

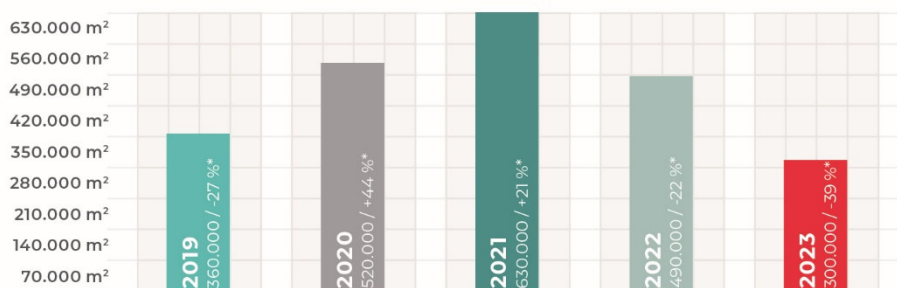
## PRESSEINFORMATION

### Region Hamburg: REALOGIS analysiert den Markt für Logistik- und Industrieimmobilien 2023

- 38,8 %: Flächenumsatz bricht deutlich ein
- Nutzer-Unternehmen wegen Unsicherheit bei ihren Investitionen zurückhaltend
- kaum ESG-konforme Produkte zur Verfügung
- 2024 ähnliches Ergebnis erwartet
- Bestandsobjekte dominieren Markt
- Big-Box-Objekte mit hohem Aderlass – Gewerbeparks mit großem Zulauf
- Wenig Abschlüsse von Eigennutzern
- Regionen-Ranking: Hamburger Süden weiterhin auf Platz 1
- Branchen-Ranking wird wieder von Logistik/Spedition angeführt
- Großflächen geben um 68 % nach
- Spitzenmiete klettert erstmals auf 8,25 €/m<sup>2</sup>

Hamburg, 19. Januar 2024 – Der Hamburger Eigennutzer- und Mietmarkt für Lager-, Logistik- und Industrieflächen ist im abgelaufenen Gesamtjahr um deutliche 190.000 m<sup>2</sup> auf den historischen Tiefstand von 300.000 m<sup>2</sup> (-38,8 %) eingebrochen. Laut Realogis ist dieser 2023 von allen Marktteilnehmern erzielt Flächenumsatz der tiefste jemals von Deutschlands führendem Beratungsunternehmen von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken beobachtete Wert seit 2014.

#### ■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

\*Veränderung zum Vorjahr

Damit wird der negative Trend aus 2022 verdeutlicht fortgesetzt: Hier lag das Minus bei 22,2 % bzw. -140.000 m<sup>2</sup> auf 490.000 m<sup>2</sup> Gesamtflächenumsatz, kommend vom

Rekordjahr 2021 mit 630.000 m<sup>2</sup>. Der Markt gab in den vergangenen zwei Gesamtjahren insgesamt um 330.000 m<sup>2</sup> neu angemieteter Nutzflächen nach. Durch den fortgesetzten Negativtrend wurde laut der Realogis Analyse auch der 5-Jahresschnitt des Flächenumsatzes in Höhe von 460.000 m<sup>2</sup> um deutliche 35 % verfehlt.

„Der enorme Flächenrückgang im Hamburger Markt für eigengenutzte und gemietete Lager-, Logistik- und Industrieflächen geht vorrangig auf ein unsicheres wirtschaftliches Umfeld und geopolitische Spannungen zurück. Nutzer-Unternehmen agieren bei ihren Investitionen zurückhaltend, sichern sich Bestandsflächen und warten erstmal ab“, berichtet Jörg Lojewski, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH.

„Zudem stehen Unternehmen mit Wechsel- und Expansionsplänen im großvolumigen Bereich kaum ESG-konforme Produkte zur Verfügung – weder im Bestand noch zeitnah im Rahmen von Neubauten. Diese Flächen wurden in den letzten Monaten vom Markt absorbiert“, mahnt Jörg Lojewski.

In Hinblick auf weiterhin hohe Bau- und Finanzierungskosten gibt es derzeit nahezu keine Neubauten von großvolumigen, spekulativen Projektentwicklungen. „Darüber hinaus sind so gut wie keine Grundstücke im Hamburger Marktgebiet hierfür vorhanden. Projektentwickler halten sich notgedrungen mit spekulativen Neubauten zurück“, skizziert Stefan Imken, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH, die Situation im Markt Anfang 2024.

