

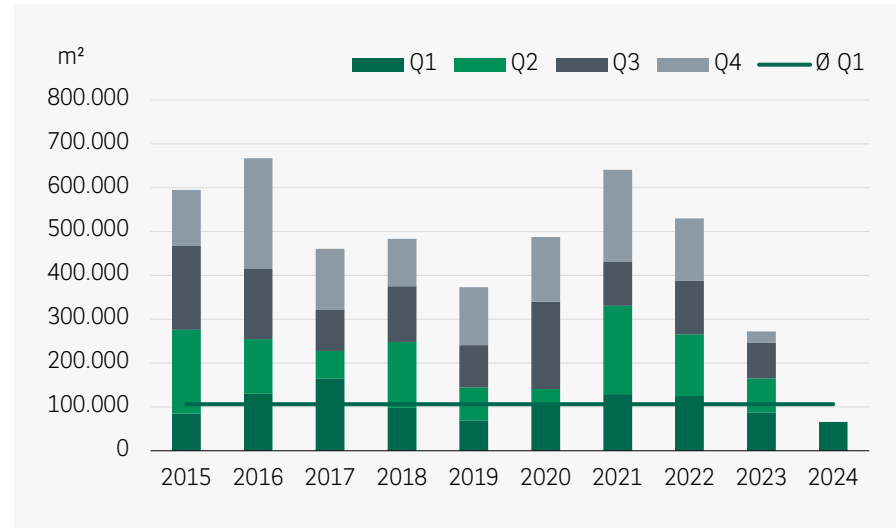


HAMBURG

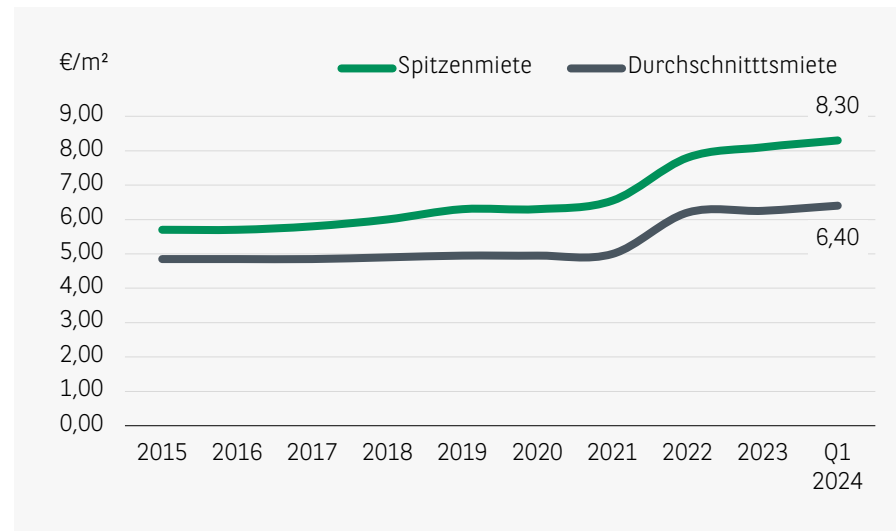
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



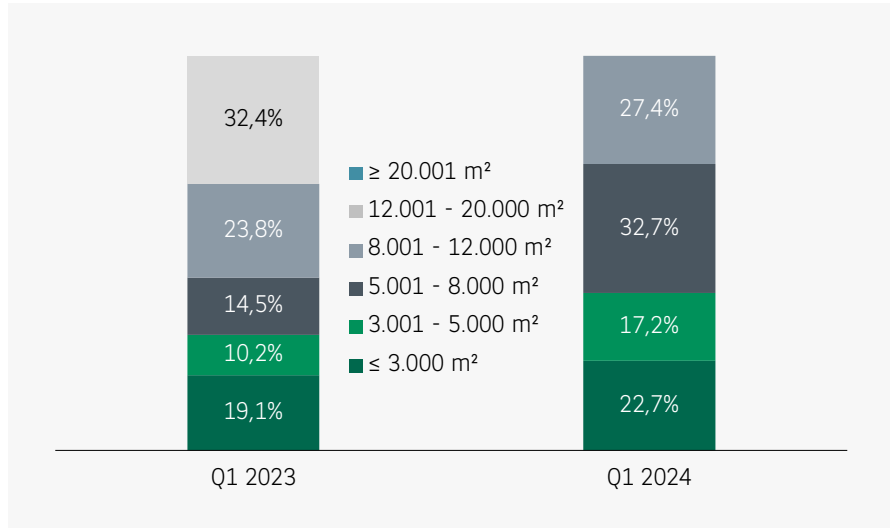
Spitzen- und Durchschnittsmieten



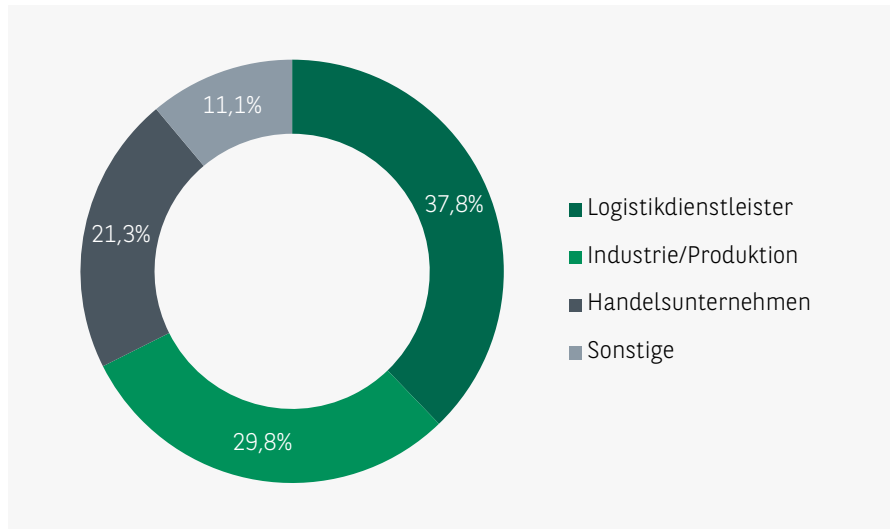
KEIN GROSSABSCHLUSS ZUM JAHRESAUFTAKT

- Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen ist verhalten in das neue Jahr gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 66.000 m² wurde der vergleichbare Vorjahreswert um ein Viertel und der langjährige Durchschnitt um rund 38 % unterschritten.
- Dass für das erste Quartal 2024 damit der niedrigste Jahresauftaktswert der vergangenen 10 Jahre zu Buche steht, ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass bislang noch kein Abschluss oberhalb der 10.000-m²-Marke verzeichnet werden konnte. Der bislang größte registrierte Vertrag stellt die Anmietung von 9.100 m² Logistikfläche durch den Logistiker Kühne + Nagel in Hamburg Billbrook dar.
- Zwar kann insbesondere für das Kerngebiet nach wie vor eine lebhaftere Nachfrage nach Objekten mit guter Autobahn- und ÖPNV-Anbindung verzeichnet werden. Zum einen ist jedoch das Angebot an Objekten mit diesen Attributen durch die hohen Vermietungsleistungen der letzten Jahre stark limitiert. Zum anderen hat sich aber auch die Dauer von Anmietungsprozessen in den letzten Monaten vor dem Hintergrund gesteigerter Kosten und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten spürbar verlängert, was durchaus dämpfend auf den Flächenumsatz wirkt.
- Bei den Mieten konnte derweil auch im ersten Quartal 2024 ein weiterer Zuwachs verzeichnet werden. Während die Spitzenmiete mit 8,30 €/m² rund 20 Cent oberhalb des Jahresendwerts 2023 notiert, ist für die Durchschnittsmiete ein Plus von 15 Cent auf 6,40 €/m² zu vermelden.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER AKTIVSTE BRANCHE

- Deutschlands größter Hafenstandort wird traditionell von Logistikdienstleistern dominiert. Auch im ersten Quartal 2024 führen sie das Tableau mit anteilig knapp 38 % an, wenngleich sie mit rund 33.000 m² absolut gesehen deutlich weniger Flächenumsatz generieren als üblich (Ø-10 Jahre: 47.000 m²). Neben der bereits genannten Anmietung durch Kühne + Nagel entfallen mit den Verträgen von DREI-D über 7.500 m² Logistikfläche in Elmshorn sowie der TEAM-SPED Seehafenspedition über 6.200 m² in Billbrook zwei weitere der fünf größten Abschlüsse des ersten Quartals auf die Branche. Während auch Handelsunternehmen mit rund 19.000 m² einen im langjährigen Vergleich (-36 %) niedrigen Flächenumsatz erzielen, können Industrie- und Produktionsunternehmen als einziges Segment auch absolut gesehen deutliche Zuwächse verzeichnen (26.000 m²; +22 %).
- In Bezug auf die Größenstruktur wird der Markt aktuell vom mittleren Segment von 5.000 bis 12.000 m² bestimmt, welches für 60 % des Marktvolumens verantwortlich zeichnet.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	m²
Kühne + Nagel	Hamburg	9.100
Freudenberg Sealing Technologies	Hamburg	8.700
Nefab Packaging Germany	Hamburg	7.600
DREI-D	Elmshorn	7.500
TEAM-SPED Seehafenspedition	Hamburg	6.200

PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Markt für Logistikflächen spiegelte im ersten Quartal 2024 deutlich die konjunkturelle Flaute wider. Anders als viele der übrigen großen Logistikagglomerationen in Deutschland ist der Hamburger Markt durch seinen Status als Hafenstandort allerdings auch im besonderen Maße vom Welthandel abhängig. Was insbesondere zu Pandemiezeiten und im Zuge der geopolitischen Verwerfungen in Folge des russischen Angriffskrieges noch als Risikofaktor gesehen wurde, könnte in den kommenden Monaten im Hinblick auf den Logistikflächenumsatz der Hansestadt wiederum zu positiven Impulsen führen. Denn während die jüngsten Konjunkturprognosen davon ausgehen, dass Deutschland für 2024 nur ein minimales BIP-Wachstum verzeichnen wird, ist die Erholung der Weltwirtschaft deutlich weiter fortgeschritten. Insbesondere Logistiker mit einem Fokus auf internationale Warenströme dürften hierauf mit einer wachsenden Flächennachfrage reagieren.
- Auch wenn somit zu erwarten ist, dass die Nachfrage in den kommenden Monaten zulegt, bleibt jedoch das begrenzte Angebot an modernen Flächen im Kerngebiet ein limitierender Faktor. Es ist daher bereits aus strukturellen Gründen eher unwahrscheinlich, dass das Gesamtjahresresultat 2024 an den langjährigen Schnitt von fast 500.000 m² heranreichen wird.
- Im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus sind für den weiteren Jahresverlauf leichte Anpassungen nach oben zu erwarten. Nach wie vor sind die hohen Gestehungskosten ein preistreibender Faktor. Da der Neubauanteil am Flächenumsatz durch den Mangel an modernen Bestandsflächen aktuell vergleichsweise hoch ist (knapp 56 %), ist es wahrscheinlich, dass die Durchschnittsmiete etwas stärker als die Spitze zulegt.

Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

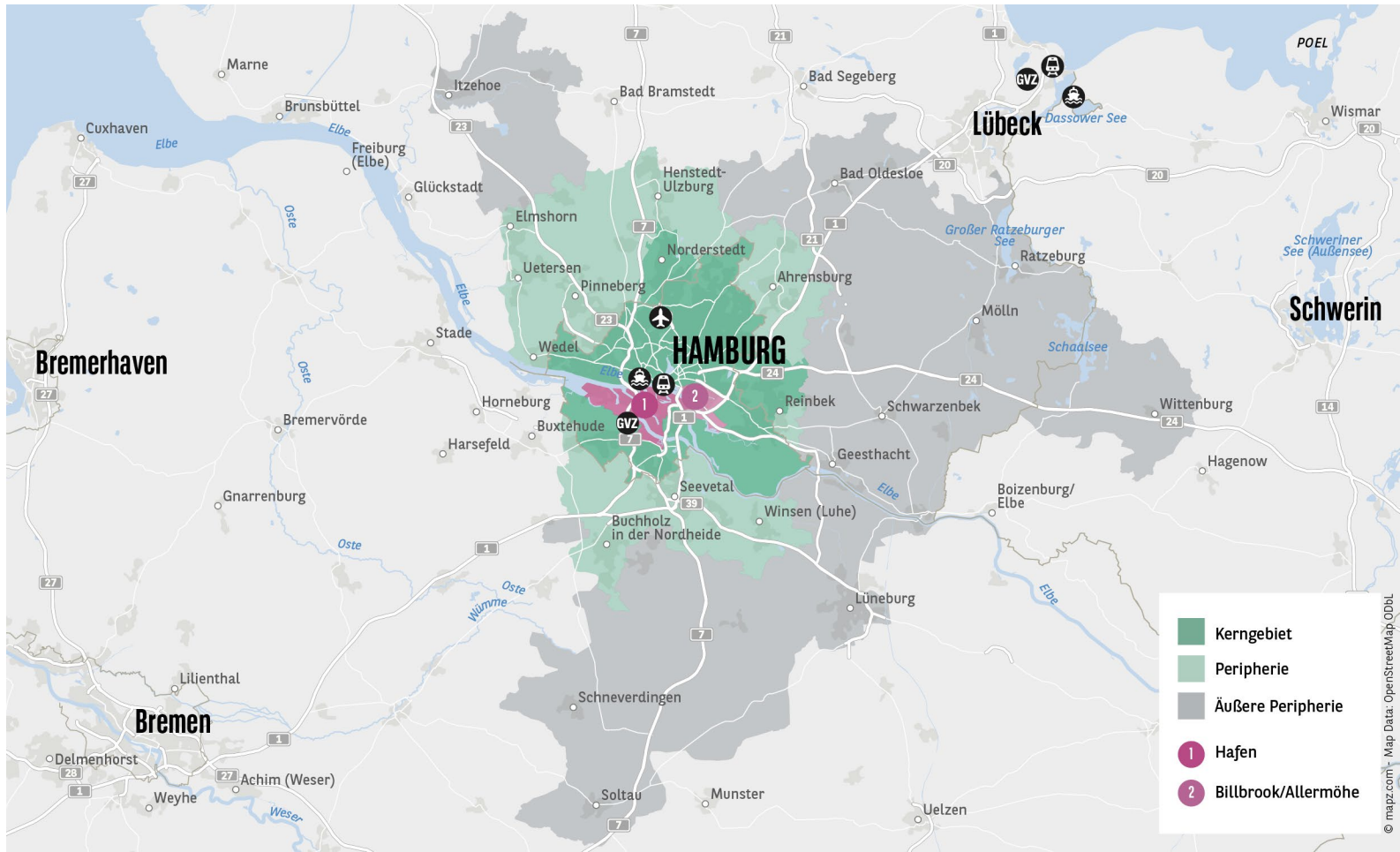
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,90	8,30	5,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,40	3,2%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	88.000	66.000	-25,0%

BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	18,8%	37,8%	41,9%
Handelsunternehmen	38,4%	21,3%	27,0%
Industrie/Produktion	29,1%	29,8%	21,2%
Sonstige	13,7%	11,1%	9,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	12,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	87,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	10,0%	0,0%	20,0%
Neubauanteil	28,8%	55,7%	29,7%

LOGISTIKMARKT HAMBURG



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report 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 Report 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.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: @Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN