

PRESSEMITTEILUNG

Hamburger Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt hält sich wacker trotz zweitem Rückgang in Folge

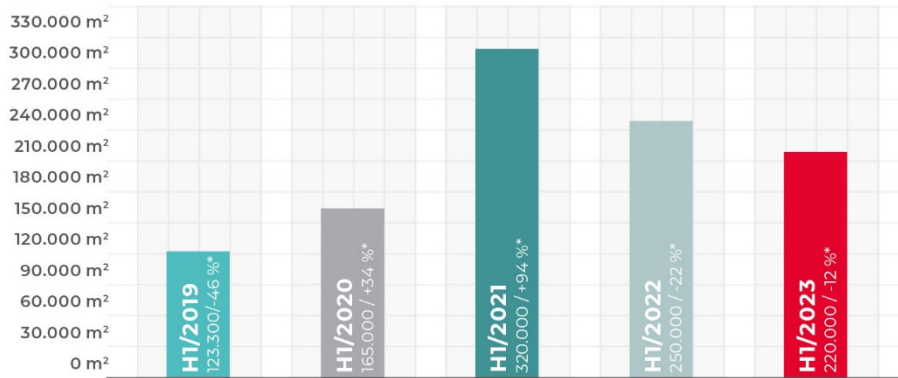
- Flächenumsatz von 220.000 m² toppt 5-Jahresschnitt
- Mietmarkt dominierend
- Gewerbeparks für zwei Drittel des Flächenumsatzes verantwortlich
- Big-Box-Logistikkimmobilien kaum noch verfügbar
- Ausblick bis Jahresende: keine Neubauten am Start
- Regionen-Ranking: Hamburg Region Süd nur noch knapp auf Platz 1
- Branchen-Ranking: Industrie/Produktion legt deutlich zu
- Größenklassen: Einheiten zwischen 5.000 – 10.000 m² legten um 15 Prozentpunkte zu
- Spitzenmiete auf Höchststand

Hamburg, 17. Juli 2023 – Der Hamburger Eigennutzer- und Mietmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien hat den zweiten Rückgang in Folge verzeichnet. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, Deutschlands führendes Beratungsunternehmen für Industrie- und Logistikkimmobilien sowie Gewerbegrundstücke, in seinem neuesten Marktbericht. Mit einem durch alle Marktteilnehmer im ersten Halbjahr 2023 erzielten Flächenumsatz von 220.000 m² fuhr die Metropolregion Hamburg im Vorjahresvergleich mit 250.000 m² einen Rückgang um 12 % ein. Bereits das H1 2022 stellte einen Rückgang in Höhe von 21,9 % kommend vom Rekordhalbjahr mit 320.000 m² in H1 2021 dar.

„Allerdings hat sich der negative Trend abgeschwächt und das aktuelle Flächenumsatzergebnis liegt noch 55.000 m² bzw. deutliche 126.700 m² von den beiden schwächsten Halbjahren der letzten fünf Jahre unserer Aufzeichnungen entfernt“, kommentiert **Jörg Lojewksi, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**. „Auch wurde der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre in Höhe von 215.660 m² aktuell um 2 % übertroffen. Somit ist das Ergebnis der letzten sechs Monate als leicht überdurchschnittlich einzuordnen.“ In der langen Zeitreihe der letzten zehn Jahre zeigt sich, dass der Hamburger Logistik- und Industriemarkt mit Ausnahmen der ersten Halbjahre 2019 und 2020 in allen weiteren Jahren oberhalb der 200.000er Marke rangierte.

Wie in den meisten anderen Top-Märkten für Logistik- und Industrieimmobilien, dominierte auch am Standort Hamburg in den ersten sechs Monaten der Bestand den Flächenumsatz mit einem Anteil von 69,1 % bzw. 152.000 m². Anmietungen in Neubauten kamen auf 68.000 m² bzw. 30,9 %. Die Entwicklung und der Bezug von Brownfields spielten im Berichtszeitraum keine Rolle.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

Wesentliche Umsatzbringer

Unternehmen	Marktgebiet	Flächenumsatz	Art	Branche
TST GmbH	HH-Süd	21.300 m ²	Neubau	Logistik
Pandora Group	HH-Ost	15.000 m ²	Neubau	Produktion
Media -Saturn	HH-Süd	14.600 m ²	Bestand	Handel
IGEPA Group	HH-Ost	13.500 m ²	Bestand	Logistik
H-TEC SYSTEMS	HH-Ost	11.400 m ²	Neubau	Produktion

Die überwiegende Mehrheit des Flächenumsatzes lässt sich auf Vermietungen zurückführen: Rund 92 % bzw. 201.500 m² des Flächenumsatzes fand in Objekten statt, die den Nutzern nicht gehörten, lediglich 8 % bzw. 18.500 m² entfielen auf Eigennutzer. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum konnte Realogis einen höheren Anteil von Eigennutzern mit 80.000 m² bzw. 32 % des Flächenumsatzes ausmachen, hier stellten Eigennutzer noch rund ein Drittel des Flächenumsatzes.

Bezogen auf die Gebäudeart waren im H1 2023 Gewerbeparks für den Großteil des Flächenumsatzes in Höhe von 144.200 m² bzw. 65,5 % verantwortlich. Sie konnten um deutliche 86.700 m² zulegen, was einer 2,5-Fachung kommend von 57.500 m² in H1 2022 entspricht. Zudem konnten sie ihre anteilige Bedeutung um 42,5 Prozentpunkte stark ausbauen.

Big-Box-Logistikimmobilien kamen auf 75.800 m² bzw. 34,5 % und verloren aufgrund nicht verfügbarer Flächen sowohl absolut als auch anteilig deutlich an Bedeutung mit einem Delta von 106.700 m², kommend von 182.500 m², sowie einem Minus in Höhe von deutlichen 38,5 Prozentpunkten. Im Vorjahreszeitraum waren sie noch für rund drei von vier umgesetzten Quadratmetern verantwortlich, aktuell ist es nur noch rund ein Drittel. Absolut betrachtet ist der Einbruch in Höhe von 106.700 m² fast vollständig für

den Rückgang des Halbjahresergebnisses verantwortlich (91 % - die weiteren 9 % bzw. - 10.000 m² stammen aus den zuvor nicht zuordbaren Objekten).

Ausblick

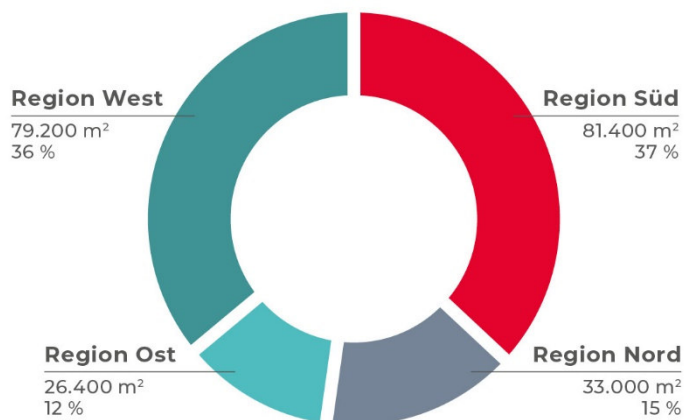
„Derzeit sind so gut wie keine neuwertigen Flächen größer 10.000 m² im Bestand mehr verfügbar. Daher sind Unternehmen gezwungen, in die Hamburger Metropolregionen auszuweichen, d.h. nördlich entlang der A7 Richtung Flensburg, östlich entlang der A24 Richtung Berlin und südlich entlang der A1 Richtung Bremen“, erklärt **Stefan Imken, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**.

Laut Realogis Hamburg lautet daher die Prognose bis Jahresende: Der Umsatz am Hamburger Eigennutzer- und Mietmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien wird aufgrund nicht vorhandener großvolumiger Flächen und wirtschaftlicher Unsicherheiten bei der Marke 400.000 m² liegen.

Regionen-Ranking: Hamburg Region Süd nur noch knapp auf Platz 1

Die seit H1 2019 durchgehend erstplatzierte Hamburg Region Süd blieb weiterhin auf dem Spitzenplatz des Flächenumsatzes nach Regionen. Im abgelaufenen Halbjahr vereinte sie insgesamt 81.400 m² bzw. 37 % des Flächenumsatzes auf sich. Damit büßte sie kommend von 117.500 m² bzw. 47 % in H1 2022 deutlich absolut (36.100 m² bzw. - 30,7 %) als auch relativ (-10 Prozentpunkte) ein und konnte die Führungsposition nur noch knapp behaupten.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Regionen H1/2023



Copyright: Realogis

Zweitplatziert war die Region West mit 36 % bzw. 79.200 m² nur knapp hinter der Region Süd, kommend von Rang 4 in H1 2022 mit 20.000 m² bzw. 8 %. Sie konnte als einzige Region um absolut 59.200 m² zulegen (Vervierfachung) und auch relativ am stärksten mit einem Plus von 28 Prozentpunkten an Bedeutung gewinnen.

Auf dem dritten Rang befindet sich weiterhin die Region Nord mit 33.000 m² bzw. 15 %,

kommend von 37.500 m² bzw. ebenfalls einem Anteil von 15 %. Im Gegensatz zu allen anderen Regionen bleibt der Flächenumsatz der Region Nord somit weitgehend stabil (Delta bei 4.500 m² bzw. Rückgang um 12 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum).

Die im Vorjahreszeitraum noch zweitplatzierte Region Ost verlor mit einer Differenz in Höhe von 48.600 m² auf aktuell 26.400 m² kommend von 75.000 m² (-64,8 %) den meisten Flächenumsatz und den höchsten Anteil mit -18 Prozentpunkten und bildet das Schlusslicht. Das ist ungewöhnlich, da die Region seit H1 2019 durchgehend zweitplatziert war und im Schnitt (seit H1 2019) rund 25 % des Flächenumsatz beisteuerte.

Branchen-Ranking: Industrie/Produktion legt deutlich zu

Seit H1 2016 durchgehend flächenhungrigste Branche am Hamburger Markt ist Logistik/Spedition mit 79.600 m² bzw. einem Anteil von 36,2 %, kommend von 147.500 m² bzw. 59 %. Zwischen Januar und Juni 2023 verlor sie von allen Branchen mit einem Minus in Höhe von 67.900 m² (-46 %) am deutlichsten absolut an Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum H1 2022 und rangiert somit nur noch bei etwa der Hälfte. Auch anteilig büßt die Branche deutlich mit 22,8 Prozentpunkten ein. Die beiden Top-Vertragsabschlüsse durch die TST GmbH und IGEPA Group trugen insgesamt 34.800 m² bzw. 44 % des Flächenumsatzes bei.

Die Branche Industrie/Produktion legte von allen Branchen am deutlichsten zu und erzielte mit 76.660 m² bzw. 34,8 % den höchsten Wert seit Aufzeichnung von Realogis. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis mit 10.000 m² bzw. 4 % konnte der aktuell Zweitplatzierte im Branchen-Ranking sowohl absolut (+66.600 m² und damit mehr als versiebenfacht) als auch anteilig mit 30,8 Prozentpunkten an Flächenumsatz zulegen.

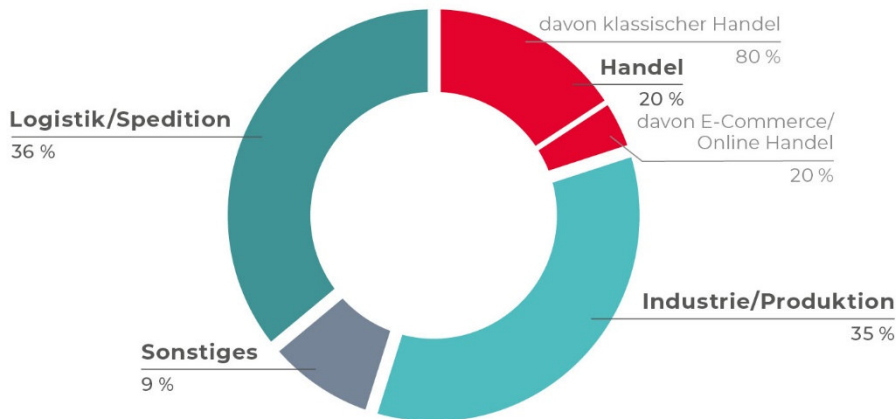
Die beiden Top-Deals durch die Pandora Group und H-Tec Systems trugen zusammen 26.400 m² bzw. 34 % des Flächenumsatzes der Branche bei.

Es folgte der Handel mit 44.000 m² bzw. 20 %, womit er absolut um 38.500 m² (-47 %) bzw. anteilig um 13 Prozentpunkte nachgab (H1 2022: 82.500 m² bzw. 33 %). Taktgebend war der klassische Handel mit 35.200 m² bzw. 80 % des Flächenumsatzes, wozu der Großabschluss durch Media – Saturn 14.600 m² bzw. 41 % beitrug. Die restlichen 8.800 m² bzw. 20 % entfielen auf Unternehmen des E-Commerce.

Letztplatziert war weiterhin die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 19.800 m² bzw. 9 %, kommend von 10.000 m² bzw. 4 %.

Der Rückgang des Flächenumsatzes in H1 2023 geht größtenteils auf den Einbruch der Nachfrage durch Logistik/Spedition zurück (-67.900 m² bzw. 64 % aller summierten Flächenumsatzrückgänge), gefolgt durch den Handel (-38.500 m² bzw. 36 %).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen H1/2023

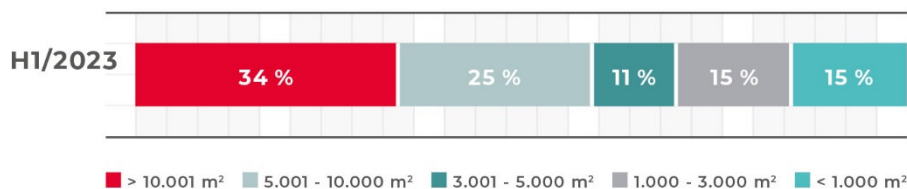


Copyright: Realogis

Größenklassen: Einheiten zwischen 5.000 – 10.000 m² legten um 15 Prozentpunkte zu

Wie auch im Vorjahreszeitraum leisteten Großflächenanmietungen ab 10.000 m² mit 75.800 m² bzw. 34 % den größten Beitrag aller Größenklassen zum gesamten Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2023. Kommend von 162.500 m² bzw. 65 % fällt allerdings auf, dass die Großflächen zwar weiterhin die höchste Bedeutung für den Hamburger Markt haben, allerdings als einzige Größenklasse einen Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen haben (absolut -86.700 m² bzw. -53,4 %), bzw. anteilig ein Rückgang um 31 Prozentpunkte.

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2023



Copyright: Realogis

Größere Flächen zwischen 5.001 und 10.000 m² vereinten in den ersten abgelaufenen sechs Monaten des laufenden Jahres 25 % der Flächen bzw. 55.000 m² auf sich und belegten den zweiten Platz (H1 2022: 25.000 m² bzw. 10 %). Mit einem Zuwachs von 30.000 m² können sie ihr Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppeln und auch anteilig von allen Größenklassen mit +15 Prozentpunkten am deutlichsten zulegen.

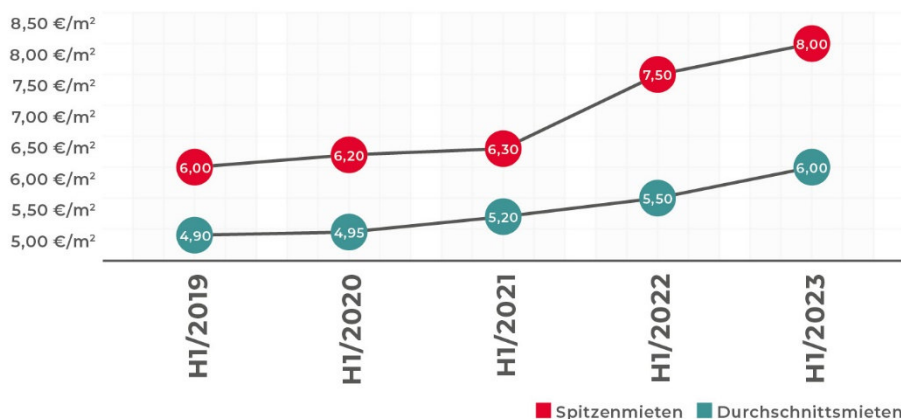
Mittlere bis größere Flächen zwischen 3.001 und 5.000 m² belegten mit 24.200 m² bzw. 11 % den letzten Rang (H1 2022: 20.000 m² bzw. 8 %).

Kleinere Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m² akkumulierten 33.000 m² bzw. 15 % (H1 2022: 17.500 m² bzw. 7 %, Rang 3). Kleinstflächen unter 1.000 m² vereinten 32.000 m² bzw. 15 % auf sich und rangieren somit auf dem vierten Rang (H1 2022: 25.000 m² bzw. 10 %).

Spitzenmiete auf Höchststand

Die Spitzenmiete für Industrie- und Logistikimmobilien sowie Einheiten in Gewerbeparks in der Metropolregion Hamburg hat Ende des ersten Halbjahrs 2023 mit 8,00 €/m² und einer Verteuerung von 6,7 % einen neuen vorläufigen Höchstwert erklommen (H1: 2022: 7,50 €/m²). Sie ist seit H1 2019 durchgehend gestiegen, zuletzt im H1 2022 mit einem Plus von 19 % am deutlichsten (kommend von 6,30 €/m²). Der aktuelle 5-Jahresschnitt von 6,80 €/m² wurde um deutliche 17,6 % übertroffen.

