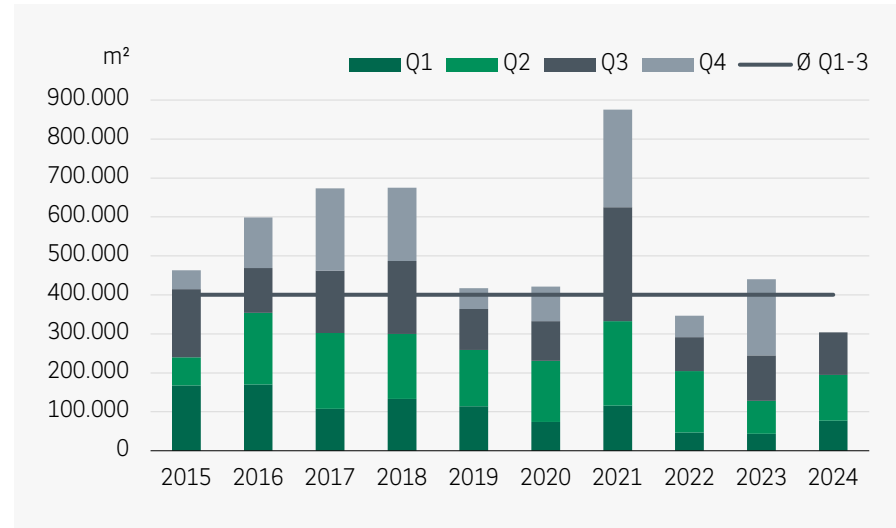


FRANKFURT

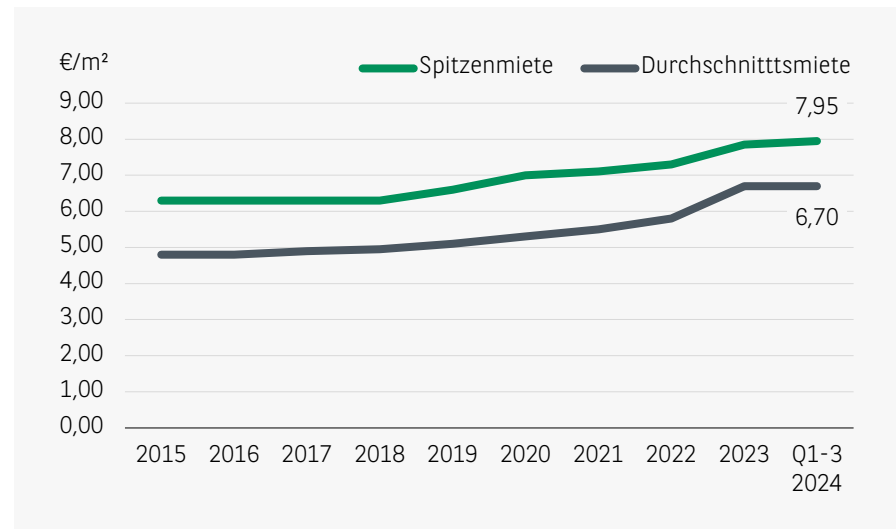
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



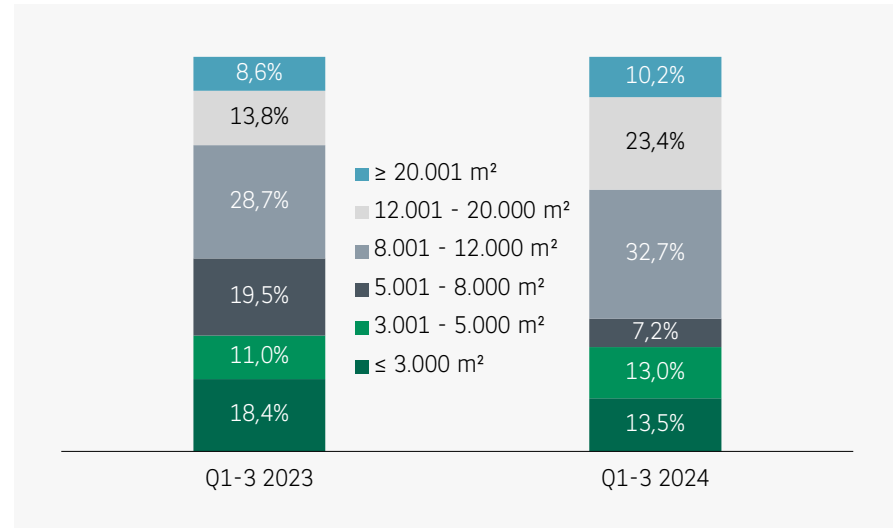
Spitzen- und Durchschnittsmieten



HÖCHSTER FLÄCHENUMSATZ DER TOP-STANDORTE

- Der Frankfurter Lager- und Logistikflächenmarkt erzielt in den ersten neun Monaten 2024 einen Flächenumsatz von rund 304.000 m². Obwohl das Ergebnis 24 % unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 400.000 m²) notiert, übertrifft es das relativ schwache Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um 24 %.
- Zwar kann sich auch Frankfurt nicht der insgesamt bestehenden Gemengelage aus einer schwachen konjunkturellen Phase sowie den überwiegend bestehenden Angebotsengpässen entziehen, nichtsdestotrotz behauptet sich die Mainmetropole im bundesweiten Vergleich weiterhin an der Spitze der Top-Märkte und liegt deutlich vor Berlin (216.000 m²) und Köln (204.0000 m²).
- Nach einem noch eher verhaltenen Jahresauftakt zog die Marktdynamik mit Quartalsumsätzen von jeweils über 100.000 m² spürbar an. Nachdem zuvor vielfach eine abwartende Haltung mit der Tendenz zur Mietvertragsverlängerung vorlag, hat mittlerweile die Zahl der Marktanfragen und Flächengesuche deutlich zugenommen. Darüber hinaus ist die Aktivität von Eigennutzern wieder spürbar angestiegen, sodass ihr Anteil am Flächenumsatz auf 40 % gestiegen ist (Q1-Q3 2023: 9 %). Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass lediglich das Ausbleiben von weiteren großflächigen Abschlüssen über 20.000 m² aktuell dazu führt, dass der Flächenumsatz unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt.
- Das Mietpreinsniveau hat sich im dritten Quartal nicht weiter verändert. Die Durchschnittsmiete notiert seit Ende 2023 konstant bei 6,70 €/m² und die Spitzenmiete hat lediglich zwischen dem ersten und zweiten Quartal marginal um 1 % auf 7,95 €/m² angezogen.

