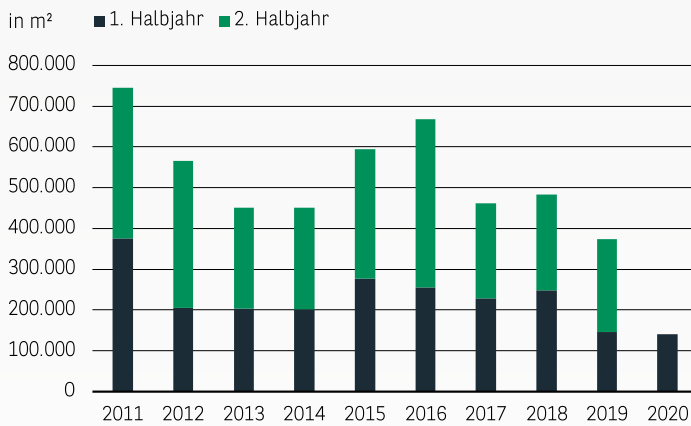




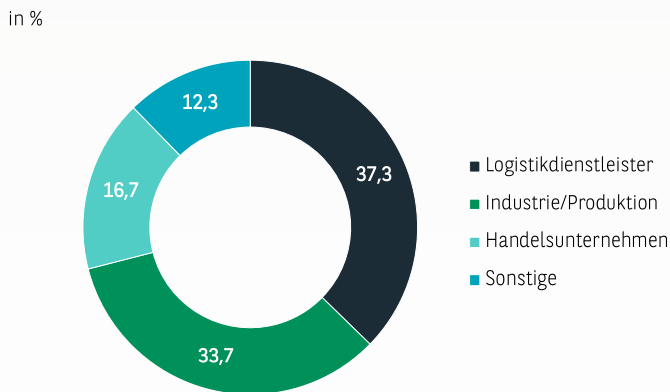
At a Glance **Q2 2020**

# LOGISTIKMARKT HAMBURG

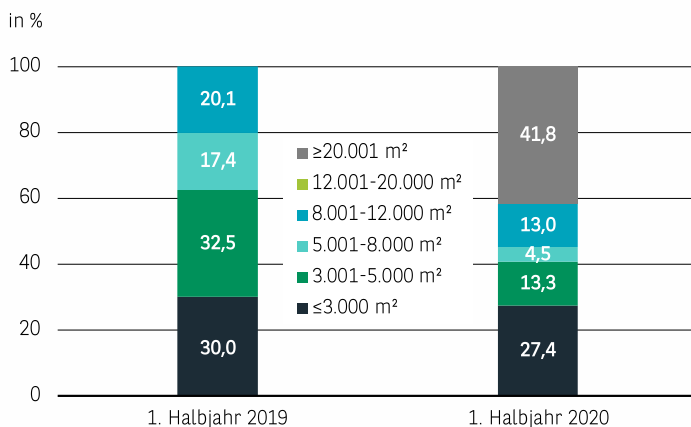
## Lager- und Logistkflächenumsatz



## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



## Flächenumsatz nach Größenklassen



### ➤ SCHWÄCHSTES RESULTAT SEIT 2008

Während der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen (inklusive Umland) im ersten Quartal noch als einzige Metropole in Deutschland die Marke von 100.000 m<sup>2</sup> erreichen konnte, ist das Marktgeschehen im zweiten Quartal nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Mit insgesamt 141.000 m<sup>2</sup> wurde das niedrigste Halbjahresergebnis seit dem Finanzkrisenjahr 2008 erzielt. Betrachtet man lediglich den Flächenumsatz der vergangenen drei Monate, so markieren die 38.000 m<sup>2</sup> den geringsten Quartalswert seit Beginn der Datenerhebung. Während der hanseatische Logistikmarkt im letzten Jahr noch hauptsächlich durch den Angebotsmangel limitiert worden ist, kam es durch den Corona-Schock zu einer zusätzlichen Abkühlung auf der Nachfrageseite, wodurch ein Großteil der Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen und Expansionspläne auf unbestimmte Zeit verschoben hat. Die wenigen registrierten Abschlüsse im Vermietungsbereich spielten sich dabei vermehrt im kleinteiligen Segment ab. Aufgrund der vorherrschenden ökonomischen Unsicherheiten – besonders in Bezug auf das internationale Im- und Export-Geschäft – bleibt es abzuwarten, ob sich der Hamburger Markt in der zweiten Jahreshälfte schnell wieder beleben wird.

### ➤ UMSATZ NACH BRANCHEN - SAME SAME, BUT DIFFERENT

Traditionell sorgt der Hamburger Hafen als eine der führenden Außenhandelsdrehscheiben Europas dafür, dass die Logistikdienstleister sich bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen für gewöhnlich weit vorn befinden. Auch 2020 sind sie mit einem Anteil von rund 37 % zum fünften Mal in Folge der aktivste Nachfrager von Logistikflächen. Jedoch entspricht der absolute Wert mit 52.600 m<sup>2</sup> nicht einmal dem Durchschnitt des langjährigen Mittels. Die abkühlende Weltkonjunktur und der im Zuge der Corona-Pandemie eingebrochene internationale Warenverkehr haben sich negativ auf das Frachtniveau vieler Logistiker ausgewirkt. Auch bei Handelsunternehmen lassen sich ähnliche Entwicklungstendenzen beobachten, wodurch die Unternehmen deutlich verhaltener bei der Nachfrage nach neuen Flächen sind.

### ➤ GROSSABSCHLÜSSE VERZERREN DIE MARKTSITUATION

Während die Größenklasse oberhalb von 20.000 m<sup>2</sup> im gesamten Vorjahr auf gerade einmal 29.000 m<sup>2</sup> kam, sind es nach dem ersten Halbjahr bereits mehr als das Doppelte (59.000 m<sup>2</sup>). Somit sind gerade einmal zwei Abschlüsse für mehr als 42 % des Gesamtmarktes verantwortlich. Relativ stabil geblieben ist die Nachfrage im kleinteiligen Segment bis 3.000 m<sup>2</sup>. Über 70 % aller gezeichneten Verträge entfielen auf diese Flächenkategorie.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

**Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q1	Airbus	Hamburg	30.600
Q1	Spedition Mickleit	Hamburg	28.000
Q2	Orgrimmar Supply Chain	Buchholz	9.300
Q1	Senator International Spedition	Hamburg	9.000
Q2	arko	Bad Oldesloe	6.300

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiere	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiere	4,90 €/m <sup>2</sup>	4,95 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	145.000 m <sup>2</sup>	141.000 m <sup>2</sup>	➡
- davon Eigennutzer	6,8 %	29,0 %	➔
- davon Neubau	4,5 %	29,0 %	➔

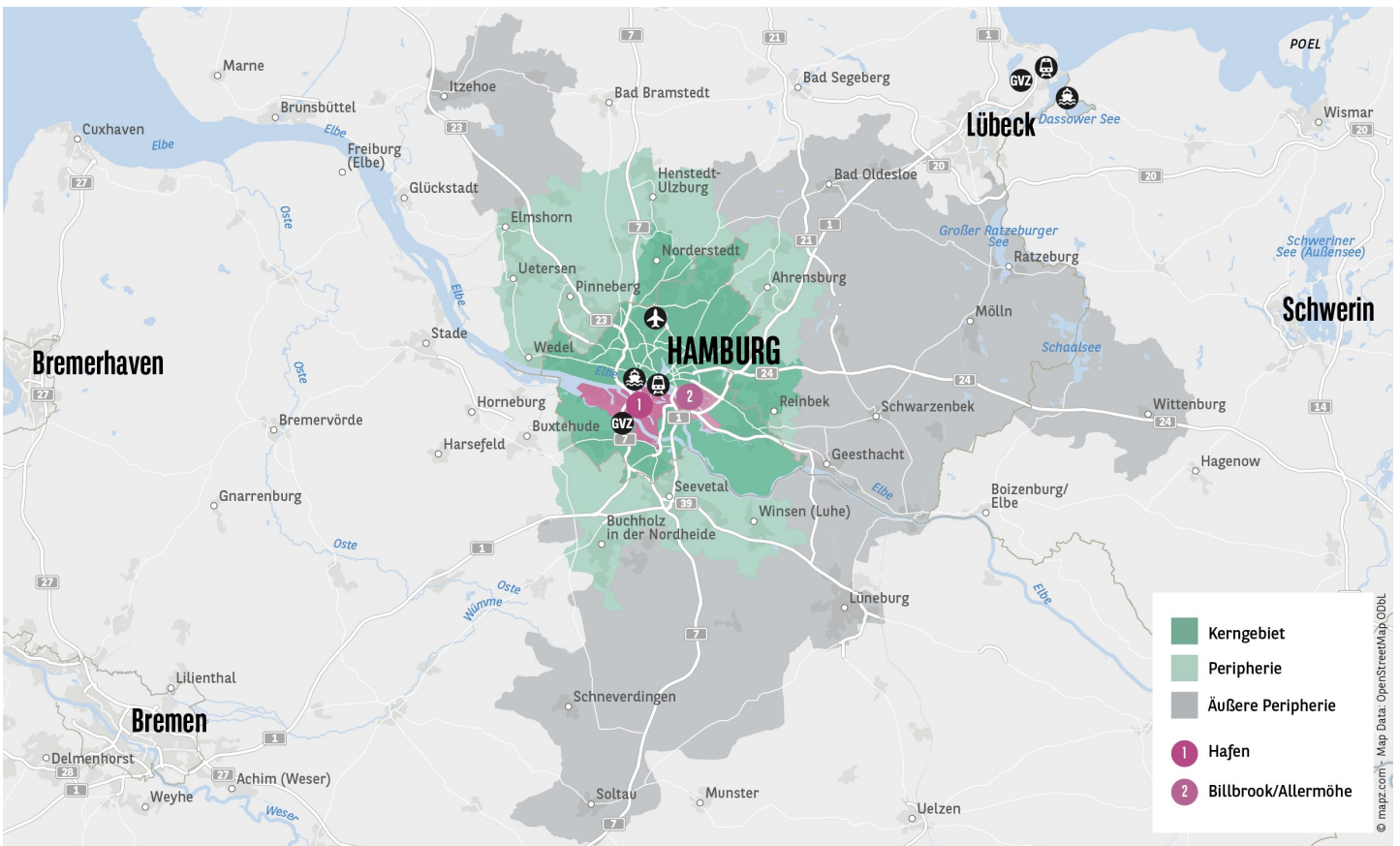
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

**➤ MIETEN SEIT EINEM JAHR NAHEZU UNVERÄNDERT**

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. Gepaart mit dem Corona-Schock, der zumindest temporär zu einer nachfrageseitigen Abkühlung des Bedarfs geführt hat, führt dies zu einer Seitwärtsentwicklung der Mieten, die seit einem Jahr nahezu unverändert sind. So notiert die Spitzenmiete weiterhin bei 6,30 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete bei 4,95 €/m<sup>2</sup>.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Während sich an vielen anderen Logistikmärkten der großen Ballungszentren bereits eine Erholung des Marktgeschehens abzeichnet, bleibt das Sentiment am Hamburger Logistikmarkt noch verhalten. Zum einen ist die Elbmetropole mit seinem globalisiertem Universalhafen in einem erhöhtem Maße von der Entwicklung der Weltkonjunktur abhängig, die momentan nicht nur durch COVID-19 sondern auch durch geopolitische Unsicherheiten wie den Brexit oder den Handelskonflikt zwischen USA und China, vorbelastet ist. Zum anderen hat der hiesige Logistikmarkt mit strukturellen Problem zu kämpfen, da ein Großteil der Bestandsflächen nicht mehr den heutigen Standards nach modernen Flächen genügt. Dies führt zwangsläufig zu deutlich verlängerten Suchzeiten bei expansionswilligen Unternehmen.



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: 30.06.2020

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)