

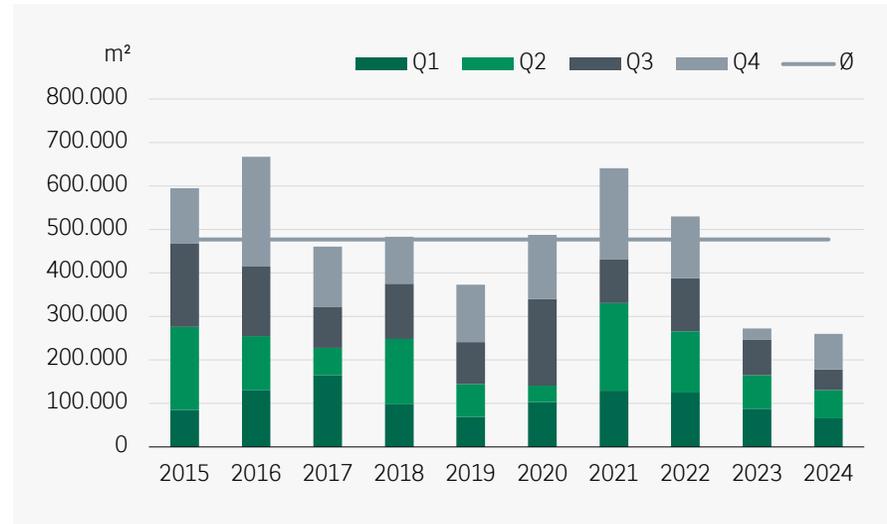


HAMBURG

REPORT LOGISTIKMARKT

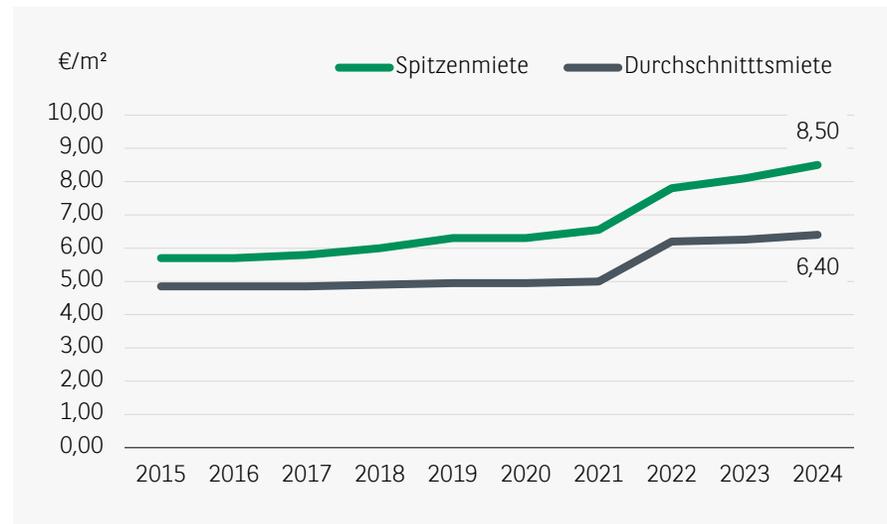
2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



FLÄCHENUMSATZ KNAPP UNTER VORJAHRESERGEBNIS

Spitzen- und Durchschnittsmieten



- Der Lager- und Logistikflächenumsatz im Hamburger Marktgebiet beläuft sich für das Jahr 2024 auf 260.000 m². Obwohl die deutsche Wirtschaft gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht an Tempo verloren hat und es somit im zweiten Jahr in Folge an konjunkturellem Rückenwind für die deutsche Industrie- und Logistikbranche mangelt, bewegt sich das Anmietungsgeschehen im Großraum Hamburg mit -4 % nur unwesentlich unter dem Ergebnis des Jahres 2023.
- Grundsätzlich besteht weiterhin eine breite Nachfrage am Hamburger Markt, insbesondere im größeren Flächensegment zögern Unternehmen jedoch mit der Anmietung neuer Flächen. Neben der weltwirtschaftlichen Entwicklung ist das spürbar gestiegene Mietpreisniveau ein weiterer Grund für Unternehmen, sich eher mit bestehenden Flächen zu arrangieren und Mietverträge zu verlängern als sich für neue Flächen zu entscheiden.
- Im Gesamtjahr 2024 wurde mit dem Abschluss eines Handelsunternehmens in Norderstedt (24.300 m²) lediglich ein großflächiger Vertrag verzeichnet. Alle übrigen Abschlüsse fanden im Bereich bis 10.000 m² statt, was auch gegenüber dem Vorjahr einem deutlichen Rückgang im größeren Flächenbereich entspricht. Durchaus lebhaft war dagegen die Nachfrage nach kleineren Flächen, und auch insgesamt wurde für 2024 eine höhere Vertragsanzahl verzeichnet als 2023.
- Angesichts der nach wie vor begrenzt verfügbaren Neubaufächen im Kerngebiet hat das Mietpreisniveau zu Jahresbeginn 2024 noch einmal um knapp 5 % auf 8,50 €/m² in der Spitze angezogen. Die Durchschnittsmiete liegt seit dem ersten Quartal stabil bei 6,40 €/m².

