinaus sind derzeit erhöhte Nachfrageimpulse für die industriell geprägten Regionen rund um die Großstädte Kassel, Koblenz und Mannheim, aber auch für periphere Lagen im südlichen oder zentralen Rheinland-Pfalz zu registrieren, die eine bessere Angebotssituation und ein moderateres Mietpreisniveau aufweisen als das Kerngebiet.
- Für eine erhöhte Vermietungsdynamik im Frankfurter Marktgebiet wie auch an anderen Standorten sorgen außerdem die wieder zunehmend zu registrierenden Expansionsbestrebungen im Handels- bzw. E-Commerce-Sektor.
- Als weiterer wichtiger Nachfragetrend hat sich der im Standortvergleich hohe Umsatzanteil im Neubausegment (64 %), aber auch die hohe Dynamik von Eigennutzerseite (45 %) herauskristallisiert. Vor dem Hintergrund, dass immer weniger Projekte spekulativ initiiert werden und Grundstücke für die Entwicklung von Eigennutzerobjekten knapp sind, wird sich die Angebotssituation wie bereits an anderen Top-Märkten auch in Frankfurt jedoch perspektivisch weiter verschärfen.
- Insgesamt ist für die zweite Jahreshälfte davon auszugehen, dass sich der Flächenumsatz weiterhin oberhalb des Vorjahreswertes, aber unter dem Durchschnitt einordnen wird. Weniger Dynamik ist bei der Mietpreisentwicklung zu erwarten, wobei leichte Aufwärtsbewegungen jedoch nach wie vor möglich sind.

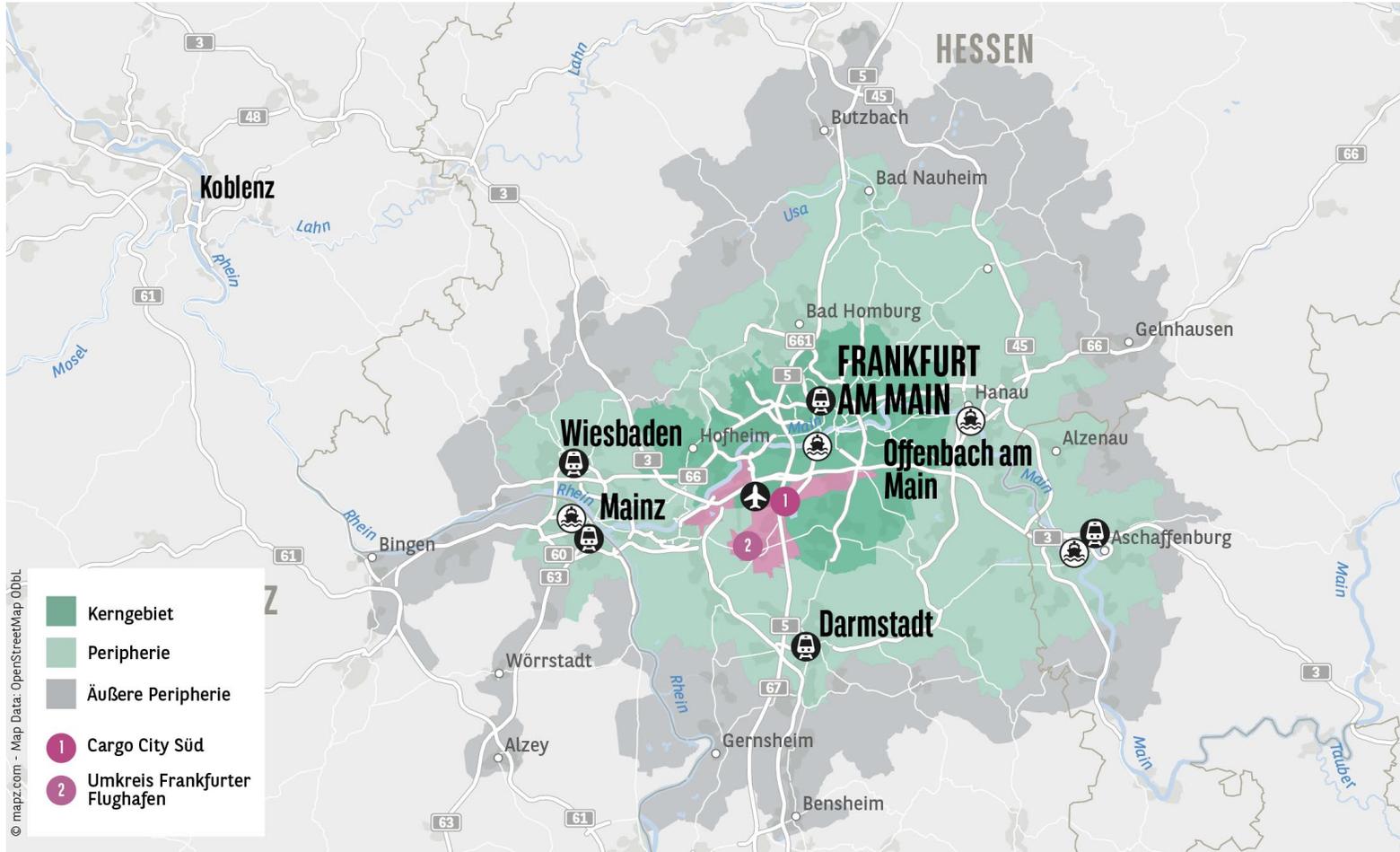
## Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,50	7,95	6,0%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,20	6,70	8,1%
Flächenumsatz gesamt (in m <sup>2</sup> )	<b>128.000</b>	<b>195.000</b>	<b>52,3%</b>

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	40,3%	38,2%	39,0%
Handelsunternehmen	22,3%	24,2%	31,8%
Industrie/Produktion	29,7%	35,3%	22,4%
Sonstige	7,7%	2,3%	6,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	15,9%	27,4%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	84,1%	72,6%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	16,3%	45,3%	24,6%
Neubauanteil	45,0%	64,0%	55,9%



**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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt  
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN