

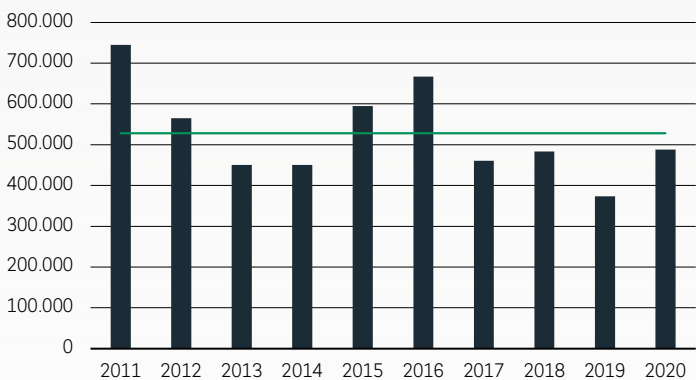


At a Glance **Q4 2020**

# LOGISTIKMARKT HAMBURG

## Lager- und Logistikflächenumsatz

in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 528.000 m<sup>2</sup>



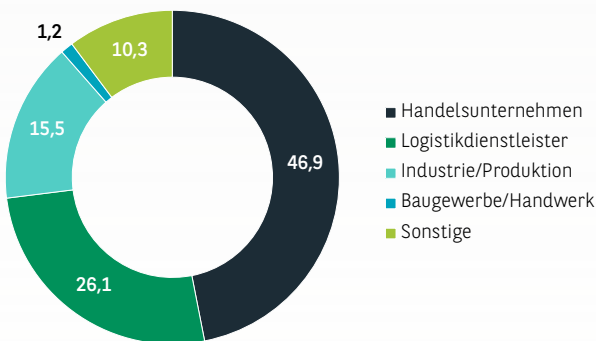
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ SPÜRBARE BELEBUNG IM VIERTEN QUARTAL

Der Hamburger Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im Jahr 2020 einen Flächenumsatz in Höhe von 488.000 m<sup>2</sup>. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem sehr schwachen Vorjahresergebnis von knapp 31 %, jedoch fast 8 % weniger als der zehnjährige Durchschnitt. Während das Jahr 2019 vor allem von Angebotsmangel geprägt war, bei dem die hohe Nachfrage nicht entsprechend umgesetzt werden konnte, waren 2020 die Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Hansestadt zu spüren. Nach einem sehr niedrigen Umsatz im zweiten Quartal (38.000 m<sup>2</sup>), trugen im dritten Quartal einige Eigennutzer-Baustarts zu einem hohen Ergebnis bei – zu nennen ist hier allen voran Rewe mit 86.500 m<sup>2</sup> in Henstedt-Ulzburg. Zum Jahresende zog die Nachfrage wieder stärker an, sodass insgesamt ein gutes Resultat erreicht wurde.

## Flächenumsatz nach Branchen

in %



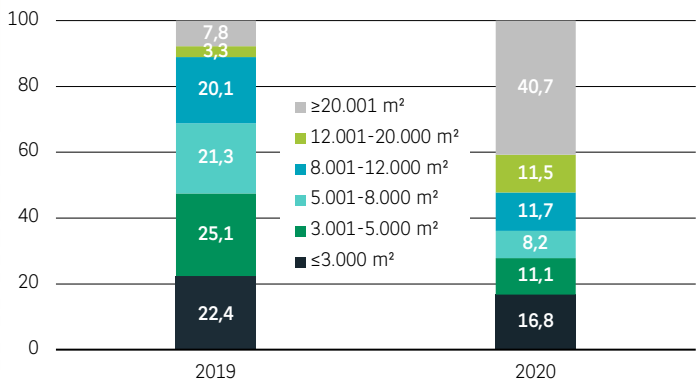
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ HANDESLUNTERNEHMEN SETZEN SICH AN DIE SPITZE

Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes zeigt ein für Hamburg ungewöhnliches Bild. Mit knapp 47 % belegen Handelsunternehmen mit großem Abstand die Spitzenposition. Neben Rewe in Henstedt-Ulzburg hat auch der Neubau des Nuss- und Trockenfrüchtespezialisten Omnitrade Handelsgesellschaft in Siek mit knapp 30.600 m<sup>2</sup> einen erheblichen Beitrag zu diesem überdurchschnittlichen Ergebnis geleistet. Die sonst in der Regel sehr nachfragestarken Logistikdienstleister liegen mit gut 26 % auf dem zweiten Platz und erzielen damit einen Flächenumsatz, der deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Hier spiegelt sich der vor allem im zweiten Quartal stark zurückgegangene Hafenumschlag sowohl des Im- als auch des Exports wider, der insbesondere aus dem Runterfahren wichtiger Wirtschaftsbereiche und einer schwächeren Konsumnachfrage resultierte.

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen wird von Großabschlüssen ab 20.000 m<sup>2</sup> mit knapp 41 % dominiert. In absoluten Zahlen ist dieser Wert das zweithöchste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre und fast doppelt so hoch wie der Durchschnitt. Neben Rewe und Omnitrade zählen dazu Airbus in Finkenwerder (30.600 m<sup>2</sup>) sowie die beiden Logistikdienstleister Mücke (28.400 m<sup>2</sup>) und Kropp & Co. (22.500 m<sup>2</sup>). Während die Kategorie 12.000 bis 20.000 m<sup>2</sup> mit fast 12 % ungefähr im Bereich des langjährigen Mittels liegt, bleiben die kleineren Segmente in absoluten Zahlen darunter.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q3	Rewe	Henstedt-Ulzburg	86.500
Q1	Airbus	Hamburg	30.600
Q4	Omnitrade Handelsgesellschaft	Siek	30.600
Q1	Spedition Mickleit	Hamburg	28.400
Q3	Kroop & Co. Transport + Logistik	Neu Wulmstorf	22.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	2019	2020	Trend 2021
Höchstmiete	6,30 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,95 €/m <sup>2</sup>	4,95 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	373.000 m <sup>2</sup>	488.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	17,5 %	52,3 %	➔
- davon Neubau	14,5 %	50,4 %	➔

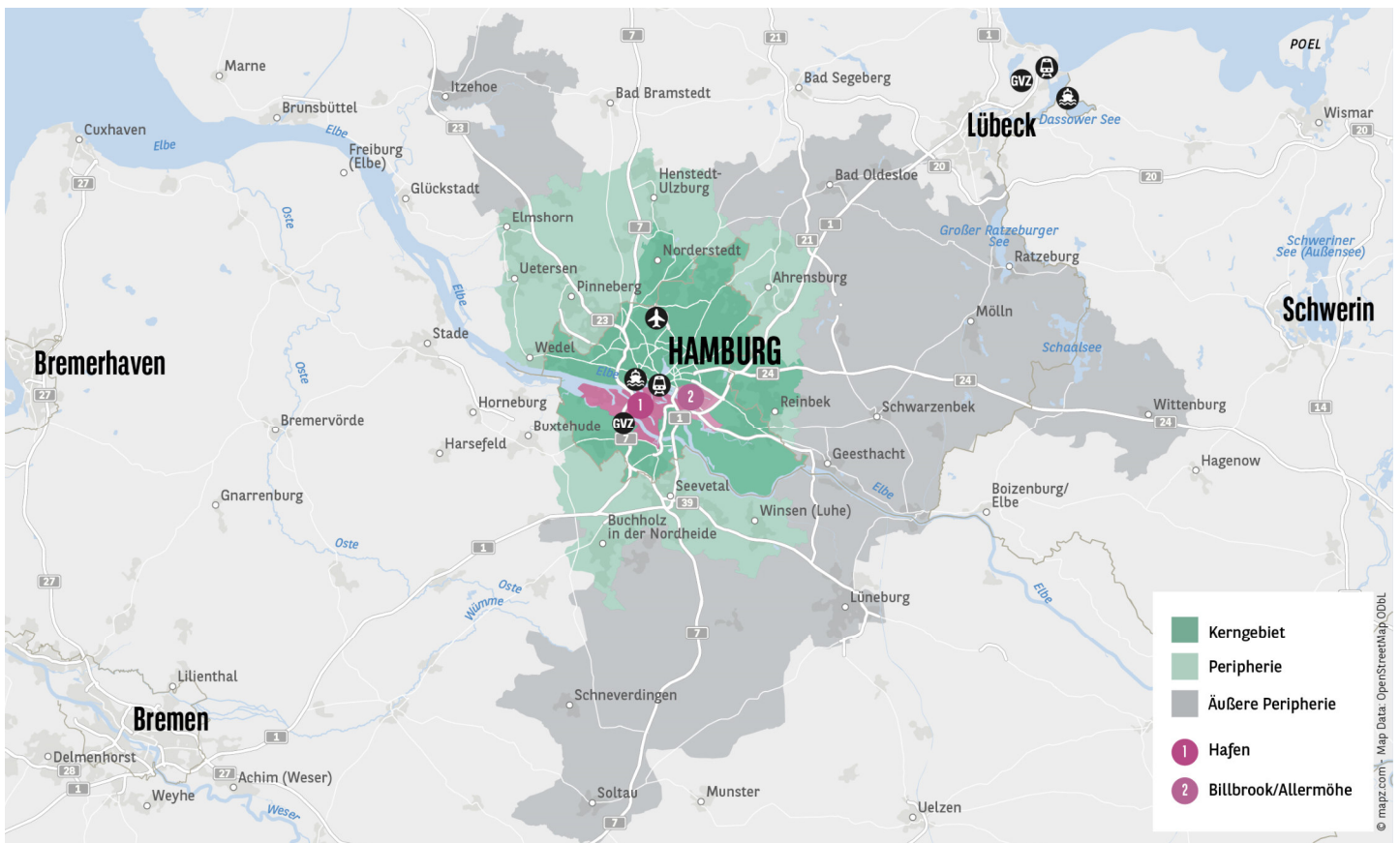
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**FLÄCHENVERFÜGBARKEIT VERBESSERT**

Nachdem der Flächenumsatz in den letzten Jahren häufig auch durch ein fehlendes Angebot im Marktgebiet limitiert wurde, stehen aktuell in einigen Lagen wieder vermehrt Bestands- und auch Neubauf Flächen zur Verfügung. Dabei sind gerade im Bereich des Hafens moderne Flächen sehr gefragt. Im Gegensatz dazu sind in Billbrook und Allermöhe größere Flächen schon ab unter 5.000 m<sup>2</sup> weiterhin Mangelware. Hier und in den älteren Hafengebieten könnten durch Nachverdichtungen und Brownfield-Entwicklungen noch Flächenpotenziale gehoben werden. Das Mietpreisniveau hat sich im Jahresverlauf nicht verändert. Die Spitzenmiete notiert weiterhin bei 6,30 €/m<sup>2</sup> und wird in zentralen Hafengebieten erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,95 €/m<sup>2</sup>.

**PERSPEKTIVEN**

Der Hamburger Logistikmarkt ist eng mit den im Hafen umgeschlagenen Warenströmen verzahnt, woraus in der Regel eine hohe Nachfrage von Logistikdienstleistern resultiert. Darüber hinaus spielt aber auch in der Hansestadt der zunehmende Flächenbedarf von Handelsunternehmen eine immer größere Rolle. Und auch seitens der Industrie besteht beispielsweise in den Segmenten Automotive und Luftfahrt Umstrukturierungs- und damit Flächenbedarf. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht unrealistisch, dass auch 2021 wieder ein Flächenumsatz in einer ähnlichen Größenordnung wie in den letzten Jahren erzielt werden kann.



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: 31.12.2020

**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)