

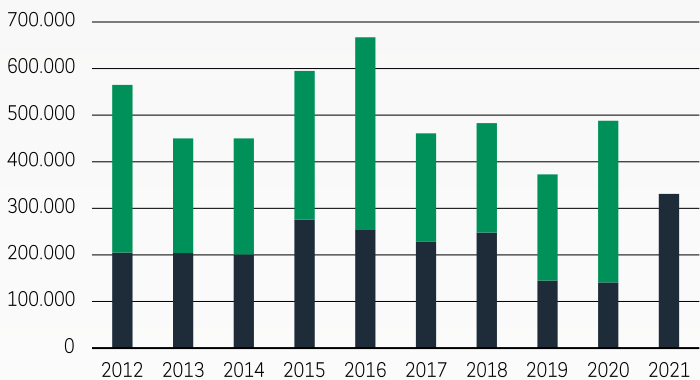


At a Glance **Q2 2021**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

Lager- und Logistikflächenumsatz

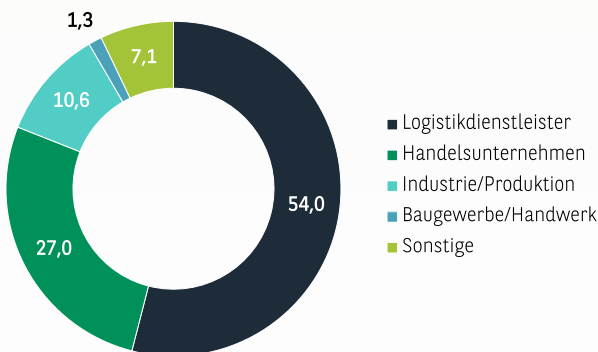
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Flächenumsatz nach Branchen

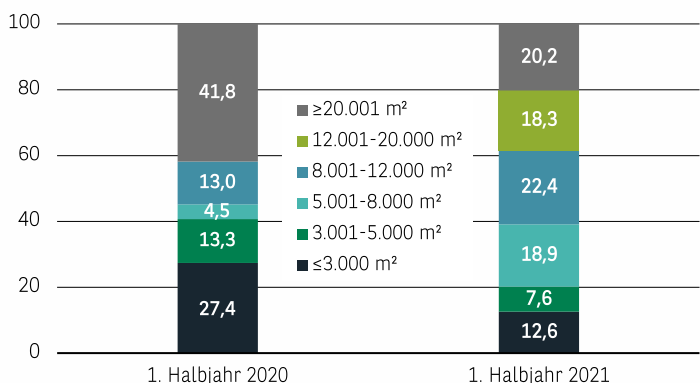
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ BESTES HALBJAHRESERGEBNIS DER LETZTEN 10 JAHRE

Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen (inklusive Umland) präsentiert sich zum Ende des ersten Halbjahres 2021 bärenstark. Mit einem Flächenumsatz von 331.000 m² konnte das mit großem Abstand beste Halbjahresergebnis der letzten 10 Jahre eingefahren werden. So wurde der langjährige Durchschnitt um fast die Hälfte übertroffen. Das Vergleichsergebnis aus dem Vorjahr, das allerdings auch sehr schwach ausfiel, wurde gar um satte 135 % getoppt. Im bundesweiten Vergleich verpasst die Hansestadt damit nur hauchzart den Spitzenplatz, den Frankfurt mit 333.000 m² belegt. Nachdem der Jahresstart bereits solide ausgefallen war, es aber noch an Großabschlüssen mangelte, änderte sich dies im Laufe des zweiten Quartals spürbar. Mit den Anmietungen von Riess Ambiente über 37.700 m² in Nützen sowie von Greiwing logistics for you über 29.200 m² in Hamburg-Altenwerder befeuern gleich zwei Großabschlüsse das herausragende Quartalsergebnis von mehr als 200.000 m².

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER DEUTLICH VORNE

Bei der Umsatzverteilung nach Branchen stehen aktuell Logistikdienstleister mit deutlichem Abstand an der Spitze. Mit fast 180.000 m² generieren sie mehr als die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes und übertreffen ihren langjährigen Schnitt um rund 61 %. Ähnlich aktiv präsentieren sich auch die in Hamburg traditionell starken Handelsunternehmen (+50 % ggü. 10-jährigem Schnitt), auf die gut 90.000 m² entfallen. Dass die Branche nicht noch höhere Umsatzanteile auf sich vereint, liegt vor allem daran, dass eine ganze Reihe von E-Commerce-Unternehmen ihren wachsenden Kapazitätsbedarf kurzfristig über Logistikdienstleister kompensiert hat. Industrie-/Produktionsunternehmen liegen aktuell mit rund 11 % auf dem dritten Platz. Größter Deal der Branche war im bisherigen Jahresverlauf die langfristige Anmietung eines Logistikneubaus durch Boeing Distributions Services in Henstedt-Ulzburg über 16.000 m².

➤ GUTES ABSCHNEIDEN FUSST AUF BREITER AKTIVITÄT

Ein Blick auf die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenkategorien verdeutlicht, dass das starke Halbjahresergebnis auf einer hohen Aktivität in allen Marktsegmenten fußt. Sinnbildlich kann man hierfür heranziehen, dass sowohl auf Großabschlüsse >20.000 m² als auch auf Verträge im Bereich ≤ 5.000 m² jeweils 20 % des Umsatzes entfallen. Zwar erzielen für sich genommen die drei Kategorien des „Mittelbaus“ von 5.000 bis 20.000 m² jeweils kein Rekordergebnis. Kombiniert kommen sie allerdings auf fast 200.000 m² und damit auf das beste je registrierte Resultat.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Q2	Riess Ambiente	Nützen	37.700
Q2	Greiwing logistics for you	Hamburg	29.200
Q1	Boeing Distribution Services ISC	Henstedt-Ulzburg	16.000
Q2	kd-projekt-consulting	Wenzendorf	16.000
Q1	Heinrich Dehn Internationale Spedition	Hamburg	15.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Höchstmiere	6,30 €/m²	6,40 €/m²	↗
Durchschnittsmiere	4,95 €/m²	5,00 €/m²	↗
Flächenumsatz	141.000 m²	331.000 m²	→
- davon Eigennutzer	29,0 %	7,3 %	→
- davon Neubau	29,0 %	14,9 %	↘

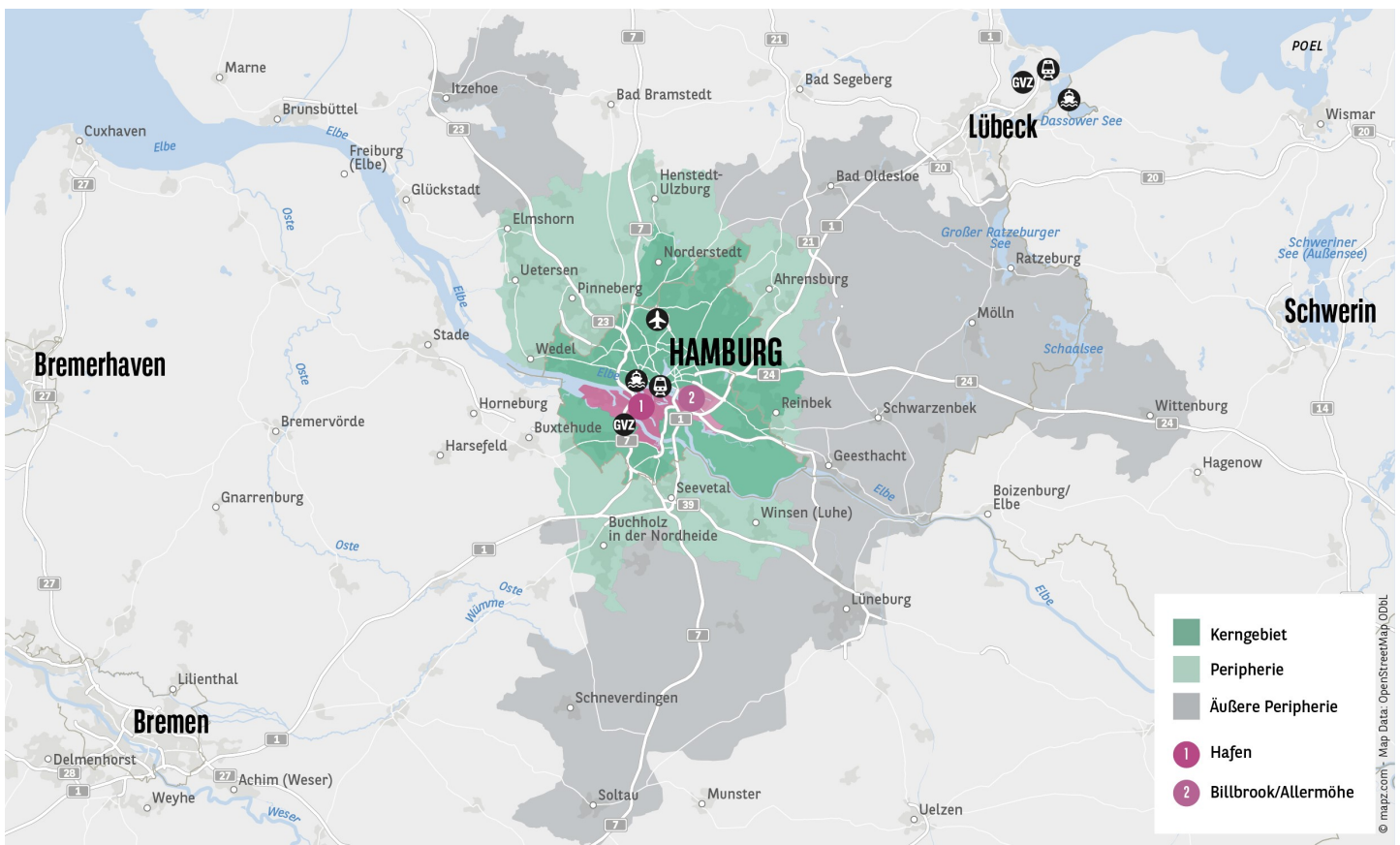
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

STARKER UMSATZ VERSCHLEIERT FLÄCHENMANGEL

Auch wenn der Flächenumsatz aktuell fast auf Rekordniveau liegt, kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Angebotssituation weiter angespannt ist. Das gute Ergebnis ist vor allem deshalb möglich gewesen, da diverse größere Bestandsflächen durch auslaufende Mietverträge an den Markt gekommen sind und auch Objekte mit einfachem Standard vermietet wurden. Zwar gibt es insbesondere im nördlichen Umland einige Neuentwicklungen, allerdings steht das Angebot kaum im Verhältnis zur Nachfrage, sodass es bereits schon jetzt fast vollständig absorbiert ist. Entsprechend liegt auch der Neubauanteil mit 15 % im bundesweiten Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Das Ungleichgewicht spiegelt sich aktuell auch in einer Aufwärtsbewegung bei den Mieten wider. Während die Höchstmiete im Laufe des zweiten Quartals um 10 Cent auf 6,40 €/m² gestiegen ist, liegt die Durchschnittsmiete nun bei 5,00 €/m² (+5 Cent). Tendenz: weiter steigend.

PERSPEKTIVEN

Die konjunkturelle Aufhellung ist auf dem Hamburger Logistikmarkt bereits heute spürbar, und so ist auch für die kommenden Monate von einem insgesamt dynamischen Marktgeschehen auszugehen. Aufgrund des Angebots mangels dürfte das zweite Halbjahr allerdings hinsichtlich des Flächenumsatzes nicht ganz an das erste anknüpfen können. Ein Ergebnis mindestens im langjährigen Durchschnitt von rund 530.000 m² erscheint aus heutiger Perspektive aber wahrscheinlich.



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: 30.06.2021

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