

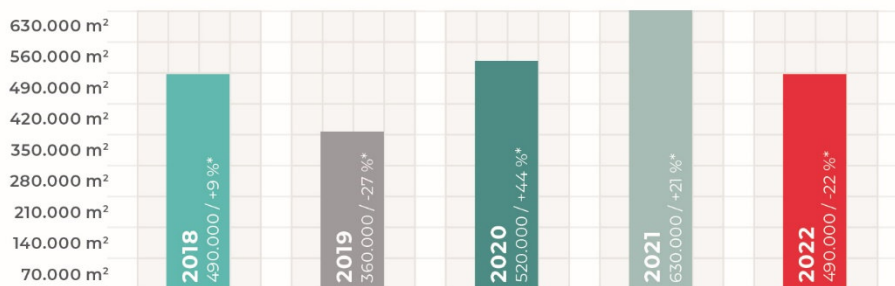
PRESSEMITTEILUNG

REALOGIS Marktbericht GJ 2022: Dämpfer für den Hamburger Logistikmarkt

- Top-Ergebnis aller Marktteilnehmer aus 2021 um rund 22 % unterschritten
- 5-Jahresschnitt nur knapp verfehlt
- Big Boxes für Dreiviertel aller neuen Vermietungen verantwortlich
- Top-7 Umsatzbringer stellen 40 % des Flächenabsatzes
- Zurückhaltung auf dem Investment- und Projektentwicklungsmarkt
- Verhaltene Prognose für 2023
- Hamburger Süden führt erneut das Regionen-Ranking an
- Handel zieht an der Logistik vorbei und erklimmt Branchen-Ranking
- Zwei Flächensegmente sind für 80 % des Umsatzes verantwortlich
- Spitzenmiete steigt um 16,4 %

Hamburg, 10. Januar 2023 – Der Hamburger Markt für Lager-, Logistik- und Industrieflächen konnte das starke Vorjahresergebnis von 630.000 m² der durch alle Marktteilnehmer vermittelten Mietflächen nicht halten und rutscht um deutliche 22,2 % auf 490.000 m² ab. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, Deutschlands führendes Beratungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücke, in seinem neuesten Marktbericht.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahr

„Nach zwei Jahren des deutlichen Wachstums in Folge erfährt der Markt damit

einen deutlichen Dämpfer“, kommentiert **Jörg Lojewski, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**. „Auch 2022 war durch eine sehr angespannte Situation des Flächenangebotes geprägt – bei gleichzeitig hoher Basisnachfrage.“

Allerdings wird der aktuelle 5-Jahresschnitt in Höhe von 498.000 m² lediglich knapp um 2 % verfehlt. 2018 wurde exakt gleich viel Fläche wie in 2022 vermittelt, 2019 lag der Umsatz sogar nur bei 360.000 m².

„Positiv zu werten ist die Vielzahl großvolumiger Abschlüsse für Einheiten über 20.000 m²“, berichtet **Stefan Imken, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**. So trugen sogenannte Big-Boxes entscheidend zum Flächenumsatz bei, d.h. Immobilien ab 10.000 m² mit der Hauptnutzungsart durch Logistik und einem Büroanteil von maximal 20 Prozent. Sie stellen dreiviertel aller im Berichtszeitraum vermittelten Flächen bzw. 372.400 m².

Auf Gewerbeparks entfielen 21 % bzw. 102.900 m². Ein Gewerbepark ist laut Realogis ein zusammengehöriges Gewerbegebiet, das mit einem einheitlichen Konzept erschlossen und realisiert wird und deren Infrastrukturen durch ansässige Unternehmen gemeinsam genutzt werden.

Sonstige Flächen, die weder in Big-Boxes noch in Gewerbeparks verortet waren, stellten 3 % bzw. 14.700 m².

Der Industrie- und Logistikimmobilien Mietmarkt Hamburg war 2022 zu mehr als zweidrittel (328.300 m²) durch Abschlüsse in Objekten geprägt, die nicht im Eigentum standen. Rund 30 % entfielen auf Eigennutzer mit 147.000 m² und weitere 3 % bzw. 14.700 m² auf Objekte ohne bekanntes Eigentumsverhältnis.

