

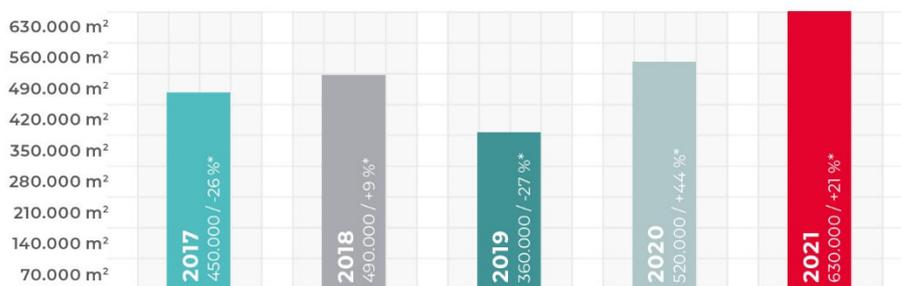
PRESSEMITTEILUNG

Hamburger Logistikkimmobilienmarkt toppt Rekordumsatz

- Flächenumsatz steigt um 21,2 % auf 630.000 m²
- Südliche Hamburger Metropolregion mit zwei Großabschlüssen
- Branche Logistik / Spedition verdoppelt ihre Flächenabnahme
- Weiterhin kaum Flächen in der Größenordnung ab 5.000 m² mit hoher Drittverwendungsfähigkeit und Neubauqualität verfügbar
- Spitzen- und Durchschnittsmieten verteuern sich deutlich
- Aussicht 2022: Anhaltend starke Nachfrage, weitere Vertuierung der Mieten, Trend zu doppelgeschossigen Logistikkimmobilien hält weiter an, großvolumige Flächen erst ab 2023

Hamburg, 21. Januar 2022 – Der Hamburger Markt für Lager-, Logistik- und Industrieflächen zur Miete und Eigennutzung hat mit einem durch alle Marktteilnehmer erzielte Volumen von 630.000 m² seinen 2016 erzielten Rekordwert übertroffen (2016: 610.000 m²) Der Umsatz aus dem Vorjahr ist mit einem Plus von 21,2 % (2020: 520.000 m²) getoppt worden und der 5-Jahresschnitt in Höhe von 490.000 m² hat um deutliche 29 % zugelegt. Zu diesen Ergebnissen kommt der neueste Marktbericht von Realogis, dem mit 70 Experten führenden Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikkimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikkimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahr

Allein die Top-5 im Jahr 2021 erfolgten Vertragsabschlüsse akkumulieren 131.500 m² des Hamburger Flächenumsatzes und stellen damit 20 % des Gesamtumsatzes. Den größten Mietvertrag, hat das Handelsunternehmen Riess Ambiente im nördlichen Hamburger Umland in einem 40.000 m² großen Neubau abgeschlossen. Auf Platz 2 und 3 im Ranking liegen die Logistikunternehmen Greiwing logistics for you im Hamburger Hafen in einer 28.000 m² Bestandsimmobilie und Group7 im östlichen Hamburger Stadtgebiet in einem 26.000 m² großen Eigennutzerneubau. Zu den stärksten Flächenabnehmern zählen zudem das Handelsunternehmen LFW im südlichen Hamburger Umland in einem 20.000 m² umfassenden Bestandsobjekt (Handel) und der Logistiker Ernst Pfaff im südlichen Hamburger Umland in einem 17.500 m² großen Bestandsobjekt.

Wesentliche Umsatzbringer

Unternehmen	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
LFW GmbH	HH-Umland Süd	20.000 m ²	Bestand	Handel
Ernst Pfaff GmbH	HH-Umland Süd	17.500 m ²	Bestand	Logistik

Südliche Hamburger Metropolregion mit zwei Großabschlüssen

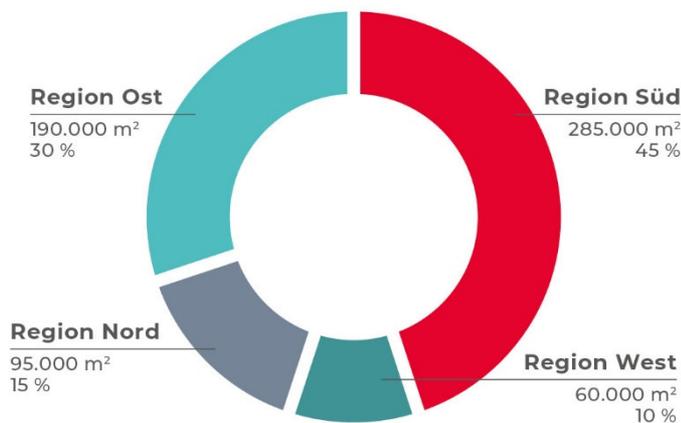
Umsatzstärkste Region ist 2021 wie auch im Vorjahr die südliche Hamburger Metropolregion mit einem Anteil von 45,2 % bzw. 285.000 m² (2020: 202.800 m² bzw. 39 %), hier ist beinahe jeder zweite Quadratmeter vermittelt worden. Sie kann den absoluten Flächenumsatz um +40,5 % steigern und unter allen Regionen am deutlichsten an Bedeutung gewinnen (+ 6,2 Prozentpunkte). Mit LFW in Winsen/Luhe und der Ernst Pfaff GmbH in Rade im vierten Quartal 2021 haben zwei der fünf größten Abschlüsse zusammen 37.500 m zu diesem Ergebnis beigetragen (13,2 % am Umsatz dieser Region).

Ebenfalls wie im Vorjahr zweitplatziert ist die Region Ost mit einem Anteil von 30,2 % bzw. 190.000 m² (2020: 34 % bzw. 176.800 m²). Sie hat zwar absolut mit 7,5 % leicht an Umsatz zulegen können, allerdings 3,8 Prozentpunkte an Marktanteil eingebüßt. Group7 im östlichen Hamburger Stadtgebiet stellt den einzigen der fünf größten Abschlüsse aus dieser Region.

Drittplatziert wie im Vorjahr ist 2021 die Region Nord mit einem Anteil von 15,1 % bzw. 95.000 m², kommend von 20 % bzw. 104.000 m² in 2020. Sie verliert mit 4,9 Prozentpunkte von allen Regionen am deutlichsten an Marktanteil und 8,7 % an Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr. Ohne den Großabschluss von Riess Ambiente im nördlichen Hamburger Umland mit 40.000 m², der 42,1 % am Umsatz der Region ausmacht, wäre die Region auf den letzten Rang gerutscht.

Schlusslicht wie im Vorjahr ist die Region West mit 9,5 % bzw. 60.000 m², kommend von 7 % bzw. 36.400 m² im Vorjahreszeitraum. Sie kann ihre relative Bedeutung mit einem Plus von 2,5 Prozentpunkten ausbauen und auch absolut um 64,8 % zulegen.

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



Copyright: Realogis

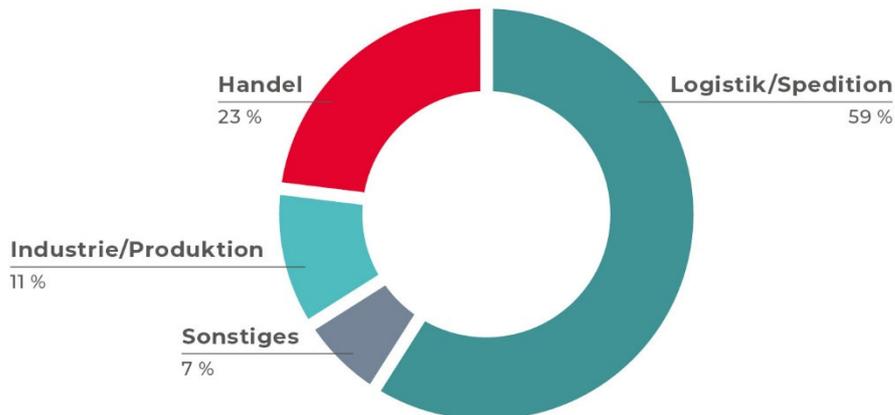
Branche Logistik / Spedition verdoppelt ihre Flächenabnahme

Mit einem deutlichen Zuwachs steigt die zuvor zweitplatzierte Branche Logistik / Spedition mit 59 % bzw. 371.700 m² an die Spitze des Branchenrankings (2020: 30 % bzw. 156.000 m²). Damit hat sich ihr Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Nahezu jeder sechste von zehn vermittelten Quadratmetern entfällt 2021 auf die Branche Logistik / Spedition, die mit einem Plus von 29 Prozentpunkten mit Abstand am deutlichsten Marktanteil gewinnen kann. Drei der Top-5 Abschlüsse – Greiwing logistics for you, Group7 und Ernst Pfaff – entfallen in diese Kategorie und haben mit zusammengerechnet 71.500 m² bzw. 19 % zu dem äußerst guten Ergebnis beigetragen.

Zweitplatziert ist die im Vorjahr erstplatzierte Branche Handel mit 23 % bzw. 144.900 m² (2020: 38 % 197.600 m²), die von allen Branchen mit einem Minus von 15 Prozentpunkten am deutlichsten an Marktanteil einbüßt. Absolut verliert der Handel deutliche 26,7 % im Vergleich zum Vorjahr (197.600 m² auf 133.400 m²), obwohl zwei der 5 Top-Abschlüsse mit insgesamt 60.000 m² (bzw. 41 % des Umsatzes der gesamten Branche in 2021) in diese Branche fallen, darunter mit Riess Ambiente der größte des vergangenen Jahres.

Letztplatziert wie auch im Vorjahr ist die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit einem Anteil von 7 % bzw. 44.100 m² (-5 Prozentpunkte, kommend von 12 % bzw. 62.400 m² in 2020).

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

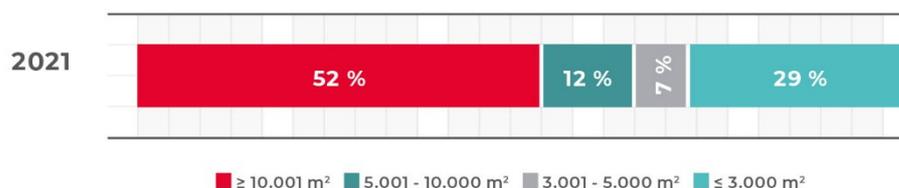


Copyright: Realogis

Großflächen ab 10.000 m² erzielen Hälfte des Umsatzes

Großflächen ab 10.000 m² haben wie auch im Vorjahr den größten Marktanteil mit 52 % bzw. 327.600 m² (2020: 57 % bzw. 296.400 m²). Alle fünf wesentlichen Großabschlüsse fallen in diese Kategorie und bringen es zusammen auf einen Umsatz von 131.500 m², damit stellen sie einen Anteil von 40 % am Ergebnis in diesem Segment. Neben der nächstkleineren Größenklasse verlieren Flächen ab 10.000 m² mit 5 Prozentpunkten den größten Marktanteil.

■ Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg 2021



Copyright: Realogis

Flächen von 5.001 bis 10.000 m² sind mit 12 % bzw. 75.600 m² drittplatziert. Sie verlieren ebenfalls mit 5 Prozentpunkten am deutlichsten an Marktanteil aller Größenklassen, kommend von 17 % bzw. 88.400 m² in 2020.

Mit 7 % bzw. 44.100 m² letztplatziert sind Flächen von 3.001 bis 5.000 m² (wie bereits im Vorjahr mit 9 % bzw. 46.800 m²). Größter Gewinner ist die kleinste Flächenkategorie unter 3.000 m², die 2021 bei 29 % bzw. 182.700 m² auf Rang zwei liegt und damit 12 Prozentpunkte an Marktanteil gewinnen und auch absolut den Flächenumsatz verdoppeln konnte.

Spitzen- und Durchschnittsmieten verteuern sich deutlich

Die Spitzenmiete erreicht mit 6,70 €/m² einen neuen vorläufigen Höchstwert. Sie verzeichnet mit einem Anstieg von 8,1 %, kommend von 6,20 €/m² aus 2020 und 2019, ihren höchsten Anstieg der letzten fünf Jahre und übertrifft den 5-Jahresschnitt von 6,14 €/m² um 9,1 %.

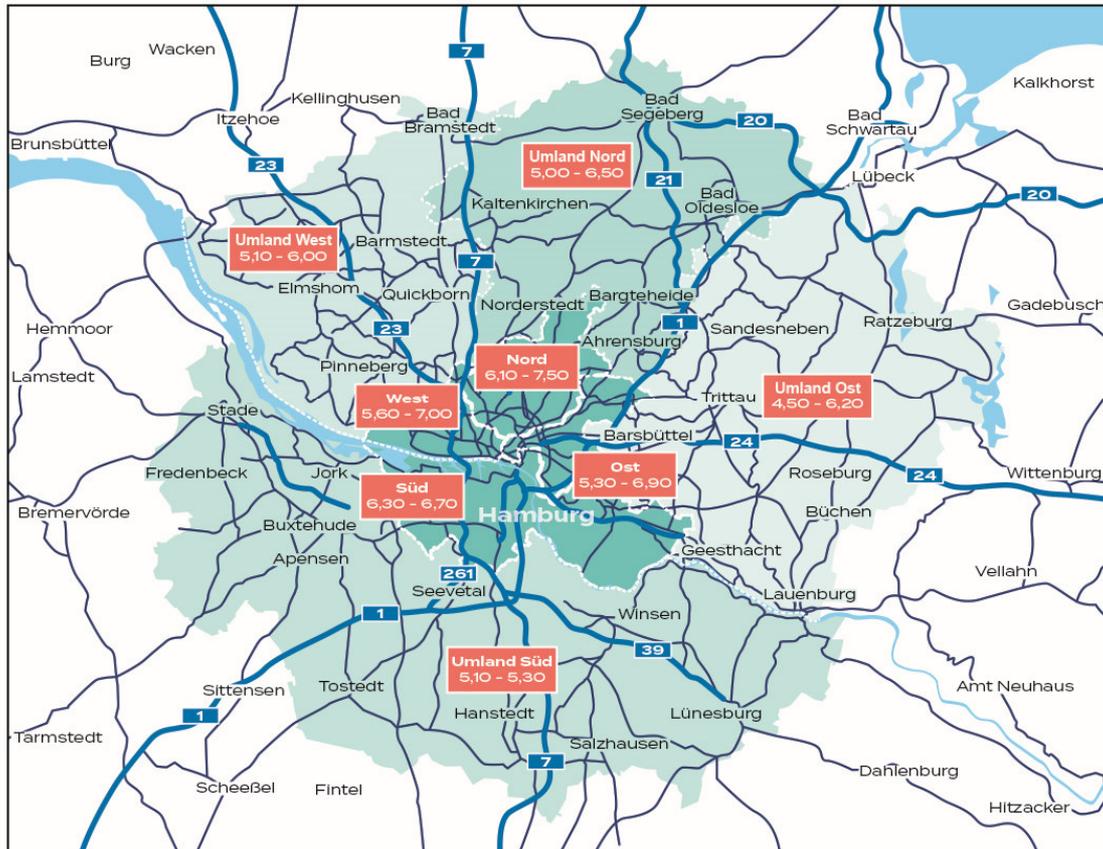
Auch die Durchschnittsmiete ist 2021 mit +5,9 % mehr als in den letzten fünf Jahren angestiegen und klettert auf die bisher höchste Marke von 5,40 €/m². Damit liegt sie 8,7 % über dem 5-Jahres-Schnitt von 4,97 €/m².

