

HAMBURG 1. HALBJAHR 2021

MARKTBERICHT INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

EXPO REAL

Messestand A1.227

Besuchen Sie uns
vor Ort oder
vereinbaren Sie jetzt
Ihren Termin!



Mehr Raum für Analysen.

Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen im Großraum Hamburg für H 1 2021

Erfolgreichstes 1. Halbjahr seit Aufzeichnung: 320.000 m² Flächenabsatz

+ 51 % gegenüber 5-Jahresschnitt

Starker Hamburger Norden mit zwei Großabschlüssen

Logistik/Spedition im Branchenvergleich auf Rang 1

Trend und größter Einzelabschluss: Chinesische E-Commerce-Unternehmen drängen auf den Markt

Erhöhung der Spitzenmiete auf 6,30 €/m²

Prognose: Flächenumsatz bis Ende 2021 bei über 500.000 m²

2021/2022: Billbrook und Wilhelmsburg mit großvolumigen Neubauten

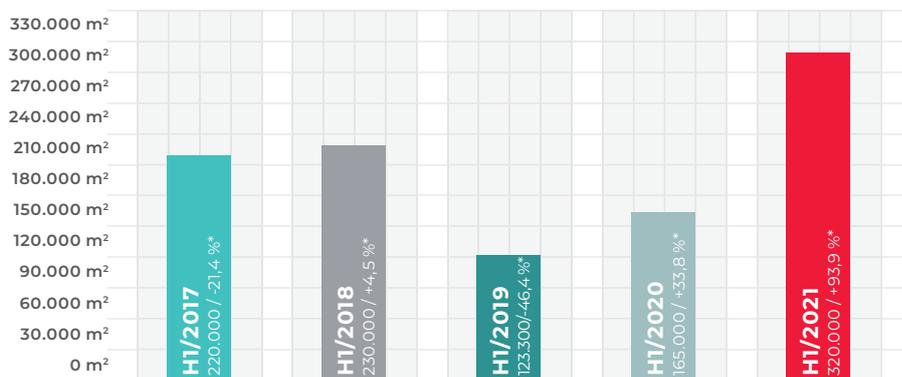
erste Halbjahr seit unserer Aufzeichnung. Die ersten sechs Monate des laufenden Jahres liegen um 14 % vor dem bisherigen Rekordhalbjahr H1 2016 mit 280.000 m². Vor allem das zweite Quartal hat mit 185.000 m² auf das Top-Ergebnis eingezahlt (Q1 2021: ca. 135.000 m²).

Das Ergebnis des Vorjahreszeitraums von 165.000 m² ist aktuell mit einem Plus von 94 % beinahe verdoppelt worden und das absolut niedrige Niveau von H1 2019 mit 123.000 m² um 160 % gesteigert worden. Zudem ist der

5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre in Höhe von 211.600 m² um deutliche 51 % übertroffen worden.

Beachtliche sieben Großdeals, alle über 10.000 m², haben zusammen 154.000 m² ausgemacht und stellen damit 48 % des gesamten Flächenumsatzes in H1 2021. Hierunter fallen die Anmietung von Riess Ambiente (40.000 m² Neubaufäche), Greiwing logistics for you (28.000 m² Bestandsfläche), Group7 (26.000 m² Neubaufäche) und Boeing Distribution Services (16.000 m² Neubaufächen).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



*Veränderung zum Vorjahreszeitraum H1

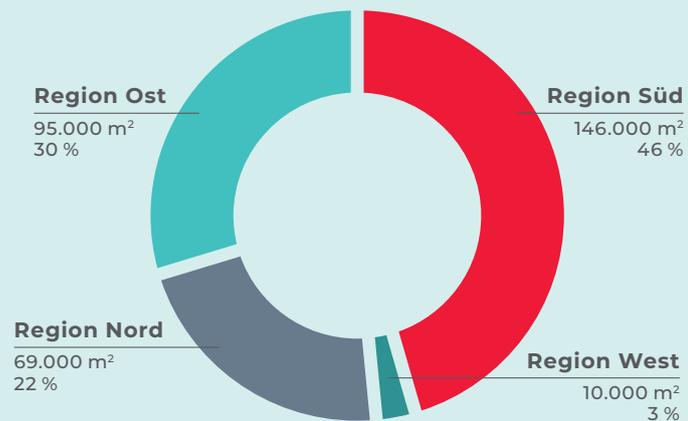
Laut unserer jüngsten Auswertung verzeichnet der Hamburger* Industrie- und Logistikimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2021 mit einem von allen Marktteilnehmern umgesetzten Flächenumsatz von 320.000 m² zur Miete und Eigennutzung ein äußerst dynamisches erstes Halbjahr und im Ergebnis das **stärkste**

Flächenumsatz nach Regionen 2021

Wie auch in den vergangenen beiden ersten Jahreshälften ist H1 2021 die **Region Süd** **erstplatziert** mit einem Flächenumsatz in Höhe von 146.000 m² (46 %). Obwohl sie im Vorjahresvergleich absolut mit +49 % deutlich an Fläche zugelegt hat (H1 2020: 98.000 m² auf 146.000 m²), büßt sie mit -14 Prozentpunkten von allen Regionen am relativen Flächenumsatz am deutlichsten ein (kommend von 98.000 m² bzw. 59 % H1 2020).

Zweitplatziert, wie auch in den Vorjahren, ist die **Region Ost** mit einem Anteil von 30 % bzw. 95.000 m² (H1 2020: ebenfalls 30 % Anteil mit 49.000 m²). Ihr folgt die **Region Nord** mit einem Anteil von 22 % bzw. 69.000 m². Kommend von 7 % bzw. 11.000 m² in H1 2020 hat sie ihren Flächenanteil sowohl absolut – mehr als versechsfacht – als auch relativ deutlich zugelegt. Der relative Zuwachs von +15 Prozentpunkten stellt den Höchsten aller Regionen dar. **Zwei der Top Deals entfallen auf diese Region**: Der größte Deal in Höhe von 40.000 m² durch Riess Ambiente sowie die Anmietung durch Boeing Distribution Services mit 16.000 m². **Letztplatziert**, wie auch im Vorjahreszeitraum ist die **Region West** mit einem Anteil in Höhe von 3 % bzw. 10.000 m², kommend von 4 % bzw. 7.000 m².

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Regionen H1/2021



Mehr Raum für Analysen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

Seit H1 2016 durchgehend führende Branche, wie auch in H1 2021, ist **Logistik/Spedition** mit einem Anteil von 52 % bzw. 166.400 m², was nahezu das 2,5-fache des Vorjahresumsatzes darstellt. Dem Segment ist es im Vorjahresvergleich gelungen, seine relative Bedeutung von allen Branchen mit +11 Prozentpunkten am deutlichsten ausbauen (kommend von 41 % bzw. 67.650 m² in H1 2020).

Vier der sieben Top-Deals stammen aus dem Segment **Logistik/**

Spedition: Greiwing logistics for you (28.000 m²), Group7 (26.000 m²), Kd-projekt-consulting (15.500 m²) und Heinrich Dehn Int. Spedition (15.000 m²), die mit insgesamt 84.500 m² 50,7 % aller neu genutzten Quadratmeter in dieser Branche ausmachen.

Auf **Rang zwei** mit einem Anteil von 25 % bzw. 80.000 m² liegt der **Handel**, kommend von 14 % bzw. 23.100 m² in H1 2020. Zuletzt zweitplatziert war der Handel H1 2018 mit 43.700 m² bzw. 19 %: Neben der

Branche Logistik/Spedition weist der Handel den höchsten relativen Bedeutungszuwachs in Höhe von +11 Prozentpunkten auf.

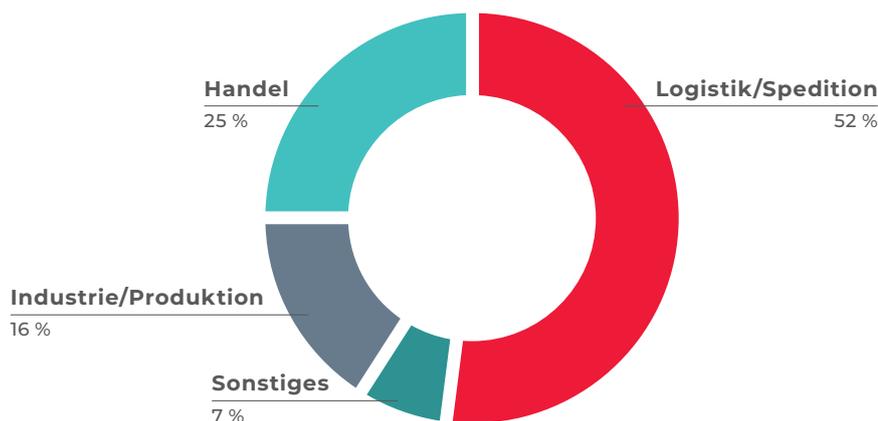
Für das gute Abschneiden sind insbesondere zwei der sechs wesentlichen Umsatzbringer verantwortlich: der Top-Deal von Riess Ambiente (40.000 m²) und der von allen an sechster Stelle liegender wesentlicher Umsatzbringer durch Teamwork Instore Services mit 13.500 m².

Unserer Beobachtung nach **drängen primär Handelsunternehmen** aus dem Bereich **E-Commerce** auf den Markt, was sich auch am größten Abschluss in dieser Kategorie von Riess Ambiente zeigt. Wir verzeichnen zudem eine hohe Nachfrage von chinesischen E-Commerce-Unternehmen.

Drittplatziert ist die Branche **Industrie/Produktion** mit einem Anteil von 16 % bzw. 51.200 m². Kommend von 52.800 m² bzw. 32 % in H1 2020 büßt Industrie/ Produktion mit -16 Prozentpunkten von allen Branchen am deutlichsten an relativer Bedeutung ein. Lediglich einer der Top-Deals fällt in diese Branche: Boeing Distribution Services mit 16.000 m².

Das **Schlusslicht** bildet die Sammelkategorie „**Sonstiges**“ mit einem Anteil von 7 % bzw. 22.400 m², die im Vorjahreszeitraum ebenfalls mit 13 % bzw. 21.450 m² letztplatziert (büßt demnach um 6 Prozentpunkte ein).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen H1/2021

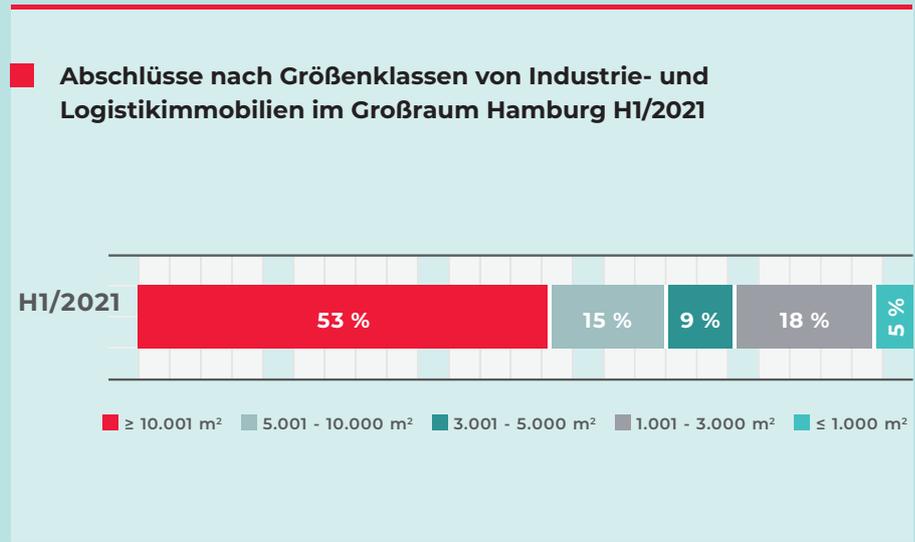


Flächenumsatz nach Größenklassen H1 2021

Da alle **Top-Deals** der Flächeneinheit größer **10.000 m²** zugehörig sind, überrascht es nicht, dass diese einen Anteil von **53 %** bzw. **169.600 m²** in H1 2021 die größte Kategorie darstellt. Mit ganzen **+17 Prozentpunkten** konnten die Großflächen ihre relative Bedeutung im Vorjahresvergleich weiter ausbauen: Absolut betrachtet legt diese Kategorie um das **2,8fache** zu (von **59.000 m²** in H1 2020 auf **169.000 m²** in H1 2021). Alle anderen Flächensegmente büßen am relativen Flächenumsatz ein.

Auch im Vorjahreszeitraum zeichnete sich das **Top-Ranking der Großflächen** mit einem Anteil von **36 %** bzw. **59.000 m²** ab. Beigetragen hatten hier insbesondere der Abschluss von Airbus mit ca. **30.600 m²** sowie die Anmietung der Spedition Mickeleit in Höhe von ca. **28.400 m²**. Allerdings waren „nur“ zwei der sechs Deals in dieser Größenklasse verortet, nun sind es alle der sieben größten Abschlüsse.

Kleinere Flächen der Kategorie **1.001 m² bis 3.000 m²** kommen mit einem Anteil von **18 %** bzw. **57.600 m²** auf den **zweiten Platz** (H1 2020: **21 %** bzw. **34.500**, **-3 Prozentpunkte**). Die Kategorie der größeren Flächen zwischen **5.001 und 10.000 m²** liegt bei einem Anteil von **15 %** bzw. **48.000 m²** und büßt aufgrund des starken Abschneidens der größten Flächen-



einheitenklasse dennoch von allen Kategorien am deutlichsten mit **-8 Prozentpunkten** ein, obwohl sie absolut um **26 %** zulegen konnte (H1 2020: **38.000 m²** bzw. **23 %**).

Viertplatziert ist die Kategorie der mittelgroßen Flächen zwischen **3.001 und 5.000 m²** mit einem Anteil von **9 %** bzw. **28.800 m²**, kommend von **24.000 m²** bzw. **15 %** in H1 2020 (ebenfalls Rang 4). Sie büßt **6 Prozentpunkte** ein. Am gefragtesten waren diese Flächen zuletzt in H1 2016, wo sie **erstplatziert** waren und **86.800 m²** bzw. **31 %** auf sich vereinten.

Am **Ende der Tabelle** liegen die Kleinstflächen unter **1.000 m²** mit einem Anteil von **5 %** bzw. **16.000 m²**,

kommend von **9.500 m²** bzw. **6 %** und ebenfalls **letztplatziert**. Diese Kleinstflächen waren zuletzt H1 2019 besonders gefragt, als sie sogar mit einem Anteil von **29 %** bzw. **35.600 m²** die größte Kategorie stellte.

Mehr Raum für Analysen.

Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

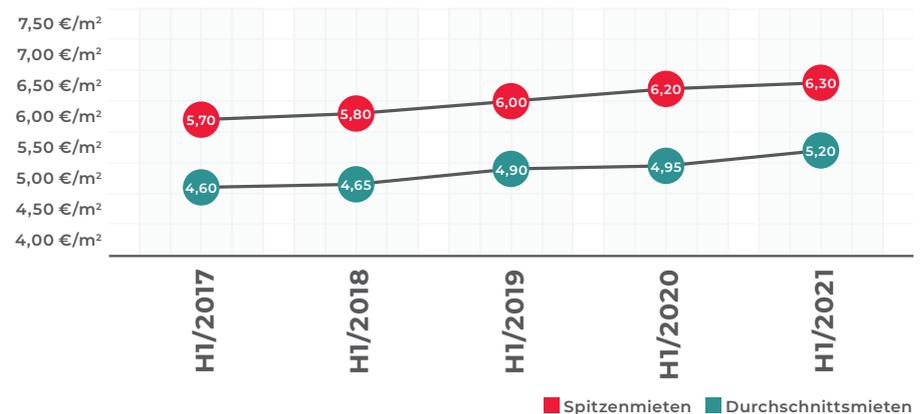
Die Spitzenmiete erreicht im ersten Halbjahr 2021 mit **6,30 €/m²** ihren vorläufigen Höchstwert (H1 2020: 6,20 €/m²) und ist somit im Vergleich der letzten fünf Halbjahre mit Ausnahme H1 2017 durchgehend steigend. Damit ist ihre Verteuerung mit +1,6 % gegenüber den letzten Jahren moderat. In H1 2020 lag das Preiswachstum noch bei 3,3 % (auf 6,20 €/m²) und in H1 2019 bei 3,4 % auf 6,00 €/m². Der 5-Jahresschnitt von 6,00 €/m² wurde jedoch aktuell um 5,0 % übertroffen.

Die **Durchschnittsmiete** verläuft analog zur Spitzenmiete (im Vergleich der letzten fünf Halbjahre viermal steigend und einmal stagnierend). Sie hat in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres ebenfalls ihren aktuellen Höchststand von **5,20 €/m²** erreicht (+5,1 %). Den höchsten Anstieg der letzten fünf Jahre registrierten wir in H1 2019 mit + 5,4 % auf 4,90 €/m². Der aktuellen 5-Jahresschnitt in Höhe von 4,86 €/m² ist um 7 % überschritten worden.

Prognose bis Ende 2021

Unserer Beobachtung deutet alles darauf hin, dass sich die **dynamische Entwicklung** am Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt bis zum Jahresende weiter **fortsetzt**. Aufgrund der breit aufgestellten

■ **Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2021**



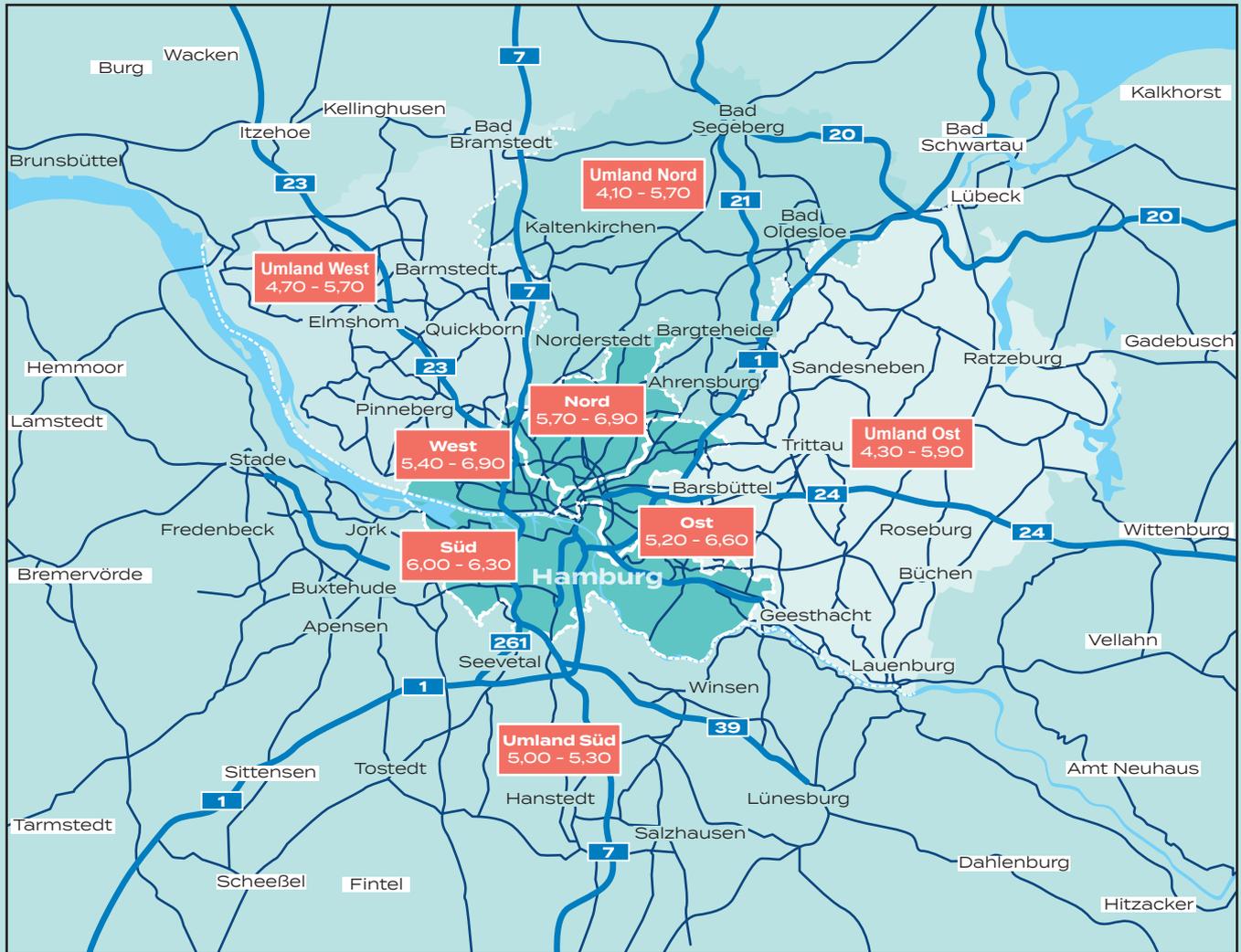
Nachfrage aus verschiedenen Nutzergruppen und der positiven wirtschaftlichen Aussichten gehen wir davon aus, dass ein Gesamtflächenumsatz über 500.000 m² bis Ende 2021 sehr wahrscheinlich ist.

Bezogen auf den Teilmarkt Altenwerder/Waltershof im Hafenbereich erwarten wir, dass bis Ende 2021 der Status der Vollvermietung erreicht werden wird. Einer der Profiteure kann das Projekt Mach2 von Four Parx mit über 100.000 m² Lager- und Logistikflächen in Wilhelmsburg mit Fertigstellung Ende 2021 sein. Der Neubau könnte von der sehr guten Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot profitieren.

Gleichzeitig aktiviert der Mangel an entwicklungsfähigen Grundstücken die Entwickler von Brownfields in Billbrook. Hier haben sich ECE und

Goodman entsprechende Grundstücke gesichert, welche 2022 einer neuen Nutzung zugeführt werden und wo teilweise, wie in Wilhelmsburg, doppelgeschossige Logistik geplant ist.

Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen H1 2021 (€/m²)



WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
Riess Ambiente	HH-Umland Nord	40.000 m ²	Neubau	Handel
Greiwing logistics for you	HH-Hafen	28.000 m ²	Bestand	Logistik
Group7	HH-Ost	26.000 m ²	Neubau	Logistik
Boeing Distribution Services	HH-Umland Nord	16.000 m ²	Neubau	Produktion
kd-projekt-consulting	HH-Umland Süd	15.500 m ²	Bestand	Logistik
Heinrich Dehn Int. Spedition	HH-Ost	15.000 m ²	Neubau	Logistik
Teamwork Instore Services	HH-Ost	13.500 m ²	Bestand	Handel

* Marktgebiet Großraum Hamburg
Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Lo-

gistik- und Produktionsflächen in der Region Hamburg und im Umkreis von ca. 50 km entlang der Bundesau-

tobahnen A 1 „Lübeck – Bremen“, der A 7 „Hannover – Flensburg“ sowie der A 39 ab dem „Maschener Kreuz“.

Mehr Raum. Mit unseren Profis in Hamburg



STEFAN IMKEN

Geschäftsführer Region Hamburg

Tel.: +49 (0)40-54 80 857-0
s.imken@realogis.de

„REALOGIS steht für schnelles und professionelles Handeln im Sinne unserer Kunden. Durch die Spezialisierung auf die Assetklasse Industrie- und Logistik können wir unseren Kunden die bestmögliche Dienstleistung gewährleisten und genießen ein hohes Vertrauen bei unseren Geschäftspartnern.“



JÖRG LOJEWSKI

Geschäftsführer Region Hamburg

Tel.: +49 (0)40-54 80 857-0
j.lojewski@realogis.de

„REALOGIS verfügt über ein einzigartiges Netzwerk mit einem auf Logistik- und Industrieimmobilien spezialisierten Expertenteam an allen entscheidenden Logistik-Hot-Spots in Deutschland. Den erfolgreichen Weg seit Gründung des Unternehmens werden wir auch in Zukunft konsequent weitergehen.“

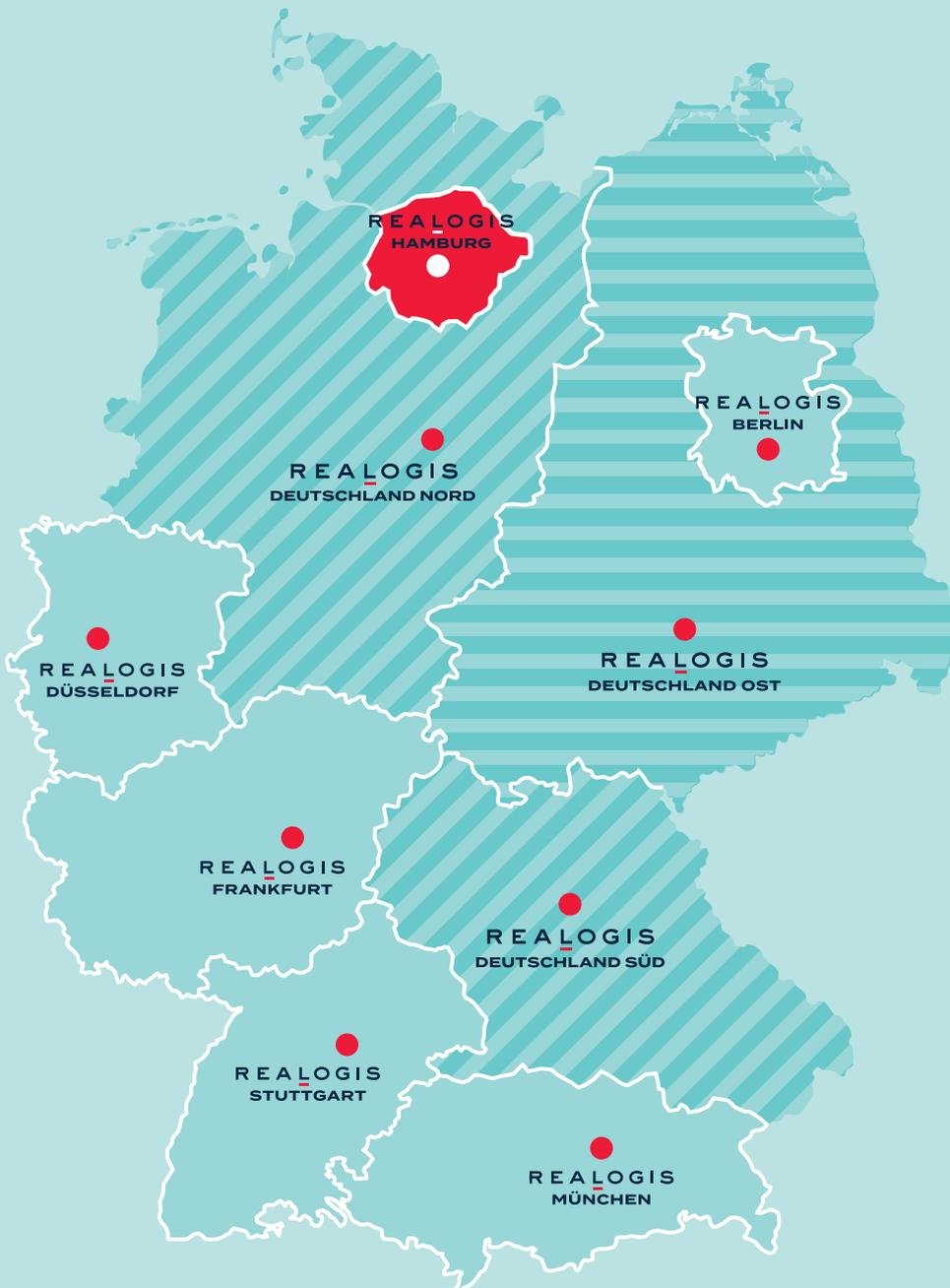


LENNART AHRENS

Research - und Marktanalyst

Tel.: +49 (0)89 – 51 55 69-281
l.ahrens@realogis.de

Unsere Standorte



BERLIN

REALOGIS Immobilien Berlin GmbH
 Wilhelm-Kabus-Straße 77
 D-10829 Berlin
 Tel.: +49 (0)30 – 5 09 69 99-0
 Fax: +49 (0)30 – 5 09 69 99-29

DÜSSELDORF

REALOGIS Immobilien Düsseldorf GmbH
 Hansaallee 247b
 D-40549 Düsseldorf
 Tel.: +49 (0)211 – 52 28 45-0
 Fax: +49 (0)211 – 52 28 45-55

FRANKFURT AM MAIN

REALOGIS Immobilien Frankfurt GmbH
 Bockenheimer Landstraße 39
 D-60325 Frankfurt
 Tel.: +49 (0)69 – 8 700 401-50
 Fax: +49 (0)69 – 8 700 401-99

HAMBURG

REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
REALOGIS Immobilien Hamburg GmbH
 Gotenstraße 21
 D-20097 Hamburg
 Tel.: +49 (0)40 – 5 48 08 57-0
 Fax: +49 (0)40 – 5 48 08 57-29

LEIPZIG

REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
 Augustusplatz 9
 D-04109 Leipzig
 Tel.: +49 (0)341 – 12 79 22 11

MÜNCHEN

REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
 REALOGIS Immobilien München GmbH
 REALOGIS Holding GmbH
 Rundfunkplatz 4
 D-80335 München
 Tel.: +49 (0)89 – 51 55 69-0
 Fax: +49 (0)89 – 51 55 69-29

STUTTGART

REALOGIS Immobilien Stuttgart GmbH
 Kranstraße 8
 D-70499 Stuttgart
 Tel.: +49 (0)711 – 8 388 95-90
 Fax: +49 (0)711 – 8 388 95-99

REALOGIS

DIE NR. 1 BEI INDUSTRIE-
UND LOGISTIKIMMOBILIEN

info@realogis.de www.realogis.de

BERLIN | DEUTSCHLAND | DÜSSELDORF | FRANKFURT AM MAIN | **HAMBURG** | MÜNCHEN | STUTTGART | LEIPZIG