

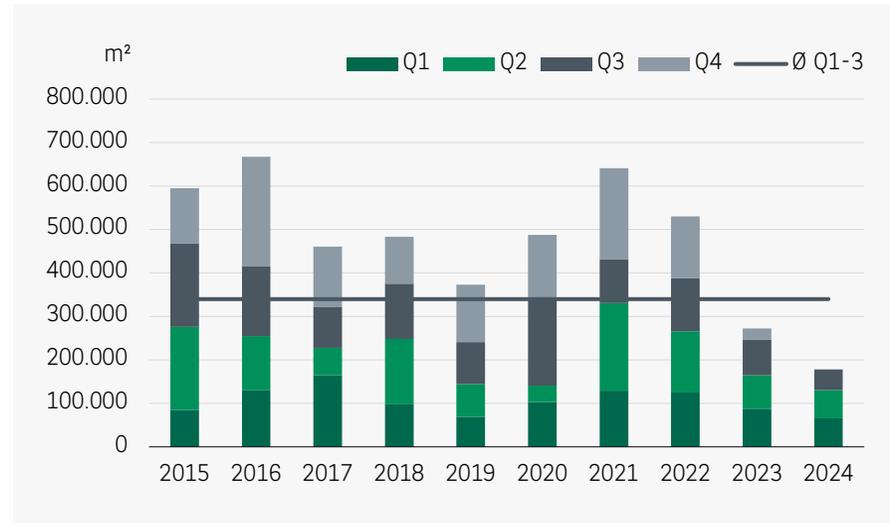


HAMBURG

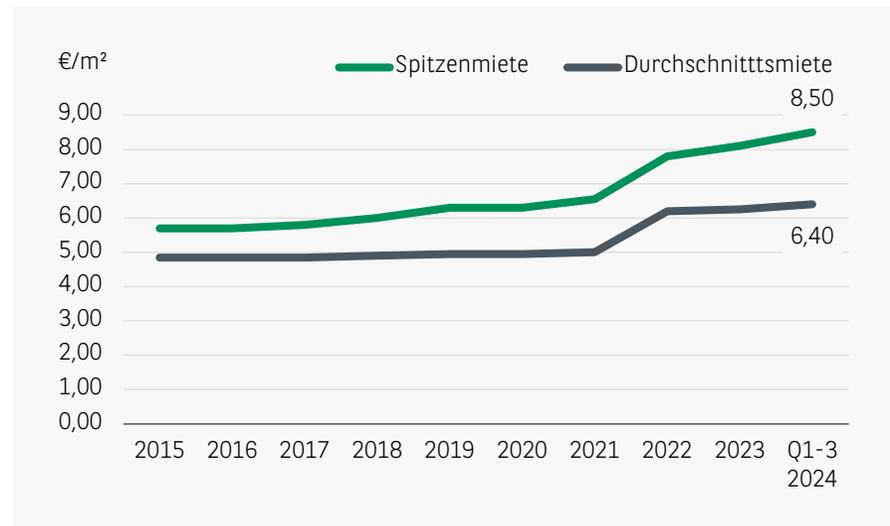
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-Q3 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



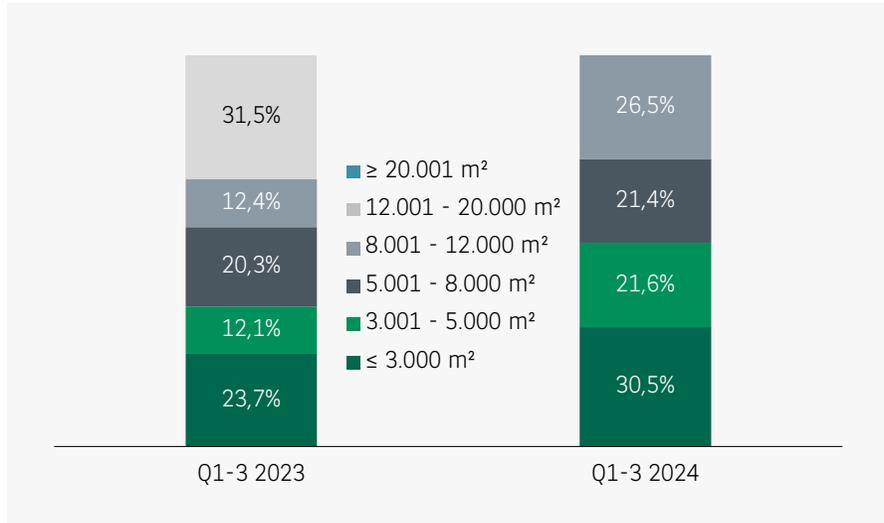
Spitzen- und Durchschnittsmieten



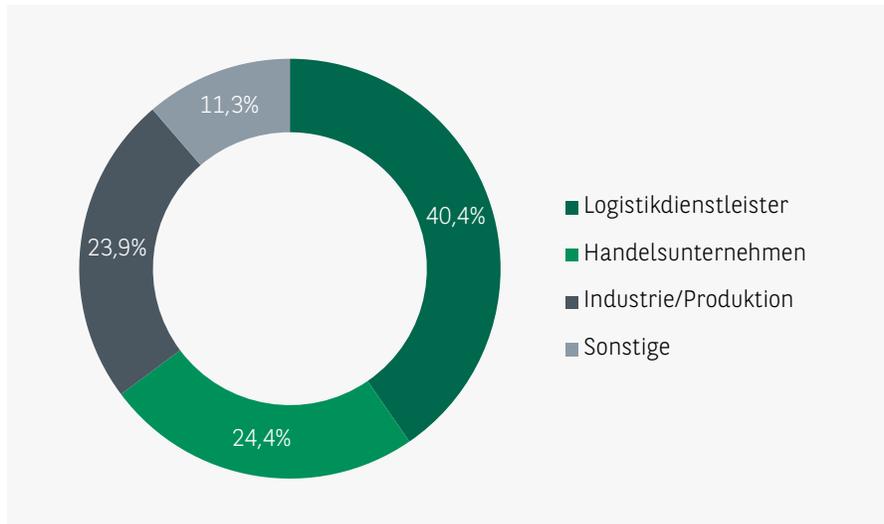
BISLANG KEINE GROSSABSCHLÜSSE - FLÄCHENUMSATZ AUF NIEDRIGEM NIVEAU

- Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen erzielt bis zum Ende des dritten Quartals einen Flächenumsatz von rund 178.000 m². Damit liegt das aktuelle Resultat nur rund halb so hoch wie im langjährigen Durchschnitt. Das bereits verhaltene Vorjahresergebnis wurde derweil um 28 % unterschritten. Unter dem Strich steht damit der niedrigste Q1-Q3 Umsatz der vergangenen zehn Jahre für die Hansestadt zu Buche.
- Zurückzuführen ist die geringe Marktdynamik auf den nach wie vor deutlich spürbaren konjunkturellen Gegenwind. So ist zwar grundsätzlich, insbesondere im Kerngebiet der Hamburger Logistikregion, eine solide Flächennachfrage zu verzeichnen, jedoch zögern viele Unternehmen vor dem Hintergrund der derzeit unklaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihre Anmietungsentscheidungen hinaus. Dies wird insbesondere im großflächigen Segment evident. So konnte im laufenden Jahr noch kein Vertrag oberhalb von 12.000 m² registriert werden. Die bislang größten Abschlüsse, wie beispielsweise der des Eigennutzers Sterac Transport & Logistik in Braak, bewegen sich im Bereich von 10.000 m². Mit insgesamt nur rund 60 registrierten Verträgen (-28 % ggü. 10-Jahresschnitt) ist der Hamburger Markt aktuell aber auch abseits der fehlenden Großverträge von einer vergleichsweise geringen Dynamik bestimmt.
- Dass zu dieser Situation allerdings auch die Angebotsseite ihren Beitrag leistet, verdeutlicht der Blick auf die Mietentwicklung. So haben trotz der geringen Marktdynamik sowohl die Spitzen- (8,50 €/m²; +20 Cent) als auch die Durchschnittsmiete (6,40 €/m²; +15 Cent) seit Jahresbeginn zugelegt. Insbesondere moderne Flächen im Kerngebiet sind bei nur begrenzter Verfügbarkeit weiterhin gefragt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT ABSTAND AM AKTIVSTEN

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen zeigt sich ein gewohntes Bild. Wie üblich dominieren Logistikdienstleister mit anteilig 40 % den Flächenumsatz im Marktgebiet. Neben dem bereits genannten Eigennutzerabschluss sind mit den Anmietungen von 9.100 m² durch Kühne+Nagel in Billbrook, von 9.000 m² durch FW Fulfillment in Altenwerder, sowie von 7.700 m² durch PTS Logistics in Glinde noch drei weitere der größten Abschlüsse des Jahres dieser Branche zuzurechnen. Zwar liegen Handelsunternehmen mit anteilig gut 24 % wie gewohnt an zweiter Stelle, allerdings notiert ihr Flächenumsatz mit nur rund 43.000 m² fast 60 % unter dem gewohnten Niveau.
- Das allgemeine Fehlen von Großabschlüssen macht sich auch in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen bemerkbar. So entstammt mehr als die Hälfte des Gesamtergebnisses dem kleinteiligen Segment unterhalb von 5.000 m². Im langjährigen Schnitt tragen Verträge dieser Größenklasse nur rund ein Drittel zum Ergebnis bei.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Sterac Transport & Logistik	Braak	10.000
Q1	Kühne+Nagel	Hamburg	9.100
Q2	FW Fulfillment	Hamburg	9.000
Q1	Freudenberg Sealing Technologies	Hamburg	8.700
Q1	PTS Logistics	Glinde	7.700

PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Logistikmarkt spiegelte in den ersten drei Quartalen deutlich die wirtschaftliche Flaute in Deutschland wider, was die starke Korrelation zwischen Wirtschaftsdynamik und Flächenumsatz unterstreicht. Vor diesem Hintergrund dürfte sich das Marktgeschehen erst im Windschatten einer wieder anspringenden Konjunktur nachhaltig beschleunigen. Während sich für das Jahresschlussquartal eine Seitwärtsbewegung des Marktes abzeichnet, deutet vieles auf mehr konjunkturellen Rückenwind und eine wesentliche Nachfragebelebung im Jahr 2025 hin.
- Ein weiterer Hemmfaktor für den Flächenumsatz könnte das knappe Angebot an modernen Flächen im Kerngebiet sein. So stehen insbesondere für größere Unternehmen und Konzerne neben den harten Standortkriterien zunehmend auch ESG-Kriterien im Fokus von Anmietungsentscheidungen. Flächen, die beide Aspekte erfüllen, sind jedoch aktuell kaum auf dem Markt.
- Unter dem Strich wird für den Hamburger Logistikmarkt zum Jahresende daher aller Voraussicht nach ein Ergebnis deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 500.000 m² zu Buche stehen. Ein Flächenumsatz in etwa auf Vorjahresniveau (ca. 270.000 m²) ist aus heutiger Perspektive das wahrscheinlichste Szenario.
- Bei den Mieten zeichnet sich derweil eine stabile Entwicklung im Schlussquartal ab. Vor dem Hintergrund des geringen Angebots im modernen Segment ist mit dem erwarteten Erstarren der Flächennachfrage im kommenden Jahr jedoch davon auszugehen, dass perspektivisch auch die Mieten eine erneute Aufwärtsbewegung vollziehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

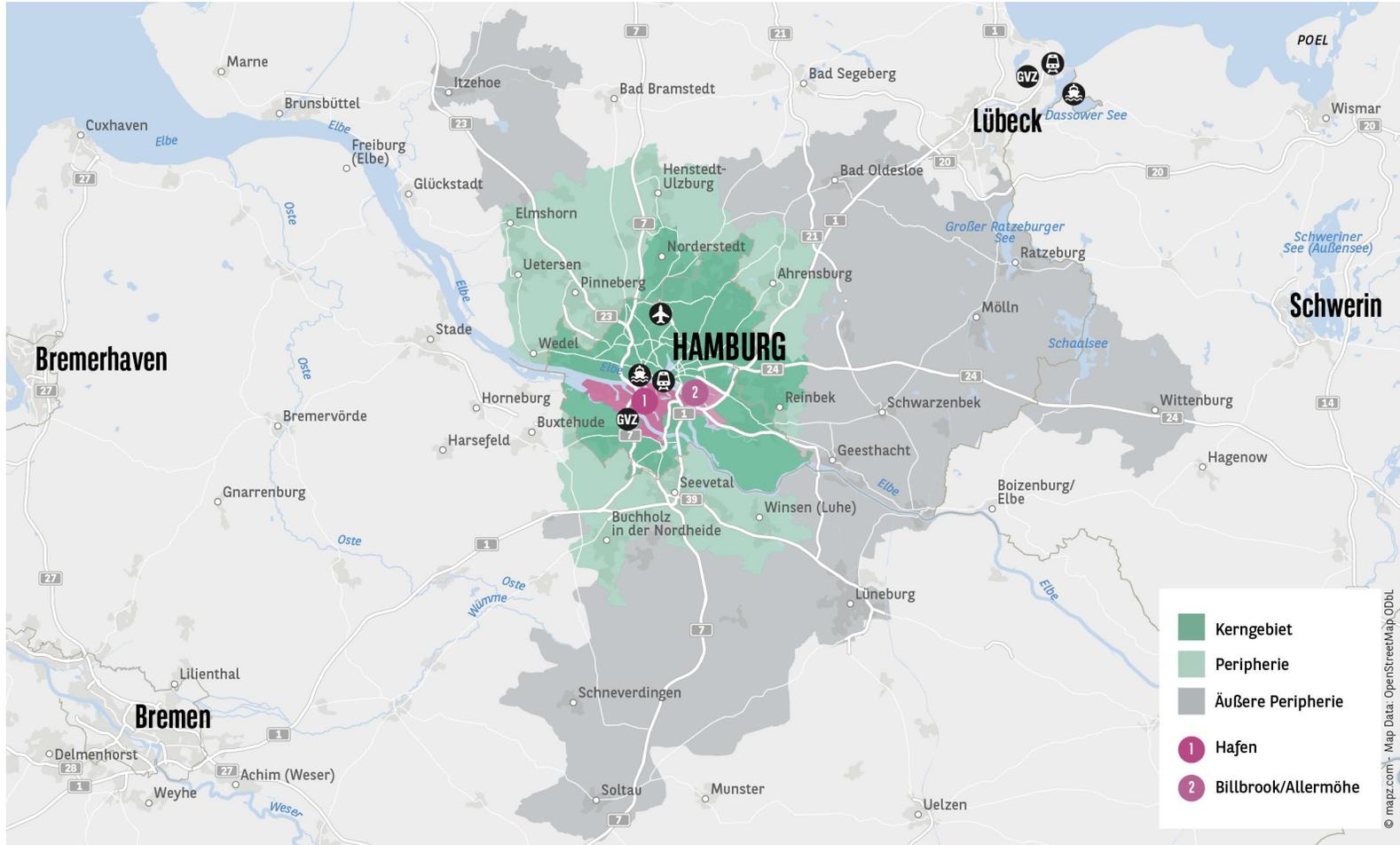
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,10	8,50	4,9%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,25	6,40	2,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	246.000	178.000	-27,6%

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	37,1%	40,4%	42,9%
Handelsunternehmen	28,7%	24,4%	30,5%
Industrie/Produktion	21,0%	23,9%	18,1%
Sonstige	13,2%	11,3%	8,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	17,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	82,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	25,9%	11,7%	23,4%
Neubauanteil	47,2%	37,6%	34,8%

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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN