

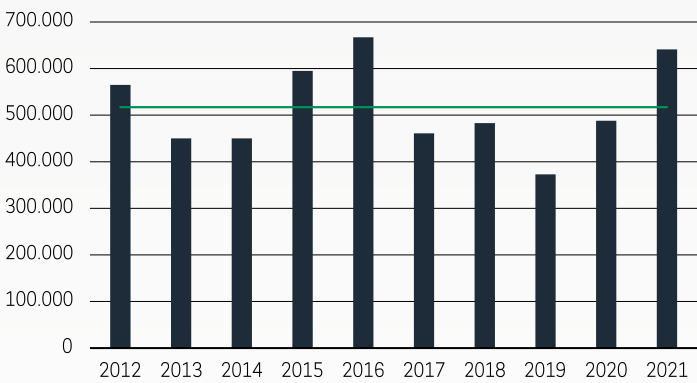


At a Glance **Q4 2021**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

Lager- und Logistikflächenumsatz

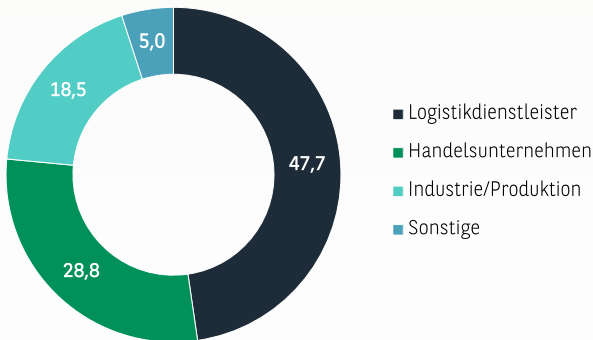
in m² ■ Flächenumsatz — Ø 517.000 m²



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Flächenumsatz nach Branchen

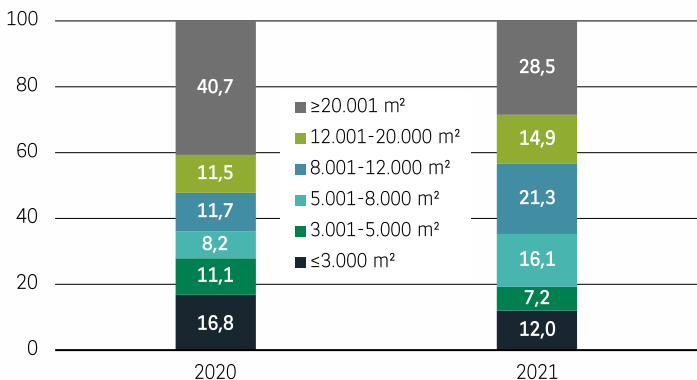
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Von der sehr guten Verfassung der Logistikmärkte profitiert auch der Hamburger Markt. In der Hansestadt (inkl. Umland) wurde ein Flächenumsatz von 641.000 m² registriert. Damit wurden sowohl das Vorjahresergebnis um knapp ein Drittel als auch der zehnjährige Durchschnitt um fast ein Viertel übertroffen. Mit diesem Resultat platziert sich Hamburg bundesweit hinter Frankfurt auf Rang zwei und erzielt gleichzeitig den zweitbesten Umsatz aller Zeiten. Einem noch besseren Ergebnis stand nur ein zu begrenztes Angebot gegenüber, vor allem im großflächigen Bereich. Mittlerweile müssen Mieter nicht nur Standortzugeständnisse machen und sich primär an der Verfügbarkeit von Flächen orientieren, sondern vereinzelt mussten Großnutzer auch schon Aufträge absagen, weil sie keine Flächen anmieten konnten. Grundsätzlich hat sich die gegenüber 2020 deutliche Marktbelebung in allen Segmenten vollzogen und fußt auf einem breiten Fundament. Zu den wichtigsten Verträgen gehören Anmietungen von Airbus (60.000 m²), Riess Ambiente (37.700 m²), sowie von Bauking über 30.000 m² in Seevetal.

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT STARKEM JAHR

Die in Hamburg nicht zuletzt aufgrund des Hafens traditionell wichtige Nachfragegruppe der Logistikdienstleister blickt auf ein starkes Jahr zurück. Mit einem Flächenumsatz von mehr als 300.000 m², der damit gut ein Drittel über dem langjährigen Schnitt liegt, setzt sie sich an die Spitze der Branchengruppen. Auf Platz zwei folgen Handelsunternehmen, die knapp 29 % beisteuern und damit in etwa auf dem üblichen Niveau liegen. Wie auch an anderen Standorten, tun sich allerdings Mieter, die Flächen für die Last-Mile-Logistik auf Stadtgebiet benötigen, aktuell schwer, entsprechende Flächen zu finden. Vervollständigt wird das Podest von Produktionsunternehmen, die auf 18,5 % kommen und damit leicht überdurchschnittlich abschneiden

➤ GROSSFLÄCHIGE MARKTSEGMENTE MIT HOHEN ANTEILEN

Größere Vertragsabschlüsse haben 2021 überproportional zum sehr guten Resultat beigetragen. Den höchsten Umsatz erreichte die Größenklasse ab 20.000 m², auf die 28,5 % und damit spürbar mehr als üblich entfallen. Aber auch in den folgenden Klassen wurden hohe Umsätze erfasst. Insgesamt kommen Verträge, die größer als 8.000 m² sind, auf einen Anteil von knapp zwei Drittel. Das ist der höchste jemals registrierte Wert, der rund 17 Prozentpunkte über dem langjährigen Schnitt liegt. In den kleineren Marktsegmenten wurde dagegen relativ betrachtet weniger vermietet als gewöhnlich. Hier spiegelt sich das zu geringe Angebot an innerstädtischen Flächen, gerade für Handelsunternehmen, wider.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q4	Airbus	Hamburg	60.000
Q2	Riess Ambiente	Nützen	37.700
Q4	Bauking	Seevetal	30.000
Q2	Greiwing logistics for you	Hamburg	29.200
Q3	Group 7	Hamburg	26.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

Kennzahlen Logistikmarkt

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmierte	6,30 €/m ²	6,55 €/m ²	↗
Durchschnittsmierte	4,95 €/m ²	5,00 €/m ²	↗
Flächenumsatz	488.000 m ²	641.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	52,3 %	11,7 %	→
- davon Neubau	50,4 %	22,6 %	↘

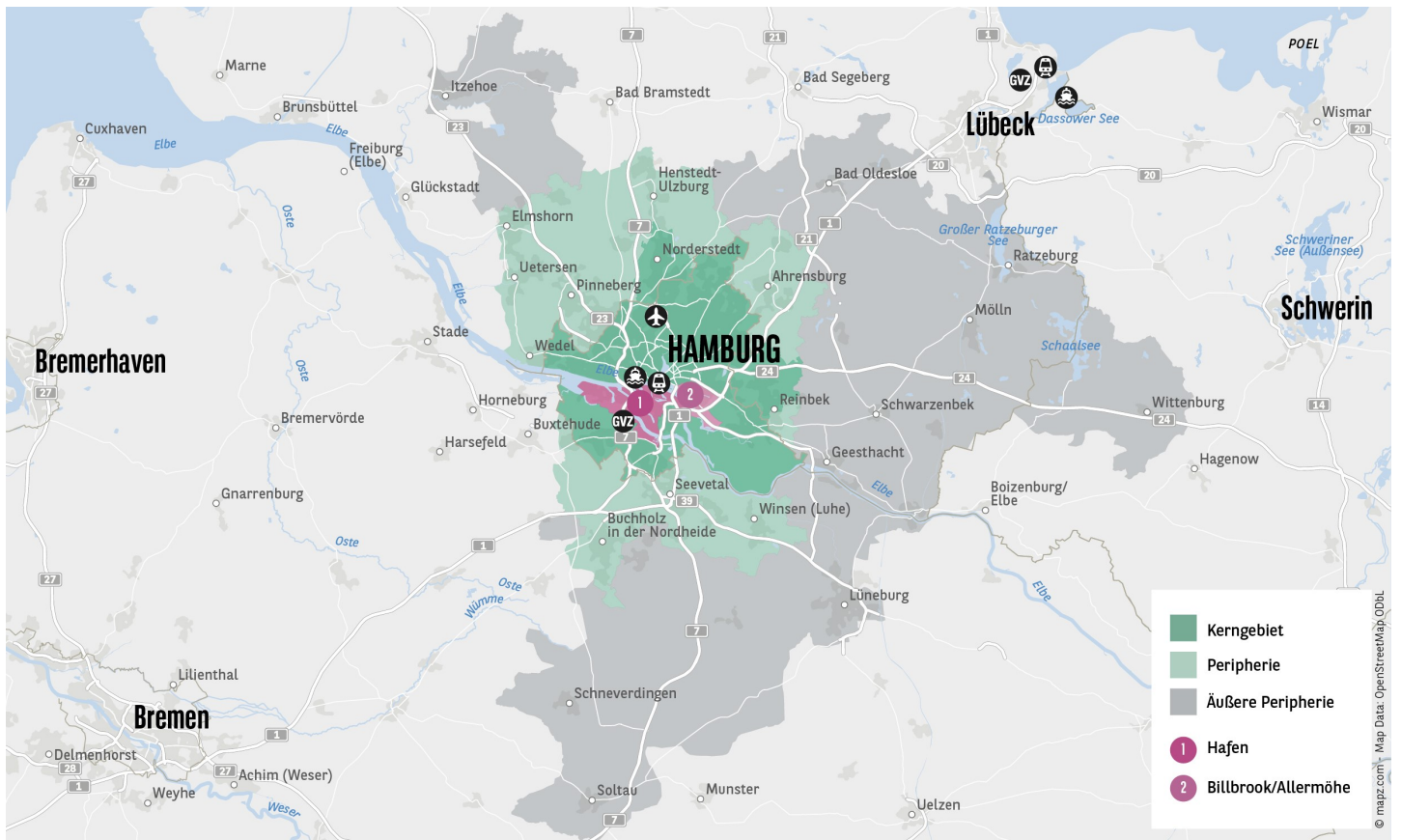
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

FLÄCHENANGEBOT WIEDER RÜCKLÄUFIG

Nachdem das Flächenangebot 2020 etwas ausgeweitet werden konnte, ist es mittlerweile wieder rückläufig. Mitverantwortlich hierfür ist auch das weiterhin sehr eingeschränkte Grundstücksangebot für Projektentwicklungen. Indiz hierfür sind sowohl der niedrige Eigennutzer- (knapp 12 %) als auch der unterproportionale Neubauanteil (knapp 23 %). Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass die Mietpreise binnen Jahresfrist deutlich angezogen haben. Die Spitzenmierte ist um 4 % auf 6,55 €/m² gestiegen und verzeichnet damit eine der stärksten Zunahmen bundesweit. Aber auch die Durchschnittsmierte hat sich leicht auf 5,00 €/m² erhöht.

PERSPEKTIVEN

Auch für 2022 zeichnen sich eine starke Nachfrage und ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz ab. Neben strukturellen Änderungen in einigen Branchengruppen, die zusätzliche Nachfrage auslösen, wird hierzu auch das sich im Laufe des Jahres beschleunigende Wirtschaftswachstum beitragen. Um dem weiter sinkenden Angebot entgegenzuwirken, sind vermutlich in stärkerem Maße als bisher Nachverdichtungen in älteren Industriegebieten notwendig. Als Konsequenz ist ein weiteres Anziehen des Mietpreinsniveaus zu erwarten. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass für bestimmte Nutzer aufgrund ihres Geschäftsmodells die tragfähige Mietbelastung begrenzt ist.



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: 31.12.2021

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