„Es ist zu erwarten, dass die Inflation weiterhin rückläufig sein wird. Somit ist mit einer Reduzierung des Zinsniveaus durch die Zentralbanken ab Mitte 2024 zu rechnen. Damit wird die Investitionsbereitschaft der Unternehmen steigen“, gibt sich Jörg Lojewski optimistisch.

Es bleiben jedoch die geopolitischen Unsicherheiten und das knappe Flächenangebot. Somit erwartet Realogis Hamburg einen Flächenumsatz bis Ende 2024 auf ähnlichem Niveau wie 2023, .d.h. 300.000 m<sup>2</sup> bis max. 350.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz.

## Wesentliche Umsatzbringer

Unternehmen	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
TST GmbH	HH-Süd	21.300 m <sup>2</sup>	Neubau	Logistik
Nagel Group	HH-Ost	15.000 m <sup>2</sup>	Neubau	Logistik
Pandora Group	HH-Ost	15.000 m <sup>2</sup>	Neubau	Produktion
MediaMarktSaturn	HH-Süd	14.600 m <sup>2</sup>	Bestand	Handel
IGEPA Group	HH-Ost	13.500 m <sup>2</sup>	Bestand	Handel

## Bestandsobjekte dominieren Markt

Anmietungen in Bestandsobjekten waren mit rund 70 % bzw. 208.500 m<sup>2</sup> für die Mehrheit des Flächenumsatzes am Hamburger Eigennutzer- und Mietmarkt für den Flächenumsatz hauptverantwortlich. Die Abschlüsse durch die Elektronik-Einzelhandelskette MediaMarktSaturn über 14.600 m<sup>2</sup> und der Fachgroßhandelsgruppe IGEPA Group über 13.500 m<sup>2</sup> haben in Summe rund 25.000 m<sup>2</sup> bzw. 12 % des

Flächenumsatzes der Bestandsimmobilien beigetragen.

Neubauf Flächen zeichnen für 91.500 m<sup>2</sup> umgesetzte Flächen verantwortlich, wozu drei der fünf Top-Abschlüsse insgesamt 51.300 m<sup>2</sup> bzw. 56 % des Neubau-Flächenumsatzes beitrugen. Hierzu zählen der Logistiker TST GmbH mit 21.300 m<sup>2</sup> sowie das Schmuckunternehmen Pandora Group und der Logistiker Nagel Group mit jeweils 15.000 m<sup>2</sup>.

Flächennutzungen in ehemaligen Brownfield-Arealen sind seitens Realogis nicht registriert worden.

### **Big-Box-Objekte mit hohem Aderlass – Gewerbeparks mit großem Zulauf**

Waren Big-Box-Objekte letzten abgelaufenen Gesamtjahr 2022 noch mit 76 % bzw. 372.400 m<sup>2</sup> taktgebend, kommen sie aktuell nur auf 98.500 m<sup>2</sup> bzw. 32,8 % und verzeichnen damit ein Minus von 273.900 m<sup>2</sup> bzw. 74 %.

Dahingegen hat die Nutzung von Gewerbeparks 2023 einen großen Zulauf erfahren. Die Flächenabnahme in dieser Gebäudeklasse hat sich nahezu mit 67,2 % bzw. 201.500 m<sup>2</sup> in 2023 verdoppelt, kommend von 102.900 m<sup>2</sup> bzw. 21 % in 2022.

Objekte, die weder in Gewerbeparks verortet waren noch zu Big-Boxes gehören, verzeichnen aktuell keinen Marktanteil, kommend von 3 % mit 14.700 m<sup>2</sup>.

### **Wenig Abschlüsse von Eigentümern**

Der Hamburger Markt ist auch 2023 weiterhin ein überwiegender Vermietungsmarkt geblieben. Zu Buche stehen 259.000 m<sup>2</sup> Flächenabnahme bzw. 86,3 %, kommend von 328.300 m<sup>2</sup> bzw. 67 % in 2022.

Eigentümer kommen 2023 auf 41.000 m<sup>2</sup> bzw. 13,7 %. Sie haben 2022 noch eine größere Rolle gespielt und beinahe einen von drei umgesetzten Quadratmetern beige-steuert mit 147.000 m<sup>2</sup> bzw. 67 %.

### **Regionen-Ranking: Hamburger Süden weiterhin auf Platz 1 – jedoch mit -61,9% Rückgang**

Die gefragteste Region war 2023 weiterhin der Hamburger Süden mit 99.000 m<sup>2</sup> bzw. 33 %, wenn auch weniger deutlich als im Vorjahreszeitraum mit 259.700 m<sup>2</sup> bzw. 53 %. Absolut bricht der Hamburger Süden von allen Teilmärkten am deutlichsten mit einem Minus von 160.700 m<sup>2</sup> bzw. -61,9 % ein. Damit verliert er in Folge am deutlichsten an Bedeutung mit -20 Prozentpunkten Marktanteil. Das äußerst unterdurchschnittliche Gesamtjahr dieses Teilmarkts wird auch durch die Unterschreitung des 5-Jahresschnitts in Höhe von 200.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz um 50 % unterstrichen. Zwei der Top-Abschlüsse entfallen in den Süden mit TST GmbH über 21.300 m<sup>2</sup> und MediaMarktSaturn über 13.500 m<sup>2</sup> tragen sie insgesamt 36,3 % des Flächenumsatzes bei.

Erneut zweitplatziert ist der Hamburger Osten mit 81.000 m<sup>2</sup> bzw. 27 %, er verliert nach dem erstplatzierten Süden am zweitmeisten an Flächenumsatz kommend von 151.900 m<sup>2</sup> bzw. 31 %. Das Delta liegt bei 70.900 m<sup>2</sup> bzw. 46,7 %, damit hat sich der Flächenumsatz nahezu halbiert. Anteilig hingegen büßt der Teilmarkt nur leicht an Bedeutung ein mit einem Minus von 4 Prozentpunkten. Drei der fünf Top-Abschlüsse sind

im Osten gezeichnet worden und steuern insgesamt 43.500 m<sup>2</sup> bzw. 53,7 % bei (Nagel Group mit 15.000 m<sup>2</sup>, Pandora Group 15.000 m<sup>2</sup> und IGEPA Group 13.500 m<sup>2</sup>).

## ■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Regionen 2023



Copyright: Realogis

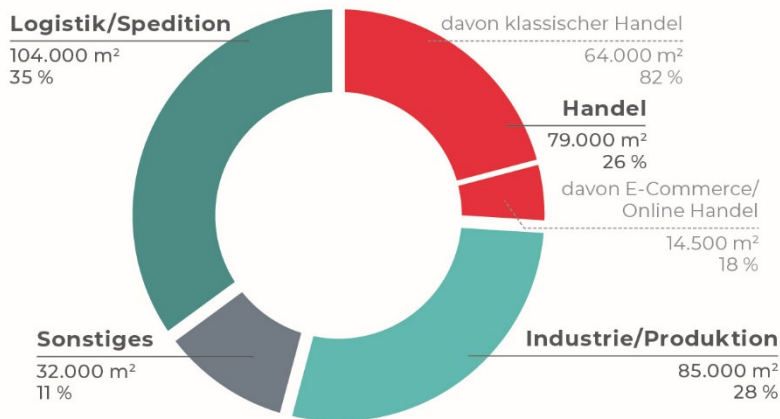
Drittplatziert ist der zuvor letztplatzierte westliche Teilmarkt mit 69.000 m<sup>2</sup> bzw. 23 %, kommend von 24.500 m<sup>2</sup> bzw. 5 %. Es ist der einzige Teilmarkt, der 2023 an Bedeutung zulegen konnte (+18 Prozentpunkte) und dies deutlich mit einem Plus von 44.500 m<sup>2</sup> (+182 %), was einer beinahe Verdreifachung nahekommt. Nicht nur im Vorjahresvergleich stellt dies einen hohen Wert dar, auch der 5-Jahresdurchschnitt des Teilmarktes West von 44.500 m<sup>2</sup> wurde um 55 % übertroffen.

Letztplatziert ist der zuvor drittplatzierte Markt Hamburg Nord mit 51.000 m<sup>2</sup> bzw. 17 %, kommend von 53.900 m<sup>2</sup> bzw. 11 %. Absolut betrachtet ist dies eine beinahe Seitwärtsbewegung mit einem lediglich leichten Rückgang von 2.900 m<sup>2</sup> bzw. 5,4 %. Anteilig legt der Teilmarkt leicht an Bedeutung zu (+6 Prozentpunkte), allerdings zu wenig, um sich gegenüber dem Teilmarkt West behaupten zu können.

### **Branchen-Ranking wird wieder von Logistik/Spedition angeführt**

Die Branche Logistik/Spedition führt mit 104.000 m<sup>2</sup> bzw. 34,7 % das Ranking an, kommend von Platz 2 mit 200.000 m<sup>2</sup> bzw. 41 % und zum sechsten Mal seit 2016. Absolut liegt im Vorjahresvergleich ein deutlicher Flächenumsatzrückgang in Höhe von 96.000 m<sup>2</sup> bzw. -48 % vor, allerdings nur ein moderater anteiliger Rückgang in Höhe von -6 Prozentpunkten. Logistik/Spedition steigt insbesondere aufgrund des deutlich schlechteren Abschneidens des Handels einen Rang auf, der im Gesamtjahr 2022 noch führend war. Zwei Top-Abschlüsse trugen insgesamt rund 36.300 m<sup>2</sup> zum Flächenumsatz der Branche bei, was rund 35 % entspricht (TST GmbH mit 21.300 m<sup>2</sup> und Nagel Group mit 15.000 m<sup>2</sup>).

**■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen 2023**



Copyright: Realogis

Es folgt die Branche Industrie/Produktion mit 85.000 m² bzw. 28,3 %, kommend von Rang drei mit 55.000 m² bzw. 11 % in 2022. Das stellt den deutlichsten absoluten Zuwachs von 30.000 m² aller Teilbranchen (+54,5 %) dar und mit +17 Prozentpunkten von allen Teilbranchen den deutlichsten anteiligen Zuwachs. Industrie/Produktion ist zudem die einzige von allen Teilbranchen, die im abgelaufenen Jahr über ihrem 5-Jahresschnitt performen konnte (+17 % bzw. 72.740 m²). Beigetragen hat der Top-Abschluss seitens der Pandora Group über 15.000 m² (17,6 % vom Branchenumsatz dieser Kategorie).

Drittplatziert ist der zuvor erstplatzierte Handel mit aktuell nur noch 79.000 m² bzw. 26,3 %. Kommend von 220.500 m² bzw. 45 % in 2022 verliert er den Großteil des Flächenumsatzes im Vorjahresvergleich mit einem Delta von 141.500 m² bzw. -64,2 %. Damit weist der Handel im abgelaufenen Jahr nur noch rund ein Drittel des Vorjahresflächenumsatzes auf. Anteilig bricht die Bedeutung am deutlichsten ein mit einem Minus von 19 Prozentpunkten und der langjährige 5-Jahre-Durchschnitt von 144.240 m² ist aktuell um 45,2 % verfehlt worden.

Innerhalb des Handels leistete der klassische Handel mit 64.500 m² bzw. 81,6 % den überwiegenden Beitrag, kommend von 147.000 m² bzw. 67 %. Der E-Commerce kommt aktuell auf 14.500 m² bzw. 18,4 % (2022: 73.500 m² bzw. 33 %). Die Abschlüsse durch MediaMarktSaturn über 14.600 m² sowie durch die IGEPA Group über 13.500 trugen 36 % zum Flächenumsatz des Handels bei.

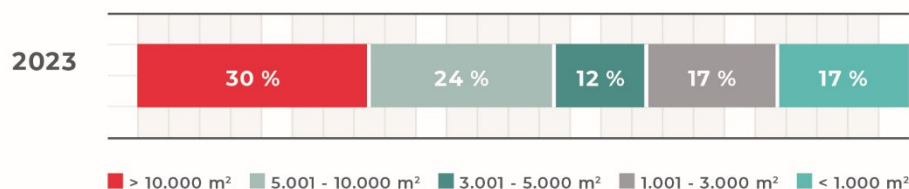
Letztplatziert ist weiterhin die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 32.000 m² bzw. 10,7 % (2022: 14.500 m² bzw. 3 %) und legt damit um +17.500 m² zu, was mehr als eine Verdoppelung im Vorjahresvergleich darstellt und auch anteilig um 8 Prozentpunkte zulegt.

**Großflächen geben um 68 % nach**

Großflächen ab 10.001 m² hatten 2023 wie auch im Vorjahreszeitraum den höchsten Anteil am Flächenumsatz von 30,3 % bzw. mit 90.800 m², kommend von 333.200 m²

bzw. 68 % geben sie allerdings deutlich nach. Absolut liegt der Flächenumsatzrückgang bei deutlichen 242.400 m<sup>2</sup> bzw. -72,7 %, sodass sie nur noch auf rund ein Viertel des Vorjahresumsatzes 2022 rangieren. Damit einhergehend, bricht auch die anteilige Bedeutung deutlich ein mit einem Minus in Höhe von 37,7 Prozentpunkten. Waren sie im Vorjahreszeitraum 2022 noch für rund 7 von 10 umgesetzten Quadratmetern verantwortlich sind es im Gesamtjahr 2023 nur noch rund 3 von 10.

## ■ Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg 2023



Copyright: Realogis

97 % des Flächenumsatz-Rückgangs geht auf Großflächen über 10.000 m<sup>2</sup> zurück (in Summe -250.700 m<sup>2</sup>) und kann nicht durch die Zuwächse der anderen Größenklassen kompensiert werden (+60.700 m<sup>2</sup>).

Das Segment der größeren Flächen zwischen 5.001 bis 10.000 m<sup>2</sup> steigt zwei Ränge mit 71.500 m<sup>2</sup> bzw. 23,8 % auf, kommend von 34.300 m<sup>2</sup> bzw. 7 %, und belegt Platz 2. Es kann von allen Größenklassen den deutlichsten absoluten Zuwachs von 37.200 m<sup>2</sup> bzw. 108 % (mehr als verdoppelt) und zudem auch den anteilig höchsten Bedeutungsgewinn von +16,8 Prozentpunkten für sich beanspruchen.

Die Größenklasse der mittleren Flächen von 3.001 bis 5.000 m<sup>2</sup> ist weiterhin auf dem letzten Rang mit 36.200 m<sup>2</sup> bzw. 12,1 %, kommen von 24.500 m<sup>2</sup> bzw. 5 %. Absolut legt diese Größenklasse 11.700 m<sup>2</sup> zu (+47,8 %), anteilig um 7 Prozentpunkte.

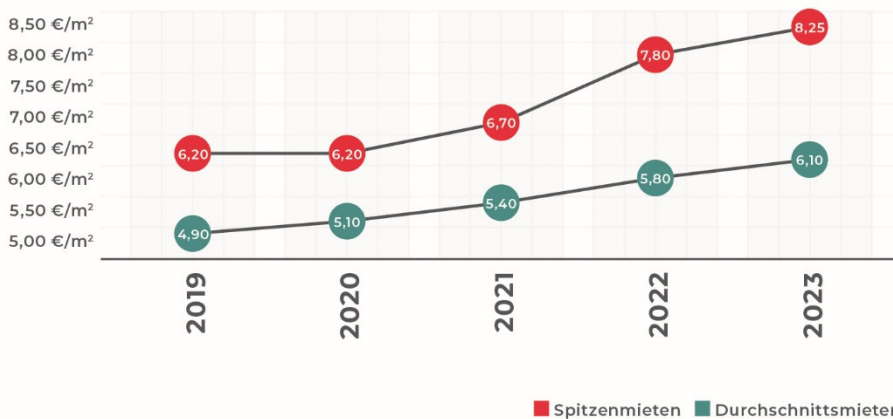
Mittlere bis kleinere Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m<sup>2</sup> vereinen mit 51.000 m<sup>2</sup> die drittmeisten Flächen auf sich, kommend ebenfalls vom dritten Platz mit 39.200 m<sup>2</sup> bzw. 8 %. Für sie ergibt sich ein Zuwachs von 11.800 m<sup>2</sup> bzw. 30,1 % absolut und 9 Prozentpunkte anteilig.

Kleinstflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> sind zwei Ränge abgestiegen und vereinen mit 50.500 m<sup>2</sup> bzw. 16,8 % des Flächenumsatzes auf sich, was dem vierten Rang entspricht. Absolut büßen sie damit als einzige Größenklasse neben den Großflächen ab 10.001 m<sup>2</sup> mit -8.300 m<sup>2</sup> Flächenumsatz im Vorjahresvergleich ein (-14,1 %), anteilig können sie moderat zulegen (+4,8 Prozentpunkte).

