



# LOGISTIKVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte zum Ende des 3. Quartals 2024 einen Flächenumsatz von rund 182.300 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von 31 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der größte Abschluss fand im 3. Quartal im Teilmarkt Umland-Ost statt. Dort mietete ein Handelsunternehmen rund 10.500 m<sup>2</sup> im Neubau. Die größte Eigennutzeransiedlung fand im Umland Nord-Ost statt, wo ein Logistikdienstleister rund 10.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche nutzen wird. Fokus der Nutzer lag insgesamt auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m<sup>2</sup>. Rund zwei Drittel aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt und waren für knapp ein Drittel

des Flächenumsatzes verantwortlich. Mit einem Anteil von 45 % am Flächenumsatz konnten sich Logistikdienstleister als stärkste Nutzergruppe durchsetzen. Hamburg ist weiterhin von einem starken Flächenmangel geprägt, der sich auch darin widerspiegelt, dass Nutzer so lange wie möglich in ihren Bestandsobjekten bleiben. Gleichzeitig sehen wir, dass sich Entscheidungswege verlängern und Mietverträge häufig mit kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten geschlossen werden. Zwar kann die Nachfrage wegen des knappen Angebots nicht komplett bedient werden. Trotzdem werden die Mieten wegen der allgemein geschwächten Wirtschaft stagnieren.

## Fast Facts

|                    | Q1-3 2024              | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz      | 182.300 m <sup>2</sup> | - 31 %                  |
| Vermietungsumsatz  | 164.400 m <sup>2</sup> | - 21 %                  |
| Eigennutzer        | 10 %                   |                         |
| Spitzenmiete       | 8,25 €/m <sup>2</sup>  | + 7 %                   |
| Durchschnittsmiete | 6,70 €/m <sup>2</sup>  | + 6 %                   |

## Ausblick 2024



Nachfrage



Angebot

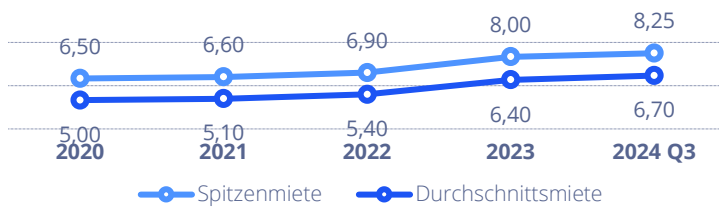


Ø Miete

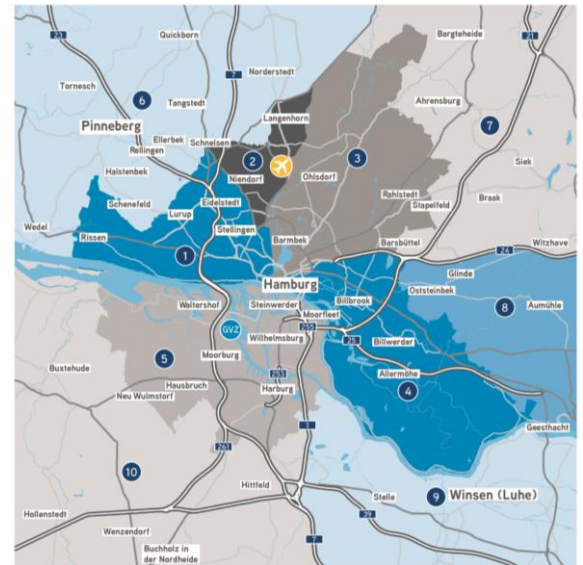
## Top 3 Teilmärkte

| Teilmarkt            | Flächenumsatz         | %  |
|----------------------|-----------------------|----|
| Stadt Süd (5)        | 32.300 m <sup>2</sup> | 18 |
| Stadt Ost (4)        | 30.800 m <sup>2</sup> | 17 |
| Umland Nord-West (6) | 29.300 m <sup>2</sup> | 16 |

## Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

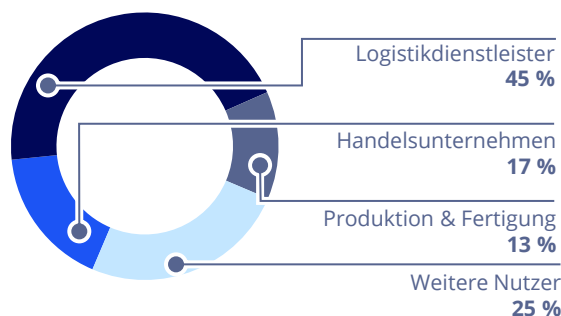


## Flächenumsatz

Nach Größe in %

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Ab 10.001 m <sup>2</sup>      | 6 %  |
| 5.001 – 10.000 m <sup>2</sup> | 39 % |
| 3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>  | 24 % |
| 1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>  | 24 % |
| 501 – 1.000 m <sup>2</sup>    | 6 %  |
| bis 500 m <sup>2</sup>        | 1 %  |

Nach Nutzerbranche in %



## Ansprechpartner



**Rebecca Lohner** | Senior Consultant I  
Market Intelligence & Foresight  
+49 173 1026041  
rebecca.lohner@colliers.com