

# LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE  
Q2 2023

128.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

-38 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

-51 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

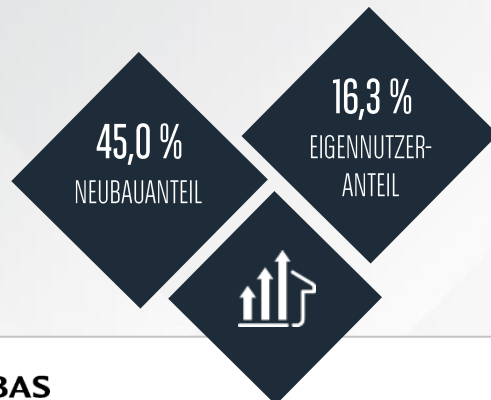
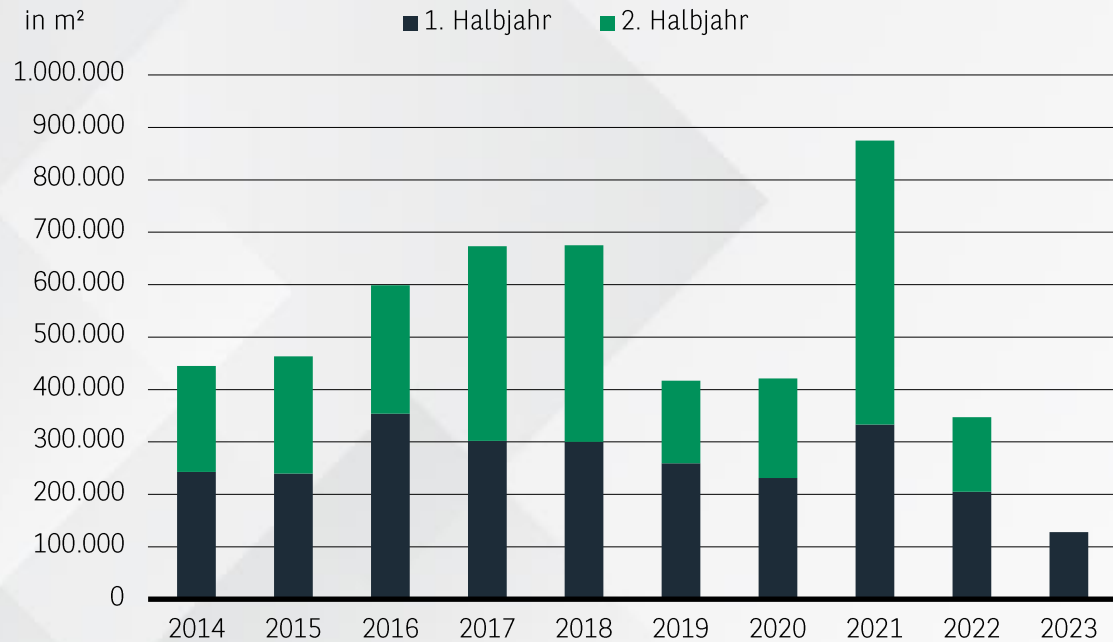


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# GERINGES ANGEBOT DRÜCKT FLÄCHENUMSATZ

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN FRANKFURT

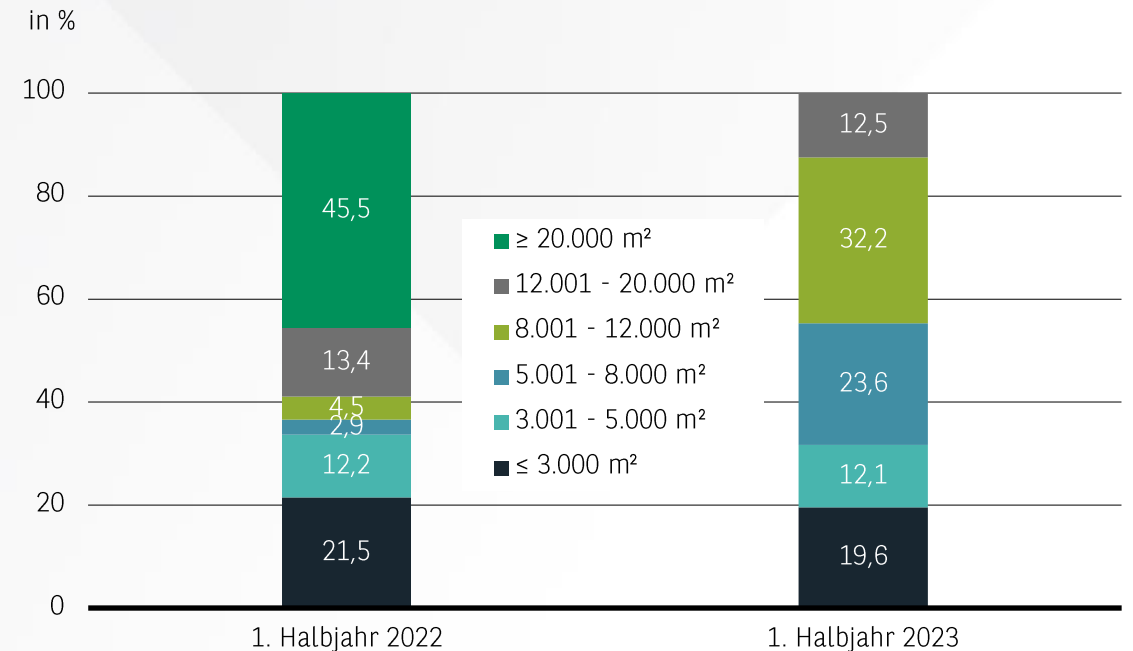


- Zum Halbjahr 2023 erzielte der Frankfurter Lager- und Logistikmarkt einen Flächenumsatz von 128.000 m<sup>2</sup>. Nach einem verhaltenen Jahresauftakt verzeichnete das zweite Quartal zwar deutlich mehr Aktivität, nichtsdestotrotz liegt das Halbjahresergebnis knapp 38 % unter dem Vorjahreswert und auch rund 50 % unter dem langjährigen Schnitt.
- Dieser Umstand ist in erster Linie einem zu geringen Flächenangebot – teils über das Marktgebiet hinausgehend – geschuldet. Dies führt nicht zuletzt dazu, dass viele Nutzer ihre Mietverträge verlängern. Somit entsteht kaum bis keine Fluktuation, was sich unmittelbar im Flächenumsatz widerspiegelt. Darüber hinaus führt aber auch eine leicht schwächelnde Konjunktur bei vielen Unternehmen zu einer tendenziell abwartenden Haltung. Der Angebotsmangel ist insbesondere im Kerngebiet besonders eklatant.
- In Folge des Angebotsmangels sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten weiter gestiegen und belaufen sich nunmehr auf 7,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,20 €/m<sup>2</sup>.

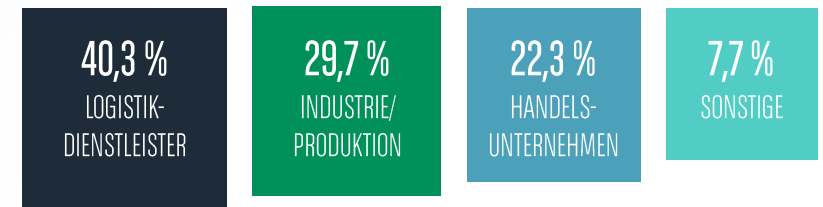
# WEITERHIN KEINE GROSSDEALS

- Wie in den meisten führenden Logistikregionen konnte auch auf dem Frankfurter Marktgebiet bisher noch kein Großabschluss über der 20.000 m<sup>2</sup>-Marke registriert werden. Das erklärt den wesentlichen Unterschied zum Vorjahresergebnis, als in diesem Segment schon mehr als 90.000 m<sup>2</sup> umgesetzt wurden.
- Die kleinen und mittleren Größenkategorien bewegen sich mit den bislang registrierten Flächenumsätzen hingegen in etwa auf dem Niveau des jeweiligen langjährigen Schnitts.
- Die bereits im ersten Quartal beobachtete Verschiebung der Flächengesuche – von den in den letzten Jahren stark vertretenen Handelsunternehmen hin zu Industrie- und Produktionsunternehmen – setzt sich auch im zweiten Quartal fort. Mit einem überdurchschnittlichen Anteil von rund 30 % am Flächenumsatz ist dies im aktuellen Zahlenwerk erkennbar. Logistikdienstleister unterstreichen hingegen ihre langjährig hohe Bedeutung für den Markt und bewegen sich mit 40 % im Bereich ihres Durchschnitts.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

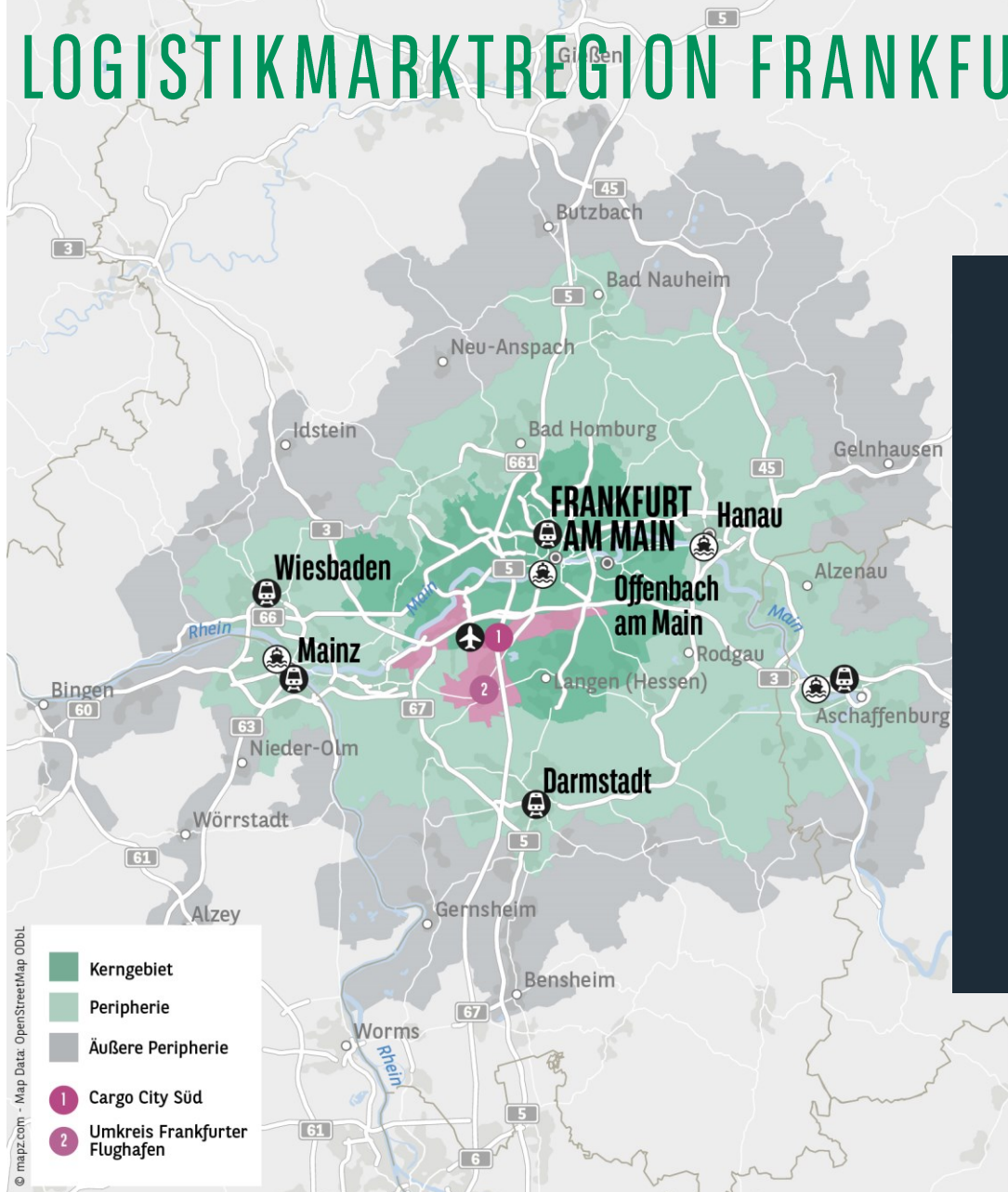
## KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,30	7,50	2,7%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	5,70	6,20	8,8%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	205.000 m²	128.000 m²	260.000 m²
Logistikdienstleister	56,7%	40,3%	41,9%
Handelsunternehmen	29,9%	22,3%	31,7%
Industrie/Produktion	10,0%	29,7%	19,2%
Sonstige	3,4%	7,7%	7,2%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	45,5%	0,0%	29,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	54,5%	100,0%	70,5%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	5,9%	16,3%	25,9%
Neubauanteil	50,7%	45,0%	55,5%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Trotz gedämpfter wirtschaftlicher Aussichten bewegt sich die Flächennachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau. Dieser Umstand spiegelt sich bisher allerdings nur bedingt in entsprechenden Flächenumsätzen wider. Hauptgründe dafür sind das weiterhin geringe Angebot, gepaart mit einer niedrigen Fluktuation. Das diesjährige Ganzjahresergebnis dürfte demzufolge unter dem langjährigen Durchschnitt liegen.
- Da von einer abnehmenden Bauaktivität, insbesondere spekulativer Natur, auszugehen ist, dürfte sich die Angebots-/Nachfragesituation tendenziell eher verschärfen. Die derzeit bestehende Gemengelage aus Inflation, steigenden Zinsen und der weiteren Verknappung von Bauland wird im Jahresverlauf aller Voraussicht nach zu weiter anziehenden Spitzen- sowie Durchschnittsmieten führen. Speziell Objekte im Bereich Mönchhof und Raunheim, sowie in stadtnahen Gebieten werden aller Voraussicht nach noch in diesem Jahr Spitzenmieten über dem aktuellen Niveau erzielen können.

# LOGISTIKMARKTREGION FRANKFURT



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

16.000 m<sup>2</sup>  
Müller – Die lila Logistik  
Eppertshausen

11.000 m<sup>2</sup>  
Datron  
Ober-Ramstadt

10.300 m<sup>2</sup>  
DE NORA Deutschland  
Hanau

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: 30.06.2023  
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](http://www.realestate.bnpparibas.de)