

120.700 m²

Flächenumsatz (kum.)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



7,95 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



50 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



4,15 %*

Spitzenrendite



*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Lage in Frankfurt beginnt sich zu stabilisieren, wenn auch auf niedrigem Niveau. Ein Aufschließen an das Vorkrisenniveau aus 2019 ist jedoch weiterhin nicht absehbar. Es gibt einige positive Entwicklungen wie gesunkene Energiepreise und wiederhergestellte Lieferketten, jedoch bleiben die Unsicherheiten aufgrund der außen- und sicherheitspolitischen Lage, der weiterhin hohen Inflationsrate, steigenden Zinsen und Arbeitskosten und einer schwächeren Konsumnachfrage groß. Dies geht aus der Konjunkturbefragung der IHK FrankfurtRheinMain im Frühsommer 2023 hervor. Der dabei ermittelte Geschäftsklimaindex – ein Indikator aus Lage- und Erwartungssalden – spiegelt die Situation mit einem Wert von 103 Punkten wider, das ist ein Punkt mehr als zu Jahresbeginn. Die Stimmung der befragten Unternehmen hinsichtlich der wirtschaftlichen Erwartungen liegt mit -5 Punkten noch im negativen Bereich, sie verbesserte sich aber im Vergleich zum Jahresbeginn um 3 Punkte.

GERINGER FLÄCHENUMSATZ IM 1. HALBJAHR

Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie das knappe Flächenangebot zeigen auf dem Logistik- und Industrieflächenmarkt deutliche Auswirkungen. Im Frankfurter Marktgebiet summierten sich die Neuabschlüsse in der 1. Jahreshälfte 2023 auf 120.700 m² Logistik-, Lager- und Industrieflächen. Davon entfallen auf das 1. Quartal rund 37.000 m² und auf das 2. Quartal mit 83.700 m² mehr als doppelt so viel Fläche. Das niedrige Ergebnis liegt 29 % unter dem ebenfalls unterdurchschnittlichen Wert des Vorjahreszeitraums und unterschreitet den Durchschnitt der vorangegangenen fünf 1. Halbjahre deutlich um 59 %. Zudem ist es das schwächste Resultat aller 1. Halbjahre seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2011. Der größte Abschluss war im 2. Quartal eine Untervermietung: Müller – die lila Logistik mietete rund 16.600 m² in einem Bestandsgebäude im Teilmarkt Umland Süd an. Der Abschluss ist ein Beispiel für die jüngst beobachtete Tendenz einer gestiegenen Verfügbarkeit von Untermietflächen. Als zweitgrößter Abschluss im 1. Halbjahr wurde die Vermietung an das Industrieunternehmen DeNora mit rund 12.100 m² im Umland Ost in der Statistik verzeichnet.

Als umsatzstärkste Nutzerbranche im 1. Halbjahr erwies sich die Transport- und Logistikbranche mit 38 % am Gesamtflächenumsatz. Deren Flächenumsatz von rund 46.000 m² wurde größtenteils im 2. Quartal erzielt. Der Anteil von Hersteller- und Industrieunternehmen folgt dicht darauf und beläuft sich auf 36 %. Nutzer aus dem Handelssektor – sowohl traditionelle als auch Online-Händler – tragen mit 19.800 m² rund 16 % zum Flächenumsatz bei. Dienstleistungsunternehmen folgen mit 9 %.

ARBEITSMARKT

98,4

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Jun. 2023)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



97.930

Beschäftigte in der Lager- und Logistikbranche Stadt Frankfurt (Jun. 2023)



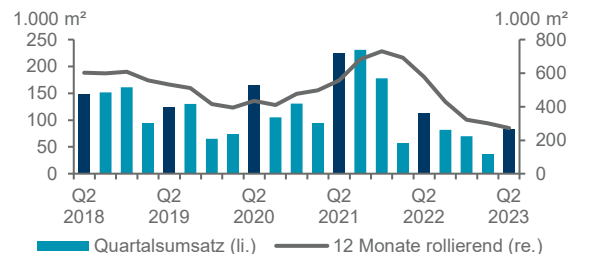
5,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Jun. 2023)

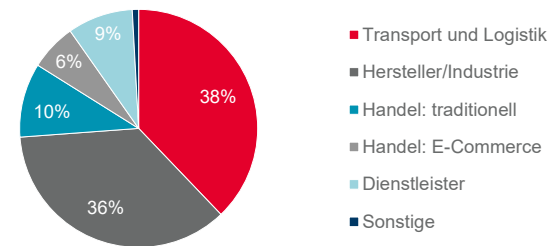


Quellen: ifo Institut (Index: 2015=100), Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-2 2023



MIETEN ERREICHEN STABILES NIVEAU

Die Spitzenmiete für Logistikflächen hat sich im 2. Quartal auf dem Niveau des 1. Quartals eingependelt und ist somit erstmals nach ununterbrochener Steigerung in allen aufeinanderfolgenden Quartalen seit dem 2. Quartal 2021 stabil geblieben. Unabhängig davon trifft auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach modernen Flächen auf ein knappes Angebot. Zudem sehen sich die Entwickler erhöhten Baukosten gegenüber, was die Mietpreise weiter nach oben treibt. Die realisierbare Spitzenmiete liegt am Ende des 2. Quartals bei monatlich 7,95 €/m². Das entspricht einer Steigerung um 11 % bzw. 0,80 € zum Vorjahreszeitpunkt.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN

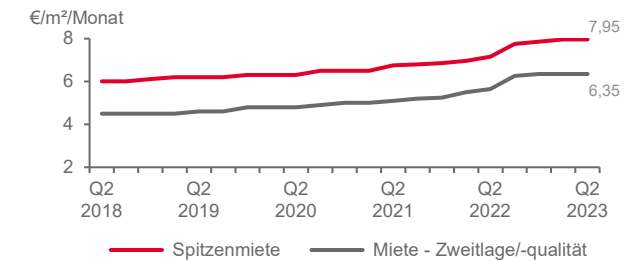
In der 1. Jahreshälfte 2023 wurde der größte Anteil des Flächenumsatzes (33 %) im kleinteiligen Flächensegment unter 3.000 m² erzielt. Rund 30 % des Flächenumsatzes wurden mit sechs Abschlüssen in der Größenkategorie von 5.000 m² bis unter 10.000 m² registriert: drei Transaktionen mit Nutzern aus dem Sektor Hersteller/Industrie und drei mit Transport- und Logistikunternehmen. Knapp ein Viertel (24 %) des Flächenumsatzes wurde durch die beiden größten Abschlüsse generiert, die der Größenklasse 10.000 m² bis unter 20.000 m² zugeordnet sind. Großvolumige Abschlüsse über 20.000 m² fehlten im 1. Halbjahr 2023 gänzlich.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten entfiel der höchste Flächenumsatz mit rund 43.800 m² und einem Anteil von 36 % auf das Umland Süd. Als zweitstärkster Teilmarkt erwies sich das Umland Ost, wo rund 36.200 m² Lager-, Logistik- und Industrieflächen umgesetzt wurden. In den Teilmärkten Umland Nord, Umland West und Frankfurt-Flughafen wurden 10 % bzw. jeweils 9 % des Flächenumsatzes registriert. Das Stadtgebiet Frankfurt wies mit 7.000 m² rund 6% des Flächenumsatzes auf.

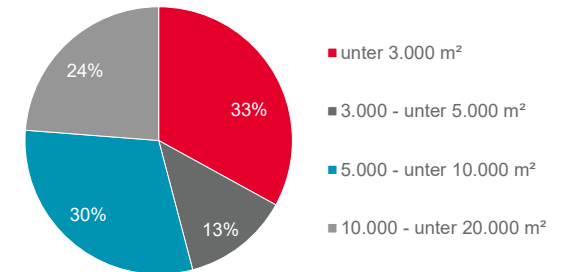
AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2023

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m ²	Typ
Q2	Logistikimmobilie	Eppertshausen	Müller – die lila Logistik	16.600	Neuvermietung
Q2	Logistikimmobilie	Hanau	DeNora	12.100	Neuvermietung
Q2	Logistikimmobilie	Stockstadt am Rhein	Aviapharm	7.900	Vorvermietung
Q1	Logistikimmobilie	Oberursel	Burgschneider GmbH	6.700	Neuvermietung
Q1	Holzpark Hanau	Hanau	Heinrich Kopp GmbH	5.700	Vorvermietung
Q2	Logistikimmobilie	Erlensee	GEL Express Logistik	5.200	Neuvermietung

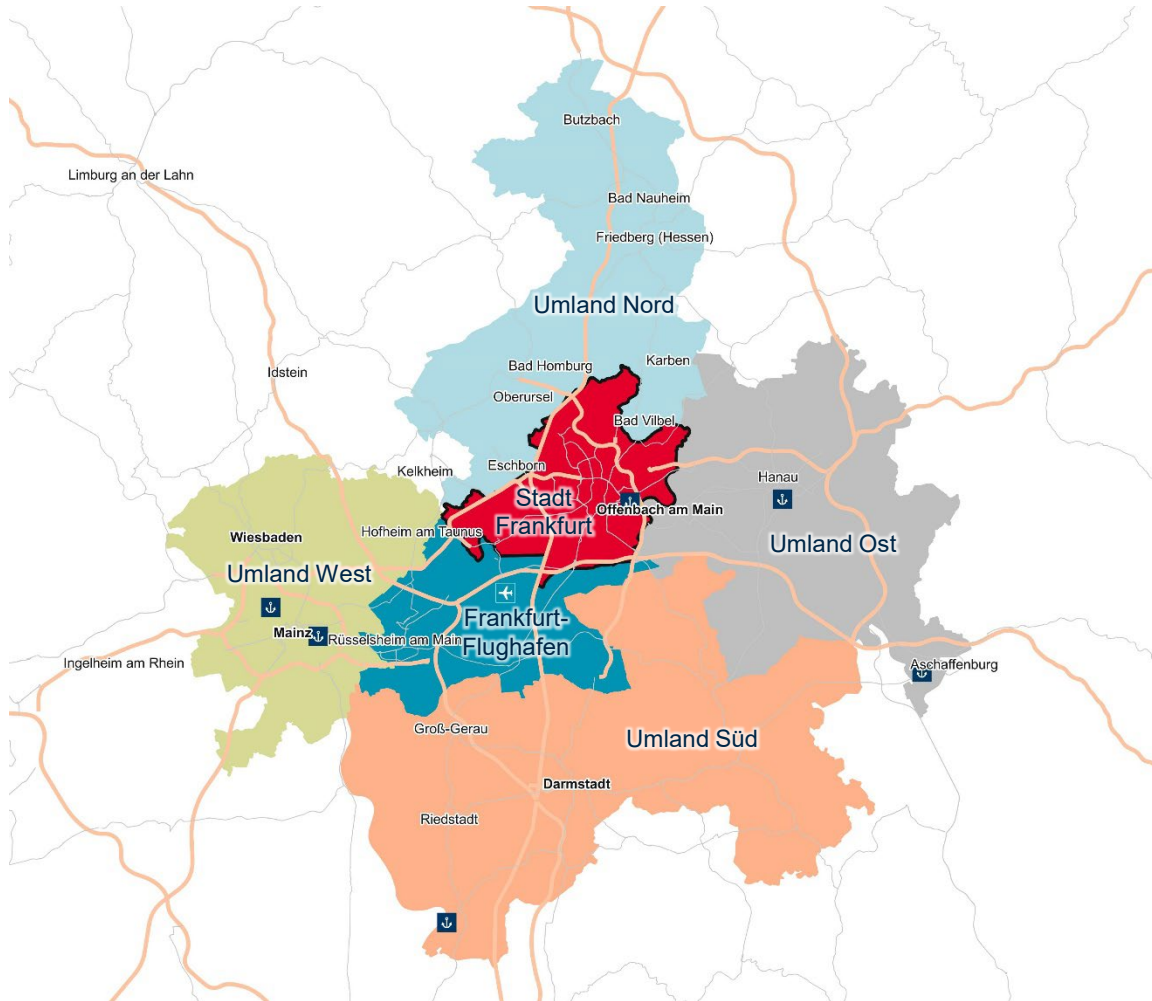
MIETEN LOGISTIK



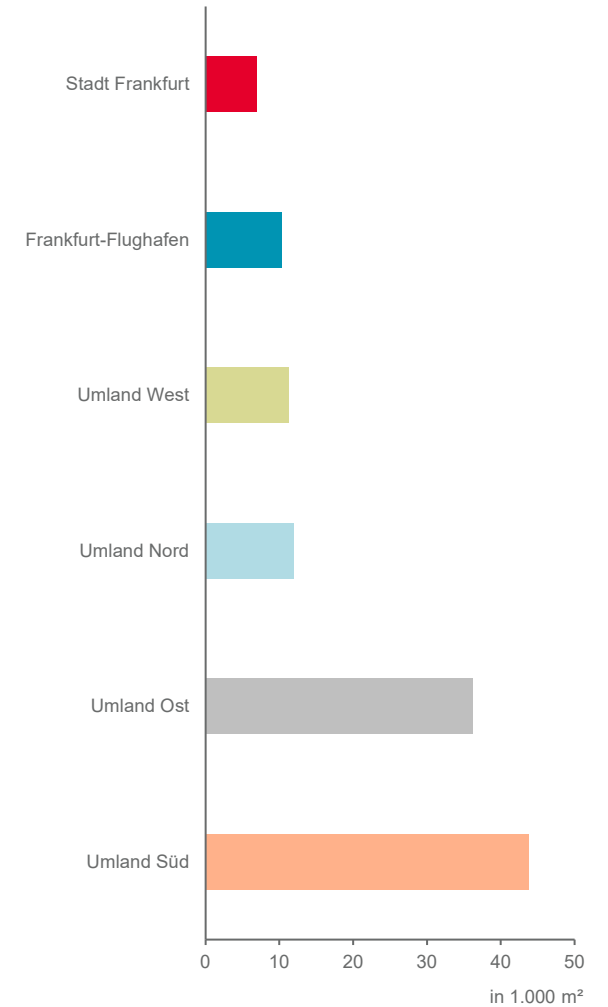
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-2 2023



RÜCKLÄUFIGES INVESTMENTTRANSAKTIONSVOLUMEN – STABILES RENDITENIVEAU

Für das 1. Halbjahr 2023 belief sich das Investmenttransaktionsvolumen im Frankfurter Marktgebiet für Logistik- und Industrieimmobilien auf 50 Millionen €. Davon entfielen 10 Mio. € auf das 1. Quartal und auf das 2. Quartal 40 Mio. €. Dieses Ergebnis liegt 86 % unter dem Rekordwert des Vorjahreszeitraums und unterschreitet den Durchschnitt der vorangegangenen fünf 1. Halbjahre um 67 %. Wesentlich zu diesem Ergebnis beigetragen hat der Ankauf eines Logistikportfolios durch Peak-side Capital Advisors in der Cargo City Süd am Frankfurter Flughafen. Logistik- und Industrie-Investments trugen im 1. Halbjahr rund 14 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Frankfurter Markt (365 Mio. €) bei.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag Ende des 2. Quartals bei 4,15 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt entspricht dies einem starken Anstieg um 105 Basispunkte. Zuvor war der Wert über Jahre hinweg kontinuierlich gesunken, bis im 2. Quartal 2022 die Trendumkehr einsetzte. Im 2. Quartal 2023 blieb sie im Vergleich zum Vorquartal stabil. Grund für die starke Anhebung in der Vergangenheit sind die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und ein volatiler Zinsmarkt. Diese wiederum lösen Unsicherheiten aus, Preisfindungsprozesse der Marktakteure ziehen sich in die Länge und eine spürbare Belebung des Marktes lässt auf sich warten.

ALEXANDER KROPF

Head of Capital Markets Germany
+49 30 726 21 82 40 / alexander.kropf@cushwake.com

ARND STERNBERG

Head of Logistics & Industrial Agency Germany
+49 211 540 898 75 / arnd.sternberg@cushwake.com

HELGE ZAHRT, MRICS

Head of Research & Insight Germany
+49 40 300 88 11 50 / helge.zahrt@cushwake.com

SYLKE REISENAUER

Research Analyst
+49 69 50 60 73 143 / sylke.reisenauer@cushwake.com

ECKDATEN

50 Mio. €

Logistik- und Industrie-
transaktionsvolumen (kum.)

J/J
Veränderung



12-Monats-
Prognose



14 %

Anteil Logistik- und Industrie-
investments an Gesamt

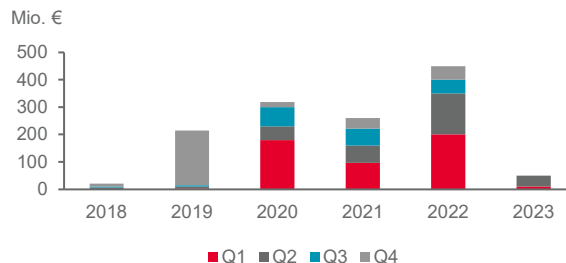


4,15 %

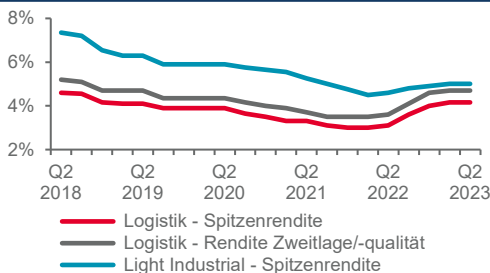
Logistikspitzenrendite, netto



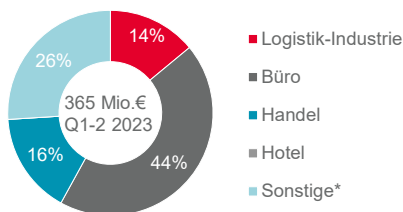
TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK-INDUSTRIE



RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory and Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com