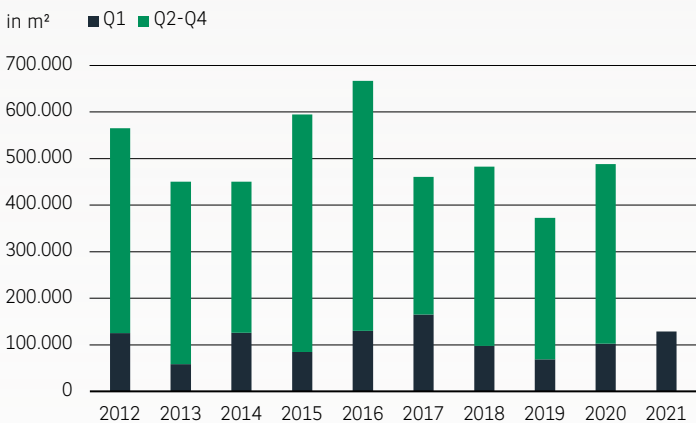




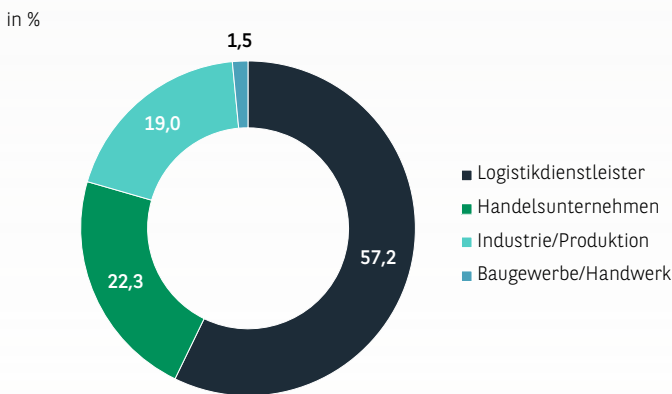
At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

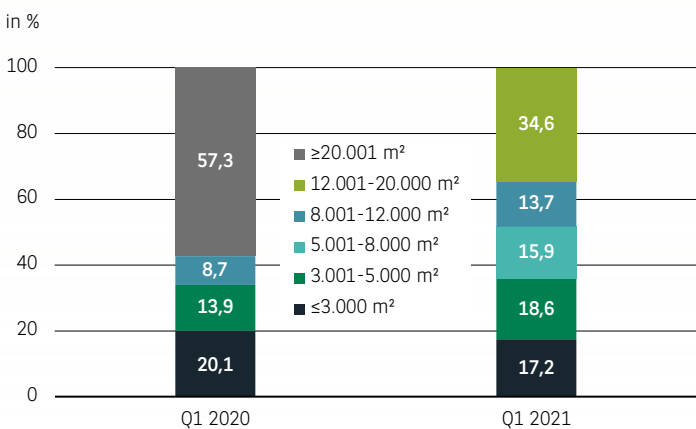
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



LEBHAFTE NACHFRAGE IM 1. QUARTAL

Der Hamburger Logistik- und Lagerflächenmarkt verzeichnet einen starken Jahresauftakt. Mit einem Flächenumsatz von 129.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um rund ein Viertel übertroffen und auch der zehnjährige Durchschnitt konnte um mehr als 18 % getoppt werden. Im bundesweiten Vergleich belegt die Hansestadt damit Platz zwei hinter Berlin. Besonders erfreulich ist, dass das gute Resultat auf einer breiten Nachfragebasis beruht und nicht aus nur wenigen Großabschlüssen resultiert. In den ersten drei Monaten konnte bislang sogar noch kein Vertrag über 20.000 m² erfasst werden. Eine besonders lebhaft Nachfrage ist nach wie vor im Bereich des Einzelhandels zu beobachten, die aber nicht voll umgesetzt werden kann. Verantwortlich hierfür ist das weiter gesunkene Angebot, da aufgrund nicht ausreichender Neubaufächen zunehmend auch ältere Bestandsflächen abvermietet wurden. Zu den wichtigsten Abschlüssen im ersten Quartal gehörten die Anmietungen von Boeing Distribution Services ISC über 16.000 m² in Henstedt-Ulzburg und von Heinrich Dehn Internationale Spedition über gut 15.000 m² sowie ein Eigennutzer-Deal von Teamwork Instore Services über 13.500 m².

