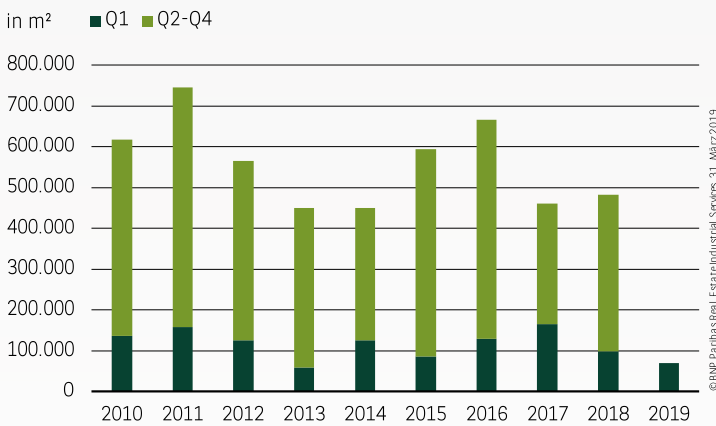




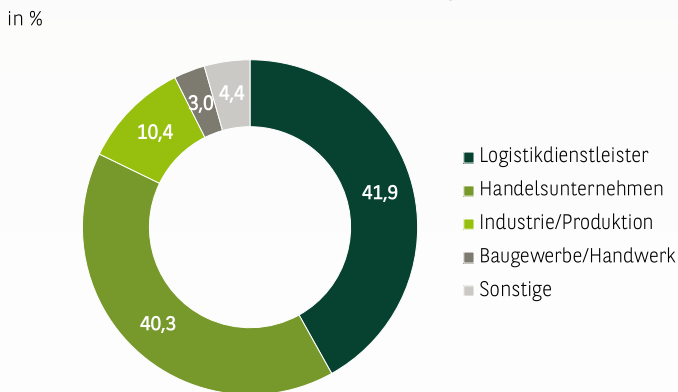
At a Glance **Q1 2019**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

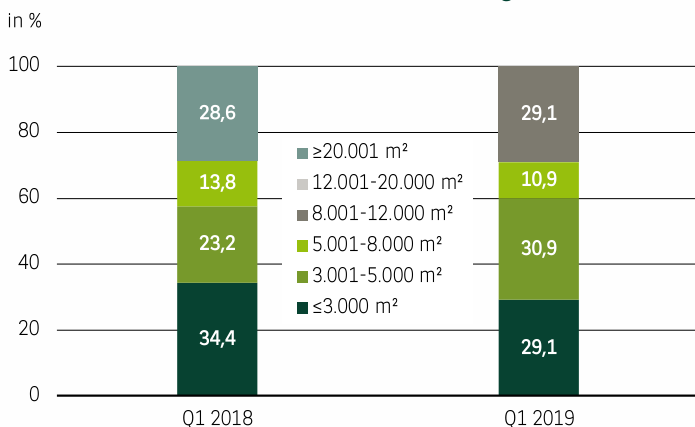
Lager- und Logistkflächenumsatz in Hamburg



Flächenumsatz nach Branchen in Hamburg Q1 2019



Flächenumsatz nach Größenklassen in Hamburg



SEHR VERHALTENES ERSTES QUARTAL

Der Hamburger Logistikmarkt (inklusive Umland) verzeichnet im ersten Quartal einen moderaten Jahresauftakt. Der insgesamt registrierte Flächenumsatz beläuft sich auf lediglich 69.000 m² und liegt damit rund 30 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Der 10-jährige Durchschnitt wurde sogar um 40 % verfehlt. Es kann allerdings nicht von einer rückläufigen Nachfrage gesprochen werden. Ausschlaggebend für den eher moderaten Umsatz ist vielmehr, dass bislang noch keine wirklichen Großabschlüsse erfasst werden konnten. Bisher stellt ein Mietvertrag der nutwork Handelsgesellschaft im Hamburger Hafen mit 11.700 m² den größten Abschluss dar. Insgesamt konzentrierte sich nahezu das gesamte Marktgeschehen in den ersten drei Monaten auf das Hamburger Kerngebiet. Die Nachfrage nach modernen Flächen im Stadtgebiet mit einer guten Anbindung an die innerstädtischen Lagen kann jedoch angebotsseitig nur unzureichend bedient werden, was sich im verhältnismäßig niedrigen Quartalsergebnis niederschlägt. Diese Entwicklung lässt sich derzeit nicht nur in der Hansestadt beobachten, sondern ist auch auf andere urbane Hubs wie Frankfurt, München oder Köln übertragbar.

ZWEI BRANCHEN DOMINIEREN BEIM JAHRESAUFTAKT

Traditionell wird Deutschlands größter Hafenstandort von den Logistikdienstleistern dominiert. Auch nach den ersten drei Monaten führen sie mit einem Anteil von rund 42 % das Tableau an. In der gleichen Größenkategorie bewegen sich mit über 40 % auch die Handelsunternehmen. Besonders begünstigt wurde das Ergebnis durch die bereits erwähnte Anmietung der nutwork Handelsgesellschaft, die sich auf den Transport von Nüssen und Trockenfrüchten spezialisiert hat. Komplettiert wird das Siegertreppchen von Unternehmen aus dem Bereich Produktion und Industrie (ca. 10 %). Alle anderen Branchen traten zum Jahresauftakt mit knapp 7% kaum nennenswert in Erscheinung.

ANGEBOTSMANGEL FÜHRT ZU MARKTVERSCHIEBUNGEN

In den ersten drei Monaten konnten noch keine Großabschlüsse über 12.000 m² registriert werden, was dem derzeitigen Angebotsmangel in diesem Flächensegment geschuldet ist. Lässt man dieses außer Acht, bewegt sich das Flächenvolumen nahezu auf dem gleichen Niveau wie zum Vorjahreszeitpunkt (-1 %). Rund 60 % der Marktaktivität spielte sich dabei im Segment bis zu 5.000 m² ab. Diese rege Aktivität ist zwar als positiv zu bewerten, da sie die hohe Fragmentierung und Diversität des Hamburger Marktes widerspiegelt, jedoch verdeutlicht sie auch das derzeitige Ungleichgewicht. Viele großflächige Gesuche können momentan einfach nicht bedient werden.

Bedeutende Verträge in Hamburg Q1 2019

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
network Handelsgesellschaft	Hamburg	11.700
TCO Transcargo	Hamburg	8.400
MCL MyCargoLogistic	Hamburg	7.500
Darguner Brauerei	Hamburg	4.500
Schwarz + Hansen	Hamburg	4.400

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmierte	5,80 €/m ²	6,00 €/m ²	↗
Durchschnittsmierte	4,85 €/m ²	4,90 €/m ²	↗
Flächenumsatz	98.000 m ²	69.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	47,2 %	6,0 %	→
- davon Neubau	54,6 %	3,5 %	↗

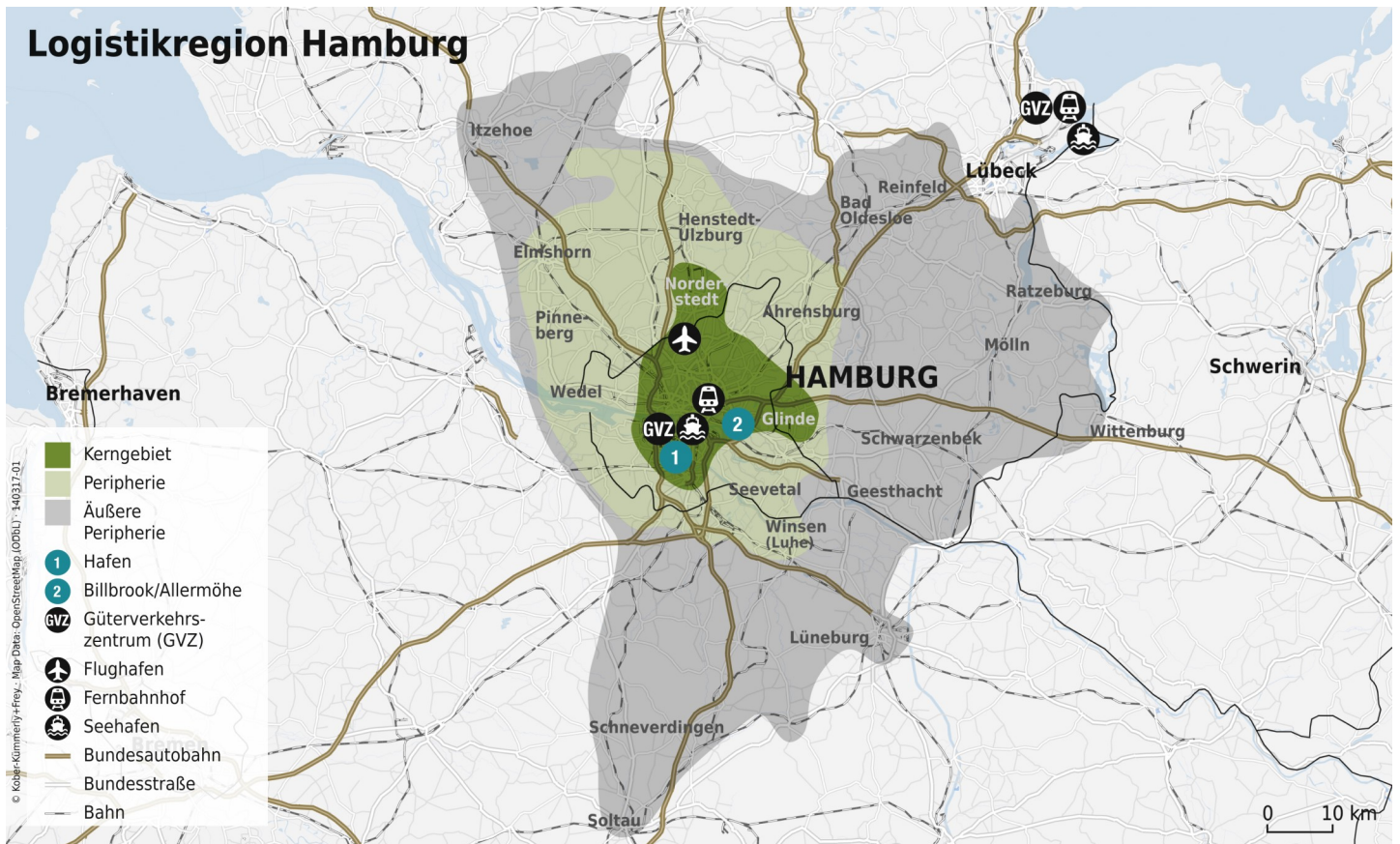
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

➤ LEICHT GESTIEGENES MIETPREISNIVEAU

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum kann sowohl für die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete ein moderater Anstieg konstatiert werden. So legte die Höchstmierte innerhalb eines Jahres um rund 3 % zu und beträgt derzeit 6 €/m², die vorrangig für neuerworbene Hallenflächen in Hafennähe sowie in zentralen Stadtteilen wie Bahrenfeld erzielt wird. Die nahezu vorherrschende Vollvermietung in allen Lagen führt dazu, dass immer mehr Unternehmen auf das Umland ausweichen. Allerdings lässt sich auch hier ein deutlicher Engpass an neuen und entwicklungsfähigen Grundstücken feststellen. Im Hamburger Stadtgebiet rücken besonders Brownfield-Entwicklungen immer mehr in den Fokus von Projektentwicklern und Investoren. Eine Entspannung ist jedoch erst ab 2020 zu erwarten, da dann größere spekulativ errichtete Flächen auf den Markt kommen.

➤ PERSPEKTIVEN

Das unverändert unzureichende Angebot stellt den entscheidenden restriktiven Faktor auf dem Hamburger Logistikmarkt dar und dürfte sich im weiteren Jahresverlauf limitierend auf das Ergebnis auswirken. Trotz eines anhaltenden Nachfrageüberhangs wird ein Ergebnis auf Vorjahresniveau daher nur schwer zu erreichen sein. Um dem Markt dringend notwendige Flächenkapazitäten zuzuführen, müssten besonders im Umland neue Grundstücke für großflächige Projektentwicklungen ausgewiesen und im Stadtgebiet sinnvoll nachverdichtet werden.



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 Speicherung 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de