

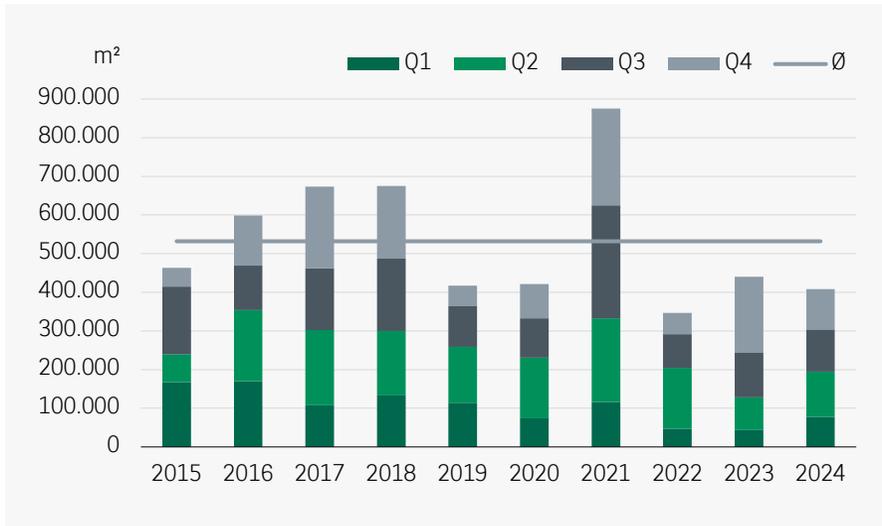


FRANKFURT

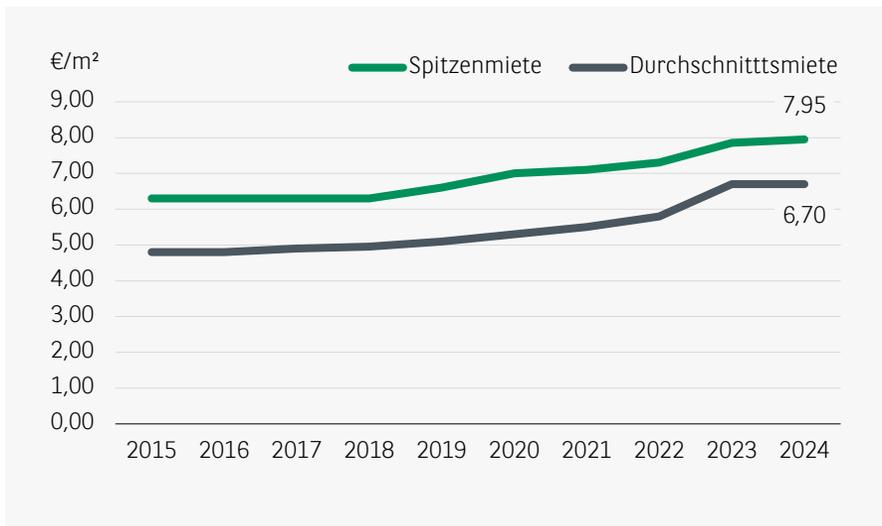
REPORT LOGISTIKMARKT

2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ DURCH NACH WIE VOR MANGELNDES FLÄCHENANGEBOT GEBREMST

- Der Frankfurter Markt für Lager und Logistikflächen schließt das Jahr 2024 mit einem insgesamt soliden Resultat von 408.000 m² ab. Während das Vorjahresergebnis mit -7 % nur leicht unterschritten wurde, liegt das aktuelle Resultat deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (-23 %; 532.000 m²). Trotz des derzeit herausfordernden konjunkturellen Umfelds in Deutschland ist dies jedoch nicht maßgeblich auf eine mangelnde Flächennachfrage zurückzuführen.
- Als zentraler Knotenpunkt für internationale Warenströme in Europa profitiert der Frankfurter Markt von der vergleichsweise positiven wirtschaftlichen Entwicklung der europäischen Nachbarn, die zu Nachfrageimpulsen führt. Insbesondere infrastrukturell gut angebundene, multimodale Lagen, wie bspw. in Flughafen- oder direkter Stadtnähe, sind jedoch seit Jahren von einem Angebotsengpass geprägt. Lässt man das Ausnahmejahr 2021 einmal außen vor, in dem die Covid-Effekte (Nearshoring + E-Commerce-Boom) auf eine große Neubaupipeline getroffen sind, liegt der 2024er Wert in etwa im Mittel der Jahresresultate seit 2019. Die Flächenumsätze scheinen damit aktuell angebotsseitig im Frankfurter Marktgebiet im Bereich von 400.000 m² pro Jahr gedeckelt zu sein. Als Konsequenz kann derzeit ein vermehrtes Ausweichen von Gesuchen auf deutlich peripherere Lagen, wie beispielsweise das südliche oder zentrale Rheinland-Pfalz beobachtet werden.
- Entsprechend der angespannten Angebots-Nachfrage-Relation konnte 2024 noch einmal ein leichter Anstieg der Spitzenmiete um 10 Cent auf zuletzt 7,95 €/m² verzeichnet werden. Erzielt wird sie nach wie vor in den Bereichen Mönchhof, Raunheim und Kelsterbach. Bei der Durchschnittsmiete hat sich derweil eine Stabilisierung auf einem hohen Niveau von 6,70 €/m² eingestellt.

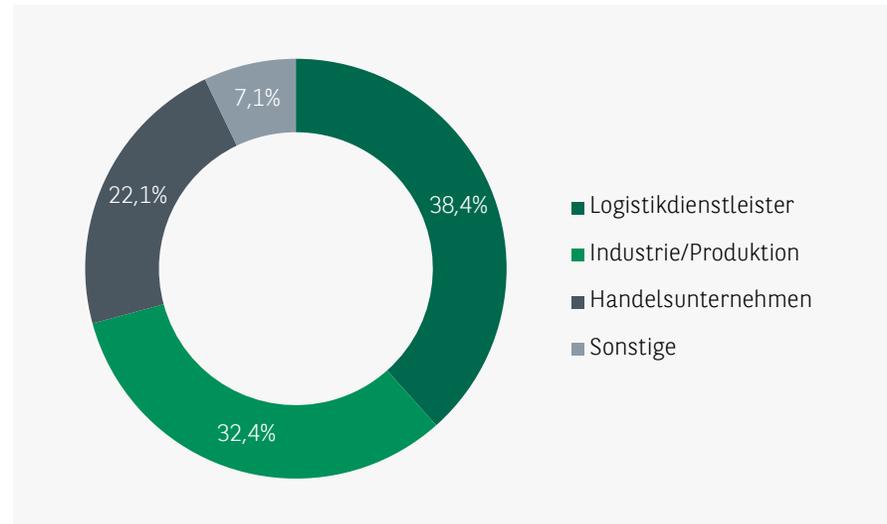
Flächenumsatz nach Größenklassen



VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN GRÖSSESEGMENT

- Mit dem weiteren Ausbau des DHL Supply Chain's Life Sciences & Healthcare Campus in Florstadt um 31.000 m² sowie der Entwicklung eines neuen 30.000-m²-Logistikzentrums für Bosch in Butzbach konnten im abgelaufenen Jahr nur zwei Großabschlüsse oberhalb von 20.000 m² verzeichnet werden. Dass der Flächenumsatz insgesamt dennoch die 400.000-m²-Marke überschritten hat, ist ein deutlicher Beleg dafür, dass die Marktdynamik insgesamt weiterhin hoch ist, sich jedoch auf kleinere Flächengrößen konzentriert. So entfallen fast 200.000 m² auf Abschlüsse der mittleren Segmente von 8.000 m² bis 20.000 m², was ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittlicher Wert ist.
- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Nutzerbranchen zeigt sich an der Spitze das für Frankfurt gewohnte Bild. Mit anteilig 38 % liegen Logistiker an erster Stelle. Nicht zuletzt durch den Großabschluss von Bosch entfällt ein weiteres Drittel des Umsatzes auf Industrie-/Produktionsunternehmen. Die Handelssparte trägt derweil nur 22 % bei.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	DHL	Florstadt	31.000
Q4	Bosch	Butzbach	30.000
Q2	Aldi Süd	Mörfelden-Walldorf	15.000
Q2	Fahrrad Denfeld Radsport	Bad Homburg	14.000
Q3	Global Foods Trading	Riedstadt	14.000

PERSPEKTIVEN

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird 2025 voraussichtlich weiterhin deutlich gedämpft verlaufen, womit sich die Rahmenbedingungen für den Logistikflächenmarkt insgesamt zunächst kaum ändern dürften.
- Der Frankfurter Markt hat jedoch bereits im abgelaufenen Jahr gezeigt, dass er sich aufgrund seiner Knotenfunktion im europäischen Warenverkehr nachfrageseitig ein Stück weit der konjunkturellen Flaute in Deutschland entziehen konnte. Entsprechend ist auch für das kommende Jahr davon auszugehen, dass die Flächennachfrage weiterhin auf einem soliden Niveau liegt und in den meisten Lagen des Marktgebiets das Angebot übersteigt. Vor diesem Hintergrund ist aktuell dennoch davon auszugehen, dass der Flächenumsatz keinen Sprung nach oben machen, sondern in einem ähnlichen Bereich wie im Vorjahr liegen wird.
- Für etwas Rotation, die sich perspektivisch auch wieder im Flächenumsatz widerspiegeln könnte, dürfte mittelfristig die zunehmende Anzahl an auslaufenden Mietverträgen sorgen. So haben insbesondere in der Phase der stark steigenden Mieten, die 2020 eingesetzt hat, viele Unternehmen Optionen gezogen und ihre Mietverträge verlängert. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwiefern dies bereits 2025 ein marktbestimmendes Thema sein wird.
- Bei der Mietentwicklung ist derzeit davon auszugehen, dass es in den kommenden Monaten in der Spitze maximal leichte Anpassungen nach oben geben wird. So haben sich unter anderem die Baukosten zuletzt deutlich stabilisiert und sollten damit vorerst kein übermäßiger Treiber mehr für die Mieten sein. Bei der Durchschnittsmiete ist ein weiterer leichter Anstieg im Bereich der Inflationsrate das momentan wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

