

# LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE  
Q3 2023

246.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

-37 %

Q3 2023 vs. Q3 2022

-30 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

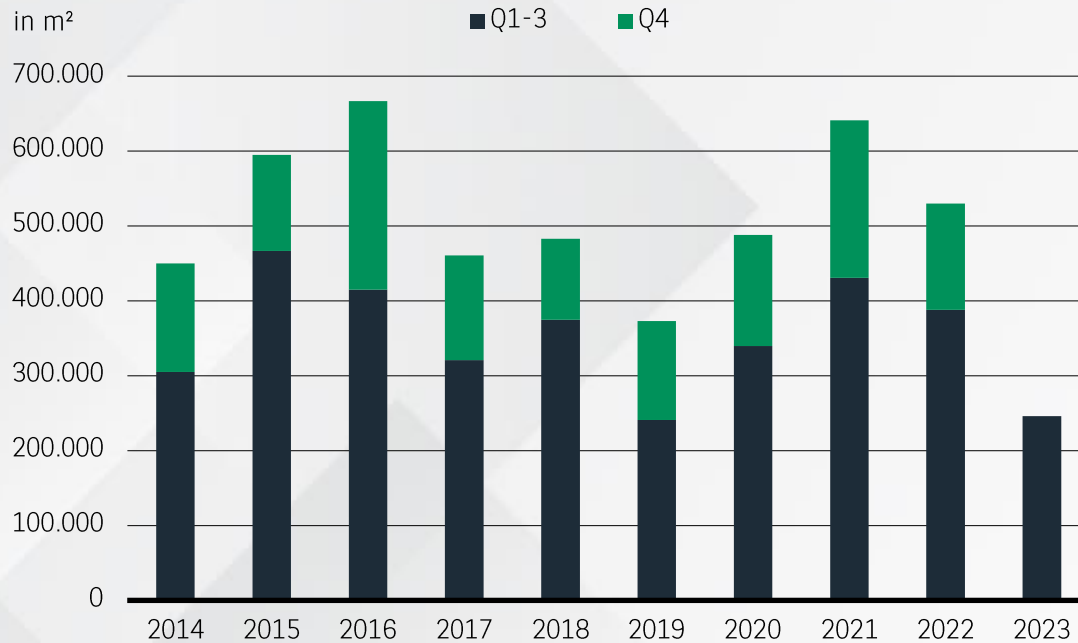


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# GESUNKENES ERGEBNIS, ABER GUTE BILANZ IM STANDORT-RANKING

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Auf dem Hamburger Logistikmarkt fehlten nach den ersten drei Quartalen lediglich die Abschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup>, um eine gute Zwischenbilanz vermelden zu können: So ist der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten mit insgesamt 246.000 m<sup>2</sup> im Vorjahresvergleich zwar um knapp 37 % gesunken, die Anzahl der Deals fiel hierbei jedoch wesentlich höher aus.
- Positiv zu bemerken ist zudem, dass sich der Logistikmarkt der Hansestadt mit der aktuellen Bilanz im Standortvergleich alles andere als zu verstecken braucht. Somit führt Hamburg das Ranking der Top-Märkte zusammen mit Leipzig (264.000 m<sup>2</sup>) und Frankfurt (245.000 m<sup>2</sup>) an. Als größte Abschlüsse des dritten Quartals über jeweils rund 15.000 m<sup>2</sup> sind hierbei die im Bau befindliche Umschlaghalle für die Nagel Group in Allermöhe sowie die Vermietung an Pandora in Hamburg-Ost zu nennen.
- Bei den Mietpreisen hält der Aufwärtstrend derweil an. Hierbei hat Hamburg in der Spitze inzwischen die 8-€/m<sup>2</sup>-Marke überschritten (8,10 €/m<sup>2</sup>), und auch im Durchschnitt ging es noch einmal leicht auf 6,25 €/m<sup>2</sup> nach oben.

47,2 %  
NEUBAUANTEIL

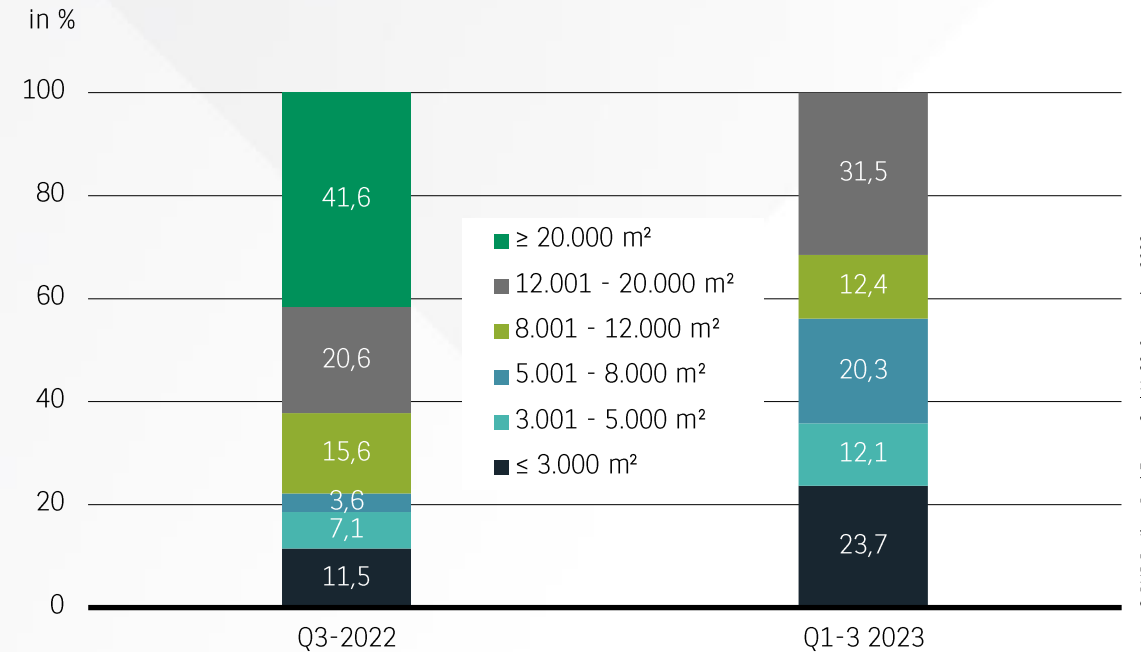
25,9 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL



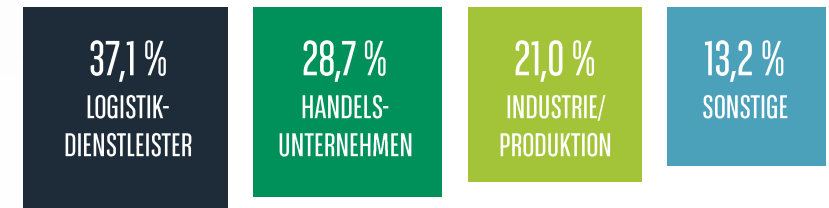
# BREITE BANCHENVERTEILUNG, MITTELGROSSE FLÄCHEN IM FOKUS

- Im Ranking der Nachfragegruppen haben die drei wichtigsten Sektoren nach den ersten neun Monaten allesamt Umsatzanteile von jeweils über 20 % erreicht. An der Spitze liegen hierbei Logistikdienstleister, die für gut 37 % des Umsatzes verantwortlich zeichneten und mit den Deals von TST in Neu Wulmstorf (19.400 m<sup>2</sup>) und der Nagel Group (15.000 m<sup>2</sup>) auch die größten Abschlüsse generierten. Der Handel ist mit weiteren knapp 29 % vertreten, und Industrieunternehmen steuerten gut 21 % bei.
- Bei den Größenklassen stechen mit anteilig knapp 32 % vor allem mittelgroße Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> heraus, die als einzige Kategorie einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielen konnten. Darüber hinaus trafen insbesondere Gesuche für kleine Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> (fast 24 %) und für Flächen zwischen 5.000 und 8.000 m<sup>2</sup> auf ein entsprechendes Angebot.
- Der Neubausektor wird zwar spürbar durch das begrenzte Angebot limitiert, erreicht mit 116.000 m<sup>2</sup> (anteilig 47 %) innerhalb der Top-Märkte jedoch trotzdem ein überdurchschnittliches Volumen.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

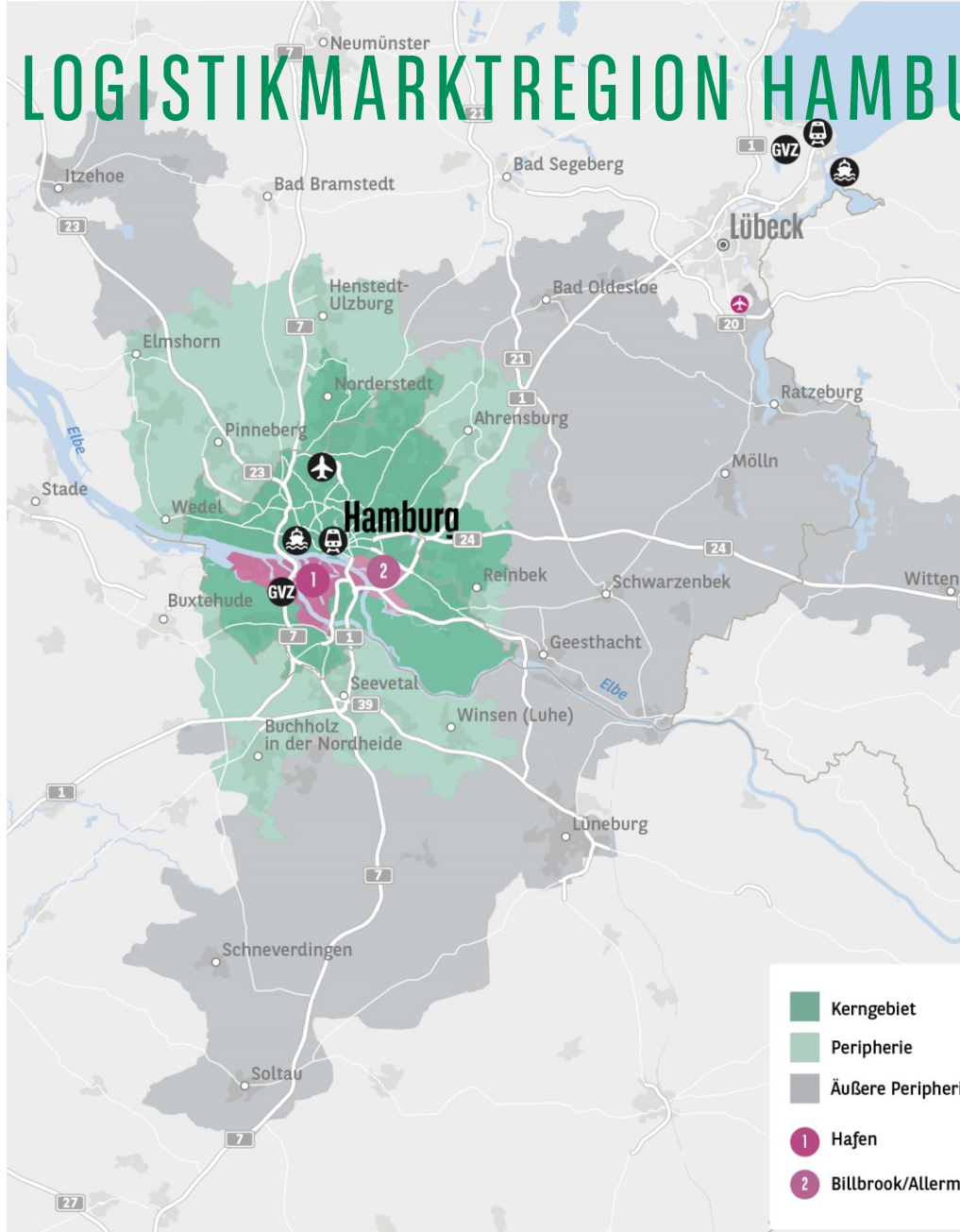
## KENNZAHLEN

Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,50	8,10	8,0%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	6,00	6,25	4,2%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	388.000 m <sup>2</sup>	246.000 m <sup>2</sup>	353.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	36,3%	37,1%	43,5%
Handelsunternehmen	47,2%	28,7%	30,9%
Industrie/Produktion	14,1%	21,0%	17,3%
Sonstige	2,4%	13,2%	8,3%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	41,6%	0,0%	17,8%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	58,4%	100,0%	82,2%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	29,4%	25,9%	25,8%
Neubauanteil	71,0%	47,2%	34,4%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Auch wenn sich dies nicht im Ergebnis der ersten drei Quartale widerspiegelt, ist das Marktgeschehen auf dem Hamburger Logistikmarkt als durchaus lebhaft zu bewerten. Eine hohe Anzahl an Deals, eine breit gefächerte Branchenstruktur und eine hohe Dynamik in den kleineren und mittelgroßen Flächensegmenten sind hierbei klare Indizien für die insgesamt gute Nachfragesituation.
- Weniger Bewegung ist aktuell dagegen auf der Angebotsseite zu beobachten: Dadurch, dass derzeit kaum spekulative Projekte in der Hamburger Logistikregion anzutreffen sind und der Bestandssektor insbesondere in den größeren Segmenten nur selten Abhilfe verschaffen kann, treffen viele Gesuche nur eingeschränkt auf adäquate Flächenangebote.
- Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Angebots-Nachfrage-Relation sind bei den Mietpreisen trotz des bereits hohen Niveaus auch für die kommenden Monate weitere Anstiege nicht auszuschließen.

# LOGISTIKMARKTREGION HAMBURG



- Kerngebiet
  - Peripherie
  - Äußere Peripherie
  - 1 Hafen
  - 2 Billbrook/Allermöhe
- © mapz.cdn - Map Data: OpenStreetMap ODbL

## BEDEUTENDE VERTRÄGE

**19.400 m<sup>2</sup>**  
TST Gruppe  
Neu Wulmstorf

**15.000 m<sup>2</sup>**  
Nagel Group  
Hamburg

**14.800 m<sup>2</sup>**  
Pandora  
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: 30.09.2023  
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](http://www.realestate.bnpparibas.de)