

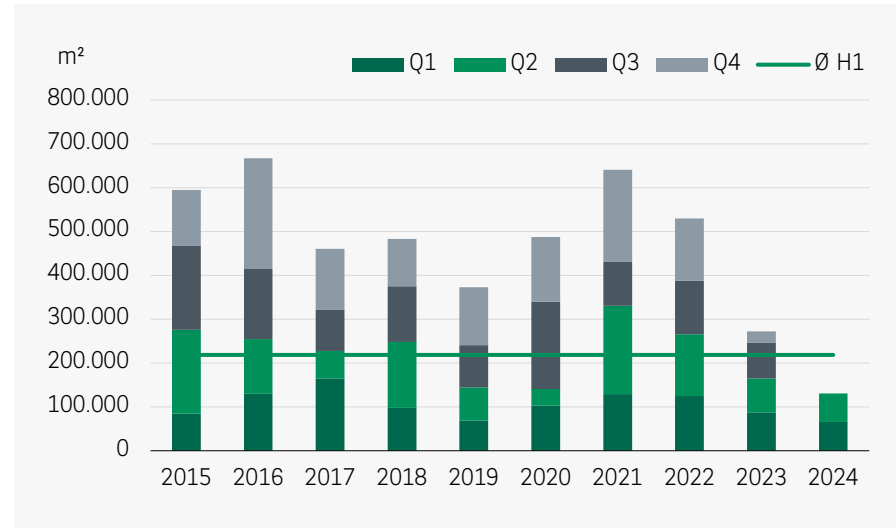


HAMBURG

# REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

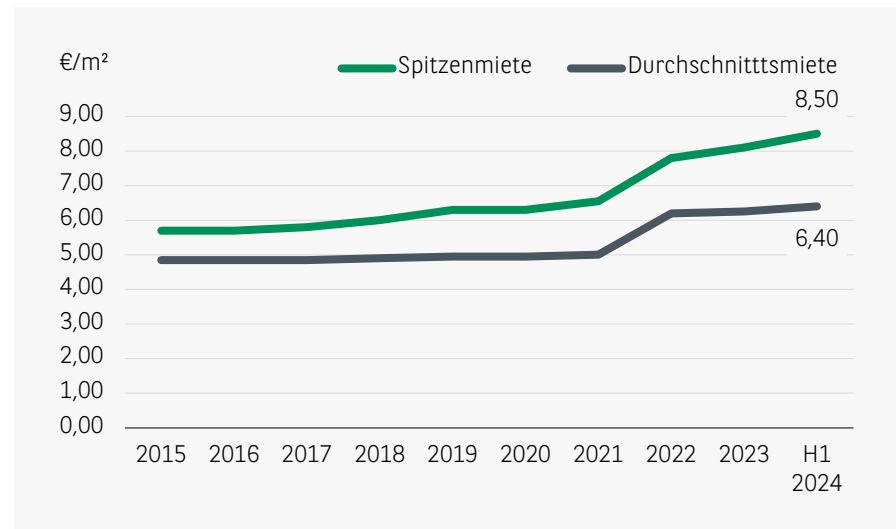
## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



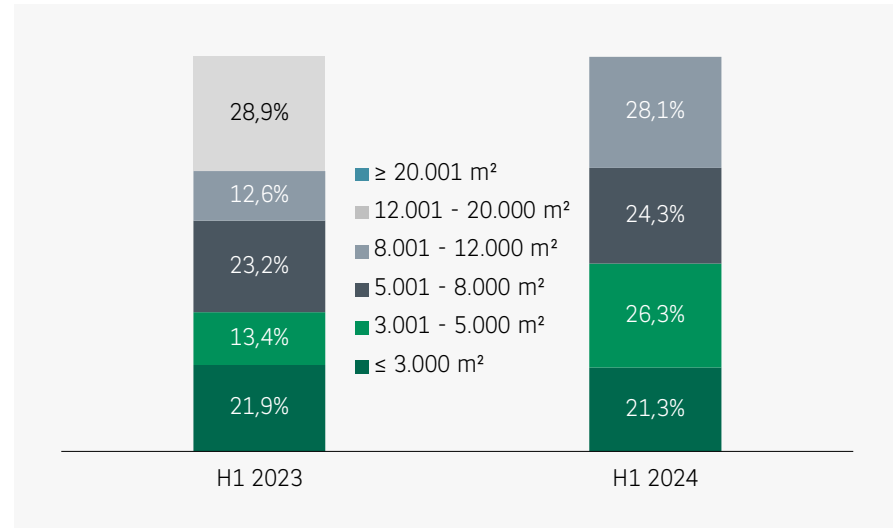
## FLÄCHENUMSATZ ZUM HALBJAHR AUF SEHR NIEDRIGEM NIVEAU

- Zum Ende des ersten Halbjahres 2024 steht für den Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen eine verhaltene Bilanz zu Buche. Mit einem Flächenumsatz von nur 131.000 m² wurde das Vorjahresresultat um rund ein Fünftel und der langjährige Durchschnitt deutlich um gut 40 % unterschritten. Die aktuelle Halbjahresbilanz ist damit die niedrigste der vergangenen 10 Jahre.
- Zurückzuführen ist die geringe Marktdynamik maßgeblich auf die konjunkturelle Schwächephase. So kann aktuell zwar nach wie vor eine solide Nachfragebasis verzeichnet werden, jedoch haben sich die Anmietungsprozesse deutlich verlängert. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten wägen viele Unternehmen Anmietungsentscheidungen sehr viel genauer ab. Dazu gehört auch, dass Lagefaktoren, wie die räumliche Nähe zu Autobahnen sowie eine gute ÖPNV-Anbindung für die Mitarbeiter, noch stärker in den Vordergrund rücken. Insbesondere im modernen Segment ist das Angebot an großen Flächen, die diese Kriterien erfüllen, jedoch begrenzt. Entsprechend verwundert es nicht, dass aktuell noch kein Großabschluss im Segment >12.000 m² verzeichnet werden konnte. Der größte Abschluss des ersten Halbjahres entfällt mit 10.000 m² auf den Eigennutzer Sterac Transport & Logistic im schleswig-holsteinischen Braak.
- Trotz des verhaltenen Flächenumsatzes kann bei der Entwicklung der Spitzenmiete derweil eine weitere leichte Aufwärtsbewegung verzeichnet werden. So legte sie gegenüber dem ersten Quartal um gut 2 % auf 8,50 €/m² zu, was ein deutliches Indiz dafür ist, dass die gedämpfte Nachfrage im hochwertigen Flächensegment dennoch das knappe Angebot übersteigt. Für die Durchschnittsmiete sind nach wie vor 6,40 €/m² anzusetzen.

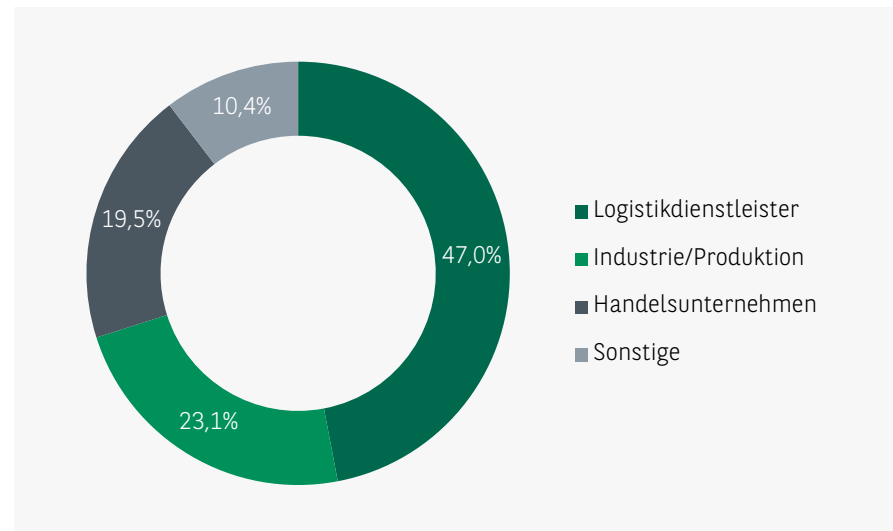
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## Flächenumsatz nach Größenklassen



## Flächenumsatz nach Branchen



## LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT ABSTAND AM AKTIVSTEN

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen wird mit anteilig 47 % deutlich von Logistikdienstleistern angeführt. So entfallen vier der fünf größten Abschlüsse des Jahres auf diese Branche. Einzig die Anmietung des Produktionsunternehmens Freudenberg Sealing Technologies über 8.700 m² im Gewerbepark Victoriapark im Hamburger Stadtteil Rahlstedt ist einer anderen Branche zuzurechnen.
- Während in der jüngeren Vergangenheit noch viele Handelsunternehmen auf Expansionskurs waren und einen großen Teil zu den hohen Flächenumsatzes der letzten Jahre beigetragen haben, sind sie aktuell nur noch unterdurchschnittlich am Marktgeschehen beteiligt. Mit anteilig 19,5 % bzw. rund 26.000 m² Flächenumsatz unterschreiten sie ihren langjährigen Durchschnitt um fast 60 %. Viele Händler greifen aktuell aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten bei einem kurzfristigen Bedarf vermehrt auf Logistikdienstleister zurück, anstatt eigene neue Lager zu schaffen.

## 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

- Die konjunkturelle Flaute hat sich im ersten Halbjahr deutlich im Flächenumsatz auf dem Hamburger Logistikmarkt widerspiegelt. Und auch für die zweite Jahreshälfte gehen die führenden Wirtschaftsinstitute von einer, wenn überhaupt nur, leicht positiven Wachstumsperspektive aus. Insbesondere der schwächelnde Welthandel wirkt nach wie vor wie eine angezogene Handbremse auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft.
- Da der Logistikmarkt der Hafenstadt in einer direkten Abhängigkeit zum globalen Warenaustausch steht, ist für die kommenden Monate entsprechend wenig Rückenwind zu erwarten, sodass der Flächenumsatz auf einem niedrigen Niveau verweilen dürfte. Zwar kann insbesondere in zentrumsnahen Lagen nach wie vor eine solide Nachfragebasis verzeichnet werden, jedoch kann diese nur teilweise bedient werden. Insbesondere im modernen Flächensegment fehlt es an einem adäquaten Angebot. Sollten die privaten Konsumausgaben durch die steigenden Reallöhne wieder an Fahrt gewinnen und auch Handelsunternehmen wieder aktiver auf Flächensuche gehen, könnte sich dies als Hemmfaktor erweisen.
- Aus heutiger Perspektive ist es daher das realistischste Szenario, dass zum Jahresende ein Flächenumsatz in der Region des Vorjahres von rund 270.000 m<sup>2</sup> zu Buche steht. Der langjährige Durchschnitt von 500.000 m<sup>2</sup> würde damit deutlich verpasst werden. Bei den Mieten ist derweil eine Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau wahrscheinlich.

## Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

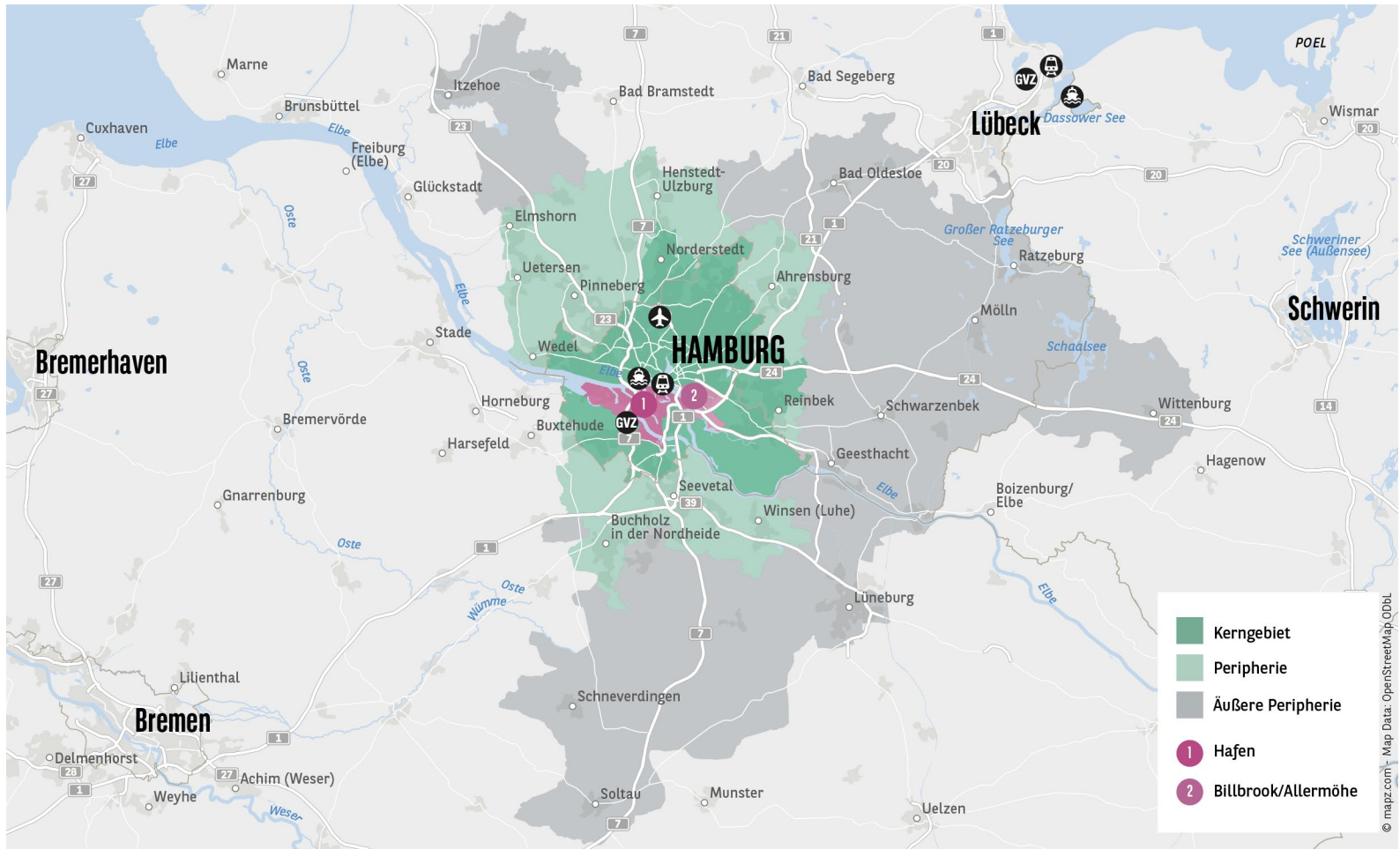
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,90	8,50	7,6%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,20	6,40	3,2%
Flächenumsatz gesamt (in m <sup>2</sup> )	<b>165.000</b>	<b>131.000</b>	<b>-20,6%</b>

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	29,0%	47,0%	46,1%
Handelsunternehmen	32,6%	19,5%	27,4%
Industrie/Produktion	26,6%	23,1%	17,4%
Sonstige	11,8%	10,4%	9,1%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	13,7%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	100,0%	86,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	19,1%	10,4%	16,2%
Neubauanteil	42,0%	44,1%	31,2%

# 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: 30.06.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg  
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN