

LOGISTIKMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE 2022



292.000 m²

Flächenumsatz

- 30,0 %

ggü. 10 Jahres-
durchschnitt

**ANGEBOTSMANGEL
DÄMPFT
FLÄCHENUMSATZ**

- 53,0 %

Q3 21 vs. Q3 22

Übersicht

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Frankfurter Logistiksegment 2022 zur Verfügung.

292.000 m²

**Flächenumsatz
Q1-Q3 2022**

31,9 %

**Anteil Großdeals
> 20.000 m²
Q1-Q3 2022**

678.000 m²

**Anteil Deal
bis 20.000 m²
Q1-Q3 2022**

5,80 €/m²

**Durchschnittsmiete
Q1-Q3 2022**

7,30 €/m²

**Spitzenmiete
Q1-Q3 2022**

Entwicklung des Logistikmarktes in Frankfurt

Flächenumsatz Der Frankfurter Logistikmarkt blieb bis zum Ende des dritten Quartals verhalten. Mit einem Flächenumsatz von 292.000 m² verfehlte es das Rekordergebnis des Vorjahres um rund 53 % und liegt knapp ein Drittel unter dem langjährigen Durchschnitt. Trotz der sich abzeichnenden Rezession, ist der vergleichsweise niedrige Flächenumsatz bislang maßgeblich auf den Angebotsmangel zurückzuführen, worin sich nicht zuletzt die starken Vermietungsleistungen der vergangenen Jahre widerspiegeln.

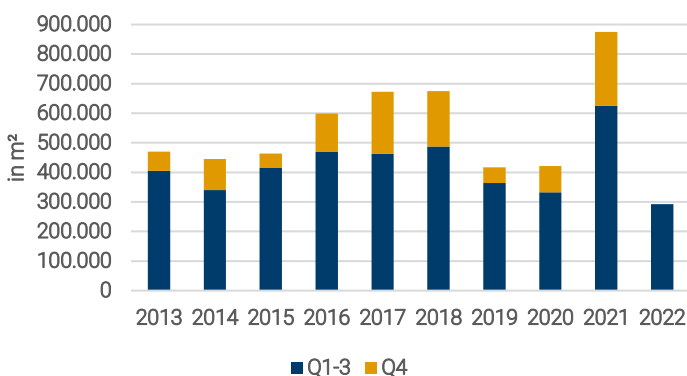
Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenklassen zeigt ein ungewöhnliches Bild für den Frankfurter Markt. Üblicherweise dominieren Großdeals, doch in diesem Jahr wurden im Segment oberhalb der 20.000 m²-Marke nur drei Abschlüsse mit rund 93.000 m² registriert. Im langjährigen Durchschnitt tragen Großabschlüsse typischerweise rund 150.000 m² zum Ergebnis bei.

Logistikdienstleister tragen mit mehr als der Hälfte (57 %) überdurchschnittlich zum Flächenumsatz bei. Dagegen sind Handels-, Industrie- und Produktionsunternehmen mit knapp 25 % bzw. fast 10 % immer noch unterrepräsentiert und können noch nicht an ihre Ergebnisse der letzten Jahre anknüpfen.

Die Kombination aus starkem Nachfrageüberhang und steigenden Baukosten spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorjahr um 20 Cent auf 7,30 €/m² und die Durchschnittsmiete um 30 Cent auf 5,80 €/m². Infolgedessen lässt sich beobachten, dass viele Unternehmen ihre Verlängerungsoptionen in Anspruch nehmen, anstatt in neue Flächen zu investieren.

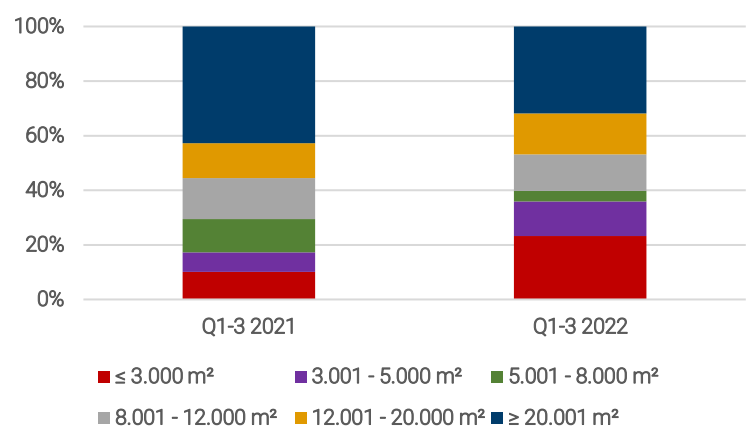
Miete

Lager- und Logistikflächenumsatz in Frankfurt



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH (2022)

Flächenumsatz nach Größenklassen



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH (2022)

Perspektiven Das mangelnde Angebot an kurzfristig verfügbaren Hallenflächen wird aller Voraussicht nach auch in den letzten drei Monaten des Jahres das marktbestimmende Thema bleiben. Insbesondere infrastrukturell begünstigte multimodale Lagen in Flughafen-/Stadt Nähe sind weiterhin stark gefragt, können allerdings nicht immer bedient werden. Entsprechend kommt es vermehrt zu Ausweichprozessen in peripherere Lagen.

Derweil ist vor dem Hintergrund der hohen Inflation, steigender Baukosten und knappen Baulandflächen ein weiterer leichter Anstieg des Mietpreinsniveaus in den kommenden Monaten nicht auszuschließen. Darüber hinaus stellt die konjunkturelle Unsicherheit Projektentwickler vor zunehmende Herausforderungen, weshalb eine rasche Ausweitung des Flächenangebots derzeit nicht in Sicht ist.

Flächenumsatz nach Branchen

