

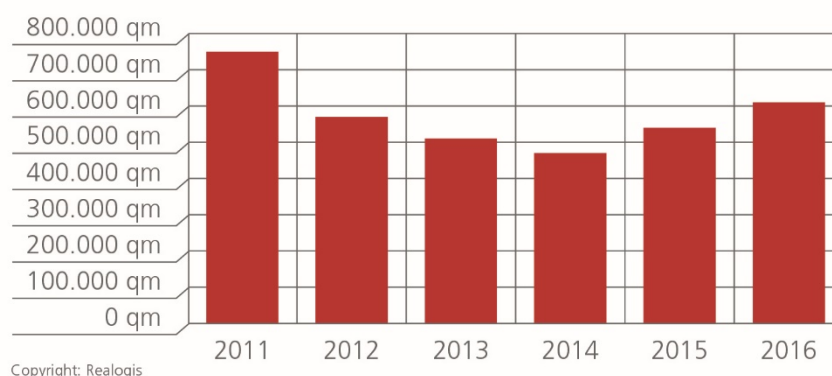
PRESSEMITTEILUNG

Realogis veröffentlicht Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien- und Industrieflächen im Großraum Hamburg für das Jahr 2016

- Hamburger Logistikmarkt überschreitet nach fünf Jahren erstmals wieder 600.000 qm-Marke
- Abschluss von Großverträgen führt zu Vollvermietung der Bestandsflächen in den Teilmärkten Hamburger Hafen, Winsen und Rade
- großflächiger E-Commerce erreicht Norddeutschland
- Projektentwicklung: Bauen auf Vorrat zieht an
- Prognose: Nachfrage bleibt auch 2017 auf hohem Niveau

Hamburg, 17. Januar 2017 – Mit einem Plus von 13% gegenüber dem Vorjahr überschreitet der Hamburger Logistikmarkt erstmals nach fünf Jahren wieder die 600.000 qm-Marke. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis – das führende deutsche Beratungsunternehmen für Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks mit untergeordneten Büroflächen – in seinem aktuellen Marktbericht für die Metropolregion Hamburg. Wie die Analyse zeigt, wurden 2016 von allen Marktteilnehmer 610.000 qm Logistikfläche umgesetzt (2015: 540.000 qm).

>> Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Hamburg



„2016 stand im Zeichen der Vollvermietung insbesondere aller großvolumigen, hochwertigen und drittverwendungsfähigen Bestandslagerflächen im Hamburger Hafen“, sagt Jörg Lojewski, Abteilungsleiter bei der Realogis Immobilien Hamburg GmbH. Hier standen vor einigen Jahren noch viele Bestandsimmobilien mit einer Gesamtfläche von 80.000 bis 100.000 qm leer. Als Gründe für den Vermietungserfolg sieht Realogis u.a. die

vielen Ausschreibungen, die beispielsweise bei Airbus zum Kontraktabschluss mit Logistikern in der Nähe des Standorts Finkenwerder führten. Davon profitierte u. a. der Lagerstandort Waltershof/Altenwerder, da die Logistiker schnell on demand an ihre Auftraggeber liefern müssen.

Auch die südliche Metropolregion stehe kurz vor Komplettauslastung, u.a. durch die Großanmietung von Amazon mit ca. 65.000 qm in Winsen. „Bevorzugten E-Commerce Unternehmen in der Vergangenheit noch Ballungszentren u.a. in Mitteldeutschland, hat sich mit Amazon der erste große Online-Händler im norddeutschen Raum angesiedelt“, kommentiert Jörg Lojewski. Bei mehr Flächenverfügbarkeit im großvolumigen Segment wäre aufgrund einer seit Jahren kontinuierlich steigenden Nachfrage ein noch deutlich höherer Flächenumsatz möglich gewesen. „Auch am Standort Rade, wo 2016 durch viele Nutzer wie Kontraktlogistiker und mittelständische Unternehmen insgesamt knapp 60.000 qm Fläche abgenommen wurde, wird Ende 2017 bzw. Anfang 2018 aufgrund bereits getätigter Abschlüsse und bevorstehender Abschlüsse Vollvermietung herrschen“, prognostiziert Lojewski.

Drittverwendungsfähige Großflächen prägen den Markt

Zum Jahresergebnis 2016 trug mit 323.000 qm vor allem das Größensegment ab 8.000 qm bei (53% des Gesamtflächenumsatzes). Aufgrund der starken Nachfrage nach großvolumigen Lagerflächen mit hoher Drittverwendung konnten die vorhandenen Bestandsflächen im gesamten Marktgebiet nahezu voll vermietet und Leerstände abgebaut werden.

Im Cluster 3.000 qm bis 8.000 qm war in allen Lagen ein geringes Angebot vorhanden. Deswegen reduzierte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozentpunkte auf 24 % auf 147.000 qm.

Wie in den letzten Jahren auch war der Teilmarkt Billbrook aufgrund der Zentrumsnähe und den kurzen Wegen zu den Autobahnen BAB 1 und BAB 25 sowie in den Hafen insbesondere bei mittelständischen Speditionen sehr begehrt. Trotzdem ging der Anteil am Gesamtumsatz im Segment bis 3.000 qm aufgrund des knappen Angebots um 2 Prozentpunkte auf 23 % Umsatzanteil zurück (ca. 140.000 qm).

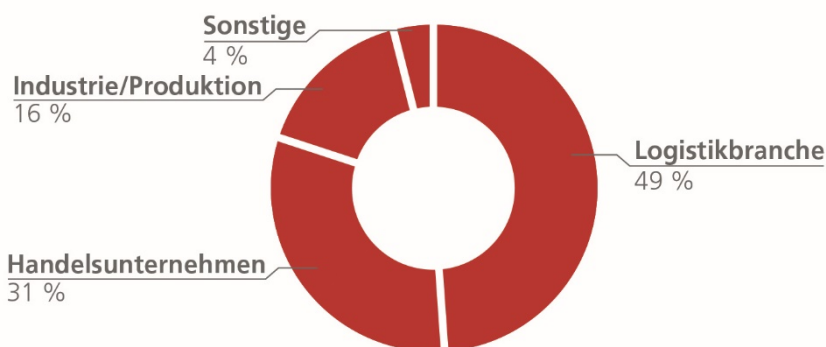
Relevante Abschlüsse im Jahr 2016:

Amazon	Winsen/Umland Süd	65.000 qm
van Eupen	Hamburg Hafen	25.000 qm
Rieck Spedition	Rade/Umland Süd	24.000 qm
Stute	Hamburg Hafen	20.000 qm
Reisswolf	Elmenhorst/Umland Ost	16.000 qm
Nordmann	Hamburg Ost	16.000 qm
LZ Logistik	Rade/Umland Süd	14.000 qm
Jeschke & Sander	Hamburg Hafen	11.000 qm
Kühne+Nagel	Hamburg Hafen	10.000 qm

Logistikbranche führt wieder das Branchenranking an

Durch die vielen Großabschlüsse im Bereich der Kontraktlogistik und Speditionen kam es zu einer Veränderung bei den Umsätzen nach Branchen. In 2016 führen wieder die Logistiker das Branchenranking an (49 %), ein Zuwachs von 10 Prozentpunkten. Obwohl das E-Commerce Unternehmen Amazon ca. 65.000 qm in Winsen abgeschlossen hat, folgen die Handelsunternehmen auf Platz 2 mit 31 % (- 10 Prozentpunkte). Auf Platz 3 konnten sich die Industrie- und Produktionsunternehmen mit 16 % (+ 2 Prozentpunkte) behaupten.

>> Umsatz nach Branchen in Hamburg



Copyright: Realogis

Ausblick

„Neubauten werden von den Projektentwicklern aufgrund der Nachfragesituation und der weiterhin positiven wirtschaftlichen Prognosen überwiegend spekulativ erstellt“, so Jörg Lojewski. Bis Anfang des Jahres 2018 werden im Hafenbereich (Moorburg) ca. 30.000 qm realisiert und in Rade ca. 20.000 qm auf Vorrat errichtet. Zudem kommen in Waltershof stufenweise ab Ende 2017 ca. 29.000 qm moderne Logistikflächen neu auf den Markt.

Insgesamt wird der Flächenumsatz wohl geringfügig zurückgehen, da trotz anstehender Logistikentwicklungen im Hafenbereich und auch im südlichen Umland nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen werden. Diese Situation wird durch die neuen Kreuzfahrt-Terminals noch verschärft werden. Während sie sich positiv auf das Hamburger Wirtschaftswachstum auswirken, fallen für Hafenundernehmen begehrte Hafengrundstücke weg. Sehnsüchtig erwartet wird hingegen ein positives Urteil der Elbvertiefung, um die Konkurrenzfähigkeit des Hamburger Hafens für die Zukunft zu gewährleisten.

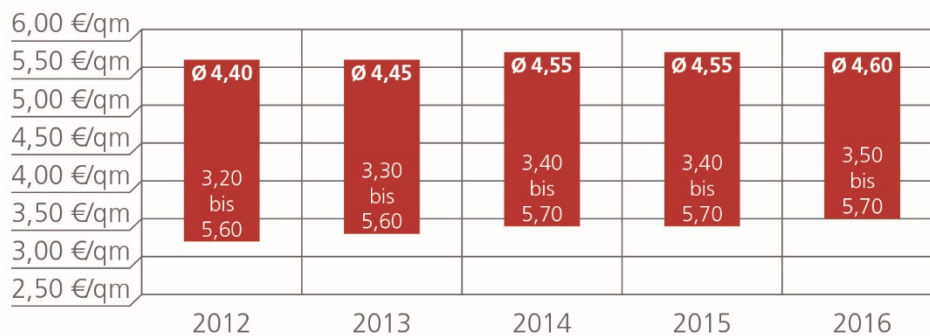
Aktuelle Mietpreise für die einzelnen unterschiedlichen Typen von Immobilien in den entsprechenden Lagen in 2016:

- **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 deutsche Beratungsunternehmen für Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks. Realogis agiert bundes- und europaweit in den Bereichen Vermietung, Investment und Asset Management sowie Bewertung; gleichzeitig berät Realogis Unternehmen in den Bereichen Logistik und Fulfillment. Dieses Zusammenspiel rund um die Industrie- und Logistikimmobilie ist einzigartig und ermöglicht die Realisierung ganzheitlicher Lösungen für Investoren, Verkäufer, Projektentwickler, Eigennutzer und Mieter. Zur Firmengruppe gehören Realogis Immobilien Deutschland GmbH, Realogis Immobilien Düsseldorf GmbH, Realogis Immobilien Hamburg GmbH, Realogis Immobilien München GmbH sowie Realogis Immobilien Stuttgart GmbH.

Pressekontakt:

Silke Hoffmann
SH/Communication
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440
E-Mail: s.hoffmann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:

Kathrina Weiß
Realogis Immobilien Deutschland GmbH
Wilhelm-Kabus-Str. 77, 10829 Berlin
Tel. +49/30/50 96 99 90