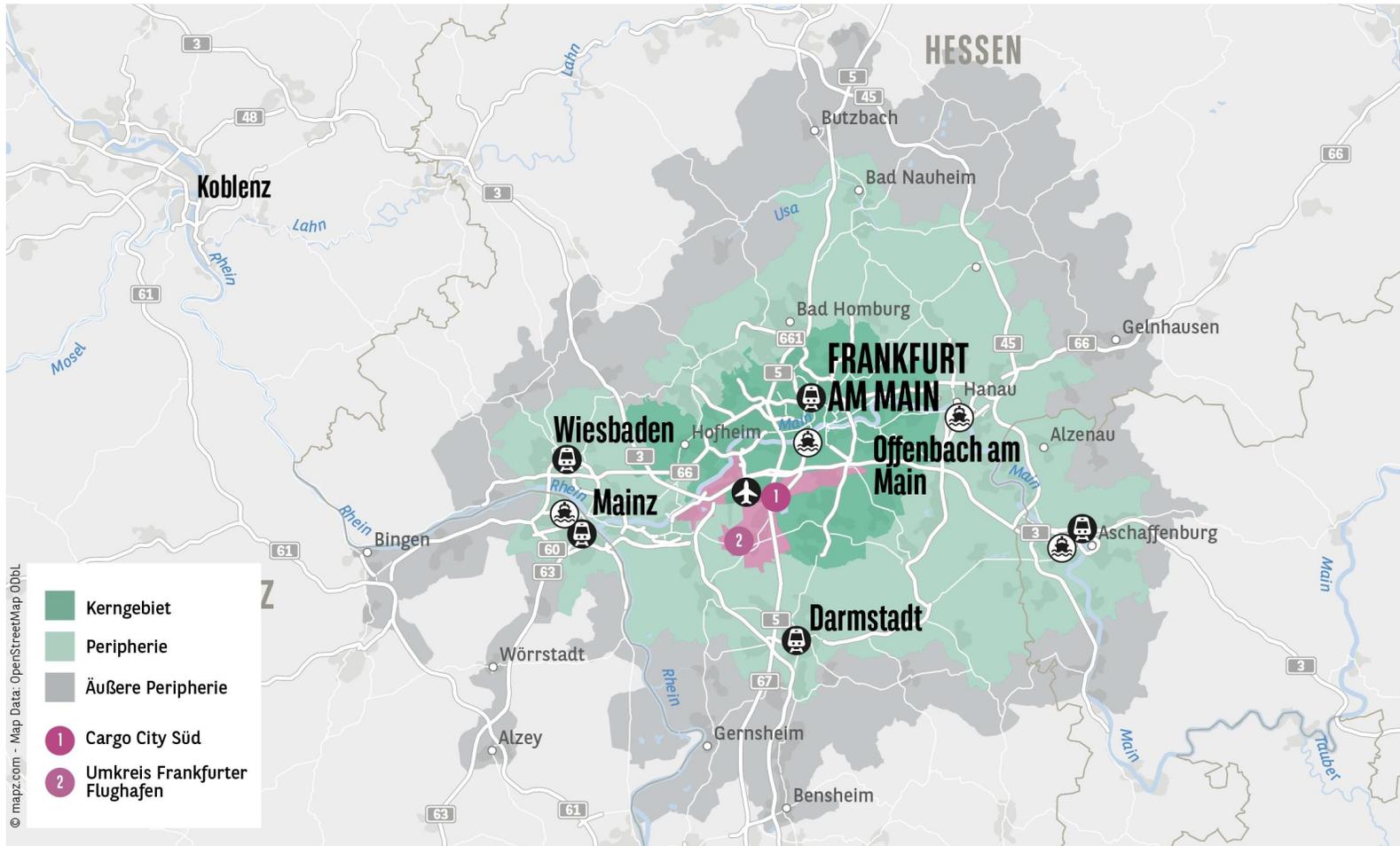
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,85	7,95	1,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,70	6,70	0,0%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	440.000	408.000	-7,3%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	25,1%	38,4%	39,6%
Handelsunternehmen	18,9%	22,1%	27,3%
Industrie/Produktion	40,0%	32,4%	23,6%
Sonstige	16,0%	7,1%	9,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	15,2%	15,0%	28,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	84,8%	85,0%	71,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	5,3%	31,1%	20,4%
Neubauanteil	25,5%	53,7%	48,6%

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN