

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarktdaten 2019

Logistikmarkt Hamburg mit schwächstem Ergebnis seit 2018 – Schlussquartal stark

Auch ein sehr lebhaftes viertes Quartal 2019 (132.000 m²) konnte nicht verhindern, was sich in den ersten neun Monaten des Jahres bereits angedeutet hatte: Bedingt durch den akuten Angebotsmangel erzielte der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen (inklusive Umland) mit einem Flächenumsatz von 373.000 m² sein schwächstes Ergebnis seit 2008. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Die sich immer weiter verengende Angebots- und Nachfragerelation zeigt sich insbesondere am Anteil der Flächen mit modernem Ausstattungsstandard“, erläutert Christopher Raabe, Managing Director und Head of Industrial Services & Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. „Diese machten 2019 nicht einmal mehr ein Drittel des umgesetzten Volumens aus. Gleichzeitig gibt es kaum noch verfügbare Grundstücke für Neubauten, sodass primär die stadtnahe Nachfrage weiterhin auf Bestandsobjekte ausweichen muss. Diese befinden sich oft jedoch in keinem adäquaten Zustand und erfüllen nicht mehr die Anforderungen von modernen Logistik- und Industrieunternehmen. Besonders für Großunternehmen ist dies ein entscheidender Standortfaktor, weshalb viele Firmen ihre Expansionsbestrebungen in Hamburg nicht darstellen können.“ In den letzten drei Jahren wurde im Markgebiet kein einziger Vertrag oberhalb von 35.000 m² registriert.

Eine treibende Kraft für den Erfolg des Wirtschaftsstandorts ist nach wie vor der Hafen, der drittgrößte Containerumschlagsplatz Europas. Daher erscheint es auch nicht verwunderlich, dass sich Logistikdienstleister beim Flächenumsatz nach Branchen mit einem Anteil von knapp 49 % wiederholt an die Spitze setzen. Somit waren sie im vergangenen Jahrzehnt achtmal der dominierende Wirtschaftszweig in Hamburg. Ein weiteres Viertel entfiel auf Handelsunternehmen, die mit 93.000 m² auch absolut gegenüber dem Vorjahr leicht zulegen konnten (+5 %). Über ihrem langjährigen Schnitt blieben Industrieunternehmen, die mit rund 17 % das Treppchen komplettieren.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen offenbart die derzeitige strukturelle Unwucht des Hamburger Marktes. Nahezu die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf das Segment unterhalb von 5.000 m² (47 %) – der höchste Anteil der vergangenen zehn Jahre in dieser Kategorie. Gleichzeitig war der Anteil der Flächen im großflächigen Segment (>12.000 m²) mit gerade einmal 11 % im vergangenen Jahrzehnt nie kleiner. Lediglich zwei Verträge wurden in dieser Größendimension 2019 registriert.

Da im Hamburger Marktgebiet nahezu keine Projekte realisiert werden, stieg die Spitzenmiete im Jahresverlauf nur moderat um 30 Cent auf 6,30 €/m². Noch stärker macht sich dies bei der Durchschnittsmiete bemerkbar. Mit 4,95 €/m² liegt diese nahezu unverändert zum Vorjahresniveau (+1 %). Zwar sind Branchen wie Citylogistik oder E-Commerce durchaus gewillt, bei ihrer Expansion höhere Mietpreise zu akzeptieren, jedoch steht dieser Bereitschaft derzeit kein adäquates Angebot gegenüber. Auch der Hafen oder Billbrook/Allermöhe sind nahezu vollständig erschlossen. In den nächsten Jahren könnte hier Brownfield-Entwicklungen eine relevante Rolle zukommen, da zahlreiche Bestandsgebäude sich im fortgeschrittenen Zyklus ihrer wirtschaftlichen Nutzung befinden.

Neue Flächenkapazitäten dringend benötigt

Der Logistikmarkt der Hansestadt befindet sich an einem neuralgischen Punkt. „Um weiterhin attraktiv zu bleiben, ist eine zeitnahe Ausweitung des Angebots dringend erforderlich. Jedoch agieren Gemeinden im Umland zunehmend restriktiver bei der Ausweisung von großflächigen Gewerbeflächen. Spekulative Projektentwicklungen wie das hafennahe „Mach2“ von Four Parx oder der geplante Gewerbepark von Goodman in der Seevetaler Ortschaft Beckedorf stellen derzeit Ausnahmen dar. Deshalb orientieren sich bereits viele Nachfrager in das erweiterte Umland, da sie hier bessere Flächenqualitäten zu günstigeren Mieten finden. Vor diesem Hintergrund dürfte für 2020 trotz der guten konjunkturellen Aussichten ein ähnliches Ergebnis wie 2019 realistisch sein“, sagt Christopher Raabe.

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

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