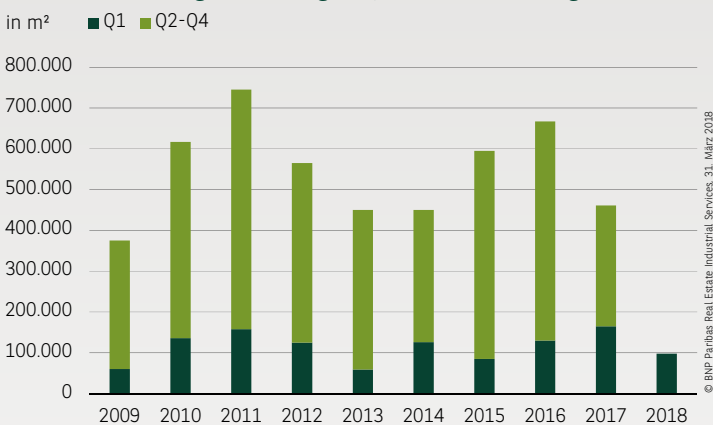




At a Glance **Q1 2018**

LOGISTIKMARKT HAMBURG

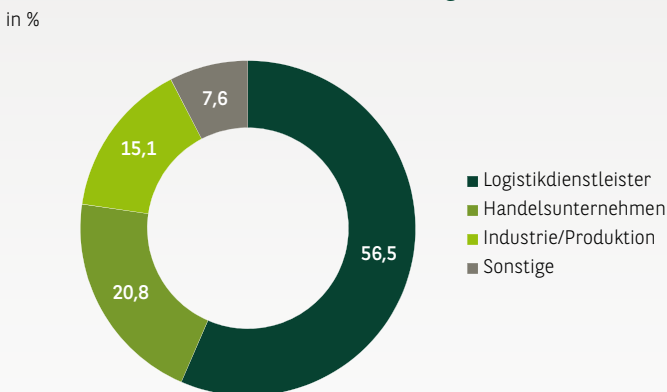
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Hamburg



➤ KNAPPES ANGEBOT BREMST DAS ERGEBNIS

Auf dem Hamburger Lager- und Logistikflächenmarkt wurde im ersten Quartal 2018 mit einem Flächenumsatz von 98.000 m² die 100.000-m²-Marke nur knapp verfehlt. Der Rekordwert des Vorjahres konnte damit nicht erneut bestätigt werden (-41 %) und auch der 10-jährige Durchschnitt wurde um gut 14 % unterboten. Zurückzuführen ist diese Entwicklung weniger auf die Nachfrage, die gegenüber dem Vorjahr nur leicht nachgelassen hat, sondern ist viel mehr dem knappen Flächenangebot in zentralen Lagen geschuldet. Im bundesweiten Vergleich platziert sich die Hansestadt mit diesem Resultat hinter Frankfurt auf dem zweiten Rang. Den bisher größten Abschluss des Jahres tätigte der Eigennutzer und Logistikdienstleister IN tIME Express Logistik, der sich für den Neubau einer Halle über rund 28.000 m² in Buchholz in der Nordheide entschieden hat.

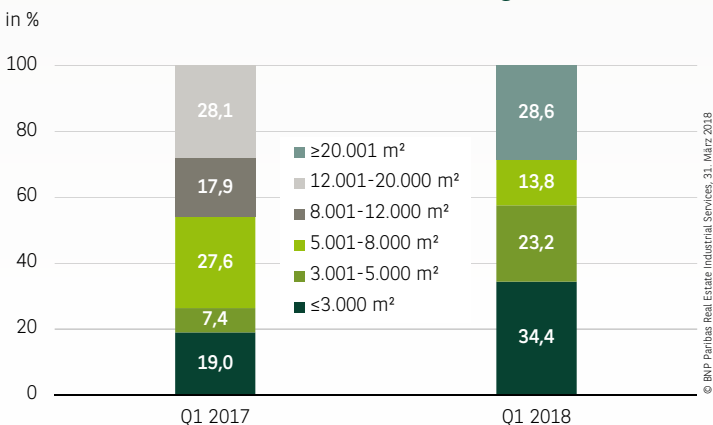
Flächenumsatz nach Branchen in Hamburg Q1 2018



➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER DOMINIEREN

Bei der Analyse des Flächenumsatzes nach Branchen gibt es einen klaren Sieger: Logistikdienstleister tragen mit fast 57 % mehr als die Hälfte zum Ergebnis bei. Neben dem bereits genannten Großabschluss ist in diesem Zusammenhang auch der Vertrag von der Heinrich Dehn Internationale Spedition über 5.000 m² zu nennen. Mit deutlichem Abstand zum Erstplatzierten schließen sich Handelsunternehmen, zu denen u. a. der Abschluss von Amazon Logistics über 8.000 m² zählt, mit einem Anteil von rund 21 % an. Weitere gut 15 % entfallen auf Industrie- und Produktionsunternehmen. Hier findet sich beispielsweise der Standortwechsel der Harburg-Freudenberger Maschinenbau GmbH über 5.500 m² wieder. Alle anderen Branchen, die hier unter Sonstige zusammengefasst sind, kommen in der Summe auf anteilig rund 8 %.

Flächenumsatz nach Größenklassen in Hamburg



➤ DYNAMISCHE NACHFRAGE IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

Im ersten Quartal 2018 wurde eine ähnlich hohe Anzahl an kleinteiligen Verträgen bis 3.000 m² registriert wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, was die stabile Nachfrage in diesem Bereich unterstreicht. Vor diesem Hintergrund kann diese Kategorie den höchsten Anteil von gut 34 % für sich gewinnen. Knapp 29 % entfallen auf großvolumige Abschlüsse über 20.000 m², die in den ersten drei Monaten des letzten Jahres noch nicht vertreten waren. Bisher fehlen jedoch noch die ebenfalls stark ins Gewicht fallenden Abschlüsse zwischen 12.000 und 20.000 m², welche im ersten Quartal 2017 für das außergewöhnliche Vorjahresergebnis mitverantwortlich waren.

Bedeutende Verträge in Hamburg Q1 2018

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
IN TIME Express Logistik	Buchholz in der Nordheide	28.000
Amazon Logistics	Hamburg	8.000
Harburg-Freudenberg Maschinenbau	Hamburg	5.500
Heinrich Dehn Internationale Spedition	Hamburg	5.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

	Q1 2017	Q1 2018	Trend Restjahr
Höchstmierte	5,70 €/m ²	5,80 €/m ²	➔
Durchschnittsmierte	4,85 €/m ²	4,85 €/m ²	➔
Flächenumsatz	165.000 m ²	98.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	17,4 %	47,2 %	➔
- davon Neubau	10,3 %	54,6 %	↘

