

LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE Q2 2022



266.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

-20 %

H1 22 VS. H1 21

+16 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

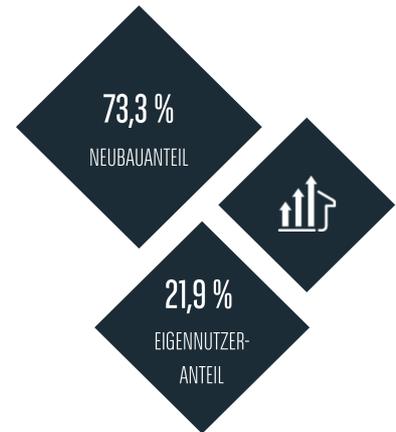
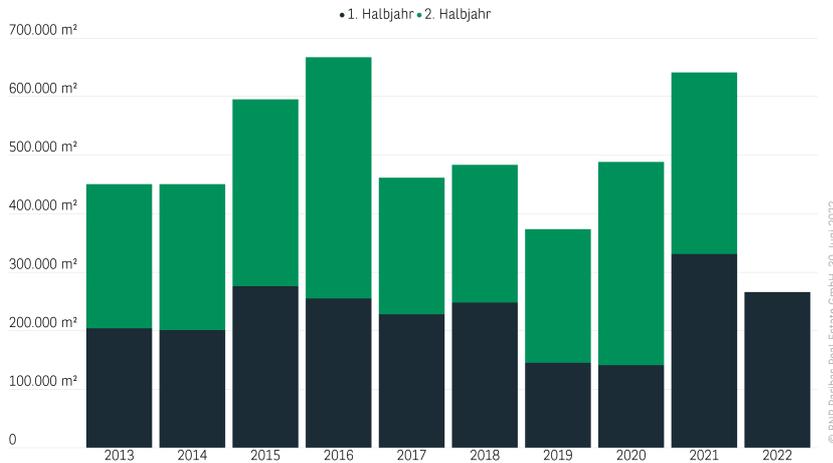
ZWEITBESTE ZWISCHENBILANZ SEIT 2015

- / Mit einem Flächenumsatz von 266.000 m² verpasst der Hamburger Logistikmarkt zwar den Vorjahresrekord um knapp 20 %, erreicht aber dennoch das zweitbeste Resultat seit 2015.
- / Erfreulich ist zudem, dass die Vermietungsdynamik trotz der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten in den vergangenen drei Monaten nicht nachgelassen hat: So fiel das Volumen im zweiten Quartal mit alleine 141.000 m² (anteilig gut 53 %) sogar höher aus als zu Jahresbeginn.
- / Zu den nennenswertesten Vermietungen im zweiten Quartal gehörten mit dem Online-Möbelhändler SoBuy in Stapelfeld (21.100 m²) und dem Produktionsunternehmen The Quality Group in Nützen (16.600 m²) u. a. zwei größere Mietverträge in den peripheren Lagen der Hamburger Logistikregion.
- / Durch die angespannte Angebots-Nachfrage-Relation und die stark steigenden Baukosten haben auch die Spitzen- (6,95 €/m²) und die Durchschnittsmiete (5,50 €/m²) weiter angezogen.

..

LOGISTIKER UND HANDEL JEWEILS MIT ÜBER 40 %

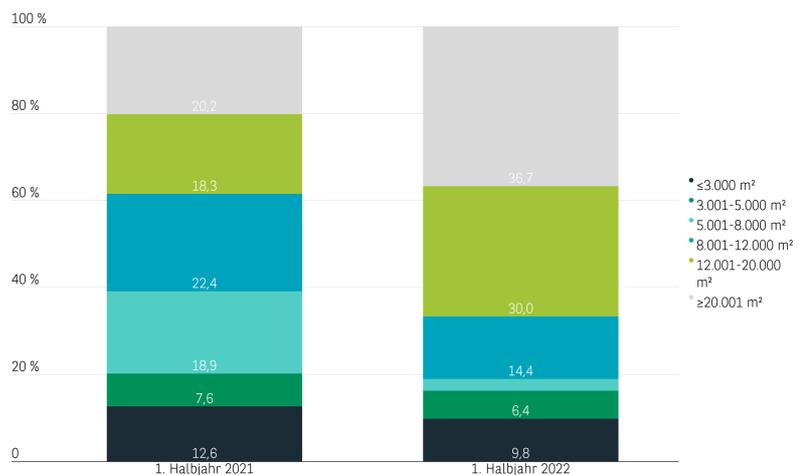
Lager- und Logistikflächenumsatz in Hamburg



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Sowohl die Logistikdienstleister als auch die Handelsunternehmen haben mit 46 % bzw. 41 % einen maßgeblichen Anteil am sehr guten Gesamtergebnis zur Jahresmitte.
- / Hierbei teilten sich die beiden Branchen mit den Deals der Logistikdienstleister Ernst Pfaff (Geesthacht, 29.500 m²) und FIEGE (18.500 m²) sowie den Handelsunternehmen Jysk (21.400 m²) und SoBuy (Stapelfeld, 21.100 m²) die vier größten Verträge untereinander auf.
- / Auch bei den Größenklassen sind die Big Deals zur Jahresmitte marktbestimmend: So kommt das Größensegment der Abschlüsse ab 12.000 m² auf zusammengenommen rund zwei Drittel des Umsatzes.
- / Dass sich großflächige Gesuche in den meisten Fällen nur im Neubausektor abbilden lassen, unterstreicht auch der Neubauteil, der aktuell bei gut 73 % liegt.

..

DIE DYNAMIK IN DIE ZWEITE JAHRESHÄLFTE TRANSPORTIEREN



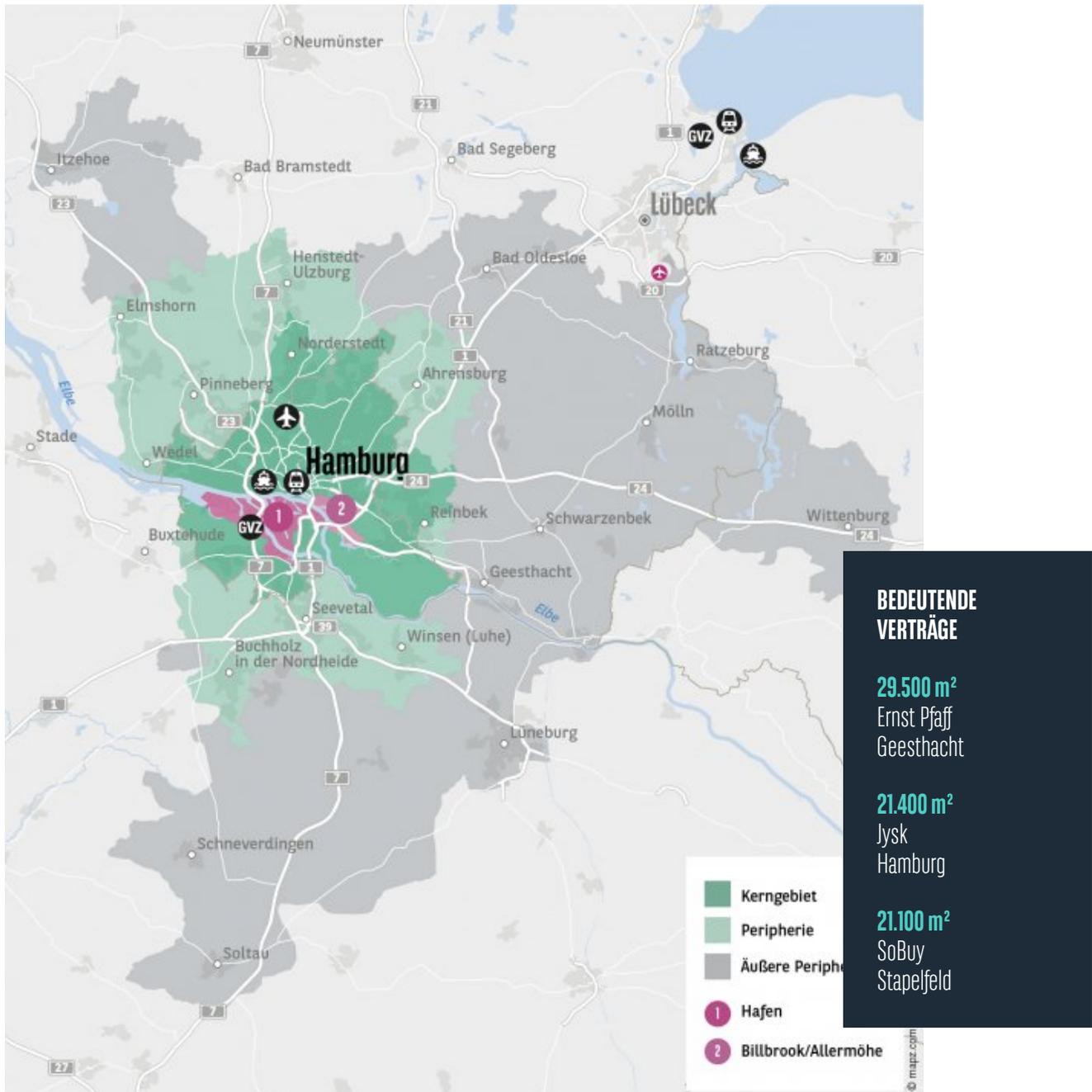
Mieten	H1 2021	H1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,40	6,95	8,6%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,00	5,50	10,0%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	331.000 m ²	266.000 m ²	230.000 m ²
Logistikdienstleister	54,0%	46,1%	50,3%
Handelsunternehmen	27,0%	41,1%	27,0%
Industrie/Produktion	10,6%	10,8%	14,1%
Sonstige	8,4%	1,7%	8,5%
Größenkategorien	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	20,2%	36,7%	15,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	79,8%	63,3%	84,3%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	7,3%	21,9%	22,3%
Neubauanteil	14,9%	73,3%	28,6%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

PERSPEKTIVEN

- / Die bereits hohe Vermietungsdynamik zu Jahresbeginn konnte im zweiten Quartal bestätigt werden, sodass der Hamburger Logistikmarkt trotz aller wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten auf eine sehr gute erste Jahreshälfte zurückblickt.
- / Durch die weiterhin sehr enge Angebotssituation zeichnet sich zunehmend der Trend ab, dass bei den Lageanforderungen zunehmend Abstriche in Kauf genommen werden, um großflächige Flächenbedarfe im Hamburger Marktgebiet kurzfristig umsetzen zu können.
- / Bei der Spitzenmiete ist davon auszugehen, dass die 7-€/m²-Marke in der zweiten Jahreshälfte geknackt werden dürfte, während der hohe Umsatzanteil moderner Flächen am Gesamtvolumen den Druck auf die Durchschnittsmiete weiter erhöht.

LOGISTIKMARKTREGION HAMBURG



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: 30.06.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / Jonas Weinitschke; Fotolia / maxoido