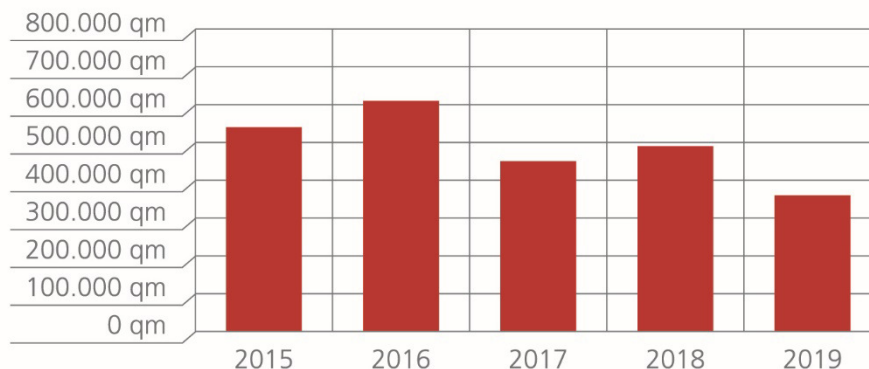


## Realogis-Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen im Großraum Hamburg für 2019

- Jahresanfangsprognose hat sich bewahrheitet: Hamburger Logistik-Mietmarkt gibt um 27 % nach
- Frühzeitige Mietvertragsverlängerungen an der Tagesordnung
- In naher Zukunft keine Ausweisung neuer Flächen für die Logistik
- Flächenverteilung: Hamburger Norden legt deutlich zu
- Nur ein Vertragsabschluss größer 10.000 qm
- Mieten steigen trotz Vollvermietung nur zwischen 2 bis 5%
- Prognose 2020: Die Anspannung bleibt – Flächenumsatz bis Jahresende auf ähnlich niedrigem Vorjahresniveau

Hamburg, 13. Januar 2020 – Das führende deutsche Immobilienberatungsunternehmen für Logistik und Industrie hat seinen neuen Report für den Top-Industrie- und Logistikmarkt Hamburg veröffentlicht. „Unsere Jahresanfangsprognose hat sich leider bewahrheitet“, kommentiert **Jörg Lojewski, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**. Insgesamt sind in den Monaten Januar bis Dezember 2019 am Logistikstandort Hamburg 360.000 qm Fläche von allen Marktteilnehmern umgesetzt worden. Damit hat die zu den infrastrukturell attraktivsten zählende Logistikregion Deutschlands um 27 % gegenüber dem Vorjahr nachgegeben (2018: 490.000 qm). Das Umsatzergebnis stellt im 5-Jahres-Verlauf nicht nur das schwächste dar, sondern hat auch den 5-Jahreschnitt von 490.000 qm um 27 % verfehlt.

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

„In Hamburg haben nicht die Branchen Industrie und Logistik nachgegeben. Im Gegenteil, wir verzeichnen eine anhaltend gute Nachfrage und die weiterhin hohe Bedeutung des weltweit leistungsfähigem Hafens sowie der Logistikbranche als Arbeitgeber“, so Jörg Lojewski. „Deutlich zu Buche geschlagen hingegen hat die Verknappung des Flächenangebotes – insbesondere für größere Einheiten ab 10.000 qm in der südlichen Metropolregion. Dabei sind diese Immobilien für eine funktionierende Wirtschaft und eine effiziente Feinverteilung von Waren als Teil der Güterströme von großer Bedeutung.“

Aber auch zentrumsnah – und damit sind Gebiete von Deutschlands größtem Seehafen sowie der Industrie und Gewerbe affine Stadtteil Billbrook gemeint – trifft eine positive Nachfrage auf wenig moderne Logistikflächen mit hoher Drittverwendung.

Die Verknappung der Flächen am attraktiven norddeutschen Knotenpunkt zeigt sich auch im Ranking der Mietvertragsabschlüsse: In den vergangenen zwölf Monaten wurde mit der Ansiedlung des Handelsunternehmens nutwork auf einer ca. 28.000 qm großen Logistikfläche im Hamburger Hafen lediglich ein einziger Mietvertragsabschluss mit einem Flächenvolumen größer 10.000 qm registriert.

Die fehlenden Ressourcen führen nicht zuletzt aufgrund der guten Auftragslage sowie der gut ausgebauten Anbindungen ins Hinterland mit einer breiten Vernetzung des Standortes innerhalb Europas dazu, dass sich Nutzer am Standort Hamburg Logistikflächen durch eine langfristige Verlängerung der Mietverträge sichern.

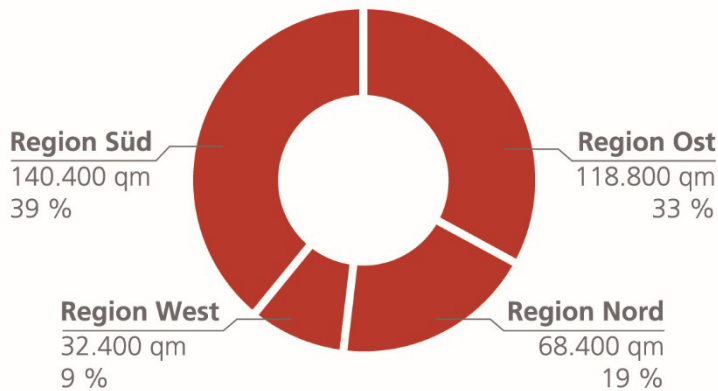
## **Flächenumsatz nach Regionen 2019**

Wie im Vorjahreszeitraum stellt die Region Süd auch 2019 den größten Flächenumsatz. In den vergangenen zwölf Monaten haben die Standorte zwischen Neu Wulmstorf im Südwesten und Geesthacht im Südosten der A1 mit 140.400 qm insgesamt 39 % des Umsatzergebnisses akkumuliert. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dieses jedoch eine Rückgang (2018: 49 %, 240.100 qm).

Auf dem zweiten Platz rangiert die Region Ost mit 33 % (118.800 qm), deren Anteil im Vorjahresvergleich nahezu auf demselben prozentualen Niveau verblieben ist (34 %, 166.600 qm).

Ordentlich zugelegt hingegen hat die Region Nord zwischen Pinneberg und Ahrensburg, deren Anteil 2018 nur bei 8 % rangierte (39.200 qm) und deren Anteil auf 19 % (68.400 qm) angestiegen ist. Auf dem letzten Platz liegt wie im Vorjahr die Region West (2019: 9 %; 32.400 qm; 2018: 9 %, 44.100 qm).

>> Flächenumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg 2019 nach Regionen



Copyright: Realogis

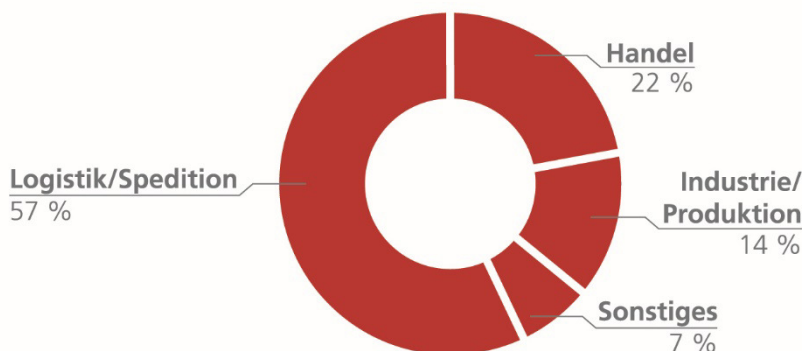
## Flächenumsatz nach Branchen 2019

„Beim Blick auf die Flächenabnehmer nach Branchen stechen die Logistikdienstleister in der Metropolregion Hamburg mit einem Anteil von knapp 57 % bei einem Umsatz von 205.200 qm heraus“, sagt **Irina Lysenko, Research Analyst der Realogis Gruppe**. Ihr Fokus gilt Mikrostandorten mit multimodalen Infrastruktureinrichtungen, d.h. einem direkten Zugang zu Straße, Wasser und Schiene.

Es folgt der Handel mit 22 % (79.200 qm), wobei der Anteil des Großhandels dem Einzelhandel bei weitem überlegen ist. Ansiedlungsschwerpunkte des Handels befinden sich vorrangig im Osten Hamburgs und entlang der A1 in Richtung Lübeck.

Produzierende Unternehmen stellen 14 % (50.400 qm) der Flächenabnehmer und platzieren sich damit im Ranking an dritter Stelle. Die Industrie hat sich vor allem in Norderstedt und weiter nördlich in Kaltenkirchen im Kreis Segeberg niedergelassen.

>> Flächenumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg 2019 nach Branchen



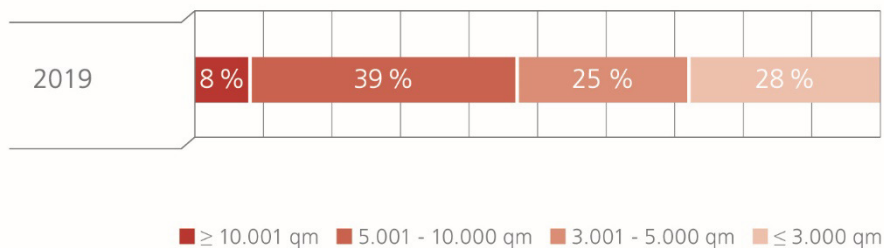
Copyright: Realogis

## Flächenumsatz nach Größenordnung 2019

Auf die Größenordnung zwischen 5.001 und 10.000 qm entfallen 39 % (140.400 qm), gefolgt von der Größenklasse unter 3.000 qm (28 %, 100.800 qm) und dem Segment

zwischen 3.001 und 5.000 qm (25 %, 90.000 qm). Einen Erdrutsch verzeichnet 2019 die Größenklasse ab 10.001 qm: Während sie im Vorjahreszeitraum mit 34 % (2018: 166.600 qm) dominierte, ist in den letzten 12 Monaten nur ein einziger Deal registriert worden (2019: 8 %, 28.000 qm).

>> Abschlüsse nach Größenklassen Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg 2019

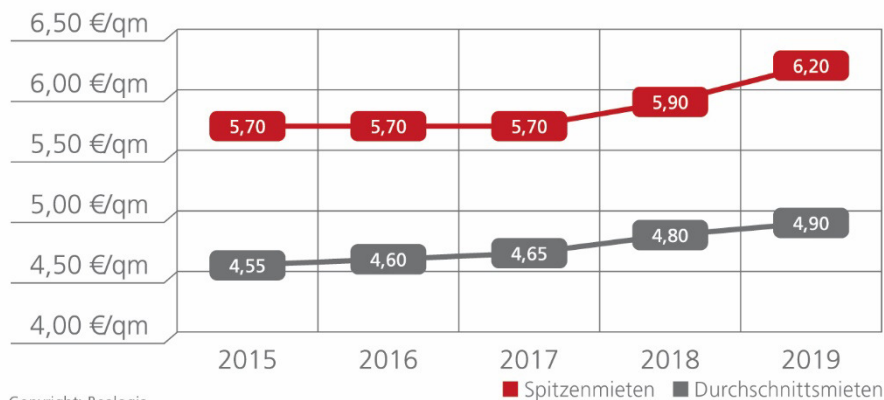


Copyright: Realogis

## Mieten 2019

Während die Mieten im Umland im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 auf gleichem Niveau verblieben, haben sie sich im Zentrum der Hamburger Metropolregion wie folgt entwickelt: Mit 6,90 Euro/qm (+1 %) werden im Westen nunmehr die höchsten Mieten bezahlt, die Untergrenze in dieser Region legte um 4 % auf 5,20 Euro/qm zu. Im Norden liegt die Obergrenze der Mietpreise nunmehr bei 6,70 Euro/qm (+ 3 %), die Untergrenze unverändert bei 5,50 Euro/qm (0 %). Der Osten verzeichnet das höchste Mietpreiswachstum mit einem Plus von 8 % auf 6,50 Euro/qm; die Untergrenze von 5,80 % ist in den vergangenen sechs Monaten um 2 % angestiegen. Im Süden zahlen Mieter in der Spitze 6,20 Euro/qm (+3 %) bzw. mindestens 5,80 Euro/qm (+ 2 %) für hochwertige, großvolumige Kontraktlogistikflächen im Bereich Waltershof/Altenwerder.

>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg 2019



Copyright: Realogis

## Wesentliche Mietvertragsabschlüsse 2019

nutwork Handelsgesellschaft	28.000 qm (Flächenerweiterung)
Hertling	9.000 qm (Flächenerweiterung)
Trans Service Team	8.800 qm (Flächenerweiterung)
Durstexpress	8.400 qm (Flächenerweiterung)
TCO Transcargo	8.400 qm (Flächenerweiterung)

## Prognose 2020

„Fehlende Ressourcen, um das mögliche Wirtschaftswachstum abzudecken, werden auch 2020 bestimmen – die Anspannung bleibt“, sagt Jörg Lojewski. Daher rechnet Realogis bis Ende des laufenden Jahres mit einem ähnlichen Flächenergebnis wie 2019.

„Für ein wenig Entspannung im Angebotsmarkt könnte der Neubau des Entwicklers Four Parx in HH-Wilhelmsburg mit rd. 110.000 qm zum Jahresende sorgen“, so Jörg Lojewski. Die Logistikimmobilie im Hafen wird zweigeschossig erstellt und steht Nutzern ab Ende 2020 zur Verfügung. Zudem sieht der Logistikexperte aufgrund der guten Autobahnanbindungen Potentiale für Ansiedlungen im Speckgürtel und weiterem Umland im Norden, Süden und Osten Hamburgs. Großvolumige Gewerbegrundstücke werden wohl eher nicht dazu zählen.

## Marktgebiet Großraum Hamburg

Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik- und Produktionsflächen in der Region Hamburg und im Umkreis von ca. 50 km entlang der Bundesautobahnen A 1 „Lübeck – Bremen“, der A 7 „Hannover – Flensburg“ sowie der A 39 ab dem „Maschener Kreuz“.

## Pioneers in logistics since 2005: Realogis – [www.realogis.de](http://www.realogis.de)

Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 60 Experten zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien erzielte 2018 einen Netto-Umsatz von 13,24 Millionen Euro.

Quelle: Pressemitteilung von Realogis vom 13. Januar 2020