

LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE Q1 2023



88.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-30 %

Q1 2023 VS. Q1 2022

-21 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

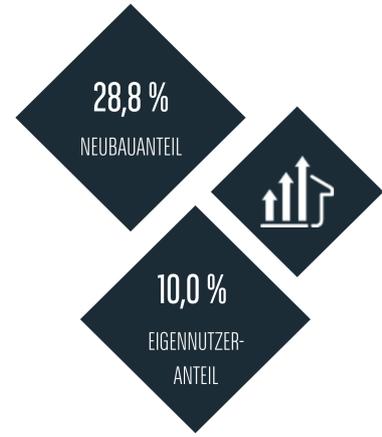
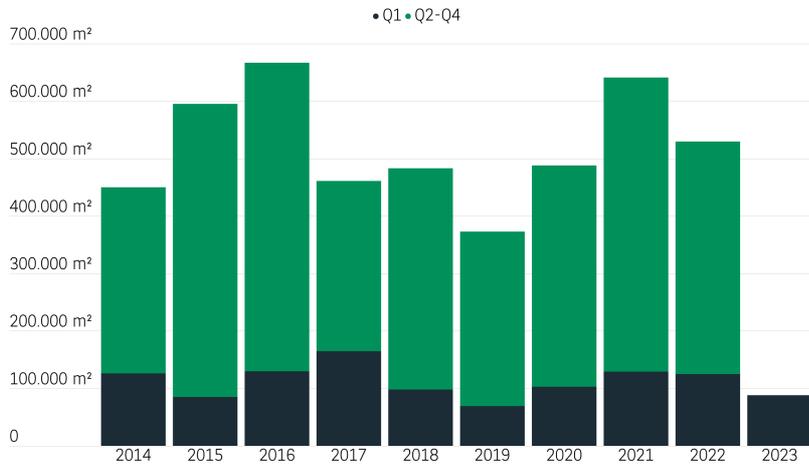
SOLIDES ERGEBNIS TROTZ FEHLENDER GROSSABSCHLÜSSE

- / Mit einem Flächenumsatz von 88.000 m² startet der Hamburger Logistikmarkt solide ins Jahr 2023. Das Ergebnis liegt zwar 30 % unter dem Vorjahresauftakt und auch 21 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt, insgesamt ist aber weiterhin eine hohe Nachfrage zu verzeichnen. Darüber hinaus liegt auch die Anzahl der registrierten Verträge im Mittel der letzten fünf Jahre.
- / Bisher wurde noch kein Großabschluss jenseits der 20.000 m² verzeichnet, was allein den Unterschied zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum erklärt, als bereits zwei Verträge auf dieses Segment entfielen. Limitierend wirkt sich hier weiterhin das viel zu geringe Flächenangebot aus, wodurch großflächige Gesuche – vor allem im modernen Segment – kaum innerhalb des Marktgebiets bedient werden können.
- / Aufgrund des bestehenden Flächenmangels und der gestiegenen Baukosten hat die Spitzenmiete in den vergangenen zwölf Monaten spürbar angezogen und liegt bei 7,90 €/m² (+17 %). Die Durchschnittsmiete ist um knapp 22 % auf 6,20 €/m² gestiegen.

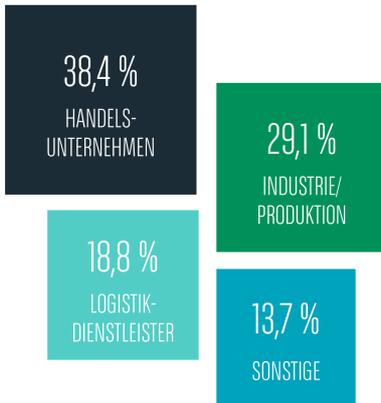
--

HANDELSUNTERNEHMEN MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

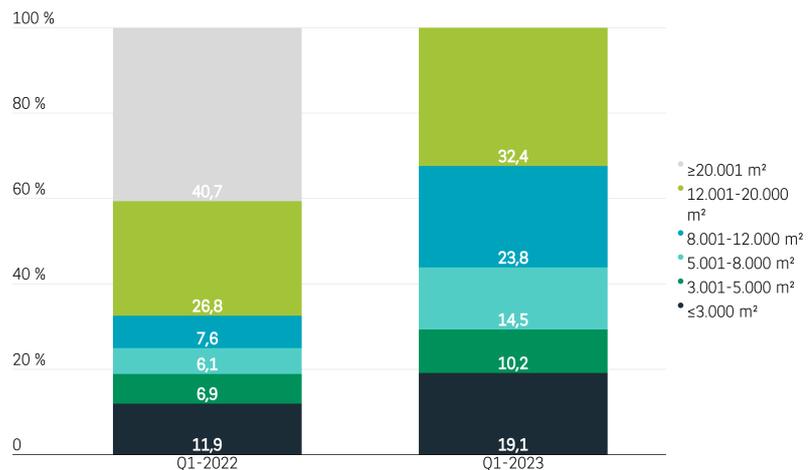
Lager- und Logistikflächenumsatz in Hamburg



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Branchen fällt der noch geringe Anteil der Logistikdienstleister auf, die üblicherweise das Gros des Flächenumsatzes generieren. Mit knapp 19 % reihen sie sich hinter den Handelsunternehmen (gut 38 %) und der Produktion (rund 29 %) auf dem dritten Rang ein. Durch die gestiegenen Mietpreise tendieren vor allem Logistikdienstleister dazu, bestehende Mietverträge zu verlängern. Dennoch ist davon auszugehen, dass ihr Umsatz im Jahresverlauf noch deutlich zulegen wird.
- / Bisher erfolgte der größte Abschluss durch ein Handelsunternehmen mit 14.600 m² am Hafen. Wie im Vorjahr ist noch weniger Bewegung in den kleinteiligeren Größenklassen zu beobachten.
- / Während der Eigennutzeranteil mit 10 % noch auf einem sehr niedrigen Niveau liegt, entspricht der Neubauanteil mit 29 % fast dem langjährigen Durchschnitt. Aufgrund der bereits im vergangenen Jahr stark gestiegenen Baukosten und Zinsen agieren Projektentwickler derzeit zurückhaltender.

