

LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE Q4 2022



530.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-17 %
2022 VS. 2021

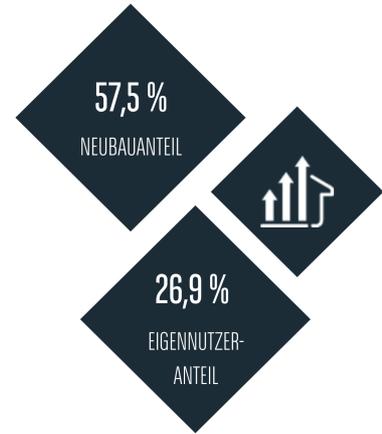
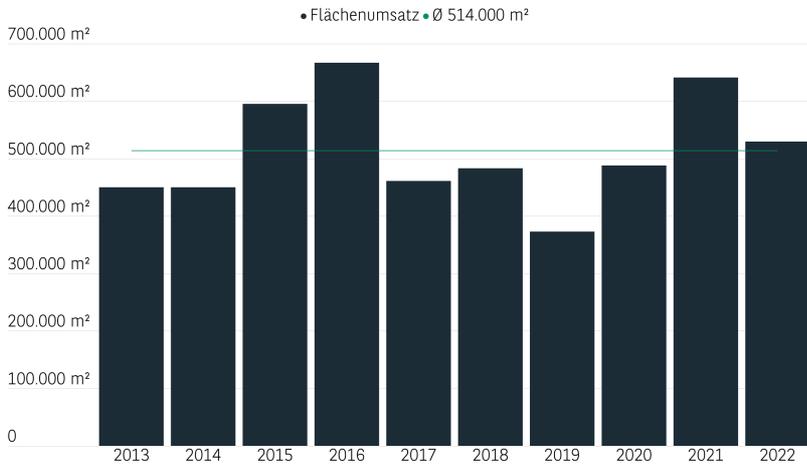
+3 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ

- / Der Hamburger Logistikmarkt erzielte 2022 mit einem Flächenumsatz von 530.000 m² ein im langjährigen Vergleich gutes Ergebnis, das rund 3 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Der sehr hohe Vorjahreswert wurde zwar um rund 17 % verfehlt, dies liegt jedoch nicht an einer mangelnden Nachfrage, sondern vielmehr am fehlenden Flächenangebot. In diesem Zusammenhang konnte für einige Flächengesuche kein entsprechendes Angebot identifiziert werden.
- / Trotz veränderter Rahmenbedingungen zeigte sich für das gesamte Jahr eine recht gleichmäßige Verteilung der Flächenumsätze über die vier Quartale.
- / Ein sehr begrenztes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage spiegelt sich auch in der sehr dynamischen Mietentwicklung wider. In den letzten zwölf Monaten hat die Spitzenmiete um 19 % auf 7,80 €/m² und die Durchschnittsmiete sogar um 24 % auf jetzt 6,20 €/m² zugelegt.

HANDEL MIT ABSTAND TOP-UMSATZ

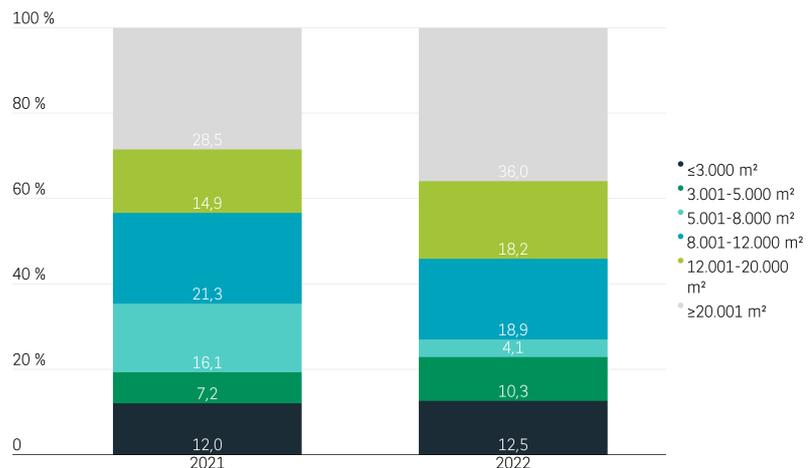
Lager- und Logistikflächenumsatz in Hamburg



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Mit einem Umsatzanteil von gut 44 % kommen Handelsunternehmen 2022 mit deutlichem Abstand auf den höchsten Branchenanteil. Der langjährige Durchschnitt liegt hier bei gut 31 %. Logistikdienstleister folgen mit gut 35 % auf dem zweiten Platz, kommen jedoch auf einen deutlichen unterdurchschnittlichen Anteil (10-Jahres-Durchschnitt: 43 %).
- / Für den sehr guten Flächenumsatz sorgten einmal mehr eine Reihe von Großabschlüssen: So kommen Verträge mit einer Flächengröße über 20.000 m² auf einen Umsatzanteil von 36 %.
- / Der sehr hohe Neubauanteil von knapp 58 % ist auch eine Folge des Angebotsmangels im Segment größerer Flächen (10.000 m²). Der langjährige Durchschnitt liegt hier bei knapp 33 %. Zu den bedeutendsten Vertragsabschlüssen zählen u. a. Airbus (29.600 m²), ALDI (42.500 m²) und Jysk (21.400 m²).

KENNZAHLENTABELLE



Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,55	7,80	19,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,00	6,20	24,0%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	641.000 m ²	530.000 m ²	514.000 m ²
Logistikdienstleister	47,7%	35,3%	43,1%
Handelsunternehmen	28,8%	44,2%	31,3%
Industrie/Produktion	18,5%	18,3%	17,7%
Sonstige	5,0%	2,2%	7,9%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	28,5%	36,0%	21,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	71,5%	64,0%	78,2%
Eigenutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigenutzeranteil	11,7%	26,9%	25,5%
Neubauanteil	22,6%	57,5%	32,7%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Die makroökonomischen Unsicherheiten und die erwartete weitere Straffung der Zinsen werden weiterhin alle Nutzermärkte und somit auch den Hamburger Logistikmarkt 2023 beeinträchtigen.
- / Die Logistikmärkte zeigten sich im vergangenen Jahr jedoch vergleichsweise resilient, da die wesentlichen Treiber für eine hohe Nachfrage (Last Mile, Nearshoring, steigender Frachturnschlag etc.) weiterhin intakt sind. Gerade der Hamburger Hafen dürfte zudem vom Hochfahren der chinesischen Wirtschaft, der Auflösung von Lieferkettenproblemen und von den sinkenden Frachtraten profitieren.
- / Auch in Zukunft dürfte die Nachfrage deutlich höher als das Angebot sein. So gab es bereits erste Nutzer, die Geschäfte abgesagt oder in Lagen abgeschlossen haben, die vorher wenig interessant waren. Für viele Kunden geht mittlerweile aufgrund des mangelnden Flächenangebots Verfügbarkeit vor Lage. Da aus heutiger Perspektive keine signifikante Angebotsausweitung absehbar ist, wird die starke Konkurrenz um Flächen auch zukünftig bestehen bleiben. In Verbindung mit einer anhaltend hohen Inflation und weiter steigenden Gestehungskosten spricht vieles für einen weiteren Mietpreisanstieg.