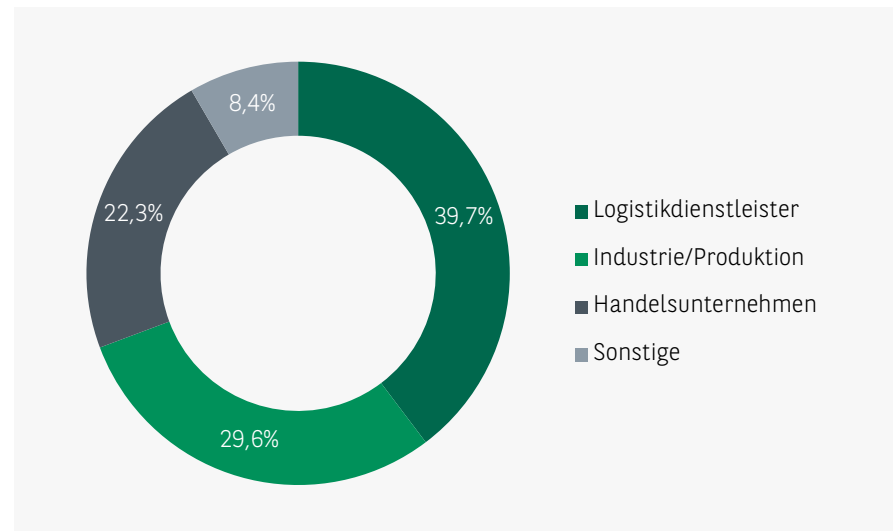
Flächenumsatz nach Größenklassen



LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT HÖCHSTER NACHFRAGE

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen liegt die Kategorie zwischen 8.000 und 12.000 m² mit rund einem Drittel des Ergebnisses klar in Führung und erreicht damit ein auch in absoluten Zahlen sehr hohes und weit überdurchschnittliches Resultat. Während der Markt im Segment bis 20.000 m² sehr aktiv ist und voll im zehnjährigen Durchschnitt liegt, sind großflächige Abschlüsse jenseits dieser Größe mit gut 10 % bisher deutlich unterrepräsentiert.
- Bei der Branchenverteilung führen Logistikdienstleister das Feld mit knapp 40 % des Umsatzes an und liegen damit zumindest anteilig in ihrem langfristigen Mittel. Auf dem zweiten Rang folgen Produktionsunternehmen mit fast 30 %. Handelsunternehmen belegen mit gut 22 % zwar nur den dritten Platz, können ihren Umsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum jedoch ganz erheblich steigern.

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
Q3	Global Foods Trading	Riedstadt	14.000
Q2	Siemens	Frankfurt	13.000

PERSPEKTIVEN

- Der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Lager- und Logistikflächenmarkt hat sich jüngst sehr gut entwickelt und sich gegenüber dem schwachen Vorjahreszeitraum spürbar gesteigert. Damit stellt die Mainmetropole einmal mehr ihre Resilienz als Nutzermarkt in einem insgesamt eingetrübten Markt- und Konjunkturmilieu unter Beweis.
- Weiterhin herrscht eine stabile Nachfrage nach Mietflächen, die das vorhandene Angebot leicht übersteigt. Insbesondere bei kurzfristigen Verfügbarkeiten und bei kurzen Mietvertragslaufzeiten besteht ein Nachfrageüberhang. Mit einer schrittweisen Belebung der Konjunktur in den kommenden Monaten sollte sich auch die Stimmung noch weiter verbessern und das Selbstvertrauen der Nutzer weiter gestärkt werden, was zu mehr Stabilität im Markt beitragen wird. Inwieweit auch im großflächigen Segment wieder mehr Abschlüsse zu sehen sein werden, bleibt vorerst abzuwarten.
- Auf der Angebotsseite stehen einige spekulative Projektentwicklungen vor der Fertigstellung, die die Nachfrage im modernen Flächensegment bedienen können. Perspektivisch werden hier jedoch zukünftig voraussichtlich wieder weniger Flächen zur Verfügung stehen, da im aktuellen Marktumfeld eine geringere Anzahl von Projekten begonnen wird. Im Rahmen eines sich weiter verbessernden Finanzierungsumfelds dürfte sich dafür jedoch wieder mehr Spielraum ergeben.
- Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass sich der Flächenumsatz bis zum Jahresende in einem Korridor zwischen 400.000 m² und 500.000 m² einpendelt. Für das Mietpreisniveau wird weiterhin etwas weniger Dynamik erwartet, ein leichtes Anziehen bleibt jedoch nicht ausgeschlossen.

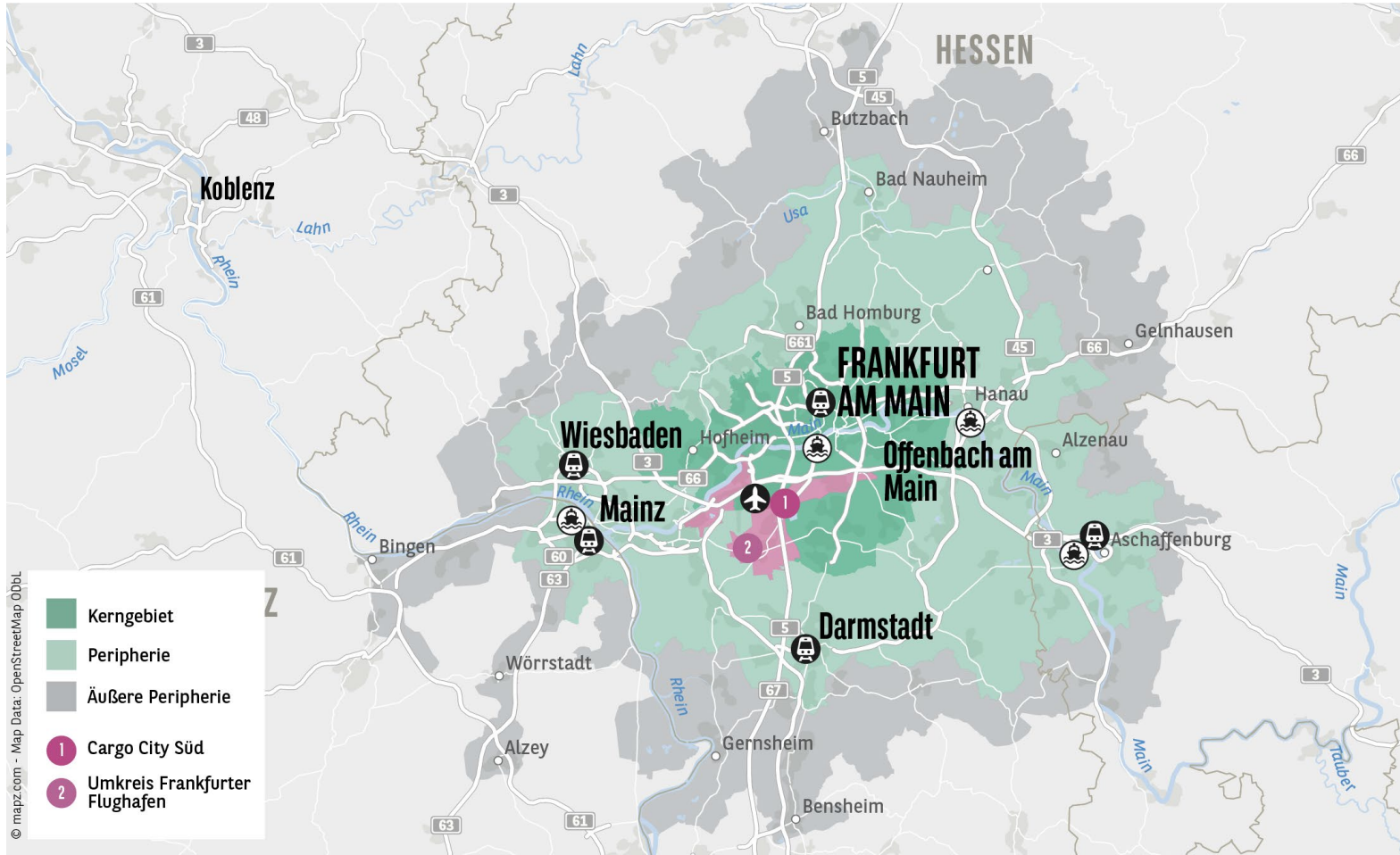
Kennzahlen Logistikmarkt Frankfurt

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,75	7,95	2,6%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,50	6,70	3,1%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	245.000	304.000	24,1%

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	34,3%	39,7%	39,9%
Handelsunternehmen	15,9%	22,3%	27,6%
Industrie/Produktion	32,2%	29,6%	23,8%
Sonstige	17,6%	8,4%	8,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	8,6%	10,2%	28,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	91,4%	89,8%	71,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	8,9%	40,0%	22,7%
Neubauanteil	36,9%	52,8%	54,1%



**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, 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN