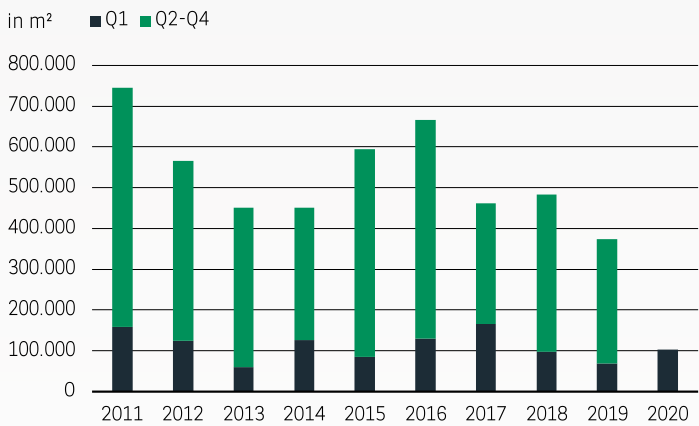




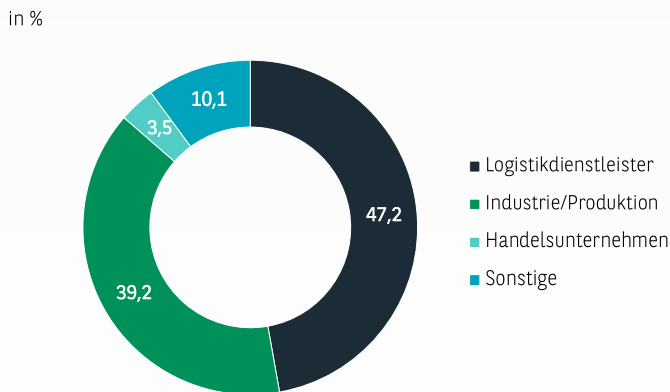
At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

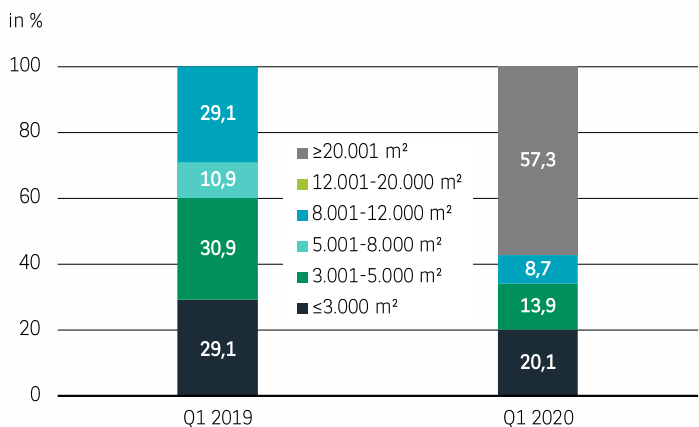
Lager- und Logistkflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ GROSSABSCHLÜSSE KASCHIEREN ANGEBOTSMANGEL

Mit einem Flächenumsatz von 103.000 m² konnte der Hamburger Markt für Lager- und Logistkflächen (inklusive Umland) bundesweit als einzige Metropole nach den ersten drei Monaten die Marke von 100.000 m² erreichen. Nichtsdestotrotz liegt das Ergebnis 8 % unter dem langjährigen Durchschnitt und wurde maßgeblich durch zwei Großabschlüsse oberhalb von 20.000 m² beeinflusst. Mit etwas mehr als zwanzig registrierten Verträgen weist der Markt jedoch die geringste Dynamik der vergangenen zehn Jahre auf und charakterisiert den seit geraumer Zeit bestehenden Angebotsmangel in der Hansestadt. Das Resultat kann auch noch nicht in einen direkten Zusammenhang mit der aktuellen Corona-Krise gebracht werden. Ein Großteil der abgeschlossenen Verträge wurde mit einer erheblichen Vorlaufzeit verhandelt, wodurch sich die wirtschaftlichen Auswirkungen des Lockdowns noch nicht am Flächenumsatz ablesen lassen. Es ist davon auszugehen, dass dies realistisch erst zur Jahresmitte der Fall sein wird. Jedoch ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, wie kurzfristige Nachfragezuwächse — beispielsweise durch Handelsunternehmen — eine mögliche abwartende Haltung anderer Marktakteure kompensieren könnten.

➤ „FÜNF GEWINNT“ - LOGISTIKDIENSTLEISTER DOMINIEREN

Hamburg hat einen Universalhafen, dessen wesentlicher Vorteil die Lage im Schnittpunkt expandierender Märkte ist. Damit ist die Elbmetropole für viele Logistikdienstleister ein strategisch wichtiger Standort. Dies spiegelt sich auch in der Verteilung des Umsatzes nach Branchen wider. Mit 47 % entfiel nahezu die Hälfte des Flächenumsatzes auf diese Nachfragegruppe, die somit bereits das fünfte Jahr in Folge das Ranking anführt. Auf dem zweiten Platz haben sich mit einem Anteil von 39 % Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion positioniert. Handelsunternehmen spielten mit einem Anteil von gerade einmal 3,5 % nahezu keine Rolle und verzeichnen auch absolut betrachtet das schwächste Resultat aller Zeiten, was aber nur als Momentaufnahme am Jahresanfang anzusehen ist.

➤ GÄNZLICH ANDERES BILD BEI DER GRÖSSENVERTEILUNG

Während die Größenklasse oberhalb von 20.000 m² im gesamten Vorjahr auf gerade einmal 29.000 m² kam, sind es in diesem Jahr bereits nach dem ersten Quartal mehr als das Doppelte (59.000 m²). Somit sind gerade einmal zwei Abschlüsse für mehr als 57 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Flächen unterhalb von 20.000 m² kommen dementsprechend auf lediglich 43%, (44.000 m²). Dieser historisch niedrige Wert unterstreicht noch einmal den aktuellen Angebotsengpass auf dem Markt.

Bedeutende Verträge Q1 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Airbus	Hamburg	30.600
Spedition Mickleit	Hamburg	28.000
Senator International Spedition	Hamburg	9.000
MWH	Hamburg	4.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

TROTZ ANGEBOTSMANGEL - MIETEN BLEIBEN KONSTANT

In der Hansestadt befinden sich in den besonders nachgefragten Lagen wie im Hafen oder in Billbrook/Allermöhe viele Bestandsbauten im fortgeschrittenen Zyklus ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Gleichzeitig können aufgrund der Knappheit an geeigneten Grundstücken kaum neue, marktadäquate Projekte realisiert werden. Dieser Zustand führt dazu, dass sich die Mieten trotz des vorherrschenden Nachfrageüberhangs gegenüber dem Vorquartal nur seitwärts entwickelt haben. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 6,30 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 4,95 €/m².

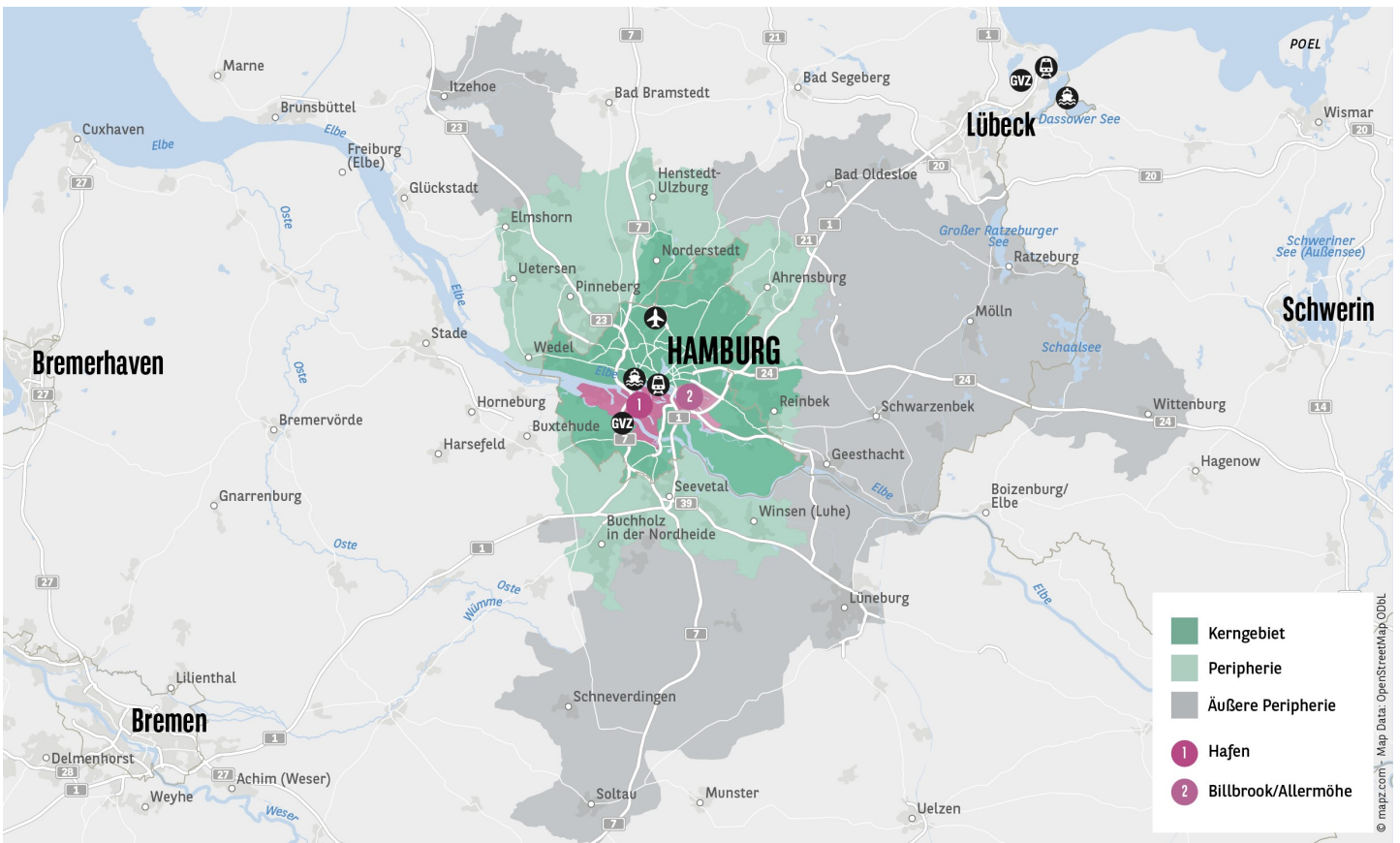
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,00 €/m ²	6,30 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²	4,95 €/m ²	➔
Flächenumsatz	69.000 m ²	103.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	6,0 %	33,2 %	➡
- davon Neubau	3,5 %	37,2 %	➡

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

PERSPEKTIVEN

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Hamburger Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während auf der einen Seite zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen nach Möglichkeiten, ihre Lieferketten kurzfristig umzustrukturieren. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass die Bereitschaft, gerade für Mietverträge mit sehr kurzen Laufzeiten, höhere Preise zu zahlen, kurzzeitig steigt. Hierbei dürfte es sich jedoch nicht um einen nachhaltigen Trend handeln, sodass es wahrscheinlicher ist, dass die Mieten insgesamt weitestgehend stabil bleiben.



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: 31.03.2020

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