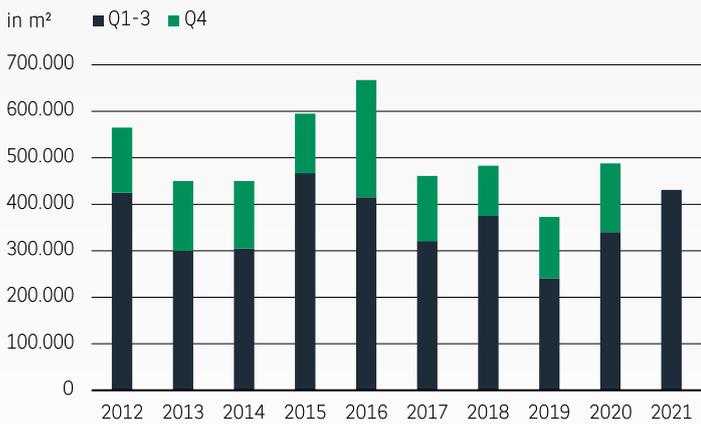




At a Glance **Q3 2021**

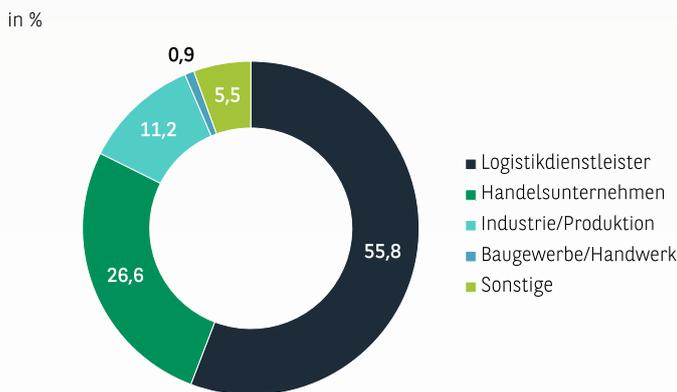
# LOGISTIKMARKT HAMBURG

## Lager- und Logistkflächenumsatz



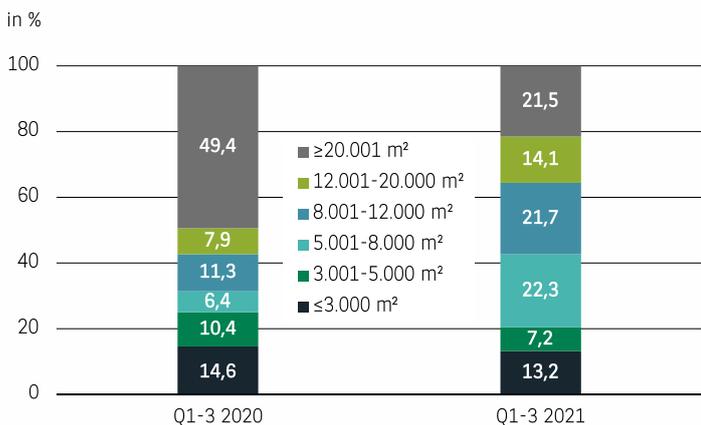
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Flächenumsatz nach Branchen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

### FLÄCHENUMSATZ AUF HOHEM NIVEAU

Der Hamburger Lager- und Logistkflächenmarkt (inkl. Umland) setzt seine positive Entwicklung des ersten Halbjahres weiter fort und erzielt in den ersten drei Quartalen 2021 einen Flächenumsatz von insgesamt 431.000 m<sup>2</sup>. Dieses Ergebnis liegt knapp 27 % über dem Vorjahreswert und rd. 19 % über dem Durchschnitt. In den vergangenen zehn Jahren lag der Wert lediglich 2015 nach neun Monaten auf einem noch höheren Niveau. Im Vergleich mit den anderen großen deutschen Logistik-Hubs, die ebenfalls überwiegend überdurchschnittliche Resultate erreicht haben, reiht sich die Hansestadt hinter Frankfurt (625.000 m<sup>2</sup>) und vor Berlin (387.000 m<sup>2</sup>) auf dem zweiten Platz ein. Zwar haben die Großabschlüsse von Riess Ambiente in Nützen (37.700 m<sup>2</sup>), Greiwing logistics for you (29.200 m<sup>2</sup>) und Group 7 in Hamburg (26.000 m<sup>2</sup>) einen wesentlichen Beitrag zu diesem hervorragenden Ergebnis geleistet, darüber hinaus besteht aber auch eine rege Nachfrage nach Flächen zwischen 5.000 und 20.000 m<sup>2</sup>, die deutlich überdurchschnittliche Umsätze verzeichnen.

### LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT ABSTAND STÄRKSTE KRAFT

Bei der Verteilung nach Branchen zeigt sich, dass Logistikdienstleister zu alter Stärke zurückgefunden haben. Gerade in diesem Segment waren im vergangenen Jahr die Auswirkungen der Corona-Pandemie durch einen geringeren Hafenumschlag im Im- und Export deutlich spürbar. Aktuell zeichnen sie für mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich und liegen mit über 240.000 m<sup>2</sup> weit über dem zehnjährigen Durchschnitt (+44 %). Handelsunternehmen setzen zwar weniger um als im starken Vorjahreszeitraum, steuern mit knapp 27 % aber auch einen über dem Schnitt liegendes Volumen zum Ergebnis bei. Auf produzierende Unternehmen entfallen gut 11 %.

### HOMOGENE VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN

Der Flächenumsatz verteilt sich sehr gleichmäßig über die einzelnen Größenklassen, was die breite Nachfragebasis des Hamburger Logistikmarkts unterstreicht. Im langjährigen Vergleich bleiben lediglich die beiden Kategorien bis 5.000 m<sup>2</sup> hinter ihren Durchschnittswerten zurück. Mit insgesamt gut einem Fünftel liegen sie absolut dennoch über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Besonders bemerkenswert sind die hohen Umsätze in den Kategorien 5.001 bis 8.000 m<sup>2</sup> und 8.001 bis 12.000 m<sup>2</sup>, die mit jeweils rund 22 % einen noch etwas höheren Umsatz generieren als Großverträge über 20.000 m<sup>2</sup> (21,5 %). Darüber hinaus erzielt das Segment zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> ebenfalls ein weit überdurchschnittliches Resultat.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Q2	Riess Ambiente	Nützen	37.700
Q2	Greiwing logistics for you	Hamburg	29.200
Q3	Group 7	Hamburg	26.000
Q1	Boeing Distribution Services ISC	Henstedt-Ulzburg	16.000
Q2	kd-projekt-consulting	Wenzendorf	16.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Höchstmierte	6,30 €/m²	6,50 €/m²	↗
Durchschnittsmierte	4,95 €/m²	5,00 €/m²	↗
Flächenumsatz	340.000 m²	431.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	57,2 %	13,3 %	→
- davon Neubau	60,1 %	19,2 %	→

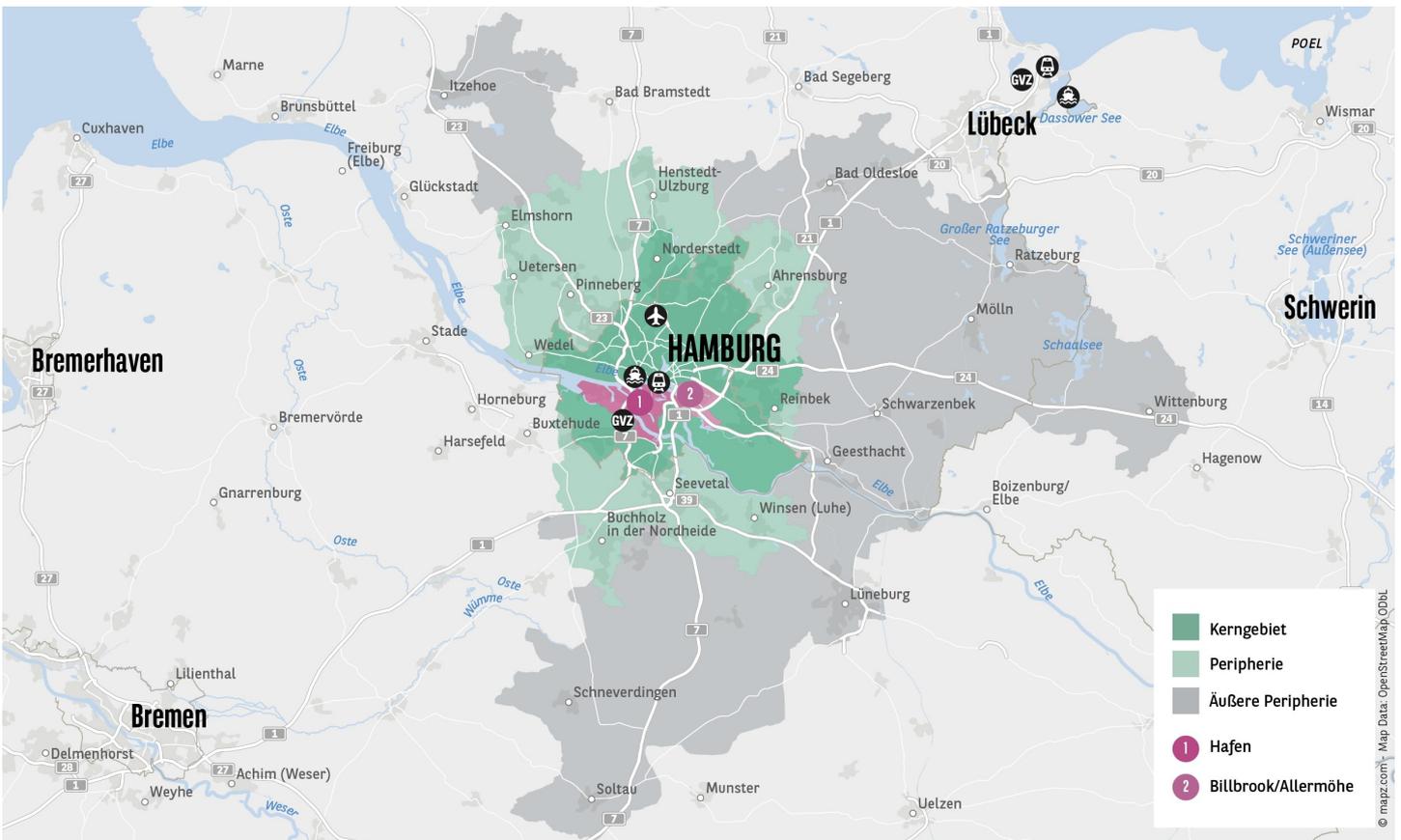
© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

**FLÄCHENANGEBOT STARK REDUZIERT**

Nachdem im Vorjahr durch die geringere Nachfrage nach langer Zeit durchaus wieder umfangreichere Flächen am Markt zur Verfügung standen, wurden diese im Jahresverlauf überwiegend vermietet bzw. werden aktuell wieder zügig vom Markt absorbiert. Insbesondere im Flächensegment ab 5.000 m² besteht daher erneut ein - je nach Lage - nur sehr eingeschränktes Angebot. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete gestiegen. In der Spitze sind nunmehr 6,50 €/m² anzusetzen, was einer Steigerung von gut 3 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Sie wird für Top-Objekte in Hafenzonen, Altenwerder und Hausbruch erzielt. Die Durchschnittsmiete notiert bei 5 €/m².

**PERSPEKTIVEN**

Auch für die kommenden Quartale kann ein weiteres leichtes Anziehen des Mietpreinsniveaus nicht ausgeschlossen werden. Die Nachfrage dürfte dabei weiterhin lebhaft sein, so dass für das Gesamtjahr davon auszugehen ist, dass erstmals seit 2016 wieder ein Flächenumsatz jenseits der 500.000-m²-Marke erreicht werden kann. Mit Spannung wird darüber hinaus erwartet, welche Mieter für die kurz vor der Fertigstellung stehende Entwicklung MACH 2 in Wilhelmsburg mit mehr als 100.000 m² Hallenfläche gewonnen werden können. Es ist die erste doppelstöckige Anlage dieser Größenordnung in Deutschland.



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: 30.09.2021

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)