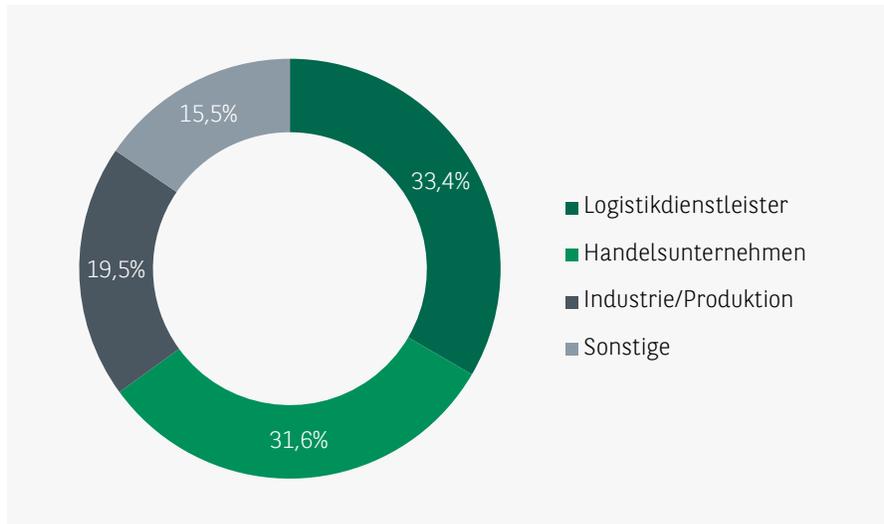
Flächenumsatz nach Größenklassen



LOGISTIKDIENSTLEISTER KNAPP VOR HANDEL

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen unterstreicht die stabile Nachfragebasis des Hamburger Markts in den kleineren Flächensegmenten. Abschlüsse bis 5.000 m² zeichnen fast für die Hälfte des Ergebnisses verantwortlich und legen absolut um fast 28 % gegenüber dem Vorjahr zu. Dagegen ist die Kategorie 12.000 bis 20.000 m² aktuell gar nicht besetzt, und auch darüber fand lediglich der eine genannte Abschluss statt, sodass im Ergebnis der gesamte Flächenumsatz 2024 rund 45 % vom zehnjährigen Durchschnitt abweicht.
- Bei der Branchenverteilung führen Logistikdienstleister das Ranking zwar wie gewohnt an (33 %), nichtsdestotrotz liegen sie mit ihrem absoluten Umsatzbeitrag am weitesten von ihrem langjährigen Durchschnitt entfernt. Handelsunternehmen folgen durch die großflächige Anmietung in Norderstedt knapp dahinter auf dem zweiten Platz (32 %), produzierende Unternehmen steuern knapp 20 % bei.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q4	Handelsunternehmen	Norderstedt	24.300
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

PERSPEKTIVEN

- Die Vorzeichen für das Jahr 2025 deuten auf eine zunächst stabile Entwicklung des Logistikmarkts Hamburg hin. Denn die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute prognostizieren allenfalls ein leicht positives Wachstum für Deutschland, wobei Unternehmen derzeit auch kaum von der besseren wirtschaftlichen Entwicklung in anderen Ländern profitieren können. Der für die Nachfrage auf dem Logistikmarkt wichtige Warenumsatz des Hamburger Hafens spiegelt den Konjunkturverlauf wider, was dazu beiträgt, dass der Flächenumsatz nicht an die hohen Volumina der vergangenen Jahre heranreichen kann.
- Auf der Angebotsseite sind insbesondere im Kerngebiet nur begrenzt Flächen verfügbar, die modernen Ausstattungskriterien entsprechen. Darüber hinaus steigt vor allem von größeren Unternehmen die Nachfrage nach Flächen, die ESG-Kriterien erfüllen. Durch die geringe Bautätigkeit im Kerngebiet ist die Verfügbarkeit von Neubauf lächen hier jedoch begrenzt, sodass die Nachfrage in diesem Segment nicht voll bedient werden kann.
- Insgesamt kann vor diesem Hintergrund erst nach einem Wiedererstarken der konjunkturellen Entwicklung mit einem deutlichen Anziehen des Flächenumsatzes gerechnet werden. Positive Signale gehen aber bereits von sinkenden Zinsen, einer niedrigeren Inflationsrate und steigenden Löhnen aus. Darüber hinaus sollte sich im Jahresverlauf herauskristallisieren, mit welchen politischen Weichenstellungen auf nationaler und internationaler Ebene zu rechnen ist, was die Planungssicherheit der Unternehmen erhöhen sollte.
- Für das Mietpreinsniveau wird zunächst eine stabile Entwicklung erwartet. Mit einem spürbaren Anstieg der Flächennachfrage ist jedoch ein weiteres Anziehen nicht ausgeschlossen.

Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

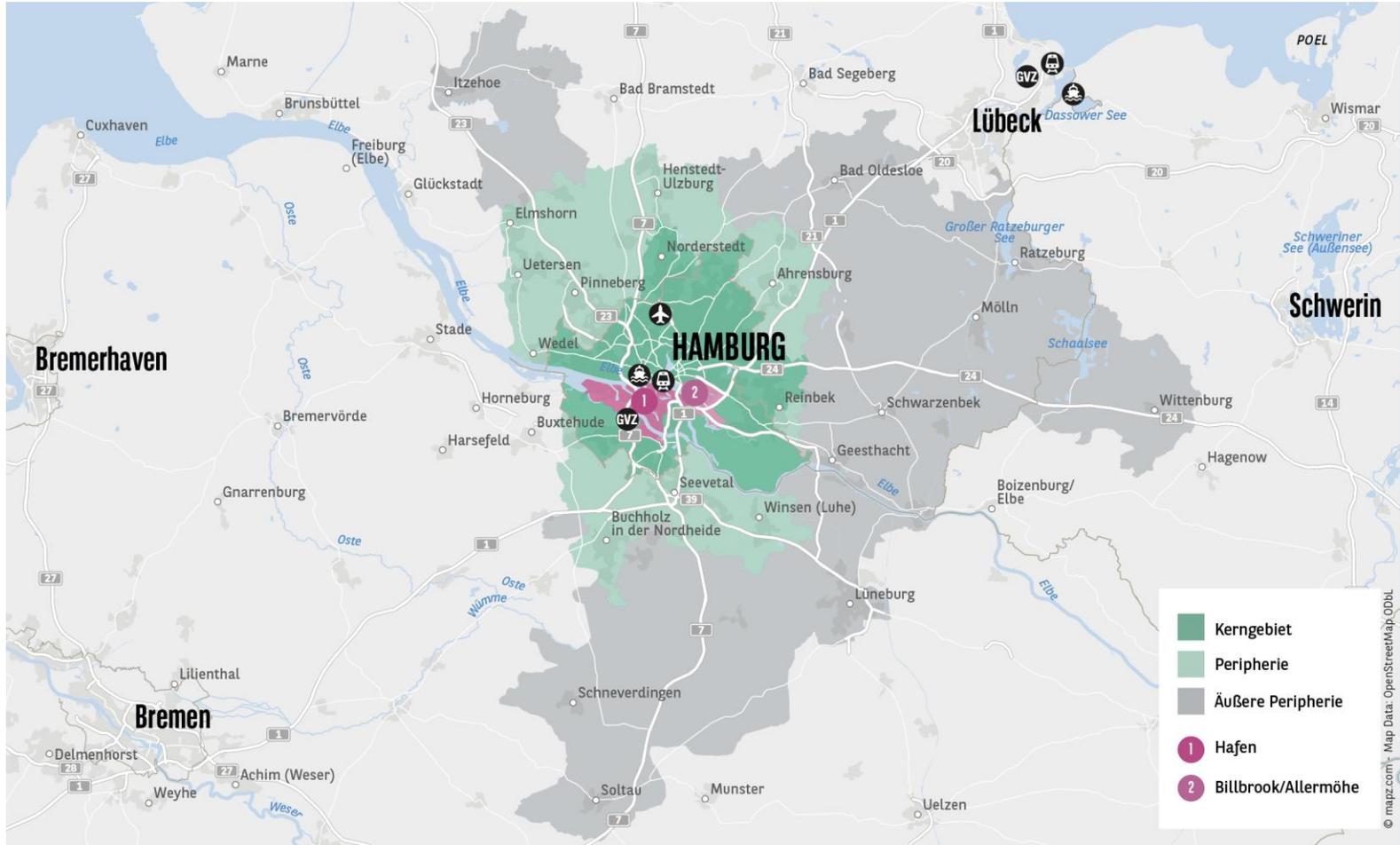
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,10	8,50	4,9%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,25	6,40	2,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	272.000	260.000	-4,4%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	36,3%	33,4%	39,4%
Handelsunternehmen	27,1%	31,6%	31,8%
Industrie/Produktion	23,6%	19,5%	19,6%
Sonstige	13,0%	15,5%	9,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	9,4%	19,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	90,6%	80,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	27,2%	10,1%	22,9%
Neubauanteil	44,0%	27,0%	32,8%

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN