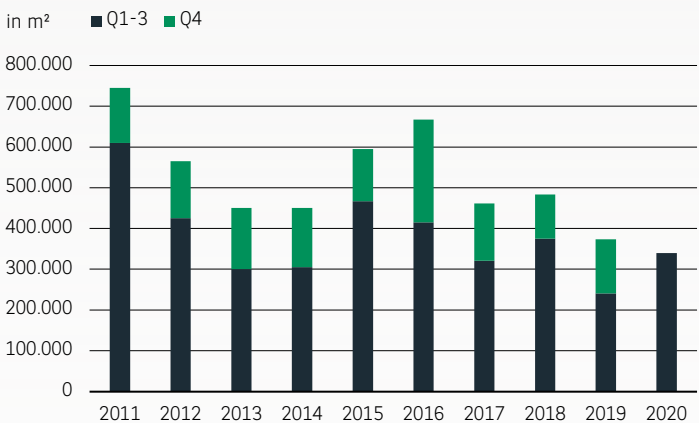




At a Glance **Q3 2020**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

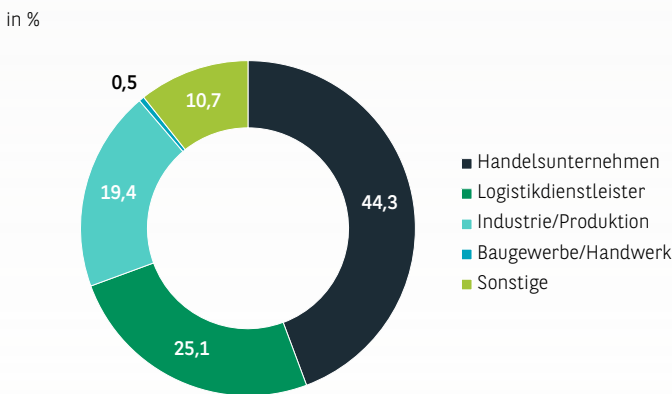
Lager- und Logistikflächenumsatz



➤ FLÄCHENUMSATZ LEGT IM DRITTEN QUARTAL ZU

Der Hamburger Lager- und Logistikflächenmarkt (inkl. Umland) erzielt in den ersten drei Quartalen 2020 einen Flächenumsatz von 340.000 m². Damit übertrifft die Hansestadt das Vorjahresergebnis um 41 %, verfehlt aber den zehnjährigen Durchschnitt um knapp 11 %. Nach einem sehr schwachen zweiten Quartal, in dem die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich zu spüren waren und lediglich 38.000 m² umgesetzt wurden, zieht der Umsatz seit dem dritten Quartal wieder an. Einen wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung haben einige großflächige Eigennutzer-Baustarts, zu denen vor allem Rewe in Henstedt-Ulzburg mit 86.500 m² zählt, aber auch Kroop & Co. Transport + Logistik in Neu Wulmstorf (22.500 m²) sowie die Asklepios Kliniken in Bad Oldesloe (14.500 m²). Allerdings werden nach wie vor wenig Flächen von mit der Hafenwirtschaft verbundenen Unternehmen nachgefragt, die normalerweise einer der Haupttreiber des Umsatzes sind. Dies manifestiert sich derzeit in einem - vor allem im Vergleich zu den vergangenen Jahren - umfangreichen Flächenangebot im Bereich des Hafens.

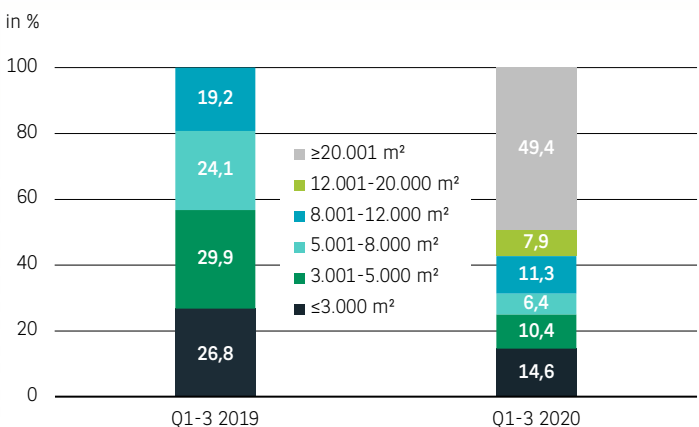
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



