

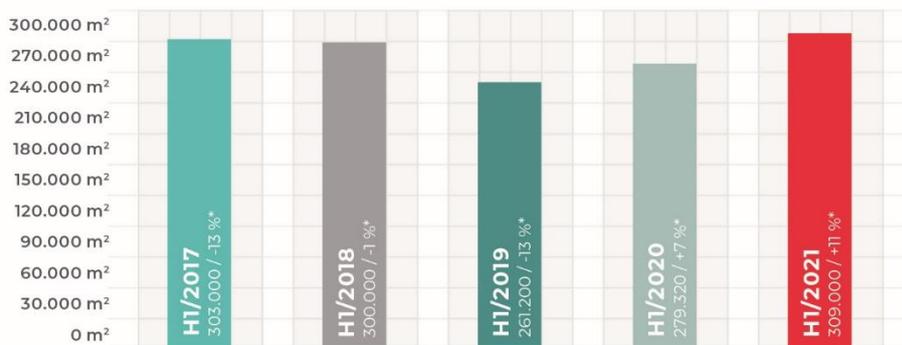
**PRESSEMITTEILUNG**

**H1 2021: Nach drei Jahren toppt der Frankfurter Logistikkimmobilienmarkt wieder die 300.000er Marke**

- Fallender Trend der letzten Jahre unterbrochen: Steigerung des Flächenumsatz um 11 % auf 309.000 m<sup>2</sup>
- 5-Jahresschnitt um +6,4 % übertroffen
- Neubauten dominieren Flächenumsatz: 2 von 3 m<sup>2</sup> mit Erstbezug
- Region Rhein-Main-Süd übernimmt wieder die Führungsrolle
- Branchensieger Logistik/Spedition mit +39 Prozentpunkten, Industrie/Produktion abgeschlagen auf letztem Platz
- Handel mit den meisten Mietvertragsabschlüssen
- Flächeneinheiten ab 5.000 m<sup>2</sup> prägen das Marktgeschehen
- Durchschnittsmieten nähern sich leicht den Spitzenmieten an
- Prognose: Der Flächenumsatz im Jahr 2021 wird aller Voraussicht nach in etwa auf dem Vorjahresniveau von über 490.000 qm) liegen

Frankfurt, 8. Juli 2021 – Erstmals seit drei Jahren hat der Frankfurter Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt mit seinem Halbjahresflächenumsatz die 300.000er Marke geknackt. Bis Ende Juni 2021 haben alle Marktteilnehmer zusammen 309.000 m<sup>2</sup> Flächen zur Miete bzw. zur Eigennutzung gebracht. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikkimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland.

**■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikkimmobilien im Großraum Frankfurt**



Copyright: Realogis

\*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

„Der fallende Trend der Vergleichszeiträume wurde dieses Jahr endlich durchbrochen. Das Vertrauen ist zum Großteil wieder da. Glücklicherweise treffen die Unternehmen

wieder zukunftssträchtige Entscheidungen“, kommentiert **Adriano Borgia, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Frankfurt GmbH.**

„Zum guten Halbjahresergebnis hat vor allem ein starkes zweites Quartal mit 218.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz beigetragen“, ergänzt **Julian Petri, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Frankfurt GmbH**

„Die Nachfrage ist derzeit sehr gut, da die Zurückhaltung der Unternehmensentscheider abgenommen hat. Leider könnte der prognostizierte Jahresflächenumsatz von über 490.000 m<sup>2</sup> dennoch aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Bestands- und Neubauobjekten gebremst werden. Grundsätzlich wäre sogar aufgrund der anziehenden Nachfrage eine Steigerung des Jahresergebnisses möglich, wenn es die Flächen am Markt gäbe“ so Adriano Borgia weiter.

Der aktuelle Wert übertrifft den Vorjahreswert um 11 % (H1 2020: 279.320 m<sup>2</sup>) und stellt gleichzeitig das zweitstärkste Wachstum seit H1 2016 dar, das damals bei 40 % lag (kommend von 248.000 m<sup>2</sup> aus H1 2015).

Gleichzeitig reiht sich das aktuelle Ergebnis in die Top-Liga der ersten Halbjahre der letzten sechs Jahre ein: nur das Rekordhalbjahr H1 2016 war mit 348.000 m<sup>2</sup> stärker und lag etwa 13 % über dem diesjährigen Halbjahreswert.

Das aktuelle Halbjahr übertrifft zudem den 5-Jahresschnitt von 290.500 m<sup>2</sup> um 6,4 %.

### **Neubauten dominieren Flächenumsatz**

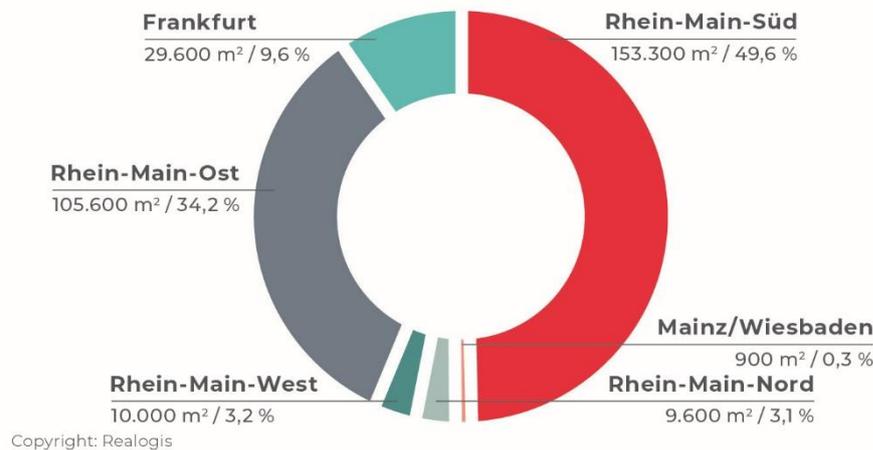
In den ersten sechs Monaten sind 200.000 m<sup>2</sup> und damit 65 % aller Mietvertragsabschlüsse in neu fertiggestellten Objekten zum Tragen gekommen. „Damit sind zwei von drei Quadratmetern in Neubauten gezeichnet worden“, berichtet Julian Petri. Etwa ein Drittel entfiel auf Bestandsobjekte (109.000 m<sup>2</sup> bzw. 35 %).

### **Rhein-Main-Süd mit 50 % aller Vertragsabschlüsse**

Jeder zweite in ersten sechs Monaten 2021 neu vermietete Quadratmeter liegt in der Region Rhein-Main-Süd. Mit einem Flächenumsatz von 153.300 m<sup>2</sup> bzw. 50 % übernimmt sie wieder die Führungsrolle und legt zudem im Vorjahresvergleich um 14 Prozentpunkte zu (H1 2020: 100.240 m<sup>2</sup> bzw. 36 %). „Ursächlich hierfür sind unter anderem die beiden in dieser Region verorteten Großabschlüsse von CHI über 18.000 m<sup>2</sup> in einem Neubauobjekt sowie von Toom über 10.000 m<sup>2</sup> in einer Bestandsimmobilie“, erklärt Julian Petri.

Mit Ausnahme des Vorjahreszeitraumes (H1 2020: 100.240 m<sup>2</sup> bzw. 36 %, zweitplatziert) stellte die Region in den vergangenen Jahren stets den „Regionen-Sieger“. Allerdings liegt ihr aktuelles Potenzial noch hinter den Flächenumsätzen von H1 2018 (219.720 m<sup>2</sup> bzw. 73 %) und H1 2019 (160.800 m<sup>2</sup> bzw. 62 %).