„Es ist zu erwarten, dass aufgrund der weiterhin anhalten starken Nachfrage aus dem Bereich Logistik und Handel und unter Berücksichtigung weiter steigender Grundstückspreise und Baukosten die Spitzenmiete in den nächsten Monaten weiter steigen wird“, so Jörg Lojewski.

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



Copyright: Realogis

Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen 2021 (€/m²)

Aussicht 2022 / 2023

„Der Trend zum Vermietermarkt wird sich auch 2022 in Hamburg weiter fortsetzen“, so Jörg Lojewski. „Die Bonität der Mieter für die Anmietung – insbesondere von Neubauf Flächen als Erstbezug – bleibt für die Entwickler von enormer Bedeutung.“

„Es sind weiterhin kaum Flächen in der Größenordnung ab 5.000 m² mit hoher Drittverwendungsfähigkeit und Neubauqualität verfügbar“, kommentiert Jörg Lojewski. „Großvolumige Projektentwicklungen werden am Hamburger Logistikmarkt erst wieder für 2023 erwartet.“

„Wir rechnen auch für 2022 mit einer anhaltenden starken Nachfrage im Hamburger Marktgebiet. Das Ergebnis aus 2021 wird jedoch aufgrund wenig verfügbarer Produkte insbesondere im Bereich größer 10.000 m² nicht erreicht werden“, prognostiziert Jörg Lojewski. „Wir gehen von einem Gesamtflächenumsatz von ca. 500.000 m² bis Jahresende.“

Laut Realogis wird der Trend zu doppelgeschossigen Logistikimmobilien weiter anhalten. Da kaum citynahe Grundstücke verfügbar sind. Hohe Grundstückspreise gepaart mit erhöhten Baukosten zwingen die Entwickler dazu, in die Höhe zu bauen.

Grafiken: Die von Realogis erstellten und verwendeten Grafiken enthalten zwecks besserer Übersichtlichkeit gerundete Werte, basieren aber auf den im Text verwendeten genauen Zahlen.

Copyright Grafiken: Der Abdruck ist honorarfrei unter Benennung der Quelle: REALOGIS.

Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations
Silke Westermann
Presse
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53 88 3-440
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt REALOGIS:

REALOGIS Holding GmbH
Silja Schuppler
Marketing
Rundfunkplatz 4, 80335 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: Mit über 1 Million m² Nutzfläche und einem testierten Nettoprovisionsumsatz von 13,9 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 kann REALOGIS im Jahr 2020 einen doppelt so hohen

Umsatz und Vorsprung zum Zweitplatzierten verbuchen.

Zudem hat REALOGIS 2021 den Deutschen Immobilien Preis in der Kategorie „Commercial Player“ für sich entschieden, der Unternehmen für ihren besonderen Einsatz, ihre Kreativität, Innovationskraft und Nachhaltigkeit auszeichnet.

Zur Unternehmensgruppe gehören die acht Niederlassungen Berlin, Düsseldorf, Deutschland Süd/Nord, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart.

Die über 70 REALOGIS 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“.