➤ HANDELSUNTERNEHMEN SETZEN SICH AN DIE SPITZE

Durch den Rewe-Neubau schieben sich Handelsunternehmen an die Spitze der Branchenverteilung und verdrängen die sonst in der Regel führenden Logistikdienstleister auf den zweiten Platz. Mit gut 44 % erzielen sie sowohl anteilig als auch absolut ein überdurchschnittliches Ergebnis. Logistikdienstleister steuern dagegen lediglich ein Viertel zum Umsatz bei, was weit unter dem zehnjährigen Mittel (47 %) liegt. Hier spiegelt sich im Wesentlichen die geringere Nachfrage aus dem Hafen wider. Nichtsdestotrotz sind mit der Spedition Mickeleit (28.000 m²) sowie Kroop & Co. Transport + Logistik (22.500 m²) zwei große Verträge in dieser Kategorie zu verzeichnen. Produzierende Unternehmen kommen mit gut 19 % auf ein solides Resultat - dazu hat Airbus mit 30.600 m² einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ GROSSABSCHLÜSSE MIT FAST DER HÄLFTE DES UMSATZES

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen erreicht die Kategorie über 20.000 m² allein durch die vier genannten Abschlüsse ein Ergebnis von fast 50 %. Im insgesamt schwächeren Vorjahr war bis Ende September dagegen noch gar kein Abschluss über 12.000 m² zu verzeichnen. Auffällig ist darüber hinaus der geringe Umsatz in den beiden Kategorien bis 5.000 m², in denen normalerweise eine lebhaftere Nachfrage besteht. Mit 85.000 m² erreichen sie den niedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre und bleiben weit unter dem Durchschnitt.

Bedeutende Verträge Q1-3 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q3	REWE	Henstedt-Ulzburg	86.500
Q1	Airbus	Hamburg	30.600
Q1	Spedition Mickleit	Hamburg	28.000
Q3	Kroop & Co. Transport + Logistik	Neu Wulmstorf	22.500
Q3	Asklepios Kliniken	Bad Oldesloe	14.500

Kennzahlen Logistikmarkt

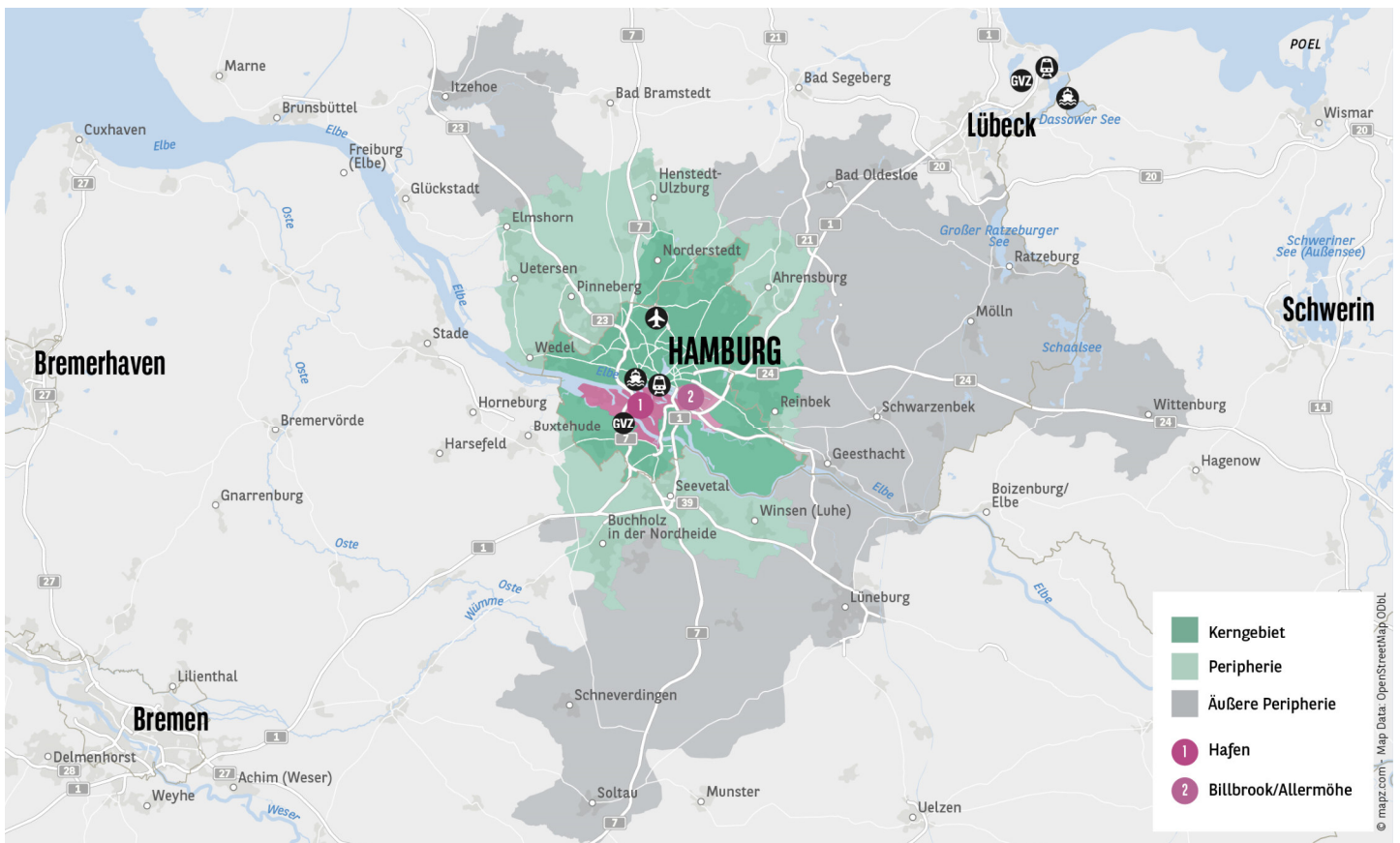
	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmierte	6,30 €/m ²	6,30 €/m ²	➔
Durchschnittsmierte	4,90 €/m ²	4,95 €/m ²	➔
Flächenumsatz	241.000 m ²	340.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	10,6 %	57,2 %	➔
- davon Neubau	6,0 %	60,1 %	➔

FLÄCHENANGEBOT IM HAFENBEREICH

Die im zweiten Quartal Corona-bedingt stark zurückgefahrenen globalen Lieferketten haben zu einem spürbar geringeren Hafenumschlag geführt, was sich auf dem Logistikmarkt in einer entsprechend geringeren Nachfrage widerspiegelt. Darüber hinaus wurden teilweise nur kurz laufende Mietverträge abgeschlossen und nicht verlängert. Daher stehen nach einer längeren von Angebotsmangel geprägten Zeit – vor allem auch im Hafen – wieder deutlich mehr Hallen zur Verfügung. Davon ist insbesondere das hochpreisige Flächensegment betroffen, sodass das Mietpreisniveau aktuell etwas unter Druck steht. Nichtsdestotrotz notiert die Spitzenmierte unverändert bei 6,30 €/m², die Durchschnittsmierte liegt bei 4,95 €/m². Durch die großflächigen Baustarts erreichen sowohl der Eigennutzer- als auch der Neubauanteil mit 57 % bzw. 60 % ein überdurchschnittliches Niveau.

PERSPEKTIVEN

Bis zum Jahresende werden sich die Marktbedingungen voraussichtlich kaum verändern. Die weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Entwicklung der Weltwirtschaft sind kaum seriös abschätzbar, hinzu kommen Unwägbarkeiten aus dem Brexit und der anstehenden US-Wahl. Auch die bundesweit hohe Nachfrage des E-Commerce kommt in Hamburg bisher nicht in einem vergleichbaren Ausmaß zum Tragen. Insgesamt erscheint daher eine Seitwärtsbewegung des Markts als das wahrscheinlichste Szenario.



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: 30.09.2020

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