KENNZAHLENTABELLE



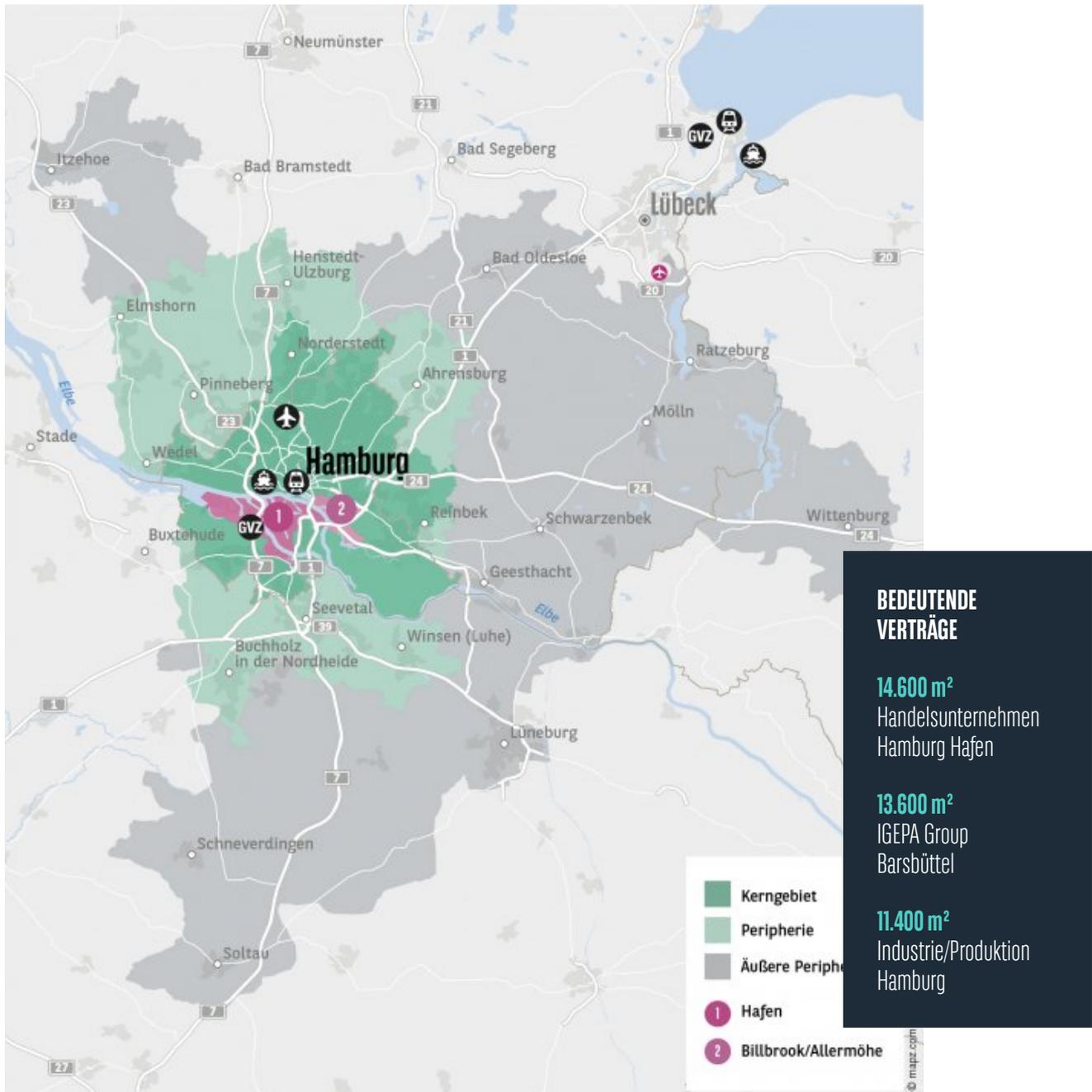
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,75	7,90	17,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,10	6,20	21,6%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	125.000 m ²	88.000 m ²	112.000 m ²
Logistikdienstleister	59,9%	18,8%	44,8%
Handelsunternehmen	37,4%	38,4%	26,5%
Industrie/Produktion	0,0%	29,1%	19,2%
Sonstige	2,7%	13,7%	9,5%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,7%	0,0%	12,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,3%	100,0%	87,3%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	37,2%	10,0%	22,8%
Neubauanteil	54,2%	28,8%	26,8%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

- / Durch die sich aufhellenden Konjunkturaussichten dürfte die Nachfrage im weiteren Jahresverlauf eher noch anziehen. Für den Flächenumsatz bleibt die geringe Verfügbarkeit vor allem von modernen Flächen ab 5.000 m² und das spürbar gestiegene Mietpreisniveau herausfordernd. Unternehmen sind gezwungen, größere Kompromisse einzugehen und Lagen zu akzeptieren, die eigentlich nicht ihren Anforderungen entsprechen.
- / Vereinzelt auf den Markt kommende Untermietflächen helfen dabei, das Angebot etwas auszuweiten. Die Fertigstellung von sich im Bau befindlichen und noch verfügbaren Flächen wird erst ab der zweiten Jahreshälfte und für das kommende Jahr erwartet.
- / Vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten in Verbindung mit dem geringen Flächenangebot ist davon auszugehen, dass vor allem die Spitzenmiete in den kommenden Monaten weiter anziehen dürfte.

LOGISTIKMARKTREGION HAMBURG



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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / Jonas Weinitschke; Fotolia / maxoido