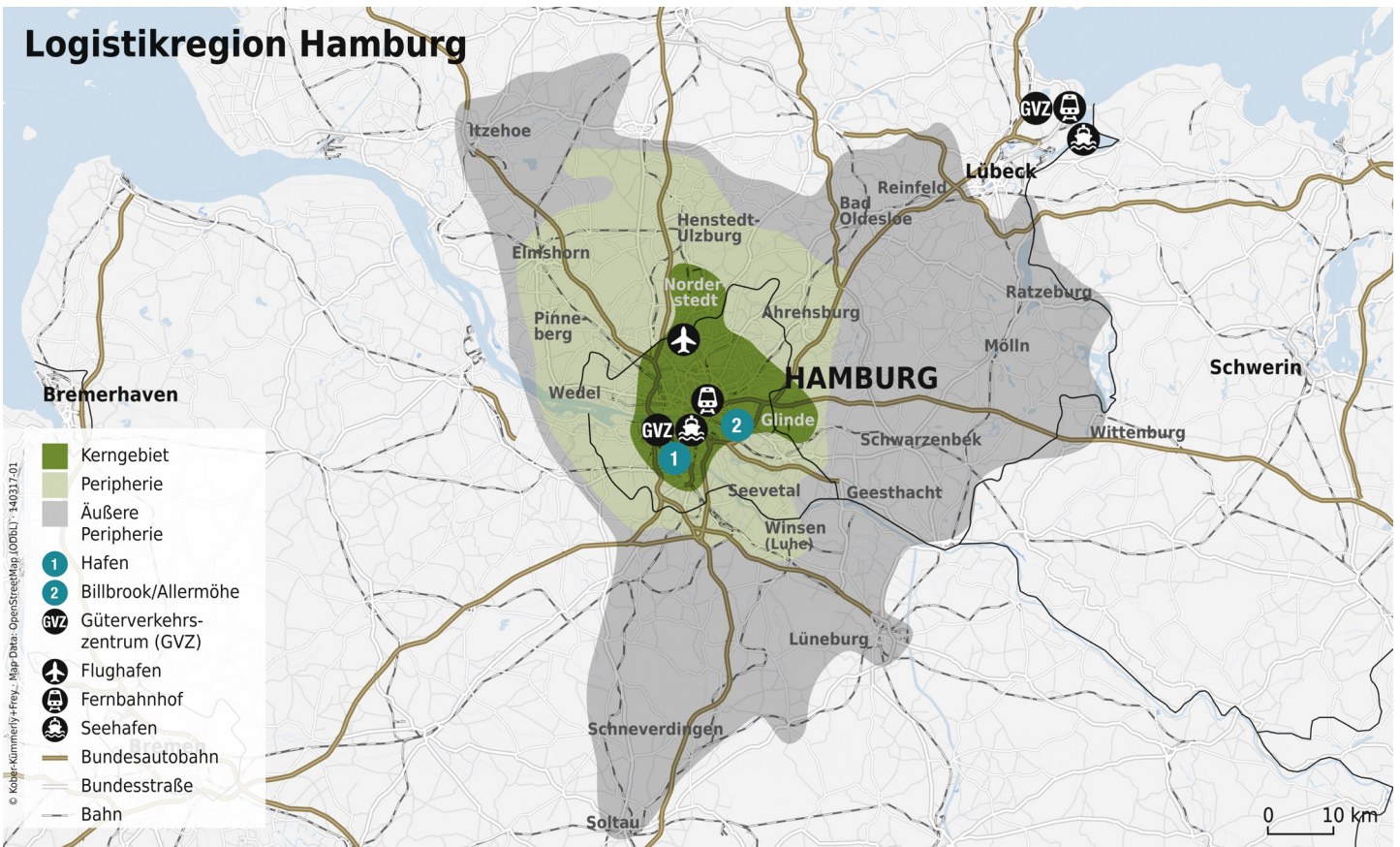
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

➤ SPITZENMIETE ZIEHT AN

Zum Jahresende 2017 hat die Spitzenmierte aufgrund der guten Nachfrage leicht um 2 % angezogen, sodass sie aktuell 5,80 €/m² beträgt. Erzielt wird sie für Neubauobjekte mit einer guten Infrastruktur in Altenwerder und im Bereich des Hafens. Anders sieht es bei der Entwicklung der Durchschnittsmierte aus, die sich im Jahresverlauf weiter stabilisiert hat und damit unverändert bei 4,85 €/m² liegt. Der Markt hat darüber hinaus mit dem limitierten Flächenangebot in zentralen Lagen, insbesondere im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m² sowie in der gesamten Logistikregion im großflächigen Segment über 10.000 m², zu kämpfen. Viele Gesuche können daher mittlerweile in den gefragten Lagen nicht mehr bedient werden. Außerdem konzentriert sich die Neubautätigkeit aktuell vor allem auf Eigennutzerobjekte, sodass großflächige spekulative Neubauprojekte am Markt fehlen und folglich Neuvermietungen nur schwer umzusetzen sind.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Lager- und Logistikmarkt ist zwar noch etwas zurückhaltend ins neue Jahr gestartet, kann aber aufgrund der aktuellen Gesuchssituation positiv auf den weiteren Jahresverlauf blicken. Dabei dürfte der Markt über kurz oder lang auf das knappe Angebot reagieren und z. B. alte Bestandsgebäude durch Neubauprojektierungen ersetzen. Zudem sollte es in gefragten Lagen wie Billbrook zu einer flächenmäßigen Nachverdichtung und im Umland zur Erschließung weiterer Logistikareale kommen.



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: 31.03.2018

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