

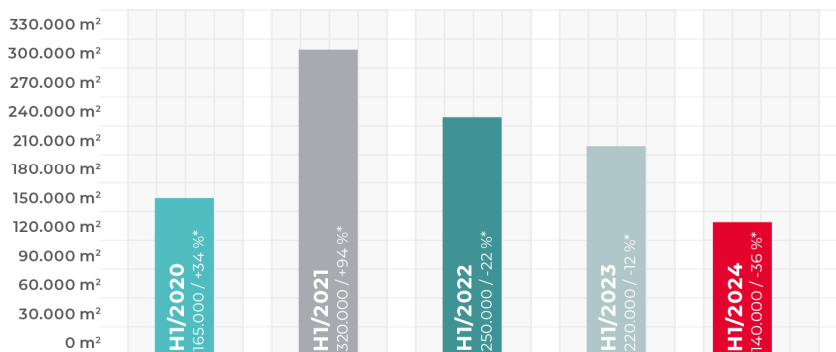
PRESSEINFORMATION

Region Hamburg: REALOGIS analysiert den Markt für Logistik- und Industrieimmobilien im ersten Halbjahr 2024

- Umsatzrückgang um ein Drittel: Negativtrend seit 2022 setzt sich weiter fort
- Mieten statt selber bauen
- Immobilienart: Gewerbeparks vor Big-Box-Logistikimmobilien
- Regionen-Ranking: Hamburger Osten vorn
- Branchen-Ranking: Einzig Branche Logistik/Spedition steigert ihren Flächenumsatz
- Flächensegmente: Totalausfall der Großflächen
- Spitzen- und Durchschnittsmiete steigen ungebrochen
- Ausblick: Incentives für Mieter – belebteres zweites Halbjahr erwartet

Hamburg, 3. Juli 2024 – Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien zur Miet- und zur Eigennutzung in der Metropolregion Hamburg setzt den negativen Trend der Vorjahre verstärkt fort. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis – Deutschlands führendes Beratungsunternehmen von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. Mit 140.000 m² in den ersten sechs Monaten durch alle Marktteilnehmer umgesetzten Lager-, Logistik- und Industrieflächen ist das Vorjahresergebnis in dem vom Hamburger Hafen geprägten Markt in Höhe von 220.000 m² um deutliche 36,4 % verfehlt worden (absolut um 80.000 m²). Erstmals in den letzten zehn Jahre fehlen laut Realogis Vertragsabschlüsse größer 10.000 m².

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

Im Ergebnis stellt das bezogen auf den Flächenumsatz schwächste erste Halbjahr seit 2019 bzw. das zweitschlechteste Halbjahr seit Beginn der Aufzeichnungen von Realogis

seit 2014 dar.

„Viele Unternehmen agieren zurückhaltend und stellen Investitionsentscheidungen aufgrund der wirtschaftlich unsicheren Lage zurück. Stattdessen werden bestehende Mietverträge in Bestandsimmobilien verlängert“, berichtet **Jörg Lojewski, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH.**

„Auch auf Immobilienseite ist ein auf Chancen setzendes Unternehmertum aktuell wenig sichtbar. Seitens der Projektentwickler werden neue spekulative Projektentwicklungen zurückgestellt und nur noch built-to-suit gebaut. Verstärkt wird dieser Trend, dass nur wenige verfügbare Grundstücke im Raum Hamburg sowie in der Metropolregion zur Entwicklung für Produktions- und Distributionsflächen verfügbar sind – und das trotz einer wachsenden Bevölkerung“, so **Stefan Imken, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH.**

Negativspirale setzte bereits 2022 ein

Eingeleitet wurde die Negativspirale in der Hafenmetropole bereits 2022 kommend von 320.000 m² Flächenabsatz in 2021 mit einem Minus von 21,9 % auf 250.000 m², in 2023 lag das Delta bei -12 % auf 220.000 m².

Beim Blick auf den Durchschnittswert der vergangenen fünf ersten Halbjahre, der aktuell bei 219.000 m² liegt, springt eine deutliche Differenz von 36 % ins Auge.

Wie im Vorjahreszeitraum haben Abschlüsse in Bestandsobjekten den Großteil des Flächenumsatzes ausgemacht, mit 82 % bzw. 115.000 m² fällt ihre Dominanz jedoch immer höher aus (H1 2023: 69,1 % bzw. 152.000 m²; absolut liegt ein Rückgang von 37.000 m² bzw. 24,3 % vor).

Abschlüsse in Neubauobjekten kommen auf 25.000 m², was einem Anteil von 17,9 % am Gesamtflächenumsatz entspricht. Ausgehend von 68.000 m² im Vorjahreszeitraum liegt der Einbruch des Flächenumsatzes bei knapp zwei Drittel (-63,2 %).

Das insgesamt schwache Ergebnis geht beinahe hälftig auf Bestand (-37.000 m² vom Gesamtrückgang bzw. 46 %) und Neubau zurück. Der Neubau (-43.000 m² vom Gesamtrückgang im Jahresvergleich von -80.000 m² bzw. 54 %) ist etwas stärker betroffen.

Abschlüsse in ehemaligen Brownfield-Flächen spielten hingegen im abgelaufenen Halbjahr wie auch im Vorjahreszeitraum keine Rolle. „Dabei ist das Potenzial an entwicklungsfähigen Brachflächen bzw. in die Jahre gekommenen Immobilien in der Stadt mit dem größten Seehafen Deutschlands enorm hoch. Dem Markt fehlen moderne, drittverwendungsfähige und nachhaltig erstellte Immobilien“, so Jörg Lojewski weiter.

Mieten statt selber bauen

Auch im ersten Halbjahr 2024 ist der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt von nahezu ausschließlich ein Mietermarkt (132.000 m² bzw. 94 %), lediglich 8.000 m² Fläche bzw. 6 % des Gesamtergebnisses gehen auf Eigennutzer zurück (2023: 92 % Mieteranteil und 8 % Eigennutzer). Absolut geben Abschlüsse durch Mieter um deutliche

69.500 m² nach (kommend von 201.500 m² auf aktuell 132.000 m²), gefolgt durch Eigennutzer mit -10.500 m² (ausgehend von 18.500 m² im ersten Halbjahr 2023 auf aktuell 8.000 m²).

Gewerbeparks vor Big-Box-Logistikimmobilien

Bezogen auf die Gebäudeart liegen in der Metropolregion Hamburg weiterhin Abschlüsse in Gewerbeparks vorn (99.000 m² bzw. 70,7 %, kommend von 144.200 m² im H1 2023), gefolgt von Big-Box-Logistikimmobilien (41.000 m² bzw. 29,3 %, kommend von 75.800 m² im H1 2023).

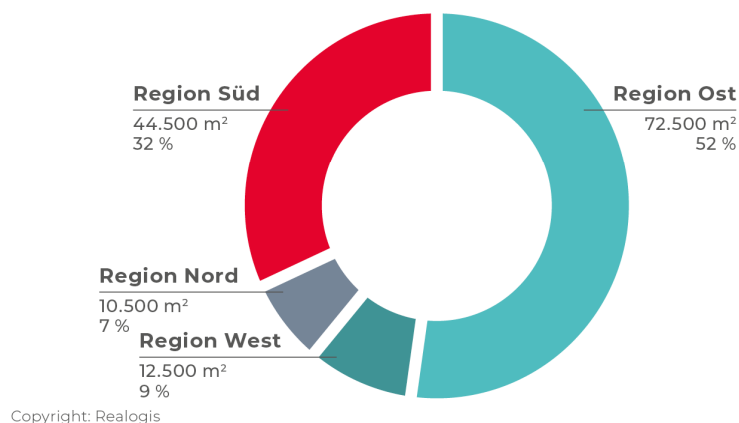
Absolut verzeichnen Gewerbeparks jedoch mit -45.200 m² bzw. -31,3 % ein deutlicheres Minus bezogen auf den Flächenumsatz im Jahresvergleich als Big-Box-Abschlüsse mit -34.800 m² bzw. -45,9 %.

„Nur zwei Jahre ist es her, dass fast drei Viertel aller umgesetzten Flächen bzw. 182.500 m² in Big-Box-Immobilien umgesetzt worden sind. Diese Zahlen verdeutlichen, dass Unternehmen derzeit bei Neuabschlüssen vermehrt auf kleinere Einheiten setzen“, so Stefan Imken.

Regionen-Ranking: Hamburger Osten vorn

Die Führungsrolle bei den Regionen hat die im Vorjahreszeitraum letztplatzierte Region Ost aktuell mit 72.500 m² bzw. 51,8 %, kommend von 26.400 m² bzw. 12 % und deutlichem Abstand auf den zweiten Rang, übernommen. Absolut liegt hier der einzige Zuwachs aller Regionen mit einem deutlichen Plus von 46.100 m² (+174 %) vor. Sie ist ebenfalls die einzige Region, die ihren 5-Jahresschnitt von 63.580 m² um deutliche 14 % übertreffen konnte, so Realogis.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Regionen H1/2024



Die Abschlüsse von Kühne + Nagel (9.000 m²) und Freudenberg Industrial Service GmbH (8.500 m²) haben in Summe 17.500 m² bzw. 24,1 % des Flächenumsatzes der Region beigetragen.

Die seit H1 2019 durchgehend erstplatzierte Region Süd steigt auf den zweiten Rang ab

mit 44.500 m² bzw. 31,8 % (kommend von 81.400 m² bzw. 37 %). Absolut liegt hier der zweitdeutlichste Rückgang aller Regionen vor mit einem Minus von 36.900 m² bzw. 45,3 % vor, auch unterbietet sie den 5-Jahresschnitt von 97.480 m² mit deutlichen -54,3 % am stärksten. Die zwei Top-Abschlüsse sind FW Fulfillment + Logistik GmbH (9.000 m²) und Nefab Packaging Germany GmbH (7.500 m²), die insgesamt 16.500 m² bzw. 37,1 % des Flächenumsatzes der Region beisteuern.

Auf Rang drei befindet sich die Region West mit 12.500 m² bzw. 8,9 %, kommend von Rang 3 mit 79.200 m² bzw. 36 % (-66.700 m² bzw. -84,2 %), der 5-Jahresschnitt von 25.740 m² ist um 51,4 % verfehlt worden. Der Top-Abschluss durch die DREI-D Direktwerbung GmbH & Co. KG erbringt 7.500 m² und damit rund 60 % des Flächenumsatzes der Region.

Letztplatziert ist die Region Nord mit 10.500 m² bzw. 7,5 %, kommend von Rang 3 mit 33.000 m² bzw. 15 %. Prozentual liegt hier der zweitdeutlichste Rückgang im Jahresvergleich mit -68,2 % bzw. absolut 22.500 m² vor, der 5-Jahresschnitt von aktuell 32.200 m² ist nur zu rund einem Drittel erreicht worden (um 67,4 % verfehlt).

Hauptverantwortlich für das schwache erste Halbjahr bezogen auf den Anteil am Rückgang von insgesamt 80.000 m² im Vorjahresvergleich ist die Region West mit 52,9 % bzw. -66.700 m², gefolgt von Region Süd mit 29,3 % (36.900 m²) und Region Nord mit 17,8 % (-22.500 m²). Der Zuwachs der Region Ost um 46.100 m² hat die Rückgänge der anderen Regionen nicht aufwiegen können.

Wesentliche Umsatzbringer

Unternehmen	Marktgebiet	Flächenumsatz	Art	Branche
Kühne + Nagel	HH-Ost	9.000 m ²	Neubau	Logistik
FW Fulfillment + Logistik GmbH	HH-Süd	9.000 m ²	Bestand	Logistik
Freudenberg Industrial Service GmbH	HH-Ost	8.500 m ²	Neubau	Produktion
Nefab Packaging Germany GmbH	HH-Süd	7.500 m ²	Bestand	Produktion
DREI-D Direktwerbung GmbH & Co. KG	HH-Umland West	7.500 m ²	Neubau	Logistik

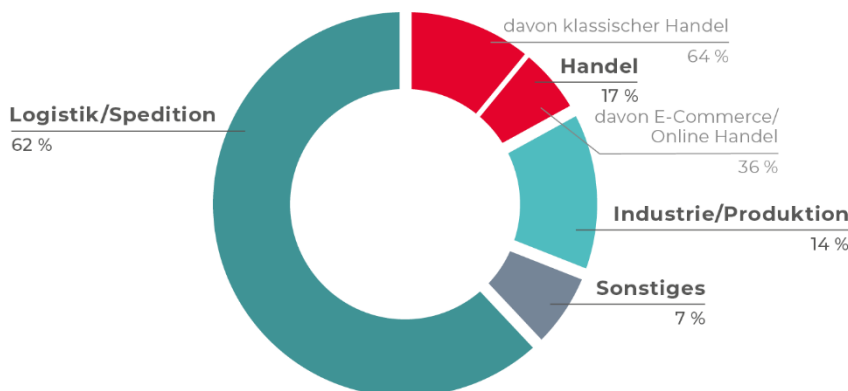
Branchen-Ranking: Einzig die Branche Logistik/Spedition steigert ihren Flächenumsatz

„Bezogen auf die Branchenverteilung der Flächenabnehmer zeigt sich, dass die Unternehmen aus Industrie/Produktion 56.600 m² bzw. 73,9 % weniger abgenommen haben als im Vorjahreszeitraum“, kommentiert Jörg Lojewski.

An der Summe der Rückgänge im Jahresvergleich in Höhe von -86.900 m² ist Industrie/Produktion mit 65,1 % hauptverantwortlich. Es folgt der Handel mit einem Anteil von 23,6 % (bzw. -20.500 m²) und Sonstige mit 11,3 % (-9.800 m²). Der Zuwachs von Logistik/Spedition mit +6.900 m² bzw. +8,7 % konnte diese Rückgänge nicht aufwiegen.

Einzig die erstplatzierte Branche Logistik/Spedition hat mit 86.500 m² bzw. einem Anteil von 61,8 %, kommend von 79.600 m² bzw. 36,2 % in H1 2023, ihren Marktanteil ausbauen können. Absolut liegt das Ergebnis aus dem aktuellen Halbjahr um 6.900 m² über dem ersten Halbjahr 2023, anteilig legt sie um 25,6 Prozentpunkte am Gesamtflächenumsatz zu. Dennoch kann der 5-Jahresschnitt in Höhe von 109.530 nicht gehalten werden und wird um 21 % unterboten. Drei der fünf Top-Abschlüsse fallen in die Kategorie Logistik/Spedition und tragen in Summe 25.500 m² bzw. 29,5 % des Flächenumsatzes der Branche bei.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen H1/2024



Copyright: Realogis

Zweitplatziert ist der Handel mit 23.500 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 16,8 %, kommend von 44.000 m² bzw. 20 %. Das stellt absolut den zweitdeutlichsten Rückgang von 20.500 m² dar, was beinahe einer Halbierung des Vorjahreswertes gleichkommt (-46,6 %). Gleichzeitig wird weniger als die Hälfte des 5-Jahresschnitts erreicht (-53,6 %), der aktuell bei 50.620 m² liegt. Innerhalb der Branche stellt der klassische Handel 15.000 m² bzw. 63,8 % (H1 2023: 35.200; -57,4 %), der E-Commerce 8.500 m² bzw. 36,2 % (H1 2023: 8.800 m²; -3,4 %). Beide Unterkategorien verfehlen ihre jeweiligen 5-Jahresdurchschnitte wesentlich: der Schnitt des klassischen Handels liegt bei 35.067 m² und wurde um 57,2 % verfehlt. Der E-Commerce unterbietet mit dem aktuellen Ergebnis seinen Schnitt in Höhe von 14.933 m² um 43,1 %.

Auf dem dritten Rang liegt Industrie/Produktion mit 20.000 m² bzw. 14,3 %, kommend von Rang 2 mit 76.600 m² bzw. 34,8 %. Absolut liegt hier der deutlichste Rückgang an Flächenumsatz mit -56.600 m² bzw. -73,9 % vor. Das Ergebnis liegt bei rund einem Viertel des Vorjahreswertes. Auch anteilig büßt die Kategorie am deutlichsten mit 20,5 Prozentpunkten ein, kommend von 34,8 % Anteil am Flächenumsatz in H1 2023 auf aktuell 14,3 %. Im deutlich unterdurchschnittlichen ersten Halbjahr ist der 5-Jahresschnitt von 42.120 m² um deutliche 52,5 % unterschritten worden.

Weiterhin letztplatziert ist die Sammelkategorie Sonstiges mit 10.000 m² bzw. 7,1 %, kommend von 19.800 m² bzw. 9 % (-9.800 m², was einer Halbierung gleichkommt und 40,2 % unter dem 5-Jahresschnitt in Höhe von 16.730 m² liegt).

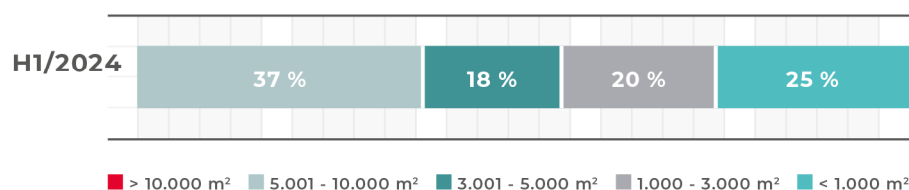
Totalausfall der Großflächen

Als historisch kann der Umstand bezeichnet werden, dass es im abgelaufenen ersten Halbjahr keinen einzigen Großabschluss der Kategorie ab 10.000 m² gab.

„Dieser Totalausfall in einer Kategorie, die typischerweise in der Metropolregion Hamburg die meisten Flächen stellt, ist ein Novum seit Beginn unserer Aufzeichnungen“, so Stefan Imken.

Im Vorjahr war diese Kategorie noch erstplatziert mit 75.800 m² bzw. einem Anteil von 34,5 %. Flächen ab 10.000 m² rangieren im 5-Jahresschnitt aktuell bei 93.380 m².

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2024



Copyright: Realogis

Größere Flächen zwischen 5.001 und 10.000 m² steigen somit im Vorjahresvergleich einen Rang auf und sind aktuell mit 51.500 m² bzw. 36,8 % erstplatziert, kommend von 55.000 m² bzw. 25 %. Absolut geben größere Flächen um 3.500 m² bzw. 6,4 % nach, können aber den 5-Jahresschnitt von 43.500 m² um deutliche 18,4 % übertreffen. Anteilig können durch das Ausbleiben von Großabschlüssen über 10.000 m² alle Kategorien an anteiligem Flächenumsatz zulegen, die Kategorie von 5.001 bis 10.000 m² mit einem Plus von 11,8 Prozentpunkten am deutlichsten.

Mittlere bis größere Flächen zwischen 3.001 und 5.000 m² belegen mit 25.000 m² den vorletzten, vierten Rang, kommend vom letzten Rang mit 24.200 m² bzw. 11 %. Absolut legen sie um 800 m² zu (bzw. 3,3 %). Der 5-Jahresschnitt von 24.400 m² wird um 2,5 % übertroffen.

Kleinere Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m² belegen erneut den dritten Rang mit 28.500 m² bzw. 20,4 %, kommend von 33.000 m² bzw. 15 %. Absolut beträgt der Rückgang 4.500 m² bzw. 13,6 % (zweitstärkster Rückgang nach Großflächen über 10.000 m²). Der 5-Jahresschnitt von 34.220 m² wird um 16,7 % verfehlt.

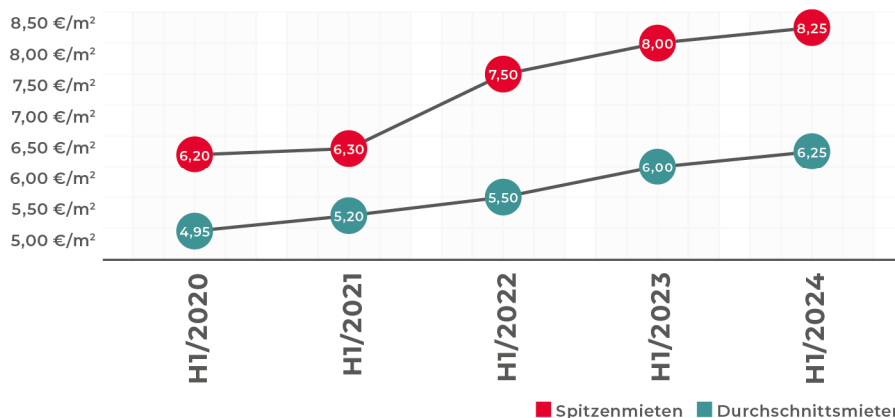
Kleinstflächen unter 1.000 m² verzeichneten mit 35.000 m² bzw. 25 % ein sehr gutes erstes Halbjahr und sind zweitplatziert, kommend von 32.000 m² bzw. 14,5 % (Rang 4).

Absolut verzeichnen sie damit den höchsten Zuwachs aller Größenklassen mit 3.000 m² bzw. 9,4 %. Von allen Größenkategorien haben sie ihren 5-Jahresschnitt in Höhe von 23.500 m² am deutlichsten mit 48,9 % übertraffen.

Spitzen- und Durchschnittsmiete steigen ungebrochen, aber moderater weiter

Die Spitzenmiete verzeichnet im H1 2024 einen Anstieg um moderate 3,1 % auf aktuell 8,25 €/m² (H1 2023: 8,00 €/m²). Damit setzt sich die im ersten Halbjahr 2017 begonnene Verteuerung ununterbrochen weiter fort. Der 5-Jahresschnitt von 7,25 €/m² ist aktuell um 13,8 % übertraffen worden.

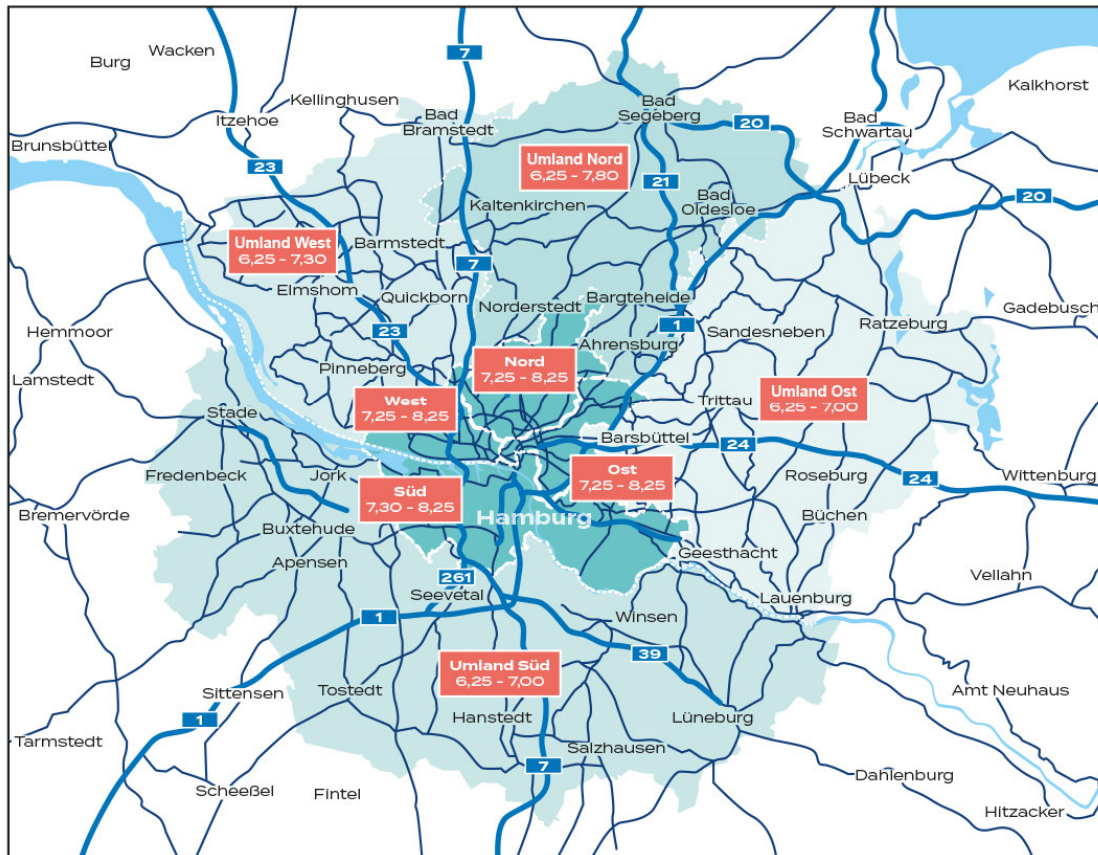
■ **Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg**



Copyright: Realogis

Die Durchschnittsmiete verteuerte sich seit H1 20217 ebenfalls uneingeschränkt und steigt aktuell mit einem Plus von 4,2 % etwas dynamischer als die Spitzenmiete auf den vorläufigen aktuellen Höchstwert von 6,25 €/m². Ihr Wert übersteigt den aktuellen 5-Jahresschnitt in Höhe von 5,58 €/m² um 12 %.

■ **Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen H1/2024 (€/m²)**



Copyright: Realogis

Ausblick

Der Markt dreht sich in Richtung Nutzer. „Um Leerstände abzubauen oder erst gar nicht entstehen zu lassen, sind Vermieter wieder vermehrt bereit, Incentives in Form von beispielsweise mietfreien Zeiten zu gewähren“, berichtet Jörg Lojewski.

„Eine Belebung des Marktes ist vorstellbar, da weitere Zinssenkungen wahrscheinlich sind und Investitionen der Unternehmen wieder vermehrt möglich sein werden. Wir erwarten einen Flächenumsatz durch alle Marktteilnehmer bis Ende 2024 von ca. 300.000 m²“, so Jörg Lojewski weiter.

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. Der Nettoprovisionsumsatz aller Dienstleistungen lag bei rund 19 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023.

REALOGIS entschied 2021 den Deutschen Immobilien Preis in der Kategorie „Commercial Player“ für sich. Der Preis zeichnet Unternehmen für ihren besonderen Einsatz, ihre Kreativität, Innovationskraft und Nachhaltigkeit aus.

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

74 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“.