**Spitzenmiete klettert erstmals auf 8,25 €/m<sup>2</sup>**

Die Spitzenmiete erreicht mit 8,25 €/m<sup>2</sup> den neuen vorläufigen Höchstwert, kommend von 7,80 €/m<sup>2</sup> aus 2022 stellt dies einen Zuwachs von 5,8 % dar. Der 5-Jahresschnitt von 7,03 €/m<sup>2</sup> wird um deutliche 17,4 % übertroffen.

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



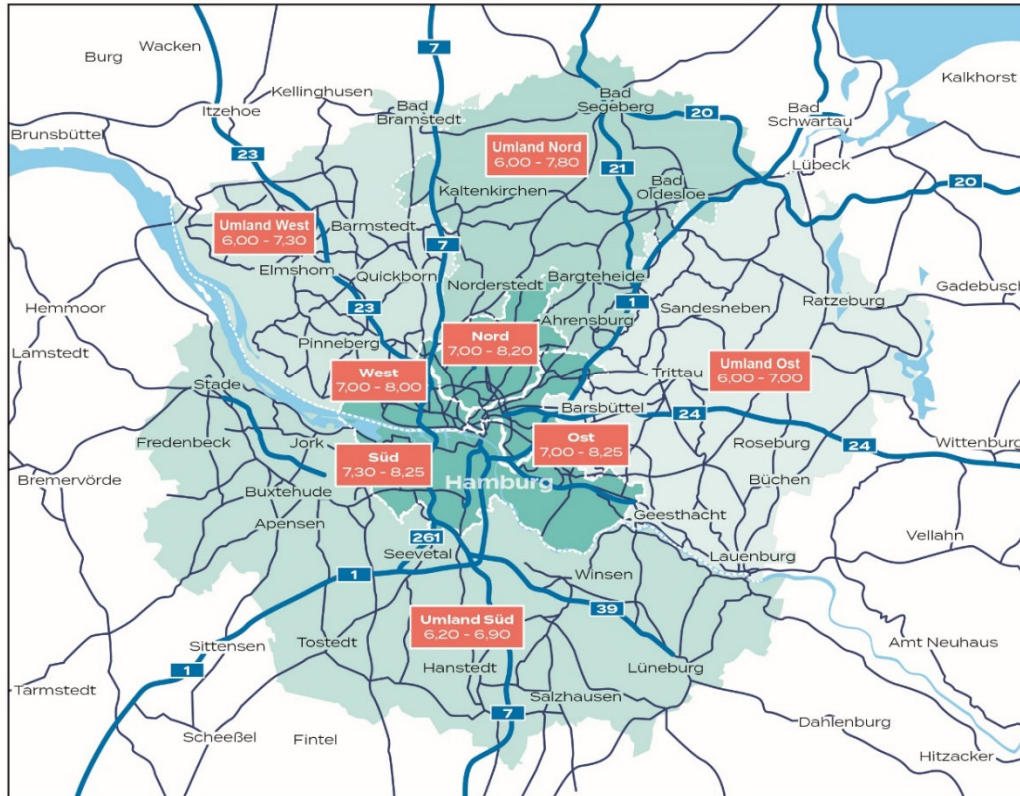
Copyright: Realogis

Auch die Durchschnittsmiete stieg 2023 mit 5,2 % auf 6,10 €/m<sup>2</sup> auf ihren neuen vorläufigen Höchstwert an. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell 11,7 % über dem 5-Jahres-Schnitt von 5,46 €/m<sup>2</sup>.

„Die Spitzen- und Durchschnittsmieten steigen aufgrund geringer Leerstandsquoten bei einer das Angebot übersteigenden Nachfrage nach hochwertigen Flächen im Bestand und Neubau an“, kommentiert Stefan Imken.



■ **Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen 2023 (€/m<sup>2</sup>)**



Copyright: Realogis

**Pressekontakt REALOGIS:**

SH/Communication – Agentur für Public Relations

Silke Westermann

Tel: +49/211/53 88 3-440

E-Mail: [s.westermann@shcommunication.de](mailto: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](mailto:s.schuppler@realogis.de)

[www.realogis.de](http://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. 2022 erzielte REALOGIS einen Umsatz von 1,251 Million m<sup>2</sup> vermittelter Nutzfläche allein im Vermietungssegment (vorläufiges Ergebnis). Der Nettoprovisionsumsatz aller Dienstleistungen liegt bei rund 22,74 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2022 (vorläufiges Ergebnis).

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“.