



FRANKFURT

REPORT LOGISTIKMARKT

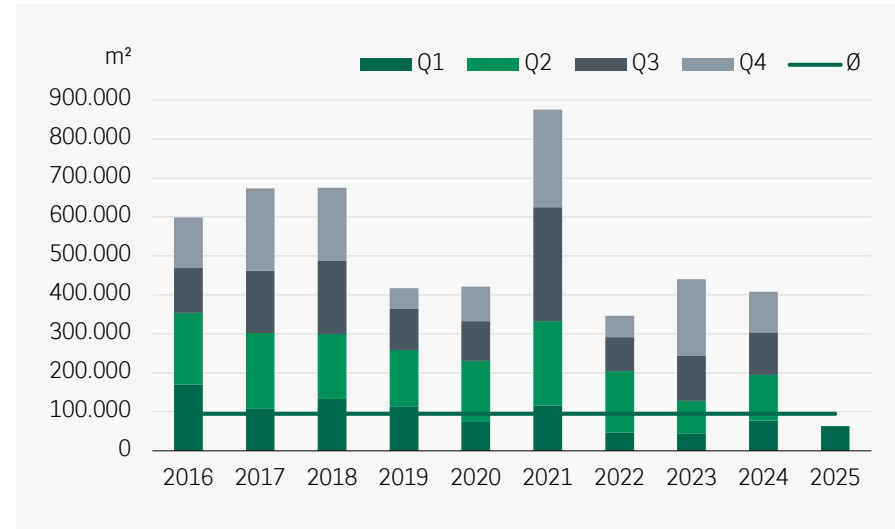
Q1 2025



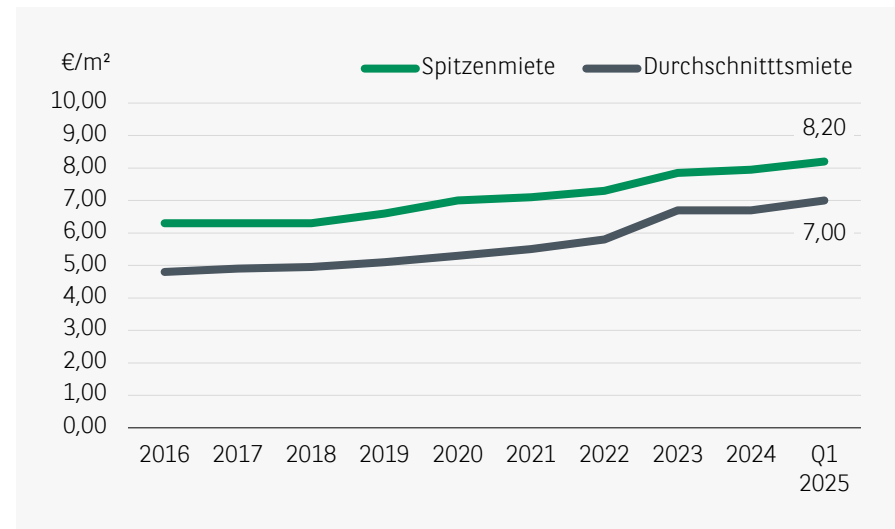
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



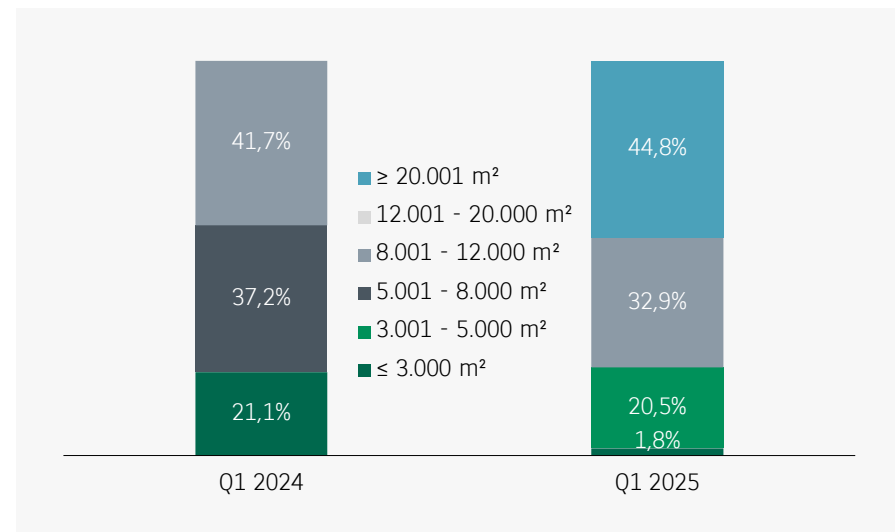
Spitzen- und Durchschnittsmieten



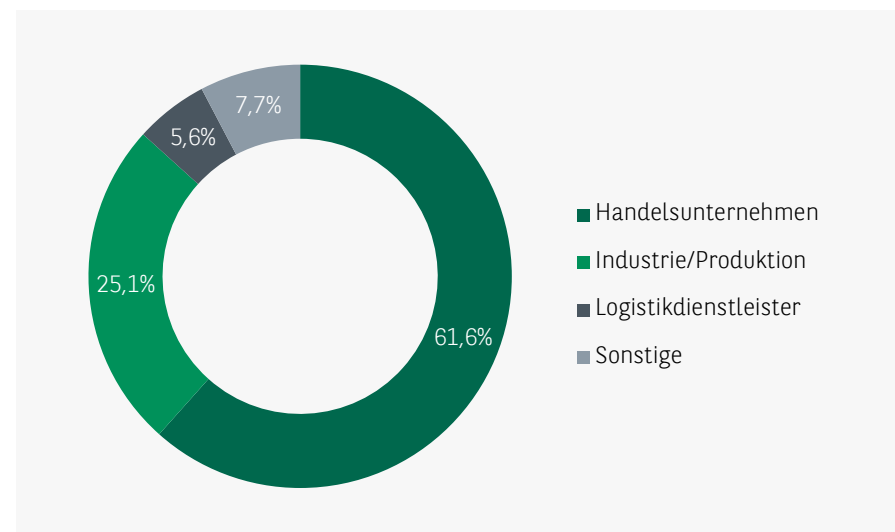
IM VERGLEICH DER VORJAHRE UND TOP-STANDORTE SOLIDER JAHRESBEGINN

- Der Logistikmarkt Frankfurt ist insgesamt solide in das Jahr 2025 gestartet, ohne dabei durch einen außerordentlich hohen Flächenumsatz auf sich aufmerksam zu machen. Zwar ordnet sich das Ergebnis mit rund 63.000 m² unter dem langjährigen Durchschnittswert von 95.000 m² ein, der Blick auf die letzten drei Jahre zeigt allerdings, dass die Q1-Resultate zwischen rund 50.000 und knapp 80.000 m² in der derzeitigen Marktpphase durchaus als angemessen zu bewerten sind.
- Diese Beobachtung bestätigt auch der Blick auf die anderen Top-Logistikmärkte, wobei nur Hamburg (125.000 m²) und Düsseldorf (101.000 m²) herausstechen, während die übrigen großen Standorte die 80.000-m²-Marke bisher nicht überschreiten konnten.
- Abseits des erzielten Flächenumsatzes waren mit der steigenden Zuversicht und in Erwartung eines konjunkturellen Aufschwungs sowie der Hoffnung auf möglichst geringfügige globale und geopolitische Störfeuer steigende Nachfrageimpulse zu registrieren. Dass diese Impulse nicht immer in Abschlüssen mündeten, ist oftmals auch auf die sehr speziellen Nutzeransprüche zurückzuführen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang unter anderem grundwassergefährdende Chemieunternehmen sowie Nutzer aus der Pharma- oder Reifenindustrie, die im Zuge ihrer Flächensuche teilweise am nicht entsprechend verfügbaren Angebot scheitern.
- Der Druck auf die Mieten bleibt jedenfalls hoch und unterstreicht die Attraktivität der Logistikregion. Somit gehört Frankfurt zu den wenigen Standorten mit einem gestiegenen Mietpreisniveau. Hierbei hat die Spitzenmiete (8,20 €/m²) und die Durchschnittsmiete (7,00 €/m²) seit Jahresende um 3 bzw. 4 % angezogen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



ALNATURA-DEAL PRÄGT BRANCHEN UND GRÖSSENKLASSEN

- Die Umsatzverteilung auf die Größenkategorien wurde im ersten Quartal insbesondere durch den größten Deal des bisherigen Jahresverlaufs geprägt, der auf das Konto des Biosupermarktes Alnatura ging (Deals ab 20.000 m² mit knapp 45 %). Alnatura wird rund 28.000 m² in einer Projektentwicklung in Groß-Rohrheim beziehen. Umfangreicher am Marktgeschehen beteiligt, war außerdem auch die Gruppe der Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m² (33 %), zu der die Vermietungen an den Holzgroßhändler Becher in Hanau und das Industrieunternehmen Atletica Deutschland in Bodenheim mit jeweils zwischen 10.000 und 11.000 m² zu zählen sind. Auf die vereinzelt kleineren Verträge bis 5.000 m² entfällt zudem ein Umsatzanteil von gut 22 %.
- Die vorgenannten Großdeals waren auch im Branchen-Ranking der entscheidende Faktor: Demnach setzt sich die Handelssparte (knapp 62 %) zunächst an die Spitze vor den Produktionssektor (gut 25 %) und die Logistikdienstleister (fast 6 %).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Alnatura	Groß-Rohrheim	28.000
Q1	Holzgroßhändler Becher	Hanau	10.500
Q1	Atletica Deutschland	Bodenheim	10.100

PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Logistikmarkt konnte im ersten Quartal eine insgesamt gute Basis für den weiteren Jahresverlauf legen. Überdurchschnittliche Q1-Flächenumsätze wie sie in Frankfurt vor allem in einzelnen Jahren zwischen 2016 und 2021 zu beobachten waren, erscheinen derzeit noch nicht wieder realistisch, es verdichten sich jedoch die Anzeichen, dass die Nachfrage perspektivisch wieder spürbar anzieht.
- Dann wird es darauf ankommen, dass für die potenziellen Nutzer ein entsprechendes Angebot bereitsteht. Hierhingehend könnte sich der Engpass insbesondere im modernen Segment durch punktuelle Baufertigstellungen in den kommenden Monaten und Quartalen kurz- oder mittelfristig etwas entspannen.
- Im Wettbewerb der Top-Logistikregionen kann Frankfurt im Konsolidierungszeitalter jedenfalls von seinen vielschichtigen und ganz unterschiedlich ausgerichteten Teillagen profitieren. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang nicht zuletzt das große Einzugsgebiet der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region sowie die multimodalen Lagen zwischen dem Frankfurter Stadtgebiet und dem Flughafen, die in erster Linie Logistikern und Industrieunternehmen zugutekommen und für ein sehr breites Nutzerspektrum sorgen.
- Unter der Annahme, dass sich die Konjunkturerholung wie prognostiziert beschleunigt, stehen die Chancen somit gut, dass auch der Umsatz im zweiten Quartal noch einmal anzieht. Ob sich Frankfurt damit wie zur Jahresmitte 2024 erneut an die Spitze der großen Standorte setzen kann und in den Bereich der 200.000-m²-Marke vorrückt, bleibt vorerst jedoch abzuwarten. Bei den Mietpreisen im absoluten Premium-Segment sind weiterhin leichte Aufwärtstendenzen erkennbar, auch wenn diese nicht mehr so dynamisch ausfallen dürften wie in den letzten Jahren.

