

LOGISTIKMARKT HAMBURG

AT A GLANCE
Q4 2023

272.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-49 %
2023 vs. 2022

-45 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

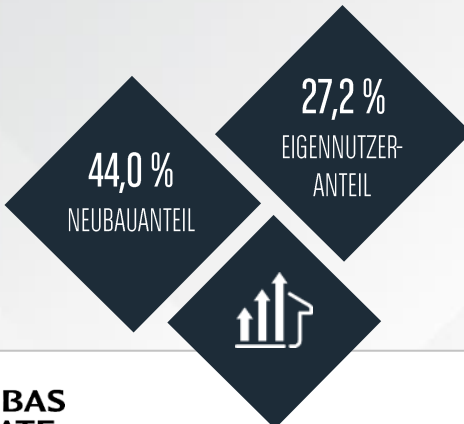
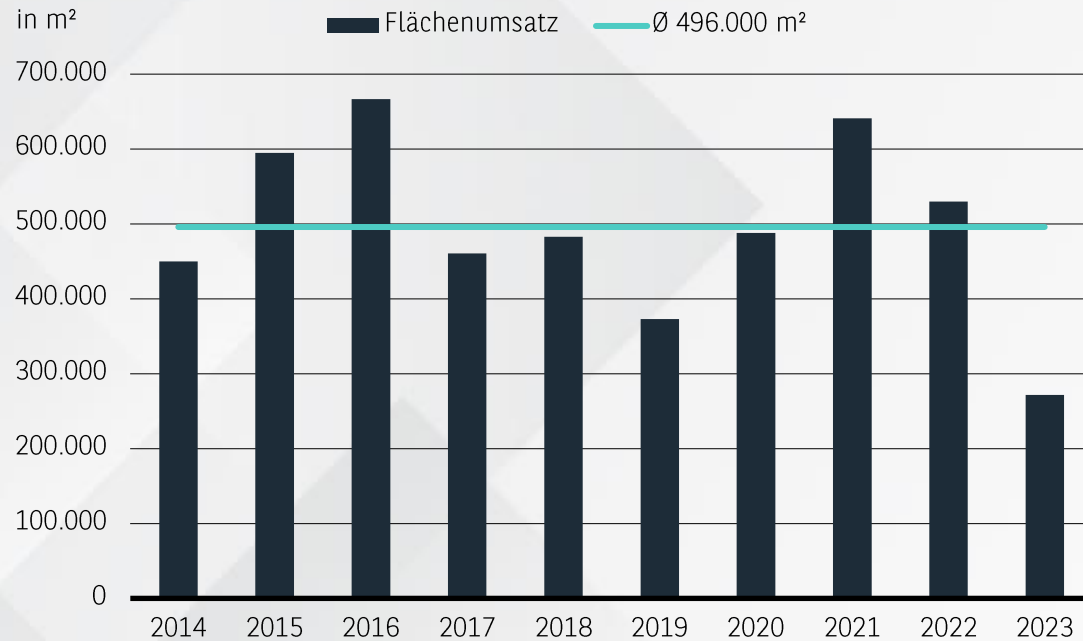


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

FLÄCHENUMSATZ DURCH FEHLENDE GROSSDEALS GESUNKEN

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG

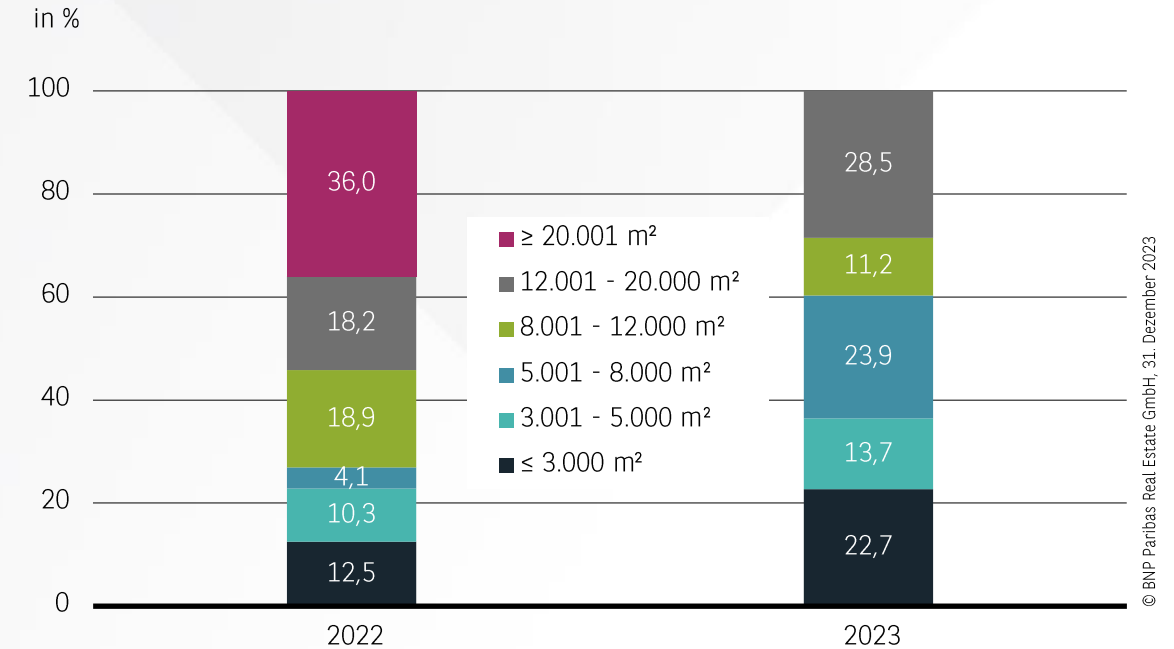


- Der im Jahr 2023 erzielte Flächenumsatz auf dem Hamburger Logistikmarkt ist insgesamt differenziert zu betrachten: Auf der einen Seite konnten mit einem Gesamtvolumen von rund 272.000 m² weder das Vorjahresresultat (-49 %) noch der langjährige Durchschnittswert (-45 %) erreicht werden.
- Auf der anderen Seite muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass das Segment der Großabschlüsse ab 20.000 m² im langjährigen Vergleich erstmals unbesetzt blieb, wodurch der durchschnittliche Umsatz in dieser Kategorie von 20 % seit 2014 in den abgelaufenen 12 Monaten gänzlich fehlte. Positiv ist zudem anzumerken, dass die Zahl der Abschlüsse mit erneut über 70 Deals einen vergleichbaren Wert erreichte wie 2022. Dementsprechend ist das Marktsentiment in der Logistikregion der Hansestadt deutlich besser als es sich im Flächenumsatz ausdrückt.
- Die Mietpreise haben ihren Aufwärtstrend in den letzten 12 Monaten fortgesetzt: Die Spitzenmiete hat hierbei im Jahresverlauf die 8-€/m²-Marke (8,10 €/m²) geknackt, während sich die Durchschnittsmiete auf einem konstant hohen Level bewegt (6,25 €/m²).

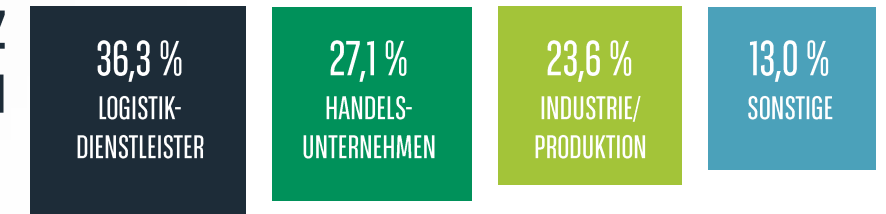
DIE DREI TOP-BRANCHEN IM NUTZER-RANKING ENG BEIEINANDER

- Der bundesweite Trend, dass sich im Jahr 2023 in den Top-Märkten vor allem die Logistikdienstleister aktiv gezeigt haben, um ihre Lieferketten in den großen Metropolregionen sukzessive zu verbessern, hat sich auch in Hamburg abgezeichnet. Demnach gingen mit der TST Gruppe in Neu Wulmstorf (19.400 m²) und der Nagel Group im Hamburger Stadtgebiet (15.000 m²) die zwei größten Abschlüsse auf das Konto der Logistiker, die insgesamt auf einen Umsatzanteil von gut 36 % kommen.
- Zwar keine hohen Flächenumsätze im langjährigen Vergleich, aber dennoch mehrere mittlere und kleinere Deals konnten außerdem auch Handels- und Industrieunternehmen verbuchen. Die Handelssparte steuerte hierbei gut 27 % bei, während der Produktionssektor mit knapp 24 % repräsentiert ist.
- Mit den Abschlüssen von TST, Nagel und Pandora (in Hamburg: 14.800 m²) entfielen die drei größten Deals auf das Neubausegment (anteilig 44 %). Diese mittelgroßen Verträge konnten zudem auch entscheidend dazu beigetragen, dass Flächen zwischen 12.000 und 20.000 m² im Ranking vorne liegen.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



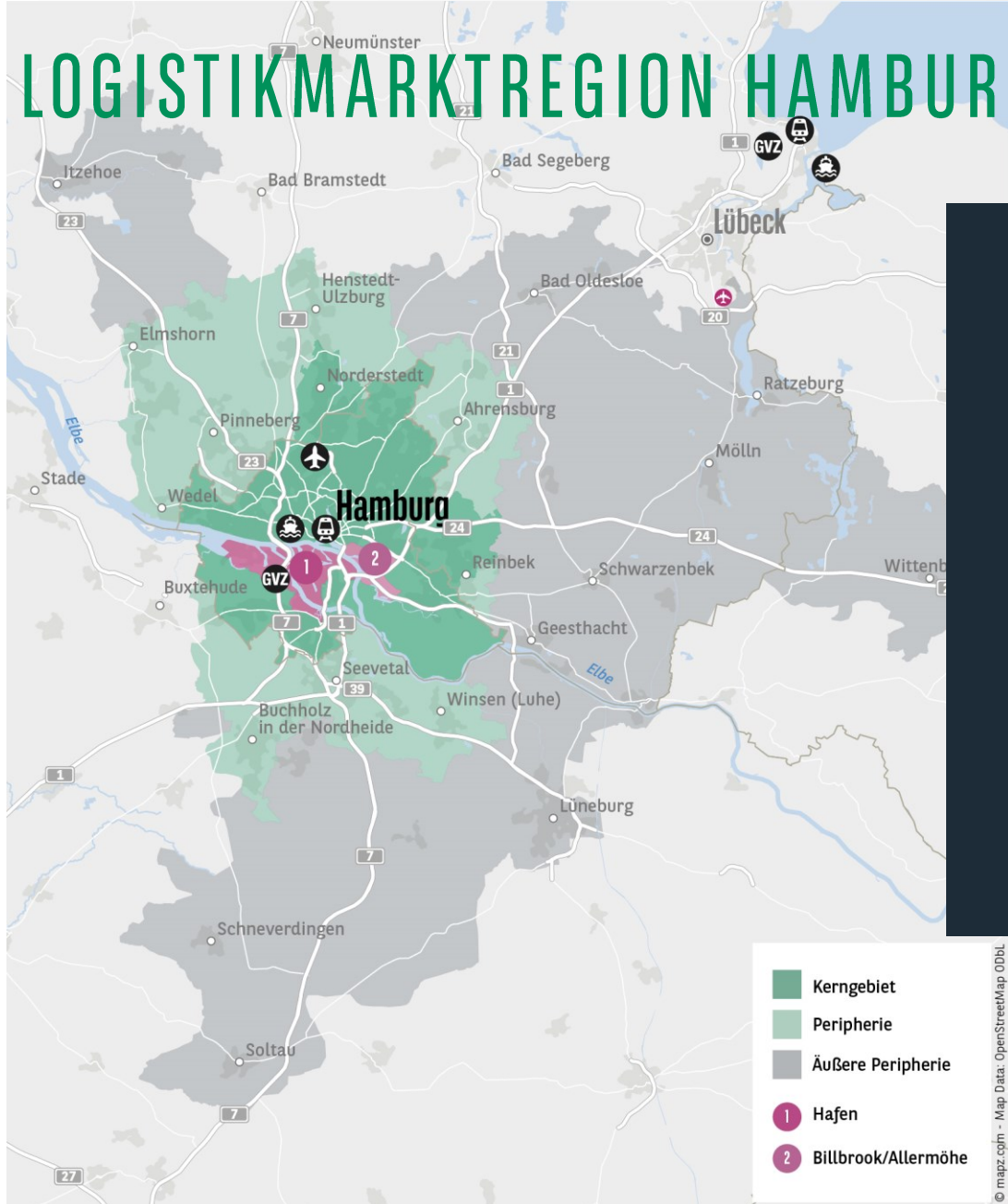
KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,80	8,10	3,8%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	6,20	6,25	0,8%
Flächenumsatz und Branchen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	530.000 m²	272.000 m²	496.000 m²
Logistikdienstleister	35,3%	36,3%	41,0%
Handelsunternehmen	44,2%	27,1%	31,0%
Industrie/Produktion	18,3%	23,6%	19,3%
Sonstige	2,2%	13,0%	8,7%
Größenklassen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	36,0%	0,0%	20,0%
Anteil Deals bis 20.000 m²	64,0%	100,0%	80,0%
Eigennutzer-/Neubausegment	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	26,9%	27,2%	24,5%
Neubauanteil	57,5%	44,0%	33,8%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Auch wenn es sich nicht im Ergebnis widerspiegelt, ist das Marktgeschehen auf dem Hamburger Logistikmarkt generell als lebhaft zu bewerten. Eine gute Anzahl an Deals, eine breit gefächerte Branchenstruktur und eine gute Vermietungsdynamik in den kleineren und mittelgroßen Flächensegmenten sind hierbei Indizien für die insgesamt stabile Nachfragesituation.
- Wenig Bewegung ist aktuell dagegen auf der Angebotsseite zu beobachten: Dadurch, dass derzeit kaum spekulative Projekte in der Hamburger Logistikregion entwickelt werden und der Bestandssektor insbesondere in den größeren Segmenten nur selten Abhilfe schaffen 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 erste Jahreshälfte 2024 weitere leichte Anstiege nicht auszuschließen.

LOGISTIKMARKTREGION HAMBURG



BEDEUTENDE VERTRÄGE

19.400 m²
TST Gruppe
Neu Wulmstorf

15.000 m²
Nagel Group
Hamburg

14.800 m²
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: 31.12.2023
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