

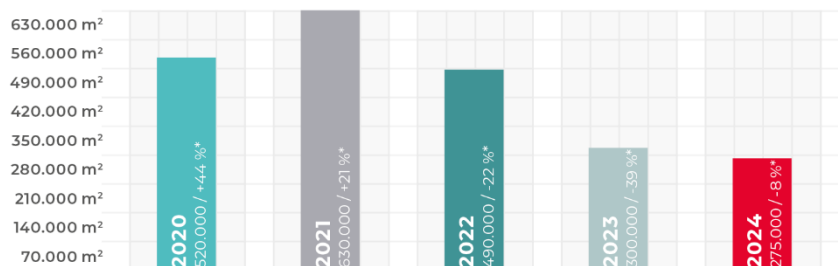
PRESSEINFORMATION

Region Hamburg: REALOGIS analysiert den Markt für Logistik- und Industrieimmobilien für das Gesamtjahr 2024

- Moderater Rückgang des Flächenabsatzes um 8 % gegenüber dem Vorjahr
- Mehr als vier von fünf Abschlüssen in Bestandsobjekten
- Drei der Top-5-Abschlüsse in Neubauten
- Regionen-Ranking: Hamburger Osten und Westen mit Zuwächsen
- Branchen-Ranking: Logistik/Spedition baut Führungsposition aus
- Ranking der Größenklassen 2024: Kleinstflächen mit deutlichem Plus
- Spitzen- und Durchschnittsmiete stabil
- Ausblick: Höhere Dynamik nach 2025 erwartet

Hamburg, 16. Januar 2025 – Der Hamburger Eigennutzer- und Mietmarkt für Lager-, Logistik- und Industrieflächen hat im Gesamtjahr 2024 durch alle Marktteilnehmer einen Flächenumsatz von 275.000 m² erzielt. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, Deutschlands führendes Beratungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücke, in seinem aktuellen Marktbericht.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahr

Kommend von 300.000 m² in 2023 liegt der Rückgang einstellig bei 8 % und somit niedriger als im Vorjahr wo der Flächenumsatz um deutliche 39 % zurückging (GJ 2022: 490.000 m²). Der 5-Jahresschnitt in Höhe von 443.000 m² wurde 2024 um 38 % verfehlt.

Wesentliche Umsatzbringer

Unternehmen	Ort	Flächenumsatz	Gebäudestatus	Branche
Rewe Group	HH-Nord	25.000 m ²	Bestand	Handel
Sterac Transport & Logistik	HH-Umland Ost	10.000 m ²	Neubau	Logistik
Kühne + Nagel International AG	HH-Ost	9.000 m ²	Neubau	Logistik
FW Fulfillment + Logistik GmbH	HH-Süd	9.000 m ²	Bestand	Logistik
Freudenberg Gruppe	HH-Ost	8.500 m ²	Neubau	Produktion

Abschlüsse in Bestandsobjekten dominierten 2024 das Marktgeschehen: Mit mehr als vier von fünf umgesetzten Quadratmetern (84 %) bzw. 230.000 m² bauten sie ihre Bedeutung im Vorjahresvergleich um 14 Prozentpunkte weiter aus und nahmen absolut um 21.500 m² bzw. 10 % zu, kommend von 208.500 m² in 2023.

Zwei der fünf größten Abschlüsse – Rewe Group mit 25.000 m² und FW Fulfillment + Logistik GmbH mit 9.000 m² entfielen auf die Kategorie der Bestandsobjekte und trugen in Summe 34.000 m² bzw. 15 % innerhalb dieser Kategorie an Flächenumsatz bei.

Abschlüsse in Neubauobjekten summierten sich auf 45.000 m², was zu 61 % (27.500 m²) auf das Konto der drei Top-Abschlüsse: Sterac Transport & Logistik (10.000 m²), Kühne + Nagel International AG (9.000 m²) sowie Freudenberg Industrial Service GmbH (8.500 m²).

„Die erfolgreiche Flächenabnahme in Neubauobjekten unterstreicht die Notwendigkeit und Attraktivität von zeitgemäßen Logistikimmobilien für die Nutzer“, bekräftigt **Stefan Imken, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**.

Ausgehend von einem Neubau-Flächenumsatz von 91.500 m² bzw. 31 % in 2023 kommt das aktuelle Ergebnis allerdings einer Halbierung gleich, was u .a. der zurückhaltenden Schaffung und Fertigstellung von Neubauten der Projektentwickler sowie Eigennutzer aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Flächennachfrage geschuldet ist.

Großabschlüsse auf Brownfield-Entwicklungen wurden nicht beobachtet.

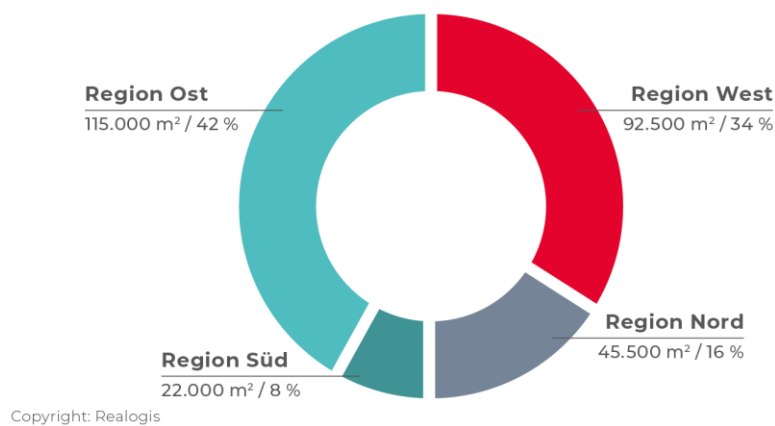
Die Klassifizierung der Nutzer blieb ähnlich zum Vorjahr: Hamburg ist weiterhin ein überwiegender Mietmarkt. 87 % aller Flächen bzw. 240.000 m² wurden 2024 von Mietern genutzt (GJ 2023: 259.000 m² bzw. 86 %). Auf Eigennutzer entfielen 13 % bzw. 35.000 m² (GJ 2023: 41.000 m² bzw. 14 %), was gegenüber anderen Top-8-Regionen durchaus ein respektables Ergebnis ist.

Regionen-Ranking: Hamburger Osten und Westen mit Zuwächsen

Die umsatzstärkste Region des Hamburger Miet- und Eigennutzer-Marktes war 2024 der Hamburger Osten (Stadtgebiet Ost und Umland Ost) mit 115.000 m² bzw. 42 %, kommend von Rang 2 mit 81.000 m² bzw. 27 %. Mit dem absolut wie auch prozentual deutlichsten Zuwachs aller Regionen von +34.000 m² bzw. +42 % setzte sich die Region seit 2018 erstmals an die Spitze des Regionen-Rankings. Die Top-Abschlüsse durch

Sterac Transport & Logistik (10.000 m²), Kühne + Nagel International AG (9.000 m²) und der Freudenberg Gruppe (8.500 m²) trugen in Summe 27.500 m² bzw. 24 % bei. Zwar sticht auch der anteilige Bedeutungsgewinn mit einem Plus von 15 Prozentpunkten hervor, dennoch wurde der 5-Jahresschnitt mit 142.940 m² nicht erreicht bzw. um 19,5 % verfehlt (jedoch deutlich geringer als im GJ 2023: -43,6 %).

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



Auf Rang zwei folgt die zuvor drittplatzierte Region West mit 92.500 m² bzw. 34 %, kommend von 69.000 m² bzw. 23 %. 2024 stellt seit 2018 das beste Ergebnis für die Region West dar – und das obwohl ihr aktuell kein einziger der Top-Abschlüsse zuzuordnen ist. Sie ist zudem neben dem Hamburger Osten die einzige weitere Region, die einen Zuwachs verzeichnen konnte, der aktuell bei 23.500 m² bzw. 34 % liegt. Zudem konnte sie als einzige Region ihren 5-Jahresschnitt in Höhe von 56.480 m² deutlich übertreffen (+64%).

Drittplatziert ist die Region Nord mit 45.500 m² bzw. 16 %, kommend von Rang vier mit 51.000 m² bzw. 17 % (-5.500 m² bzw. -11 % gegenüber dem Vorjahresergebnis). Anteilig liegt der Rückgang bei lediglich einem Prozentpunkt – somit liegt das Ergebnis nahe des Vorjahreswertes. Der größte Abschluss in diesem Teilmarkt und der einzige, der im Berichtszeitraum im gesamten Hamburger Markt über 10.000 m² lag, wurde durch die Rewe Group über 25.000 m² Fläche gezeichnet. Der Abschluss war entscheidend für diese Region, trug er doch 55 % des Flächenumsatzes bei. Das reichte aber nicht, um den 5-Jahresschnitt zu erreichen, welcher rund 70.000 m² beträgt (-35 %).

Am stärksten nachgegeben hat die die zuvor erstplatzierte Region Süd, die mit 22.000 m² bzw. 8 % im abgelaufenen Jahr Rang fünf erreicht (GJ 2023: 99.000 m² bzw. 33 %; 87% Differenz zum 5-Jahresschnitt in Höhe von 173.700 m²). Der Top-Abschluss durch FW Fulfillment + Logistik GmbH über 9.000 m² trug 40 % des Flächenumsatzes bei.

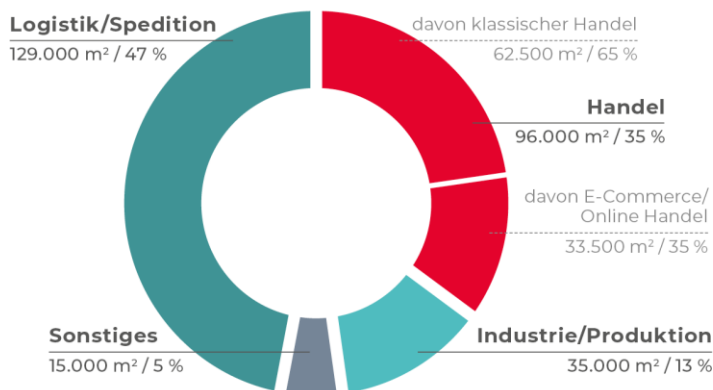
Branchen-Ranking: Logistik/Spedition baut im Vorjahresvergleich Führungsposition aus

Die Branche Logistik/Spedition konnte 2024 ihre Führungsposition unter allen Branchen mit einem Plus von 24 % auf aktuell 129.000 m² bzw. 47 % ausbauen, kommend von

104.000 m² bzw. 35 % im Vorjahreszeitraum. Das ist sowohl das deutlichste absolute wie auch prozentuale Plus an Flächenumsatz unter allen Branchen. Drei der fünf größten Umsatzbringer – Sterac Transport & Logistik mit 10.000 m², Kühne + Nagel International AG mit 9.000 m² sowie FW Fulfillment + Logistik GmbH mit 9.000 m² – trugen zusammengerechnet 28.000 m² bzw. 22 % bei.

Zwar kann keine der Branchen das Niveau ihres jeweiligen aktuellen 5-Jahresschnitts erreichen – die durch die Rekordumsätze in den Jahren 2020 (520.000 m²), 2021 (630.000 m²) und 2022 (490.000 m²) geprägt sind – Logistik/Spedition unterbietet ihren in Höhe von 192.140 m² um 33 % von allen aber am wenigsten.

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



Copyright: Realogis

Auf Rang zwei folgt der Handel mit 96.000 m² bzw. 35 %, kommend von 79.000 m² bzw. 26 %, welcher im Branchen-Ranking im Vorjahresvergleich einen Platz aufsteigt. Der größte Abschluss 2024 durch die Rewe Group trug 25.000 m² bzw. 26 % des Flächenumsatzes des Handels bei. Neben Logistik/Spedition ist der Handel die einzige weitere Branche, die an Flächenumsatz zulegen konnte (+17.000 m² bzw. +22 %). Der 5-Jahresschnitt in Höhe von 147.600 m² stellt einen Rückgang um 35 % dar.

Innerhalb des Handels waren Flächenumsätze durch Unternehmen des klassischen Handels mit 62.500 m² bzw. 65 % (kommend von 64.500 m² bzw. 82 %) taktgebend. Unternehmen mit Schwerpunkt E-Commerce konnten aufholen und trugen 35 % bzw. 33.500 m² bei, was einem Plus von 19.000 m² gegenüber 2023 entspricht. Damit kann das Delta von 2.000 m² des klassischen Handels ausgeglichen werden, womit im Jahresvergleich die Oberkategorie Handel einen um 17.000 m² höheren Flächenumsatz aufweist.

Drittplatziert ist die zuvor zweitplatzierte Branche Industrie/Produktion mit 35.000 m² bzw. einem Anteil von 13 % (GJ 2023: 85.000 m² bzw. 28 %, -50.000 m² bzw. -59 %). Der Top-Abschluss durch die Freudenberg Gruppe brachte 8.500 m² bzw. 24 % ein.

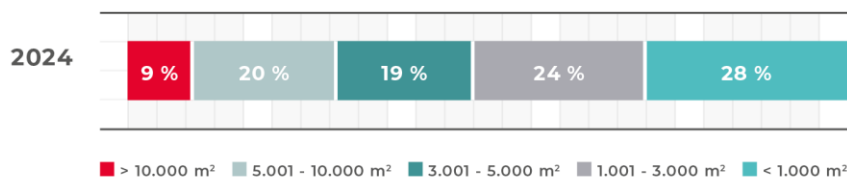
Auf dem letzten Platz liegt weiterhin die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 15.000 m² bzw. 5 % (GJ 2023: 32.000 bzw. 11 %, - 17.000 m² bzw. -53 %).

Die Zuwächse des Handels und durch Unternehmen der Branche Logistik/Spedition mit in Summe 42.000 m² wurden gänzlich durch die Rückgänge der Kategorien Industrie/Produktion und Sonstige aufgezehrt, sodass in Summe ein Delta von 25.000 m² entstand. Der Großteil des Deltas geht auf die Branche Industrie/Produktion zurück (-50.000 m² bzw. 74 % der Rückgänge).

Ranking der Größenklassen 2024: Kleinstflächen mit deutlichem Plus

Kleinstflächen unter 1.000 m² sind erstmals seit den Aufzeichnungen von Realogis erstplatziert. Mit 76.000 m² bzw. 28 %, kommend von Rang 4 mit 50.500 m² bzw. 17 %, stiegen sie am deutlichsten von allen Kategorien auf. Das entspricht einem Plus von 11 Prozentpunkten an anteiliger Bedeutung bzw. absolut um 25.500 m².

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



Copyright: Realogis

Mittlere bis kleinere Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m² sind 2024 zweitplatziert mit 66.000 m² bzw. 24 %, kommend von 51.000 m² bzw. 17 % (Zuwachs von 15.000 m² bzw. 29 %).

Die Größenklasse der mittleren Flächen von 3.001 bis 5.000 m² rangiert auf dem vierten Platz mit 53.000 m² bzw. 19 %, kommend von 36.200 m² bzw. 12 %. Die Kategorie konnte absolut mit +16.800 m² bzw. 46,4 % am zweitstärksten im Jahresvergleich zulegen.

Die Größenklasse der nächsten Kategorie, der Flächen von 5.001 bis 10.000 m², vereinte 55.000 m² bzw. 20 % (-4 Prozentpunkte) und belegte 2024 Platz drei. Vier der Top-5 Abschlüsse gehören dieser Größenklasse an und tragen in Summe 36.500 m² bzw. 66 % des Flächenumsatzes bei.

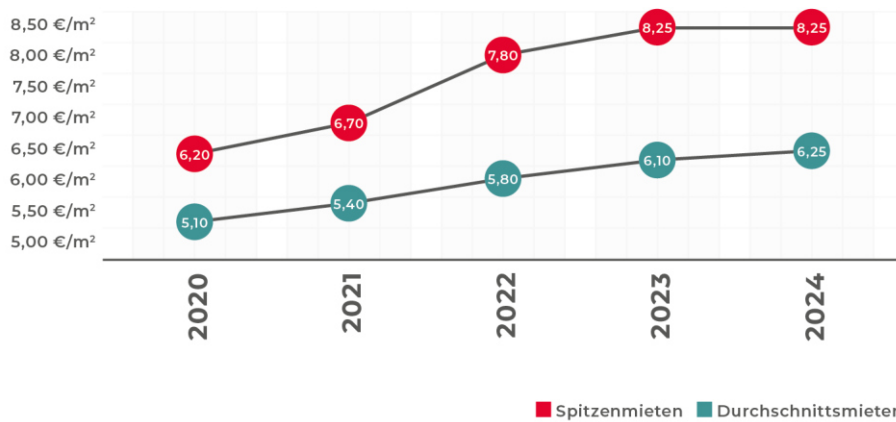
Großflächen ab 10.001 m² verzeichneten 2024 mit der Rewe Group über 25.000 m² nur einen Top-Abschluss. Mit 9 % stellen Großflächenabschlüsse etwas weniger als jeden zehnten umgesetzten Quadratmeter am Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. Kommend von 90.800 m² bzw. 30 % in 2023 liegt das absolute Delta bei 65.800 m², anteilig gibt die Kategorie am deutlichsten von allen um 21

Prozentpunkte nach.

Spitzen- und Durchschnittsmiete stabil

Die Spitzenmiete bleibt mit 8,25 €/m² stabil auf dem Vorjahresniveau, der 5-Jahresschnitt bei 7,44 €/m² (übertroffen um 10,9 %).

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

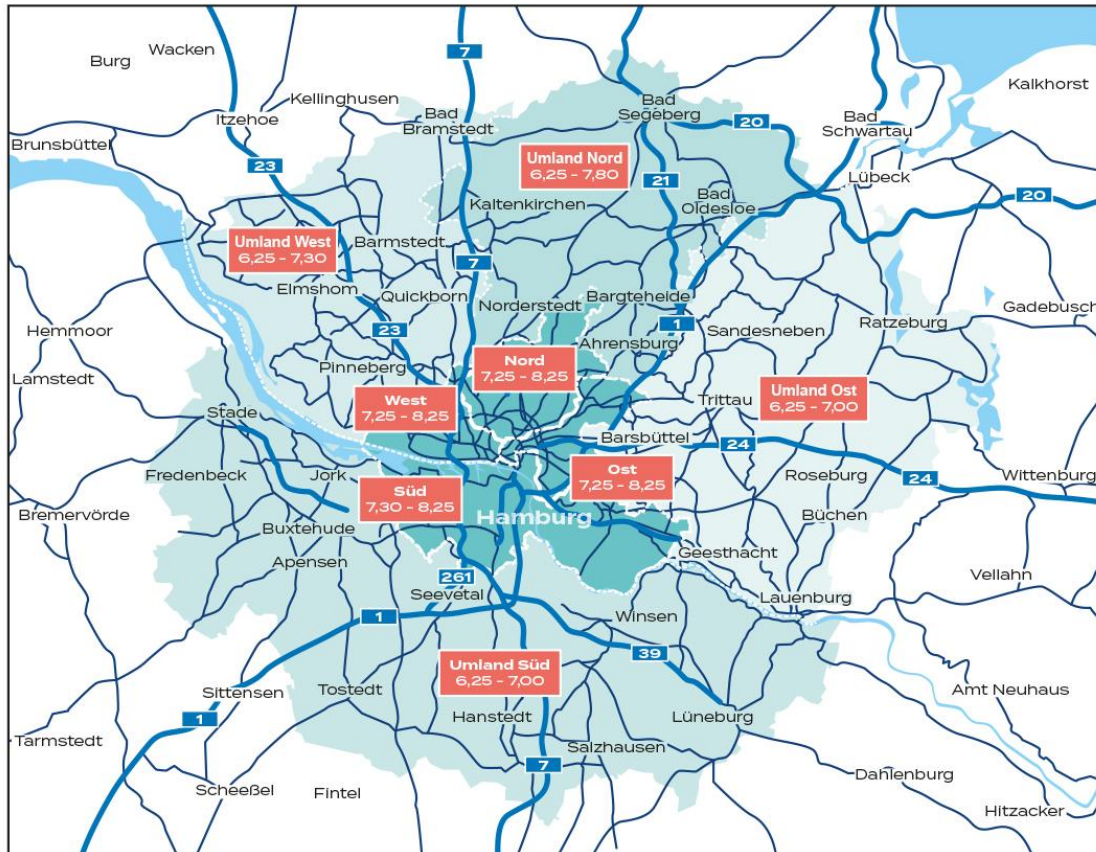


Copyright: Realogis

Die Durchschnittsmiete legte im Jahresvergleich um 2,5 % auf 6,25 €/m² zu, verglichen zum Stand des ersten Halbjahres 2024 stagnierte sie damit. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell 9,1 % über dem 5-Jahres-Schnitt von 5,73 €/m².

„Bedingt durch den anhaltenden Nachfragerückgang haben sich die enormen Mietpreisentwicklungen der letzten Jahre abgeschwächt. Unternehmen prüfen intensiv, unter welchen Umständen eine Anmietung oder ein Ankauf aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation sinnvoll ist. Auf der anderen Seite ist die Bereitschaft der Vermieter für Incentives zum Wohle der Nutzer im Jahresverlauf 2024 weiter angestiegen“, kommentiert Stefan Imken.

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



Copyright: Realogis

Ausblick 2025

„Wir gehen davon aus, dass erst zum Ende 2025 für alle Marktteilnehmer eine spürbare höhere Dynamik am Hamburger Logistik- und Industrieimmobilienmarkt eintreten wird“, erklärt Stefan Imken. „Auch wenn durch eine neue Regierungsbildung zügig konjunkturelle Programme zielgerichtet auf dem Weg gebracht würden, träfe die dann zu erwartende steigende Nachfrage auf ein weiterhin noch geringes Flächenangebot, so dass im Gesamtjahr 2025 ein Flächenumsatz durch alle Marktteilnehmer von ca. 225.000 m² zu erwarten ist. Des Weiteren ist noch nicht absehbar, wie sich möglich Zölle der USA aufgrund der Trump Regierung auf die Exportnation Deutschland auswirken werden. Wünschenswert wäre, dass die Nachfrage im großvolumigen Flächenbereich wieder ihren Schwung aufnimmt und auf ein auskömmliches Angebot an verfügbaren Bestandsflächen sowie hochwertigen Immobilien trifft.“

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
Leopoldstraße 154, 80804 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. 2023 erzielte REALOGIS einen Umsatz von 982.232 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.

Rund 70 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“.