

LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE Q3 2022



388.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

-10 %

Q3 22 VS. Q3 21

+8 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

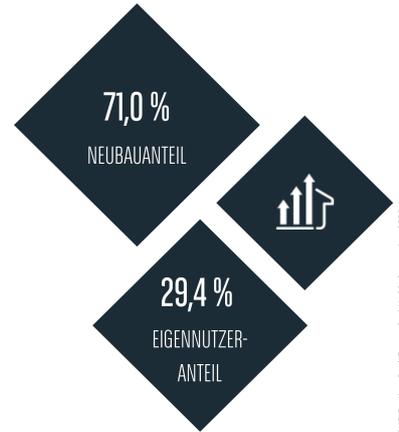
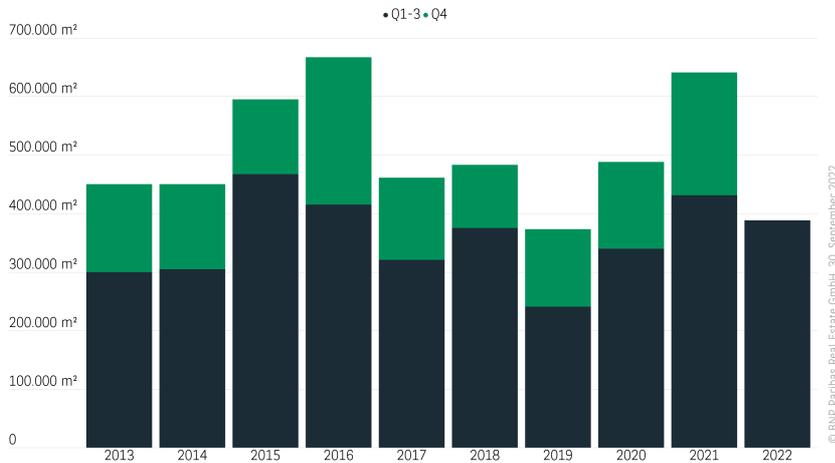
GUTER FLÄCHENUMSATZ TROTZ ANGEBOTSMANGEL

- / Mit einem Flächenumsatz von 388.000 m² in den ersten drei Quartalen erzielt der Hamburger Logistikmarkt ein im langjährigen Vergleich gutes Ergebnis, das gut 8 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Dass der Vorjahreswert um 10 % verfehlt wurde, liegt nicht zuletzt an einem zu geringen Flächenangebot. Vor diesem Hintergrund konnten einige Gesuche nicht umgesetzt werden, was den Flächenumsatz in gewissem Umfang gebremst hat.
- / Im dritten Quartal belief sich der Umsatz auf 122.000 m², was in etwa dem üblichen Niveau der letzten zehn Jahre entspricht. Trotz vieler konjunktureller und geopolitischer Störfeuer verzeichnet der Markt also weiterhin viel Bewegung und eine bislang stabile Nachfrage.
- / Die gute Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot spiegelt sich auch in der sehr dynamischen Mietentwicklung wider. In den letzten zwölf Monaten hat die Spitzenmiete um 15 % auf 7,50 €/m² und die Durchschnittsmiete sogar um 20 % auf jetzt 6,00 €/m² zugelegt.

..

HANDEL UND NEUBAUANTEIL ÜBERPROPORTIONAL

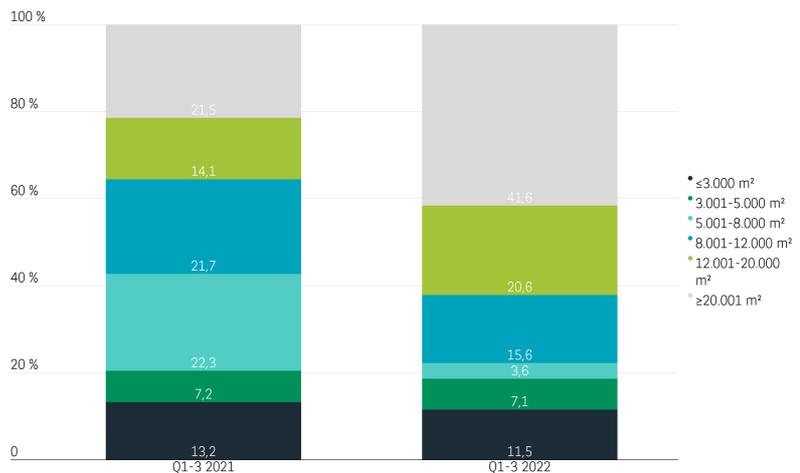
Lager- und Logistikflächenumsatz in Hamburg



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / An die Spitze der Branchenverteilung haben sich Handelsunternehmen gesetzt, die gut 47 % zum Gesamtumsatz beisteuern und damit ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis erzielen. Auf einen etwas geringeren Anteil als üblich kommen Logistikdienstleister mit 36 %, während Produktionsunternehmen mit 14 % auf dem für sie üblichen Niveau liegen.
- / Ein Garant für den bisher sehr guten Flächenumsatz im laufenden Jahr ist nicht zuletzt eine Reihe von Großabschlüssen. Insgesamt entfallen fast 42 % auf Verträge mit einer Flächengröße über 20.000 m².
- / Vor dem Hintergrund der Angebotsengpässe können viele großflächige Gesuche nur in Projekten realisiert werden. Deshalb ist es nicht überraschend, dass der Neubauanteil am Gesamtergebnis mit 71 % mehr als doppelt so hoch liegt wie der langjährige Schnitt. Als Beispiele stehen die Abschlüsse von ALDI (42.500 m²), Jysk (21.400 m²) und FIEGE (18.600 m²).

KENNZAHLENTABELLE



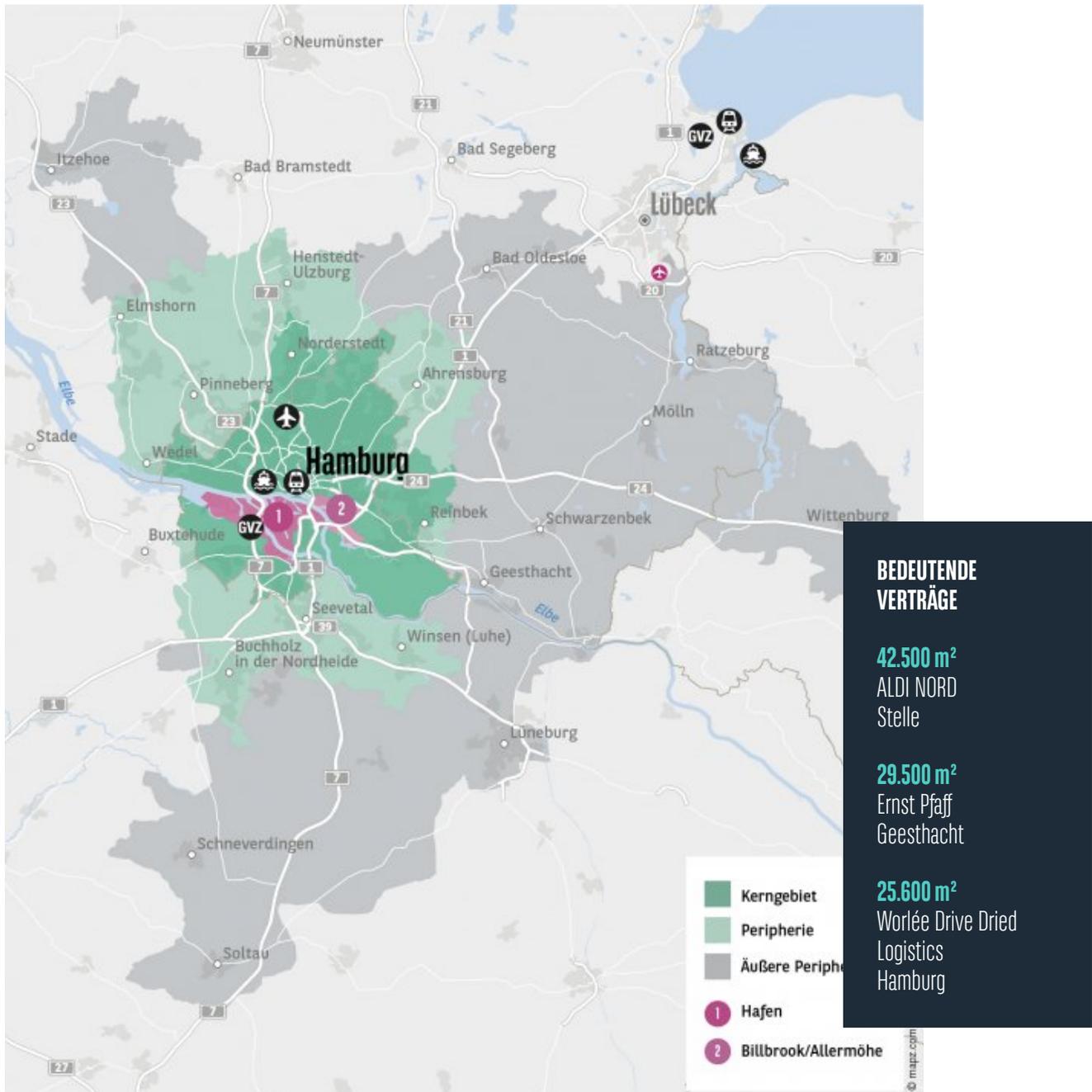
Mieten	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,50	7,50	15,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,00	6,00	20,0%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	431.000 m ²	388.000 m ²	358.000 m ²
Logistikdienstleister	55,8%	36,3%	45,9%
Handelsunternehmen	26,6%	47,2%	30,4%
Industrie/Produktion	11,2%	14,1%	16,3%
Sonstige	6,4%	2,4%	7,4%
Größenkategorien	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	21,5%	41,6%	19,1%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	78,5%	58,4%	80,9%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	13,3%	29,4%	27,7%
Neubauanteil	19,2%	71,0%	32,9%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

PERSPEKTIVEN

- / Die weitere Entwicklung des Hamburger Logistikmarkts hängt, wie auch an allen anderen Standorten, im Wesentlichen von der Höhe des Wirtschaftsrückgangs und vor allem von der weiteren Entwicklung der Energiekrise ab.
- / Unbestritten ist aber, dass sich die Logistikmärkte perspektivisch weiter im Aufwind befinden und trotz des aktuell schwierigen Umfelds eine hohe Basisnachfrage vorhanden ist, was die Flächenumsätze des dritten Quartals deutlich unterstreichen. Dies gilt in besonderem Maße für Hamburg aufgrund der sehr guten Standortvoraussetzungen der Hansestadt.
- / Da aus heutiger Sicht keine signifikante Angebotsausweitung zu erwarten ist, werden auch zukünftig die Nutzer in vielen Fällen um die wenigen vorhandenen Flächen konkurrieren. In Verbindung mit der hohen Inflation und weiter steigenden Baukosten spricht deshalb vieles dafür, dass die Mieten auch in den nächsten Quartalen weiter leicht steigen werden.

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: 30.09.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / Jonas Weinitschke; Fotolia / maxoido