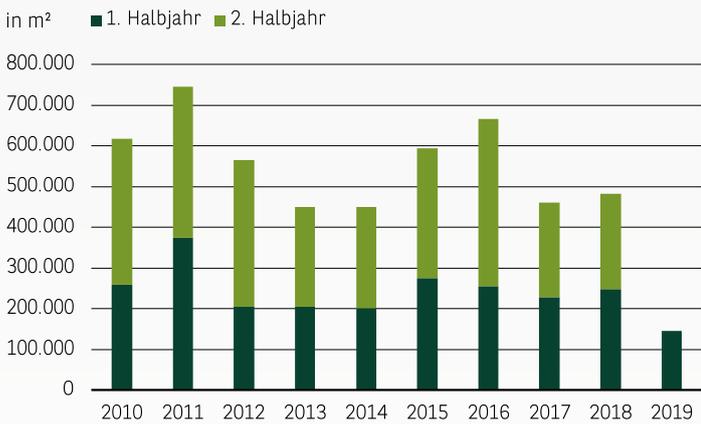




At a Glance **Q2 2019**

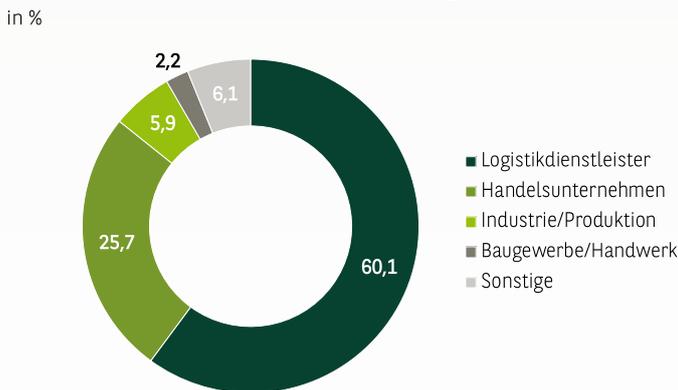
# LOGISTIKMARKT HAMBURG

## Lager- und Logistkflächenumsatz in Hamburg



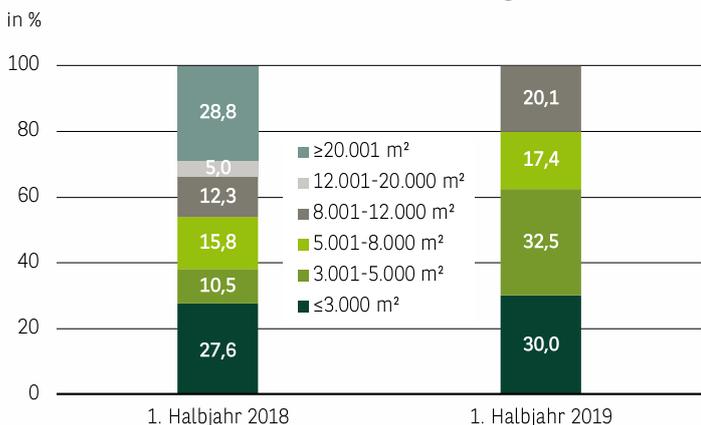
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