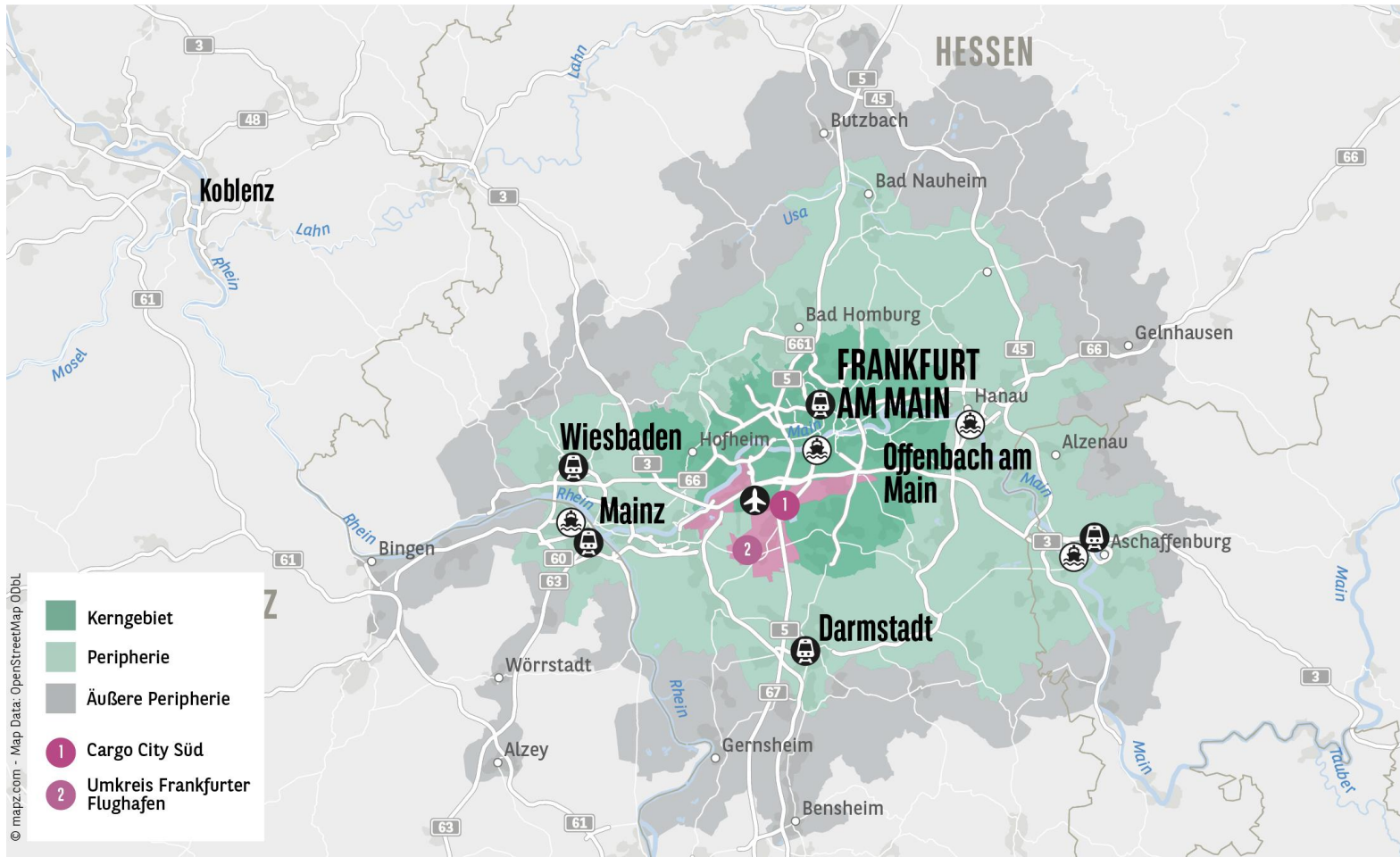
Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,85	8,20	4,5%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,70	7,00	4,5%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	77.000	63.000	-18,2%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	53,5%	5,6%	28,1%
Handelsunternehmen	8,1%	61,6%	37,3%
Industrie/Produktion	32,7%	25,1%	25,7%
Sonstige	5,7%	7,7%	8,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	44,8%	24,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	55,2%	75,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,9%	7,7%	12,3%
Neubauanteil	40,9%	69,3%	54,6%



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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN