

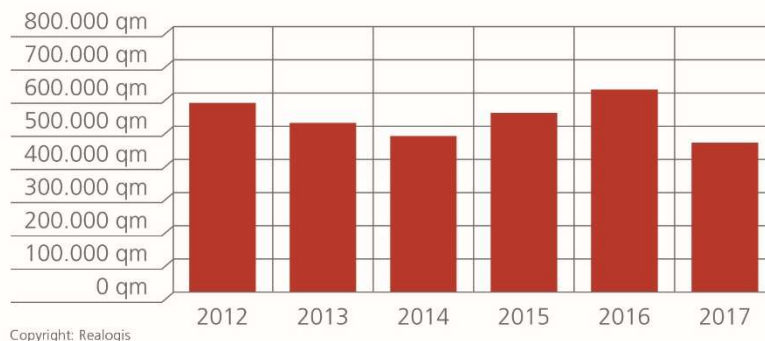
PRESSEMITTEILUNG

Realogis veröffentlicht Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen im Großraum Hamburg für 2017

- 2017 deutlich weniger sofort bezugsfähige Logistikflächen verfügbar
- Hamburger Logistikmarkt kann das starke Ergebnis des Vorjahres nicht bestätigen
- Flächenumsatz von 450.000 qm entspricht einem Rückgang von rd. 26 %
- Geringe Anzahl von Großabschlüssen und nicht einer über 20.000 qm
- Grund: Keine adäquaten Flächenangebote in zentrumsnaher Lage vorhanden, welche in 2017 bezugsfertig waren
- Prognose: 2018 weiterhin gute Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen / Großvolumige Flächen kommen im Hamburger Hafen auf dem Markt

Hamburg, 3. Januar 2018 – Der Hamburger Logistikmarkt kann das starke Ergebnis des Vorjahres nicht bestätigen. Mit einem Umsatz von 450.000 qm neu vermieteten Logistik- und Industrieflächen liegt der nördlichste der deutschen Top-7-Logistikmärkte rund 26 Prozent unter dem Niveau des vorangegangenen Ausreißerjahres (610.000 qm), so eine aktuelle Analyse des Immobilienberatungsunternehmens Realogis. Gegenüber dem 5-Jahresschnitt (516.000 qm) gab das aktuelle Jahresergebnis jedoch immer noch um rund 14 Prozent nach. Als Gründe nannte der Experte für Logistik- und Industrieimmobilien die geringe Verfügbarkeit an sofort bezugsfertigen Flächen. Der Einbruch geht insbesondere auf das historisch schwache zweite Quartal 2017 (ca. 63.000 qm) zurück. „Für 2018 haben wir jedoch eine gute Nachricht“, sagt **Jörg Lojewski, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**. „Im Hamburger Hafen kommen großvolumige Flächen auf den Markt und wir verzeichnen weiterhin eine gute Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen.“

>> Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Hamburg



Last-Mile-Logistik

Die Letzte-Meile-Logistik wird immer wichtiger. Grund hierfür ist u.a. der stetig wachsenden Online-Handel. Amazon lässt ab Anfang 2018 zentrumsnah in der Nähe der Elbrücken ein Verteilerzentrum mit rund 9.000 qm erstellen. Dadurch sollen den stetig wachsenden Anforderungen der Kunden an die Lieferzeit Rechnung getragen werden (same-day-delivery). Damit steigen auch die Ansprüche an die Entwicklung innerstädtischer Logistikimmobilien. „Hier wird aufgrund kleiner zentrumsnaher Grundstücke in die Geschossigkeit gebaut werden“, ist Jörg Lojewski überzeugt.

Angebotssituation im Hafen entspannt sich/Südliche Metropolregion steht vor Vollvermietung

Wie vorhergesagt, steht die südliche Metropolregion vor der Vollvermietung. Der Logistikstandort in Winsen-Luhdorf ist durch die Ansiedlung von Amazon voll ausgelastet. Dort wird die Gemeinde in Zukunft im Rahmen einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebiets keine oder kaum noch logistische Nutzungen zulassen, um die bereits jetzt angespannte Situation der Lieferverkehre nicht noch mehr zu strapazieren.

Im zweiten südlichen Logistik-Hot-Spot in Rade konnte im dortigen Logistikzentrum der Entwickler VGP ebenfalls die Vollausslastung der Flächen vermelden. Dort besteht jedoch in ca. zwei bis drei Jahren die Möglichkeit der Erweiterung des Parks für logistische Nutzungen mit rund 80.000 qm Nutzflächen.

Einziges noch im Bestand zur Verfügung stehende Fläche im Süden ist eine ca. 20.000 qm große Logistikanlage in Buchholz i.d.N.

Geändert hat sich die Flächensituation dagegen im Hamburger Hafen. Dort können spekulativ erstellte Flächen in Moorburg mit ca. 30.000 qm und Waltershof mit ca. 13.000 qm angemietet werden. Darüber hinaus kommen im Bestand ebenfalls in Waltershof weitere rd. 30.000 qm auf den Markt. Somit entspannt sich hier die Angebotssituation ein wenig.

Relevante Abschlüsse im Jahr 2017:

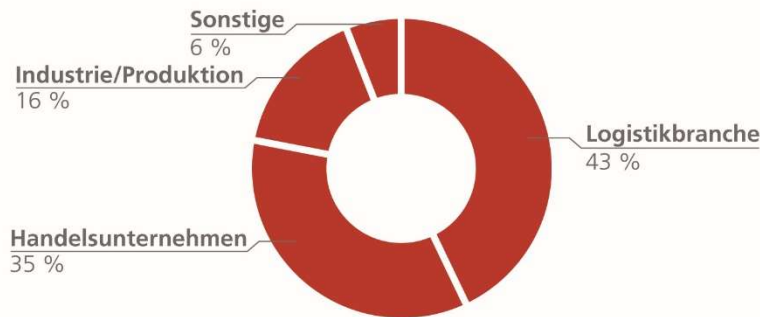
Hamburger Staatsoper	Hamburg Ost	17.000 qm
Apex Int. Spedition	Glinde/Hamburg Ost	17.000 qm
Transgourmet Deutschland	Hamburg Süd	15.000 qm
Senator Int. Logistics	Hamburg Ost	14.000 qm
Dirk Vollmer Spedition	Rade/Umland Süd	14.000 qm

Logistikbranche verteidigt das Branchenranking

Trotz der geringen Abschlüsse an großvolumigen Kontraktlogistikflächen führen 2017 die Logistiker das Branchenranking weiterhin an (43 %), ein Rückgang von 6 Prozentpunkten. Es folgen die Handelsunternehmen mit rd. 35 % (+4 Prozentpunkte). Hier ist in den nächsten Jahren aufgrund der wachsenden Nachfrage des Online-Handels

mit einer Steigerung in diesem Segment zu rechnen. Auf dem dritten Platz liegen die Industrie- und Produktionsunternehmen mit unverändert rd. 16 %. Sonstige Branchen kommen auf 6 %.

>> Umsatz nach Branchen in Hamburg



Copyright: Realogis

Spitzenmiete/Durchschnittsmiete

Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 5,70 €/qm und wird weiterhin im Hafengebiet Waltershof/Altenwerder bei Neubau-Logistikimmobilien mit hoher Drittverwendung erzielt. Da in diesem Gebiet in 2018 wieder Flächen auf den Markt kommen, ist hier nicht mit einer signifikanten Veränderung zu rechnen. Die Durchschnittsmiete liegt in Hamburg leicht erhöht bei 4,65 €/qm.

Ausblick 2018

Für das kommende Jahr ist aufgrund der weiterhin guten konjunkturellen Aussichten und der anhaltend guten Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen mit einer Steigerung des Flächenumsatzes zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die spekulativ erstellten Neubauten im Hamburger Hafen vom Markt angenommen und in die Nutzung gehen werden.

Ein weiterer Schwerpunkt 2018 wird die gestiegene Nachfrage nach zentrumsnahen City-Logistikflächen im Rahmen des E-Commerce sein. Hier bleibt auch abzuwarten, wie sich das von der Stadt Hamburg ausgegebene Wohnungsbauprogramm mit dem gestiegenen Flächenanspruch der Last-Mile-Logistik verträgt.

Insgesamt dürfte sich der Jahresflächenumsatz 2018 wieder über die 550.000 qm Marke einpendeln.

Aktuelle Mietpreise für die einzelnen unterschiedlichen Typen von Immobilien in den entsprechenden Lagen in 2017:

- **hochwertige Logistikimmobilien zentrums-/hafennah** mit folgenden Merkmalen: mind. 10,50 m Hallenhöhe, Rampenlager mit großzügigen Andienungszonen und Minimum 1-2 Tore pro 1.000 qm Hallenfläche, effiziente Beheizungssysteme. Mietpreis Halle: 5,40 – 5,70 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 9,00 - 11,00 Euro/qm

- **funktionale Bestandsimmobilien HH-Ost Billbrook/Allermöhe** mit folgenden Merkmalen: mind. 6,50 - 7,50 m Hallenhöhe, Andienung über Rampen, Heizung oder Kalthalle, Mietpreis Halle: 4,40 – 4,80 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 6,50 – 8,00 Euro/qm

- **einfache Hallenflächen im Hamburger Hafen** mit folgenden Merkmalen: bis zu 5,00 m Hallenhöhe, Kalthallen ohne Dämmung und meist nur ebenerdige Andienung. Mietpreis Halle: 3,60 – 4,20 Euro/qm, zugehörige Bürofläche 5,00 – 6,00 Euro/qm

>> Mietpreisspannen in EUR/m² in Hamburg



Copyright: Realogis

* 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“.

Grafiken: Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

Die erste Adresse für Industrie- und Logistikimmobilien: Firmengruppe Realogis – www.realogis.de

Realogis ist das führende Beratungsunternehmen für die Vermietung von Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks mit untergeordneten Büroflächen in Deutschland. Die Führungsposition von Realogis im Vermietungsmarkt für Industrieimmobilien und Logistikimmobilien ist für Investoren die nachhaltige Ressource für die Realisierung qualitativer Investmentprodukte und Investmentchancen. Zur Firmengruppe gehören Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart sowie die Realogis Immobilien Deutschland GmbH, die für die Vermietung außerhalb der größten Städte verantwortlich zeichnet. Die bundesweite Betreuung der Investmentverkäufe erfolgt dezentral durch Spezialisten aus Düsseldorf, Frankfurt und München. Die Realogis Holding GmbH (München) ist für die Bereiche Unternehmensstruktur, Prozesse, Organisation sowie Personal und Marketing der Unternehmensgruppe Realogis zuständig.

Pressekontakt Realogis:

Silke Westermann, Senior PR Beraterin
 SH/Communication – Agentur für Public Relations
 Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
 Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
 E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:

Kathrina Weiß

Realogis Holding GmbH

Rundfunkplatz 4, 80335 München

Tel. +49/89/51 55 69 0