LOGISTIKDIENSTLEISTER BESONDERS STARK

Die in Hamburg, nicht zuletzt aufgrund des wichtigen Hafens, traditionell starken Logistikdienstleister haben im ersten Quartal noch einmal zugelegt. Mit einem Umsatzanteil von über 57 % haben sie sich mit weitem Abstand an die Spitze aller Branchengruppen gesetzt und ihren ohnehin hohen durchschnittlichen Beitrag um über zehn Prozentpunkte übertroffen. Knapp unter dem üblichen Schnitt liegt die Beteiligung von Handelsunternehmen, die auf gut 22 % kommen. Verantwortlich für den etwas niedrigeren Wert ist in erster Linie das nicht ausreichende Angebot, vor allem in zentralen Lagen. Nur knapp dahinter vervollständigenden Produktionsunternehmen mit 19 % das Führungstrio und unterstreichen damit die breit aufgestellte Nachfrage.

GRÖSSENVERTEILUNG WIEDER MIT GEWOHNTEM BILD

Nachdem im Vorjahreszeitraum über die Hälfte des Umsatzes auf Großabschlüsse entfiel, zeigt sich aktuell ein weitestgehend gewohntes Bild. Hohe Anteile tragen die mittelgroßen Marktsegmente zwischen 3.000 und 12.000 m² bei, die auf knapp die Hälfte (48 %) kommen. Für die noch fehlenden Verträge mit mehr als 20.000 m² ist die Größenklasse von 12.000 bis 20.000 m² in die Bresche gesprungen und steuert gut ein Drittel bei. Der Anteil kleinerer Flächen bis 3.000 m² fällt mit 17 % etwas unterdurchschnittlich aus, weist aber trotzdem ein nennenswertes Resultat auf.

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Boeing Distribution Services ISC	Henstedt-Ulzburg	16.000
Heinrich Dehn Internationale Spedition	Hamburg	15.100
Teamwork Instore Services	Hamburg	13.500
DSV	Wenzendorf	9.500
TSIT	Hamburg	8.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

GERINGE ANTEILE VON NEUBAU UND EIGENNUTZERN

Der in Hamburg im bundesweiten Vergleich üblicherweise ohnehin geringe Neubauanteil ist weiter gesunken und erreicht im ersten Quartal lediglich 14 %. Noch deutlicher gefallen ist die Beteiligung von Eigennutzern am Umsatz, die nur bei gut 8 % liegt. Verantwortlich hierfür ist einerseits der - gerade in den zentraleren Lagen - herrschende Grundstücksangel in der Hansestadt. Andererseits tun sich viele Unternehmen in einem nach wie vor ungewissen Umfeld weiterhin schwer, teure Investitionsentscheidungen zu treffen. Die Mieten haben sich trotzdem noch stabil gezeigt, sodass die Spitzenmiete weiter bei 6,30 €/m² notiert und die Durchschnittsmiete bei 4,95 €/m² anzusetzen ist.