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



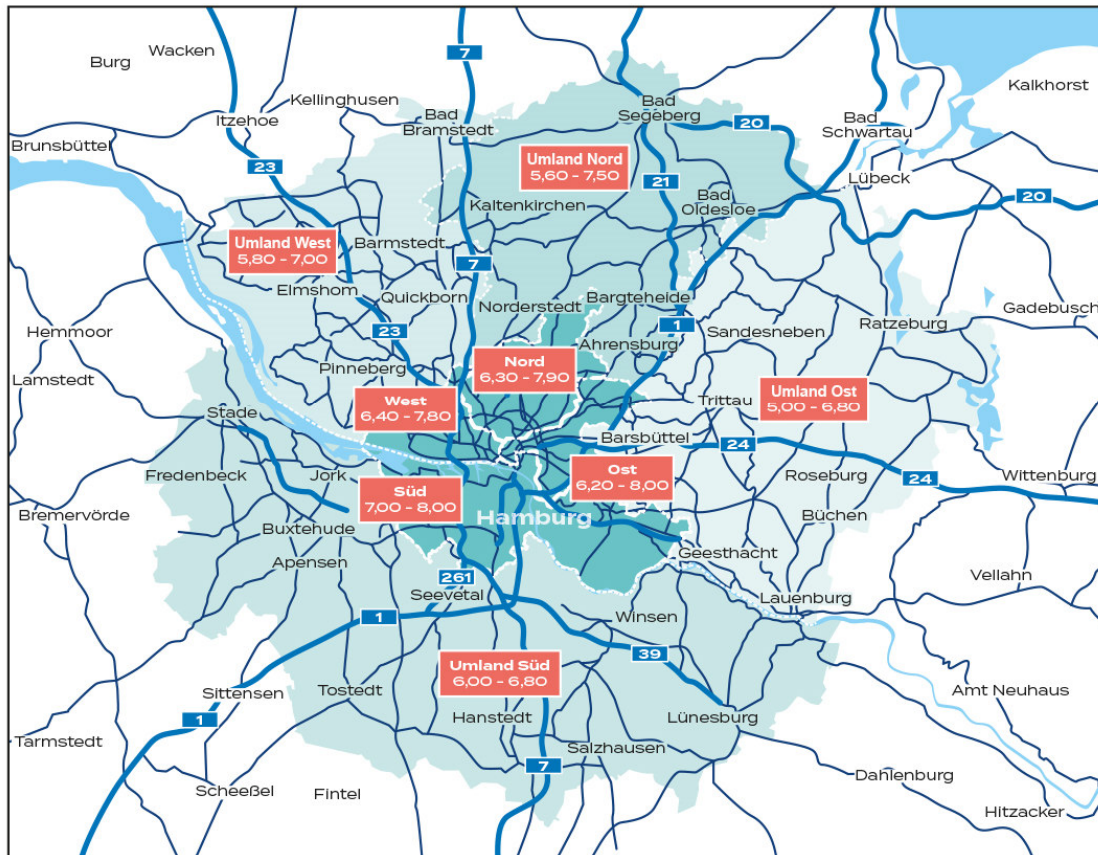
Copyright: Realogis

„Kaum verfügbare Flächen und hohe Baukosten treffen auf eine weiterhin dynamische Nachfrage nach hochwertigen Logistikflächen. Diese sollen sich durch Nachhaltigkeit und die Einhaltung von ESG-Kriterien auszeichnen und mit ihren ressourcensparenden Konzepten für Entlastung bei den bisherigen Energiekosten sorgen“, so Jörg Lojewski.

Auch die Durchschnittsmiete verhält sich dynamisch und stieg mit einem Plus von 9,1 % deutlicher als die Spitzenmiete auf den vorläufigen aktuellen Höchstwert von 6,00 €/m².

Das ist der deutlichste Anstieg der letzten fünf ersten Halbjahre. Die aktuelle Durchschnittsmiete überstieg den 5-Jahresschnitt in Höhe von 5,31 €/m² um 13 %.

■ **Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen H1/2023 (€/m²)**



Copyright: Realogis

Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations

Silke Westermann

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. 2022 erzielte REALOGIS einen Umsatz von 1,251 Million m² vermittelter Nutzfläche allein im Vermietungssegment (vorläufiges Ergebnis). Der Nettoprovisionsumsatz aller Dienstleistungen liegt bei rund 22,74 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2022 (vorläufiges Ergebnis).

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“.