Top-7 Umsatzbringer stellen 40 % des Flächenabsatzes

Die 7 Top-Umsatzbringer akkumulieren eine Fläche von 196.000 m² und tragen 40 % des Gesamtumsatzes bei. Hierzu zählen die drei größten Abschlüsse: Aldi (42.500 m²), Airbus (30.000 m²) und Pfaff Logistik GmbH (29.500 m²). Die Pfaff Logistik GmbH schaffte es auch im Vorjahr 2021 mit einem Abschluss über 17.500 m² im südlichen Hamburger Umland in die Top-7 Liga der größten Mietvertragsabschlüsse.

Fünf der sieben Top-Abschlüsse bzw. 136.500 m² fanden in Logistik-Neubauten statt, darunter auch der größte Abschluss des Gesamtjahres durch Aldi über 40.000 m², so die Analyse von Realogis.

Wesentliche Umsatzbringer im Gesamtjahr 2022 im Hamburger Großraum

Unternehmen	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
Aldi	HH-Umland Süd	42.500 m ²	Neubau	Handel
Airbus	HH-Süd	30.000 m ²	Bestand	Produktion
Pfaff Logistik GmbH	HH-Umland Ost	29.500 m ²	Bestand	Logistik
Picnic	HH-Umland Nord	25.000 m ²	Neubau	Handel
JYSK SE	HH-Süd	24.000 m ²	Neubau	Handel
Worlée	HH-Ost	23.000 m ²	Neubau	Logistik
Sobuy	HH-Umland Ost	22.000 m ²	Neubau	Handel

Zurückhaltung auf dem Investment- und Projektentwicklungsmarkt

„Investoren und Projektentwickler stellen viele ihrer Ankaufprüfungen zurück. Die Gründe liegen u.a. in der Zinspolitik sowie teilweise noch in der Unsicherheit bei der Baukostenkalkulation“, erklärt Jörg Lojewski.

„Bei den Nutzern werden verbrauchsabhängige Nebenkosten, insbesondere Gas und Strom, bei der Entscheidungsfindung immer wichtiger“, so Jörg Lojewski.

„Dadurch werden Bestandseigentümer älterer Immobilien gezwungen, ihre Objekte zu optimieren. Neubauten der institutionellen Entwickler werden überwiegen nur noch mit PV-Anlage und mit Alternativen zur Gasheizung wie beispielsweise Wärmepumpen erstellt“, so Jörg Lojewski.

Prognose: 2023

„Die Entwicklung des Hamburger Logistikmarktes in 2023 wird insbesondere von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängen, für die eine leichte Rezession vorausgesagt wurde. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, wie sich die Energiekosten im Laufe des Jahres entwickeln werden“, kommentiert Stefan Imken. „Unabhängig davon sind die Vorzeichen für die Assetklasse Lager- und Logistikimmobilien für den Hamburger Standort inklusive der Metropolregionen positiv. Wir gehen davon aus, dass der Handel – insbesondere der E-Commerce – verstärkt Einzug im Hamburger Marktgebiet halten wird. Die Nähe zu den Containerterminals und die sehr gute Infrastruktur sind hier ausschlaggebend.“

Aufgrund des reduzierten Angebotes geht Realogis von einem durch alle Marktteilnehmer erzielten Gesamtflächenumsatz in 2023 von gesamt ca. 400.000 m² aus.

Hamburger Süden erneut umsatzstärkste Region

Die gefragteste Region war 2022 der Hamburger Süden mit mehr als der Hälfte

aller umgesetzten Flächen bzw. 259.700 m². Damit hält sie ihre Spitzenposition seit 2018. Von allen Regionen konnte sie im Vorjahresvergleich mit 7,8 Prozentpunkten am deutlichsten an Bedeutung gewinnen (kommend von 285.000 m² bzw. 45,2 % in Gesamtjahr 2021). Aufgrund des Rückgangs des Gesamtmarktes für Industrie- und Logistikimmobilien in Hamburg büßen zwar alle Regionen an absolutem Umsatz ein, der Süden allerdings mit einem Rückgang von 8,9 % am moderatesten.

Mit Aldi fällt der größte Abschluss über 42.500 m² in den Hamburger Süden (Umland) sowie der zweitgrößte durch Airbus über 30.000 m² (Stadtgebiet) und JYSK SE über 24.000 m² (Stadtgebiet). Zusammen kommen sie auf 96.500 m² bzw. ein Drittel des Umsatzes der Region.

Zweitplatziert ist der Hamburger Osten mit 151.900 m² bzw. einem Anteil von 31 %, auch hier kann der Rang seit 2018 behauptet werden. Neben dem Süden ist sie die einzige Region, die die anteilige Bedeutung halten kann und keinen Marktanteil an andere Regionen abtreten muss (+0,8 Prozentpunkte, kommend von 30,2 % bzw. 190.000 m² in 2021). Absolut verliert der Hamburger Osten hingegen deutliche 20,1 % an Flächenumsatz.

Drei der Top-Mietverträge und etwa die Hälfte des Umsatzes wurden im Osten der Metropolregion geschlossen: Pfaff Logistik GmbH (29.500 m² im Umland), Worlée (23.000 m² im Stadtgebiet) und Sobuy (22.000 m² im Umland). Auf dem dritten Rang rangiert der Norden mit 53.900 m² bzw. 11 %, unverändert seit 2018, kommend von 95.000 m² bzw. 15,1 % im Gesamtjahr 2021. Er verzeichnet mit -4,1 Prozentpunkten einen leichten relativen Rückgang bezogen auf den absoluten Flächenumsatz, jedoch einen absoluten Einbruch von 43,3 % (-41.100 m² gegenüber GJ 2021). Nahezu die Hälfte trägt der Top-Abschluss mit Picnic über 25.000 m² im nördlichen Umland bei.

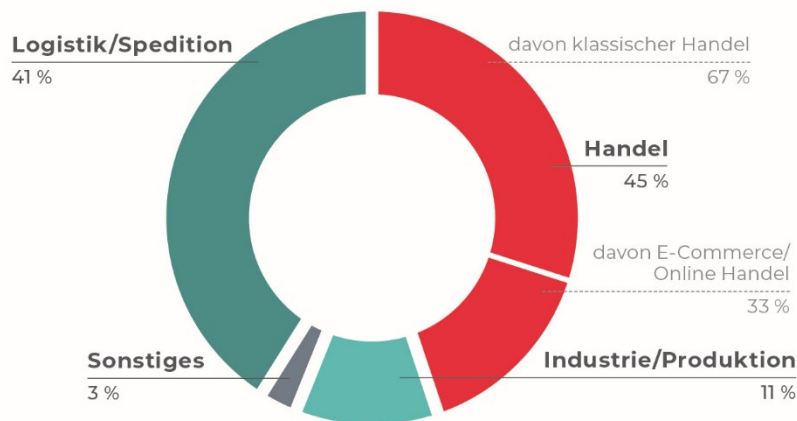
Wie seit 2018 durchgehend am wenigsten gefragt ist der Hamburger Westen mit 24.500 m² bzw. 5 %, kommend von 60.000 m² bzw. 9,5 % verliert die Region relativ -4,5 Prozentpunkte und reduziert ihren Vorjahreswert absolut um mehr als die Hälfte (-59,2 %).

Handel zieht an der Logistik vorbei und erklimmt das Branchen-Ranking

Typischerweise ist Logistik/ Spedition die führende Branche des Hamburger Industrie- und Logistikimmobilien Mietmarktes. 2022 führt jedoch der Handel mit 220.500 m² bzw. 45 % das Branchen-Ranking an. Zu den vier Top-Umsatzbringer zählen Aldi, Picnic, JYSK SE sowie Sobuy, die insgesamt 113.500 m² bzw. die Hälfte des Umsatzes stemmen. Innerhalb des Handels dominierte

der klassische Handel mit einem Anteil von zweidrittel bzw. 147.000 m², gefolgt vom E-Commerce mit 73.500 m² bzw. einem Anteil von 33 %.

■ **Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen 2022**



Copyright: Realogis

Auf dem zweiten Rang rangiert die üblicherweise erstplatzierte Branche Logistik / Spedition mit einem Umsatz in Höhe von 200.000 m² bzw. 41 %. Kommend von 371.700 m² bzw. 59 % in 2021 bricht Logistik/ Spedition regelrecht ein und verliert 18 Prozentpunkte an Anteil in der Branchenbetrachtung sowie absolut beinahe die Hälfte (-46 %, 171.700 m²). Die zwei Top-Abschlüsse der Branche Logistik / Spedition stellen Pfaff Logistik GmbH und Worlée mit einem akkumulierten Umsatz von 52.500 m² bzw. 26,3 %.

Drittplatziert ist seit 2018 durchgehend die Branche Industrie/ Produktion mit aktuell 55.000 m² bzw. 11 %, kommend von 69.300 m² bzw. ebenfalls einem Anteil von 11 %. Damit erfährt die Branche eine unveränderte anteilige Bedeutung im Jahresvergleich, wenngleich absolut ein Rückgang von 21 % vorliegt. Der Top-Abschluss von Airbus zahlt 54 % auf den Branchenumsatz ein.

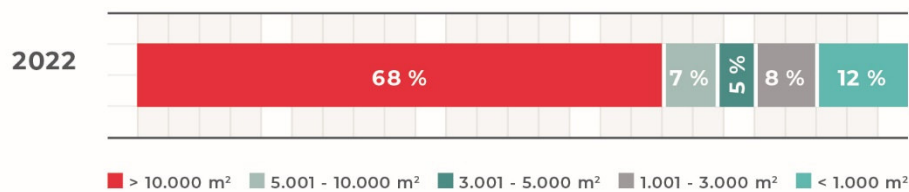
Seit 2018 stets letztplatziert ist die Sammelkategorie Sonstiges mit 14.500 m² bzw. einem Anteil von 3 %, kommend von 44.100 m² bzw. 7 % büßt sie sowohl relativ (-4 Prozentpunkte) als auch absolut an Bedeutung bzw. Umsatz ein (mit -67 % von allen Branchen am deutlichsten).

Zwei Flächensegmente sind für 80 % des Umsatzes verantwortlich

Großflächen ab 10.000 m² hatten wie auch im Vorjahr den größten Marktanteil mit 68 % bzw. 333.200 und konnten 2022 ihre Stellung weiter ausbauen (+16 Prozentpunkte, kommend von 327.600 m² bzw. 52 %). Alle sieben Top-

Abschlüsse fallen in diese Kategorie und stellen rund 60 % des Umsatzes.

■ **Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg 2022**



Copyright: Realogis

Die Größenklasse der Flächen zwischen 5.001 bis 10.000 m² war mit 34.300 m² bzw. 7 % viertplatziert (kommend von 75.600 m² bzw. 12 % büßt sie somit an anteiliger Bedeutung in Höhe von 5 Prozentpunkten ein).

Die Flächeneinheit 3.001 bis 5.000 m² ist aktuell mit 24.500 m² bzw. 5 % letztplatziert (kommend von 44.100 m² bzw. 7 %, -2 Prozentpunkte am anteiligen Umsatz). Mittlere bis kleinere Flächen zwischen 1.001 und 3.000 m² vereinten 39.200 m² bzw. 8 % der Flächen auf sich und sind somit aktuell drittplatziert.

Kleinstflächen unter 1.000 m² sind zweitplatziert mit 58.800 m² bzw. 12 %. Zusammen mit den Großflächen werden 80 % bzw. 4 von 5 vermieteten Quadratmeter abgedeckt.

Spitzenmiete steigt um 16,4 %

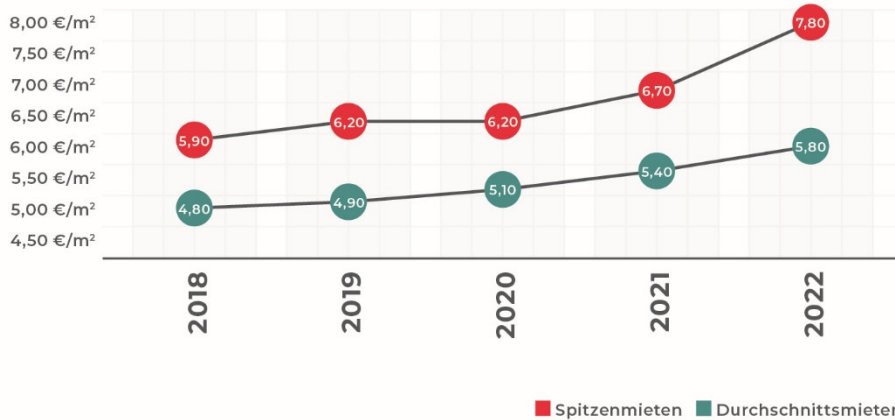
„Die Spitzenmiete erreicht mit 7,80 €/m² ihren neuen vorläufigen Höchstwert“, kommentiert Jörg Lojewski. „Hier trifft Flächenknappheit auf weiterhin anhaltend gute Nachfrage und hohe Baukosten sowie hohe Kaufpreise für Grundstücke.“

Kommend von 6,70 €/m² Ende 2021 stellt der Mietpreisanstieg mit +16,4 % den stärksten Zuwachs der Aufzeichnungen von Realogis dar. In der Folge wird auch der 5-Jahresschnitt von 6,56 €/m² um deutliche 18,9 % übertroffen.

Auch die Durchschnittsmiete erreicht mit einem Plus von 7,4 % auf 5,80 €/m² ihr

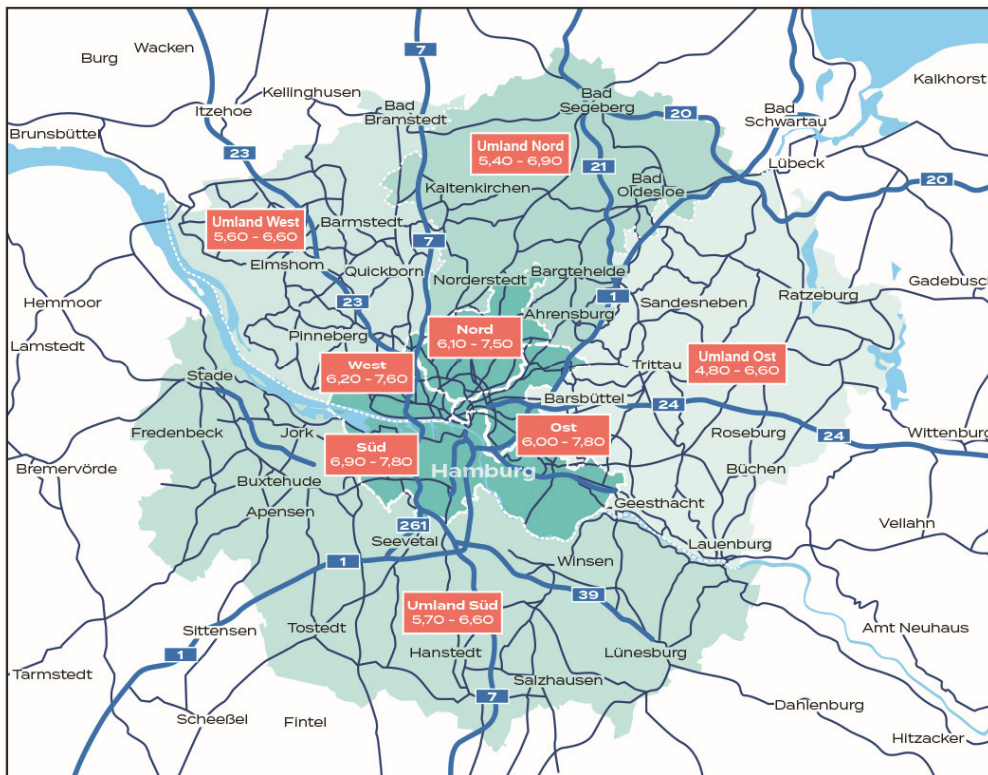
neuestes Peak. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell 7,4 % über dem 5-Jahres-Schnitt von 5,20 €/m²

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen 2022 (€/m²)



Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations

Silke Westermann

Presse

Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf

Tel: +49/211/53 88 3-440

E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt REALOGIS:

REALOGIS Holding GmbH

Silja Schuppler

Marketing

Rundfunkplatz 4, 80335 München

Tel: +49/89/51 55 69 17

E-Mail: s.schuppler@realogis.de

www.realogis.de

REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien



Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. 2005 gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter: 2021 erzielte REALOGIS einen Umsatz von knapp 1,3 Million m² vermittelter Nutzfläche allein im Vermietungssegment. Der Nettoprovisionsumsatz aller Dienstleistungen liegt bei rund 25 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2021.

Zudem hat REALOGIS 2021 den Deutschen Immobilien Preis in der Kategorie „Commercial Player“ für sich entschieden, der Unternehmen für ihren besonderen Einsatz, ihre Kreativität, Innovationskraft und Nachhaltigkeit auszeichnet.

Zur Unternehmensgruppe gehören die acht Niederlassungen Berlin, Düsseldorf, Deutschland Süd/Nord, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart.

Die über 70 REALOGIS Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional und kundenorientiert. Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung von Greenfields und Brownfields, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien. Damit wird der gesamte Immobilienzyklus erfasst – von der Standortanalyse über die Optimierung von Expansionszielen bis zur Veräußerung von nicht mehr betriebsnotwendigen Assets.

Kurzum: REALOGIS bietet in jeder Hinsicht „Mehr Raum für Ihren Erfolg“.