

LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE
Q2 2023

165.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-38 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

-27 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

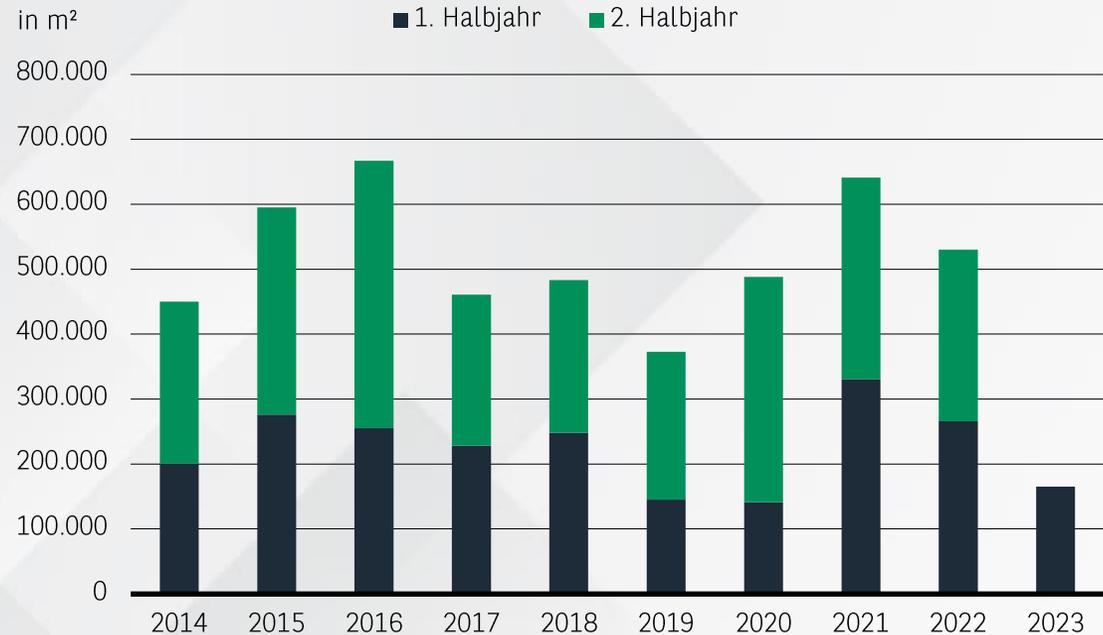


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

GESTIEGENE DEAL-ANZAHL, UMSATZTREIBER FEHLEN JEDOCH

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG



42,0 %
NEUBAUANTEIL

19,1 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL

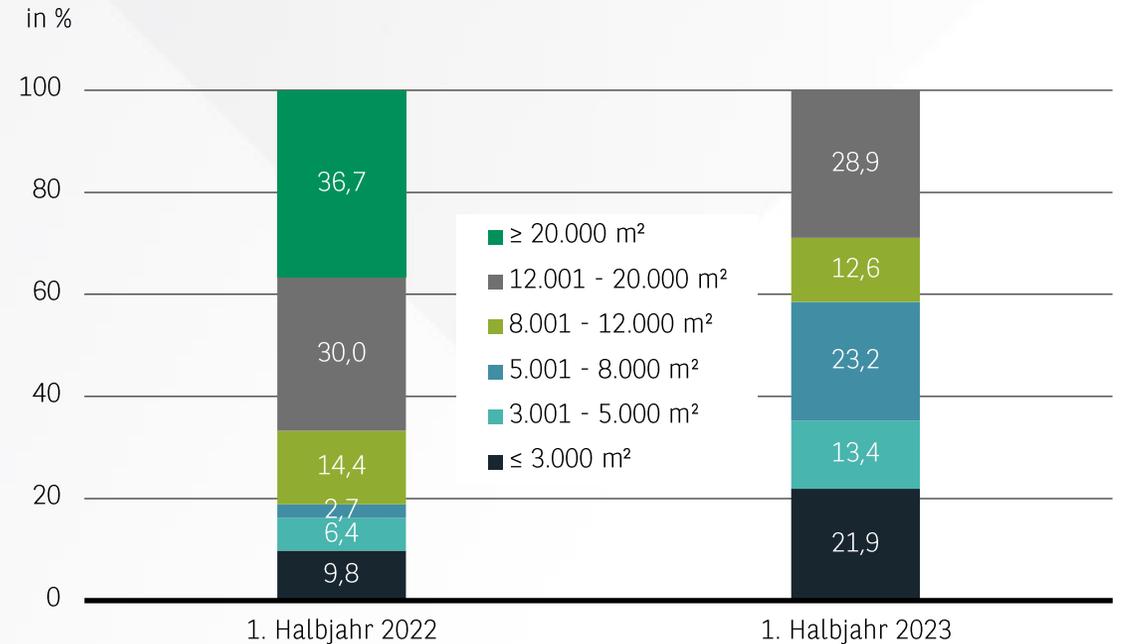


- Das Ergebnis auf dem Hamburger Logistikmarkt ist zur Jahresmitte differenziert zu betrachten: Auf der einen Seite fiel der Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten mit insgesamt rund 165.000 m² knapp 38 % geringer aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auf der anderen Seite ist die gestiegene Zahl der registrierten Abschlüsse jedoch als ein klares Indiz für das lebhaftes Marktgeschehen zu werten, was sich lediglich im Ergebnis bislang noch nicht widerspiegelt.
- Für ein gutes Resultat fehlten hierbei Deals ab 20.000 m², die in der Regel ausschlaggebend für hohe Flächenumsätze sind. Als bedeutendste Verträge sind mit den Vermietungen an die TST Gruppe in Neu Wulmstorf (19.400 m²), ein Handelsunternehmen am Hafen (14.600 m²) und die IGEPa Group in Barsbüttel (13.600 m²) drei Verträge zu nennen, die sich auf ganz unterschiedliche Teillagen im Hamburger Marktgebiet verteilen.
- Sehr dynamisch zeigt sich weiterhin die Mietentwicklung, wobei die Spitzenmiete in den letzten 12 Monaten um knapp 14 % auf 7,90 €/m² zugelegt hat.

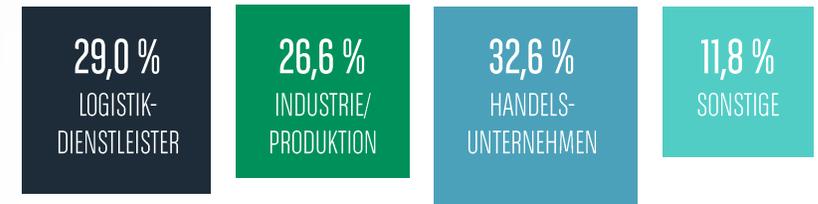
MITTELGROSSE FLÄCHEN UND HANDELSMIETER IN FÜHRUNG

- Während Großabschlüsse in der ersten Jahreshälfte bisher nicht registriert werden konnten, waren Verträge in den mittleren Segmenten zwischen 5.000 und 20.000 m² marktbestimmend: Zusammengenommen entfielen fast zwei Drittel des Flächenumsatzes auf Kategorien, die sich hinter diesen Größenklassen verbergen.
- Bei den Branchen generierten die drei wichtigsten Nachfragergruppen jeweils vergleichbare Umsatzanteile, was die hohe Attraktivität der Hamburger Logistikregion für ganz unterschiedliche Nutzer unterstreicht. Die meisten Abschlüsse und das höchste Volumen entfiel hierbei auf die Handelssparte, die auf knapp ein Drittel des Gesamtergebnisses kommt. Eine gute Marktdynamik in den kleineren und mittelgroßen Segmenten ist aber auch bei Logistikdienstleistern und Industrieunternehmen zu vermelden, die mit gut 29 % bzw. fast 27 % beteiligt sind.
- Erfreulich ist darüber hinaus, dass es vor allem in peripheren Lagen immer wieder gelingt, kleinere Eigennutzerprojekte zu initiieren, die anteilig gut 19 % beitragen (Durchschnitt A-Städte: 5 %).

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



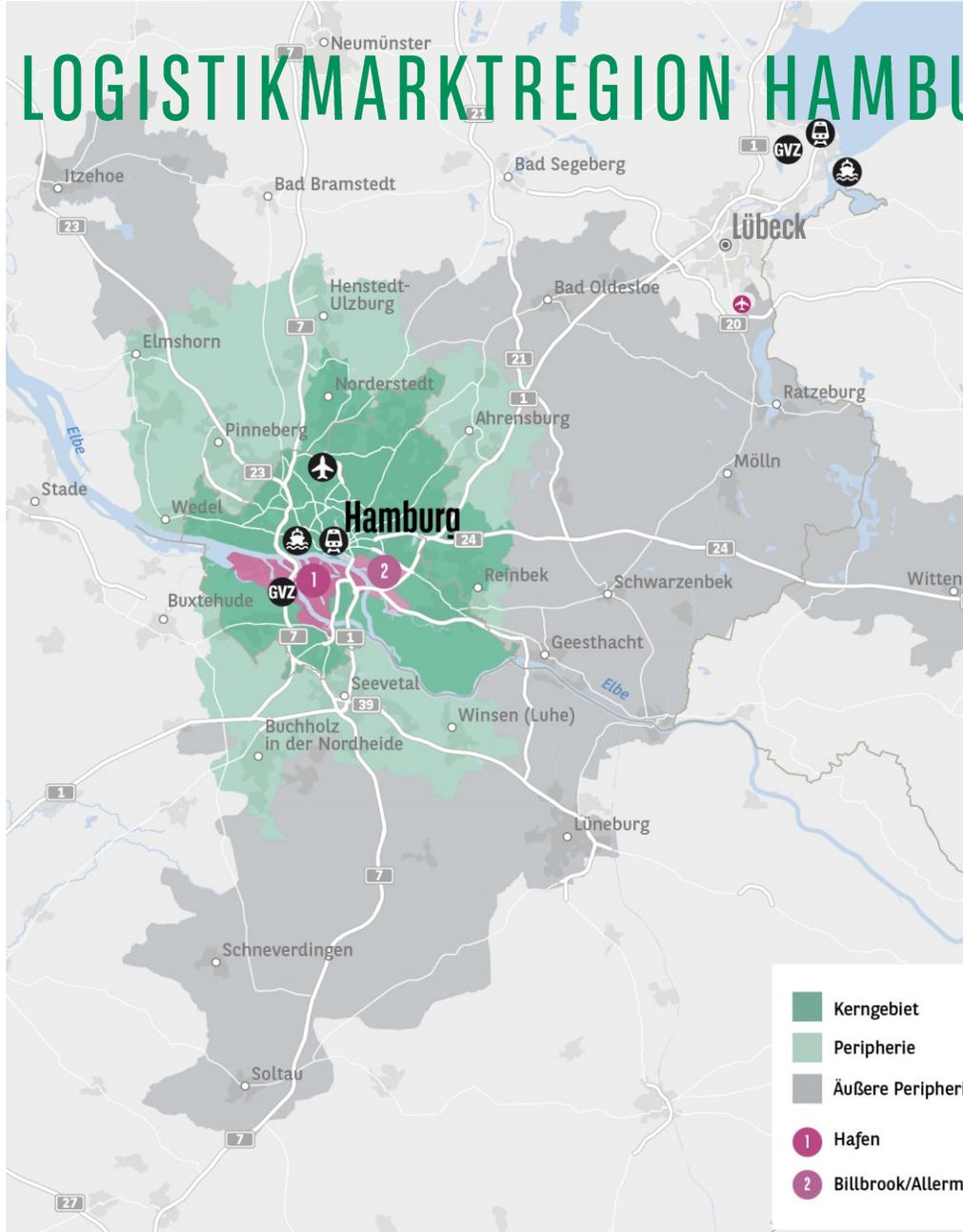
KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,95	7,90	13,7%
Durchschnittsmiete(in €/m ²)	5,50	6,20	12,7%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	266.000 m ²	165.000 m ²	226.000 m ²
Logistikdienstleister	46,1%	29,0%	45,9%
Handelsunternehmen	41,4%	32,6%	27,9%
Industrie/Produktion	10,8%	26,6%	16,6%
Sonstige	1,7%	11,8%	9,6%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	36,7%	0,0%	13,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	63,3%	100,0%	86,3%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	21,9%	19,1%	19,1%
Neubauanteil	73,3%	42,0%	29,9%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Insgesamt lässt sich die Situation auf dem Hamburger Logistikmarkt klar in den Marktzahlen ablesen: So spricht die gestiegene Anzahl an Deals für eine gute Nachfragesituation, während das sehr geringe Volumen pro Abschluss (knapp 4.000 m²) als Indikator für das fehlende Angebot im Großflächensegment zu werten ist.
- Zu den wichtigsten Determinanten auf der Angebotsseite gehören vor allem die vergleichsweise verhaltenen Entwicklungen im Neubausegment. Hierbei sind spekulative Projekte in der Hamburger Logistikregion aktuell kaum anzutreffen. In der Konsequenz treffen größere Gesuche derzeit in der Regel nur selten auf ein adäquates Angebot.
- Im Zuge der angespannten Angebots-Nachfrage-Relation ist bei den Mietpreisen trotz des bereits hohen Niveaus auch für die zweite Jahreshälfte ein weiterer Anstieg nicht auszuschließen.

LOGISTIKMARKTREGION HAMBURG



BEDEUTENDE VERTRÄGE

19.400 m²
TST Gruppe
Neu Wulmstorf

14.600 m²
Handelsunternehmen
Hamburg Hafen

13.600 m²
IGEPA Group
Barsbüttel

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: 30.06.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0
Bildnachweise: Adobe Stock / Jonas Weinitschke; Fotolia / maxoido

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de