■ **Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien  
im Großraum Frankfurt nach Regionen H1/2021**



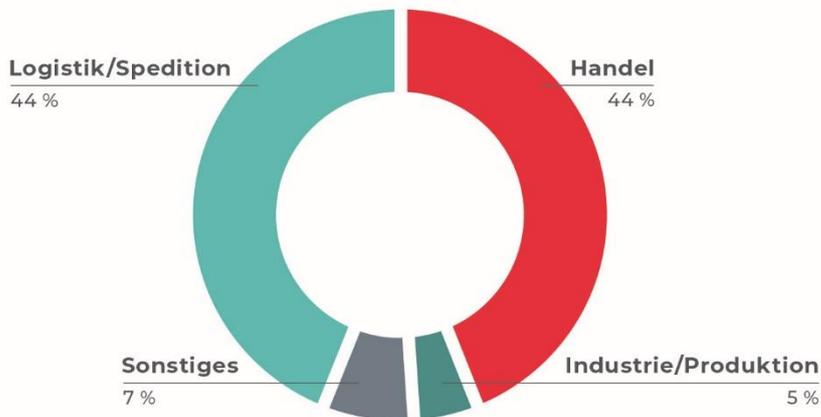
Die Region Rhein-Main-Ost erzielt aktuell einen Flächenumsatz von 105.600 m<sup>2</sup> bzw. 34 % und büßt mit 16 Prozentpunkten von allen Regionen am deutlichsten am anteiligen Flächenumsatz ein (H1 2020: 139.750 m<sup>2</sup> bzw. 50 %). Dies obwohl die beiden größten beobachteten Abschlüsse der ersten sechs Monate in diese Region fallen (Hager Group mit 40.000 m<sup>2</sup> sowie ID Logistics mit ebenfalls 40.000 m<sup>2</sup>). Ihr folgt das Stadtgebiet Frankfurt mit einem Umsatz in Höhe von 29.600 m<sup>2</sup> bzw. 10 %. Im Vorjahr war Frankfurt noch fünftplatziert und konnte mit 7 Prozentpunkten von allen Regionen am zweitstärksten zulegen, kommend von einem Anteil von 3 % bzw. 8.580 m<sup>2</sup> in H1 2020. Ursächlich für diesen Zuwachs war unter anderen der Großabschluss von Infraser Logistics mit 16.500 m<sup>2</sup>. Viertplatziert ist die Region Rhein-Main-West mit einem Flächenumsatz in Höhe von 10.000 m<sup>2</sup> bzw. 3 % und Rhein-Main-Nord (3 % bzw. 9.600 m<sup>2</sup>) sowie Mainz/ Wiesbaden (0,3 % bzw. 900 m<sup>2</sup>).

**Branche Logistik/Spedition auf der Siegertreppe**

Mit einem Anteil von 44 % bzw. 136.800 m<sup>2</sup> legt die Branche Logistik/Spedition in H1 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um stolze 39 Prozentpunkte zu und stellt den Sieger. Im Vorjahreszeitraum lag ihr Anteil bei lediglich 5 % bzw. 14.000 m<sup>2</sup>, damit hat sich der Flächenumsatz aktuell beinahe verneunfacht. Hierzu beigetragen hat, dass drei der fünf registrierten Großdeals in diese Branche fielen (ID Logistics mit 40.000 m<sup>2</sup>, CHI mit 18.000 m<sup>2</sup> sowie Infraser Logistics mit 16.500 m<sup>2</sup>)

Während in H1 2020 der Handel führte, ist er aktuell mit einem Anteil von 44 % bzw. 135.800 m<sup>2</sup> zweitplatziert. Die Branche büßt mit -14 Prozentpunkte am zweitstärksten hinter der Branche Industrie/ Produktion ein. Im Vorjahreszeitraum entfielen noch zwei Großabschlüsse mit LIDL (50.000 m<sup>2</sup> in Rhein-Main-Ost) und Wayfair 37.000 m<sup>2</sup> ebenfalls in Rhein-Main-Ost) in diese Branche. Aktuell konnte lediglich ein Großabschluss in der Kategorie Handel mit der Hager Group in Höhe von 40.000 m<sup>2</sup> beobachtet werden.

■ **Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt nach Branchen H1/2021**



Copyright: Realogis

Auf dem dritten Platz rangiert die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit einem Anteil von 7 % bzw. 21.400 m<sup>2</sup> (zuvor mit einem Anteil von 9 % bzw. 24.560 m<sup>2</sup> auch drittplatziert, in H1 2020 sogar noch vor Logistik/Spedition).