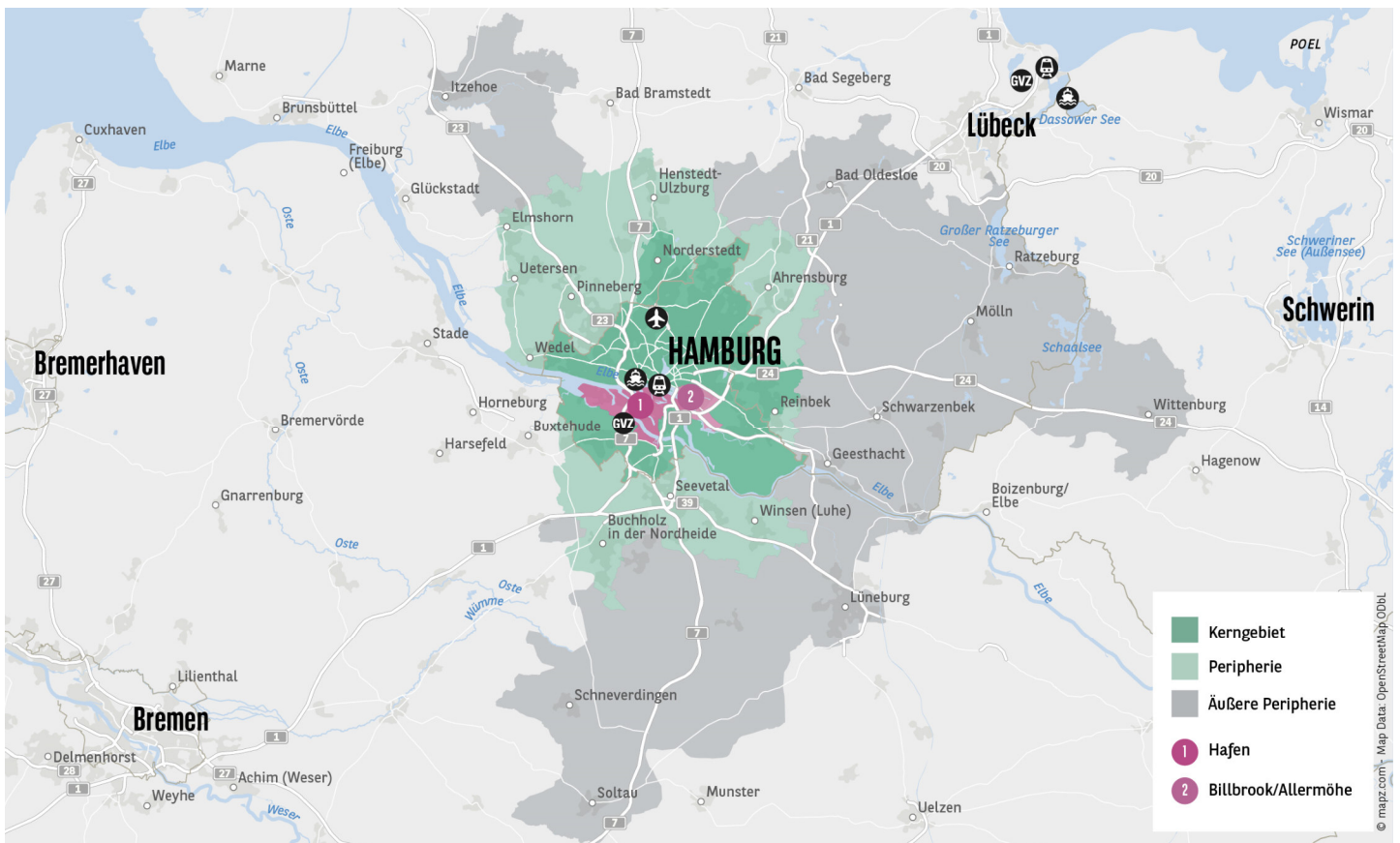
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,30 €/m ²	6,30 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	4,95 €/m ²	4,95 €/m ²	↗
Flächenumsatz	103.000 m ²	129.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	33,2 %	8,4 %	→
- davon Neubau	37,2 %	14,1 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

PERSPEKTIVEN

Der gute Jahresauftakt, in Verbindung mit der breit aufgestellten Nachfrage und sich abzeichnenden Fortschritten bei der Impfkampagne sprechen dafür, dass auch im weiteren Jahresverlauf von lebhaften Flächenumsatzes auszugehen ist. Demzufolge dürfte sich die Abvermietung von Bestandsflächen, insbesondere im Hafen, fortsetzen und das Angebot weiter sinken. Hierdurch könnte das Ergebnis etwas limitiert werden, sodass abzuwarten bleibt, ob die 500.000-m²-Schwelle im Gesamtjahr überschritten werden kann. Aufgrund der Nachfrageseite wäre dies eigentlich zu erwarten. Gleichzeitig hat die Wahrscheinlichkeit für steigende Mietpreinsniveaus in den nächsten Quartalen spürbar zugenommen.



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: 31.03.2021

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