## Flächenumsatz nach Branchen in Hamburg 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

## Flächenumsatz nach Größenklassen in Hamburg



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

### FLÄCHENENGPASS SCHLÄGT SICH IM ERGEBNIS NIEDER

Mit einem Flächenumsatz von 145.000 m<sup>2</sup> fällt die Halbjahresbilanz auf dem Hamburger Markt für Lager- und Logistkflächen (samt Umland) vergleichsweise bescheiden aus. Das Ergebnis stellt das niedrigste Resultat seit 2008 dar und unterschreitet den 10-Jahres-Durchschnitt um rund 39,5 %. Die Hansestadt kämpft dabei wie viele andere prosperierende Logistikregionen in Deutschland mit einer zunehmenden Verknappung auf der Angebotsseite. Primär außerhalb des Kerngebietes sind in den vergangenen Jahren nahezu alle großflächig verfügbaren Flächen von der Nachfrage absorbiert worden. Mit gerade einmal 31.000 m<sup>2</sup> konnte hier in den ersten sechs Monaten des Jahres die geringste Aktivität seit über zehn Jahren registriert werden. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass nahezu in der gesamten Metropolregion derzeit keine Neubauentwicklungen realisiert werden, da den Projektentwicklern kaum Grundstücke zur Verfügung stehen. Lediglich 4,5 % des Volumens wurde im Neubausegment umgesetzt. Diese angebotsseitigen Restriktionen machen gleichermaßen auch Eigennutzern zu schaffen: Ihr Anteil blieb mit knapp 7 % deutlich hinter den Ergebnissen der letzten Jahre zurück.

### LOGISTIKDIENSTLEISTER VIERTES JAHR IN FOLGE VORNE

Hinsichtlich der am Markt agierenden Branchen zeichnet sich in der Hansestadt aufgrund der Wirtschaftsstruktur und der internationalen Bedeutung des Hafens ein gewohntes Bild ab: bereits das vierte Jahr in Folge sind Logistikdienstleister die mit großem Abstand stärkste Nachfragegruppe und kommen auf einen Anteil von 60 %. Die bedeutendsten Verträge in diesem Segment entfielen auf die Hertling GmbH (9.000 m<sup>2</sup>) sowie die TCO Transcargo (8.400 m<sup>2</sup>). Mit über einem Viertel des registrierten Umsatzes folgen auf dem zweiten Platz Unternehmen aus dem Bereich Handel. Das schwächste Resultat seit über zehn Jahren erzielte die Branche Industrie und Produktion, die zusammen auf lediglich 6 % kommt und das Führungstrio komplettiert.

### FEHLEN VON GROSSABSCHLÜSSEN PRÄGEND

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen veranschaulicht deutlich, durch welchen strukturellen Umstand das Marktgeschehen in der Hafenmetropole im ersten Halbjahr limitiert wurde. Durch den Angebotsmangel an großen und verfügbaren Flächen sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland konnte noch kein einziger Vertrag oberhalb von 12.000 m<sup>2</sup> gezeichnet werden. Im Vorjahreszeitraum entfielen hingegen rund 84.000 m<sup>2</sup> auf dieses Größensegment. Erfreulich ist jedoch die breite Nachfrage in den kleinteiligeren Flächenkategorien, die deutlich flexibler durch das Angebot bedient werden können.

**Bedeutende Verträge in Hamburg 1. Halbjahr 2019**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	nutwork Handelsgesellschaft	Hamburg	11.700
Q2	Hertling	Bad Oldesloe	9.000
Q1	TCO Transcargo	Hamburg	8.400
Q1	MCL MyCargoLogistics	Hamburg	7.500
Q2	Pahlhammer	Hamburg	6.100

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

**Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg**

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Höchstmierte	5,80 €/m²	6,20 €/m²	➔
Durchschnittsmierte	4,85 €/m²	4,90 €/m²	➔
Flächenumsatz	248.000 m²	145.000 m²	➡
- davon Eigennutzer	22,5 %	6,8 %	➔
- davon Neubau	39,8 %	4,5 %	➔

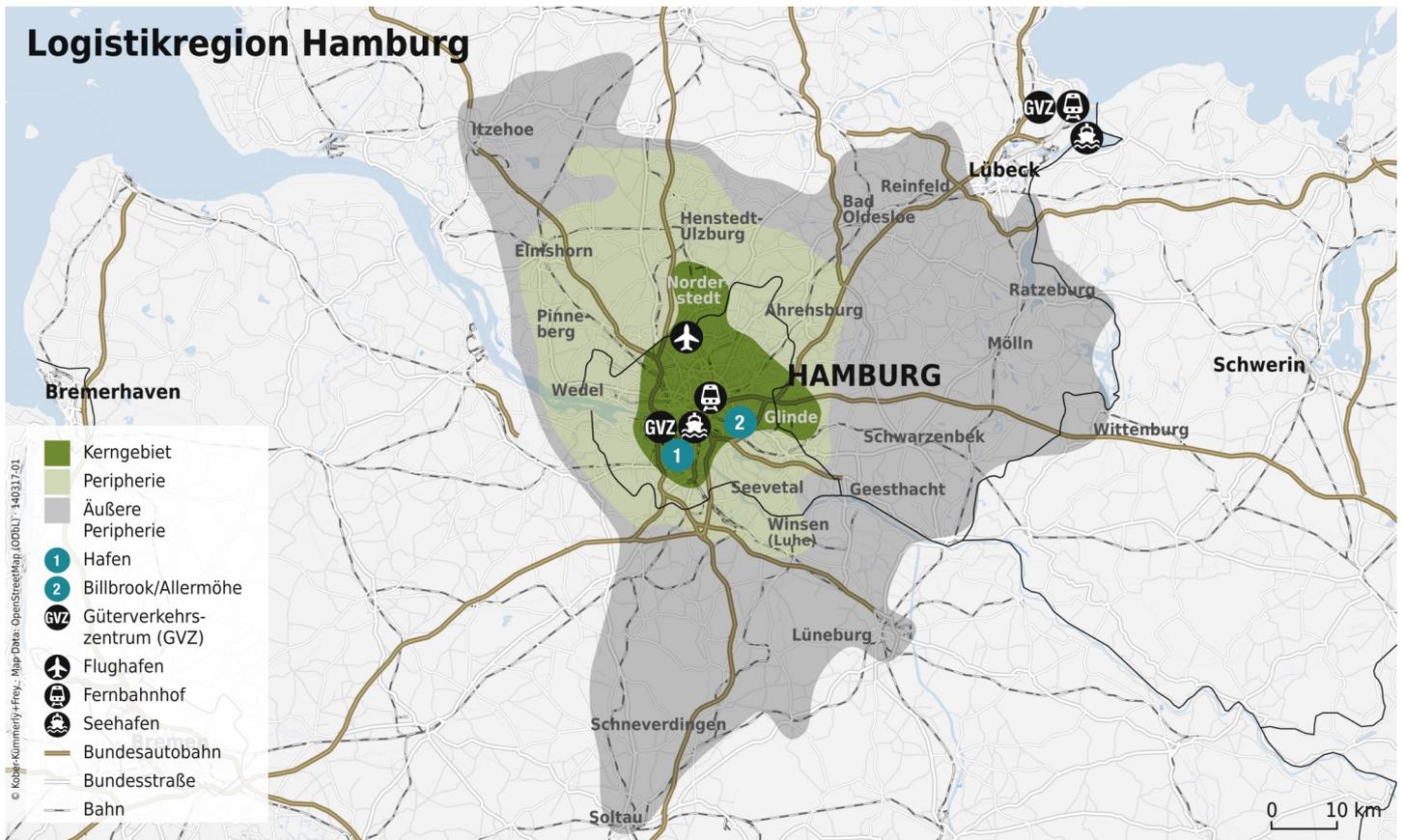
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

**MIETPREISNIVEAU ENTWICKELT SICH 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 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 7 % und beträgt aktuell 6,20 €/m². Erzielt wird sie primär an Standorten in Hafennähe sowie innerstädtischen Lagen, die insbesondere von der Citylogistik und kundennahen Handelskonzepten nachgefragt werden.

**PERSPEKTIVEN**

Nachdem das erste Halbjahr unter dem Zeichen der Flächenverknappung stand, deutet sich für die zweite Jahreshälfte eine leichte Belebung an. Durch einzelne großflächige Bestandskündigungen werden dem Markt dringend benötigte Flächenkapazitäten zugeführt, wodurch einige Gesuche zum Abschluss kommen sollten. Neubaufächen dürften hingegen erst im kommenden Jahr für eine zusätzliche Entspannung sorgen, sodass das Endjahresergebnis deutlich schwächer als im Vorjahr ausfallen wird.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

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