Überraschenderweise viertplatziert ist die im Vorjahreszeitraum noch zweitplatzierte Branche Industrie/ Produktion. Sie verlor von allen Branchen mit -24 Prozentpunkten am deutlichsten und kommt in H1 2021 auf einen Anteil von lediglich 5 % bzw. 15.000 m<sup>2</sup> (H1 2020: 29 % bzw. 79.860 m<sup>2</sup>).

**Handel verzeichnet die meisten Abschlüsse**

Von den insgesamt im ersten Halbjahr registrierten 64 Abschlüssen entfallen mit 24 die meisten auf den Handel (bzw. 38 %), gefolgt von Logistik/ Spedition mit 20 (31 %). Die drittmeisten Abschlüsse verzeichnet die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 14 Deals (22 %). Die wenigsten Abschlüsse waren für die Branche Industrie/ Produktion zu beobachten mit 6 Abschlüssen (9 %).

**Großfläche bei knapp Zweidrittel aller Vertragsabschlüsse gefragt**

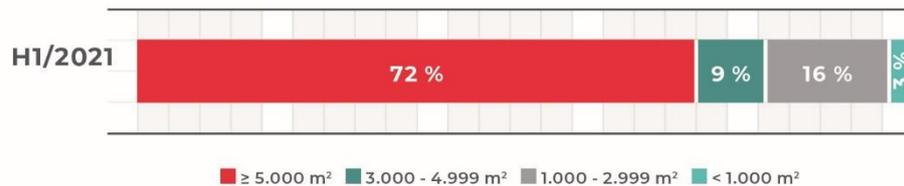
„Wie im Vorjahr dominieren auch im abgelaufenen Halbjahr Objekteinheiten ab 5.000 m<sup>2</sup>“, berichtet Julian Petri. 72 % bzw. 224.000 m<sup>2</sup> des gesamten Flächenumsatzes der ersten sechs Monaten entfallen auf diese Kategorie. Damit kommt dieser Größenklasse hinsichtlich der anteiligen Bedeutung eine ähnliche Position wie im Vorjahreszeitraum zu (H1 2020: 199.640 m<sup>2</sup> bzw. 71 %).

Zweitplatziert sind kleinere Flächen zwischen 1.000 und 2.999 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 16 % bzw. 48.000 m<sup>2</sup>. Diese legten im Vorjahresvergleich um 3 Prozentpunkte zu, kommend von Rang Drei mit 35.000 m<sup>2</sup> bzw. 13 % in H1 2020. Drittplatziert sind größere Flächen zwischen 3.000 – 4.999 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 9 % bzw. 27.400 m<sup>2</sup> (H1 2020: 13 % bzw. 35.350 m<sup>2</sup>), gefolgt von Kleinstflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> mit einem

Anteil von 3 % bzw. 9.600 m<sup>2</sup> (H1 2020: ebenfalls 3 % bzw. 9.200 m<sup>2</sup>).

„Damit hat sich die relative Bedeutung der Größenklassen im Vorjahresvergleich kaum verschoben“, so Julian Petri. Den höchsten Zuwachs haben Flächen zwischen 1.000 und 2.999 m<sup>2</sup> mit +3 Prozentpunkten. Den höchsten Rückgang weisen Flächen zwischen 3.000 und 4.999 m<sup>2</sup> mit -4 Prozentpunkten auf.

## ■ Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt H1/2021



Copyright: Realogis

## Spitzenmiete verharrt – Durchschnittsmiete legt leicht zu

Die Spitzenmiete verweilt mit 7,00 €/m<sup>2</sup> auf ihrem vorläufigen Höchstwert aus H1 2020. Das ist bereits die zweite Stagnation, nach H1 2019, innerhalb der letzten fünf Jahre. Im 5-Jahresvergleich stieg sie in H1 2017 um 3 %, kommend von 6,30 €/m<sup>2</sup> auf 6,50 €/m<sup>2</sup>, in H1 2018 um 7 % auf 6,95 €/m<sup>2</sup> (deutlichster Anstieg der letzten ersten Halbjahre) sowie in H1 2020 minimal um 5 Cent, d.h. 1 %, auf 7,00 €/m<sup>2</sup>. Aktuell übertrifft sie den 5-Jahresschnitt in Höhe von 6,88 €/m<sup>2</sup> nur um knappe 1,7 %.

■ Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikkimmobilien im Großraum Frankfurt H1/2021



Copyright: Realogis

Im Gegensatz zur Spitzenmiete hat die Durchschnittsmiete in H1 2021 um 3 % auf den im Halbjahresvergleich vorerst höchsten Wert von 5,10 €/m<sup>2</sup> (+3 %) zugelegt und übertrifft den 5-Jahresschnitt in Höhe von 4,94 €/m<sup>2</sup> um 3,2 %.

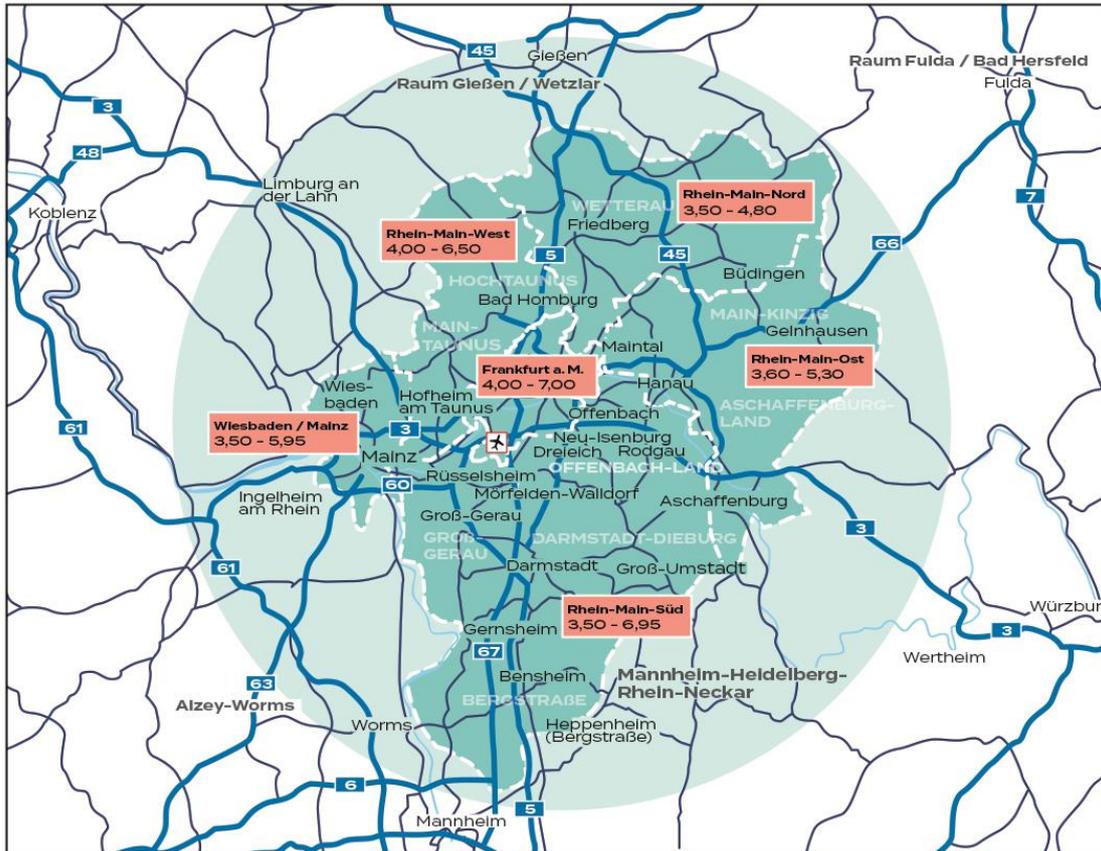
Auch die Durchschnittsmiete stieg in den letzten fünf Vergleichszeiträumen in drei von fünf Jahren (H1 2018: +2 % auf 4,90 €/m<sup>2</sup>, H1 2019: + 1 % auf 4,95 €/m<sup>2</sup> und H1 2021: +3 % auf 5,10 €/m<sup>2</sup>).

Seit H1 2018 liegt die Spanne zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete bei ca. 2 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund des Anstiegs der Durchschnittsmiete und dem Verharren der Spitzenmiete in H1 2021 hat sich dieser Abstand um etwa 7 % auf 1,90 €/m<sup>2</sup> reduziert.

„Somit nähern sich die Durchschnittsmieten leicht den Spitzenmieten an, das allgemeine Preisniveau steigt leicht an, die Spitzenpreise bleiben unverändert“, so Julian Petri.

„Profiteure könnten dadurch insbesondere Bestandsimmobilien in guten Lagen sein. Das kennen wir auch aus anderen Regionen in Deutschland“, ergänzt Adriano Borgia.

■ Logistikkimmobilienmarkt Frankfurt: Mietpreisspannen HI 2021 (€/m<sup>2</sup>)



## Ausblick 2021

Derzeit sind die verschiedenen Neubauten im Rhein-Main-Gebiet in Planung. „Die Anfragen für dringende Gesuche können dadurch aber erst einmal nicht bedient werden. Daher wird der Nachfrageüberhang erst einmal anhalten“ so Adriano Borgia. Größtenteils kommen die Gesuche nach wie vor aus dem Handel und der Logistik, so der Branchenexperte.

Derweil wagen sich Unternehmen auch an andere Standorte. So funktionieren mittlerweile aufgrund der Flächenknappheit auch verkehrstechnisch gut angebundene Grundstücke in peripheren Lagen am Rande der Kernmärkte.

Die Logistikbranche ist in der Bundesrepublik Deutschland der drittgrößte Wirtschaftsbereich nach der Automobilwirtschaft und dem Handel. Sie rangiert beispielsweise noch vor der dem Maschinenbau und der Elektroindustrie. „Mit mehr als 3 Millionen Beschäftigte übertrifft sie dessen Beschäftigtenzahlen nahezu um das Dreifache. Wir erleben es oft, dass moderne Produktionsstätten, welche zum Großteil automatisiert

sind, gar nicht die Arbeitsplätze schaffen, welche sich Gemeinden erhoffen. Die teilweise verbreitete Meinung, die Logistikbranche bringe generell keine Arbeitsplätze, ist daher oft ein Irrglaube. Aus diesem Grund sollten die Kommunen bei entsprechenden Konzepten der wachsenden Branche eine Chance geben“, so Adriano Borgia.

## Wesentliche Umsatzbringer in H1 2021

Name des Unternehmens	Marktgebiet	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
Hager Group	Rhein-Main-Ost	Hammersbach	40.000 m <sup>2</sup>	Neubau	Handel
ID Logistics	Rhein-Main-Ost	Kleinostheim	40.000 m <sup>2</sup>	Neubau	Logistik
CHI	Rhein-Main-Süd	Kelsterbach	18.000 m <sup>2</sup>	Neubau	Logistik
Infraserv Logistics	Frankfurt	Frankfurt	16.500 m <sup>2</sup>	Neubau	Logistik
Toom	Rhein-Main-Süd	Dietzenbach	10.000 m <sup>2</sup>	Bestand	Handel

**Grafiken:** Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

### Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations  
Silke Westermann  
Presse  
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf  
Tel: +49/211/53 88 3-440  
E-Mail: [s.westermann@shcommunication.de](mailto:s.westermann@shcommunication.de)

### Unternehmenskontakt REALOGIS:

REALOGIS Holding GmbH  
Silja Schuppler  
Marketing  
Rundfunkplatz 4, 80335 München  
Tel: +49/89/51 55 69 17  
E-Mail: [s.schuppler@realogis.de](mailto:s.schuppler@realogis.de)  
[www.realogis.de](http://www.realogis.de)

**REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien**

Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. 2005 als Pionier für die Assetklasse Logistik und Industrie gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter.

Realogis ist bundesweit an den sieben Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart vertreten und sorgt mit einer separaten Organisationseinheit für Transparenz in rund 15 weiteren regionalen Logistikmärkten. 70 Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional, kundenorientiert und transaktionsstark. Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien.

Kurzum: Realogis bietet in jeder Hinsicht mehr Raum für den Erfolg seiner Kunden.  
Weitere Informationen: <https://www.realogis.de/>