

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarktzahlen zum 3. Quartal 2019

Hamburger Logistikmarkt kämpft mit mangelndem Flächenangebot

Mit einem Flächenumsatz von 241.000 m² liegt das Ergebnis auf dem Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen (inklusive Umland) weiterhin auf einem ungewöhnlich niedrigen Niveau. Zwar hat sich das Marktgeschehen im dritten Quartal belebt (Flächenumsatz: 96.000 m²), trotzdem wurde das Vorjahresergebnis um etwa 36 % unterschritten und der 10-jährige Durchschnitt sogar um mehr als 38 %. Gleichzeitig ist dies der niedrigste Umsatz seit über zehn Jahren. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„An den Ursachen für die schon im gesamten Jahresverlauf zu beobachtende Entwicklung hat sich nichts geändert: Es mangelt weiterhin an einem ausreichenden Flächenangebot. Insbesondere in der Peripherie, wo in der Vergangenheit noch ein breites Angebot an modernen und großflächigen Objekten bestand, sind in den letzten Jahren nahezu alle Kapazitäten abvermietet oder prolongiert worden“, sagt Christopher Raabe, Managing Director und Head of Industrial Services & Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. Nach den ersten neun Monaten macht dieser sonst so bedeutende Teilmarkt gerade einmal 13 % des Flächenumsatzes aus. Sichtbar werden die Auswirkungen des angebotsseitigen Engpasses auch bei der Qualität der Flächen. Mehr als jeder dritte Quadratmeter befand sich in einem Objekt mit lediglich einfachem Standard.

Hamburg hat einen Universalhafen, in dem Güter aller Art umgeschlagen werden. Einer seiner wesentlichen Vorteile ist die Lage im Schnittpunkt expandierender Märkte. Damit ist die Elbmetropole auch für viele Logistikdienstleister ein strategisch wichtiger Standort. Dies spiegelt sich auch in der Verteilung des Umsatzes nach Branchen wider. Mit 53,5 % entfiel mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf diese Nachfragegruppe, die somit bereits das vierte Jahr in Folge das Ranking anführt. Absolut betrachtet war es hingegen das schwächste Jahr dieser Dekade. Auf dem zweiten Platz haben sich mit einem Anteil von 24,5 % Unternehmen aus dem Bereich Handel positioniert. Komplettiert wird das Treppchen durch die



PRESSEMITTEILUNG

Branche Industrie und Produktion (14,5 %).

Novum: Keinerlei Großabschlüsse registriert

Obwohl bereits drei Viertel des Jahres vorbei sind, konnte in Hamburg noch kein einziger Abschluss oberhalb von 12.000 m² beobachtet werden. Mit 11.700 m² zeichnete die nutwork Handelsgesellschaft in den vergangenen neun Monaten für den größten Abschluss verantwortlich. Bei der Betrachtung der vergangenen zehn Jahre stellt dies ein Novum dar. Zum Vorjahreszeitpunkt war dieses Größensegment bereits mit 127.500 m² besetzt. Nichtsdestotrotz kann in den kleineren Größenklassen durchaus von einem regen Marktgeschehen gesprochen werden, wobei alle Segmente mit ihren Anteilen nah beieinander liegen.

Trotz Angebotsmangel - Mieten steigen nur moderat

Bereits Nutzer mit einem Flächenbedarf ab ca. 3.000 m² haben es auf dem Hamburger Markt zusehends schwerer, diesen ohne Kompromisse bei der Qualität sowie bei den Lageanforderungen umzusetzen. Kontraktlogistikflächen werden in der derzeitigen Marktsituation häufig prolongiert, was die Suche zusätzlich erschwert. Da derzeit jedoch kaum Neubauprojekte fertiggestellt werden und es auch Verlagerungstendenzen zu Standorten außerhalb des Hamburger Marktgebietes gibt, steigen die Mietpreise zwar kontinuierlich, jedoch mit einer moderaten Dynamik. So legte die Durchschnittsmiete mit 1 % nur geringfügig zu und notiert bei 4,90 €/m². Die Spitzenmiete stieg hingegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 % und beträgt aktuell 6,30 €/m². Erzielt wird sie primär an Standorten in Hafennähe sowie in innerstädtischen Lagen, die insbesondere von der Citylogistik und kundenahen Handelskonzepten nachgefragt werden.

Perspektiven

„Für das Jahresendquartal wird mit einer anhaltenden Nachfrage gerechnet, wobei sich die Angebotssituation kurzfristig jedoch nicht entspannen wird, sodass das Jahr mit einem vergleichsweise niedrigen Ergebnis abgeschlossen werden dürfte. Mittelfristig könnten innovative Projektentwicklungen, wie das Projekt „Four Parx Mach 2“, die Angebots-Nachfrage-Relation entlasten. Die Fertigstellung für die



Hamburg, 21. Oktober 2019

PRESSEMITTEILUNG

erste doppelstöckige Logistikimmobilie Deutschlands mit 102.000 m² ist für Ende 2020 geplant“, fasst Christopher Raabe die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel