

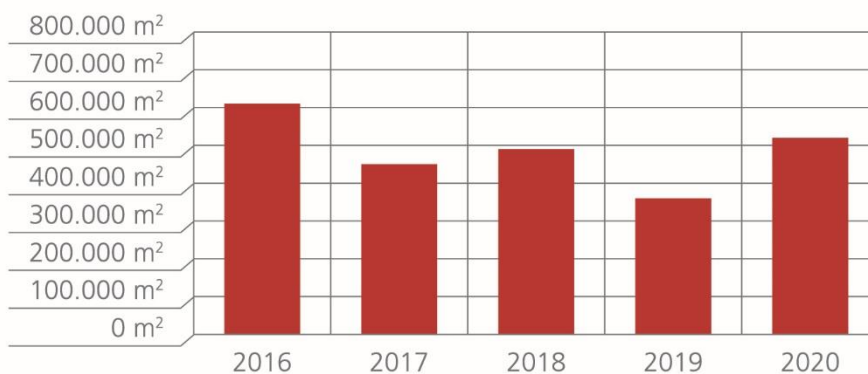
PRESSEMITTEILUNG

Realogis Marktbericht für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg 2020

- Umsatzplus von 44,4 % stellt höchsten prozentualen Anstieg im Vorjahresvergleich dar
- Jahresergebnis aufgrund großer Eigennutzer-Neubauten bei 520.000 m²
- Handel löst Logistik/Spedition auf Platz 1 des Branchenrankings ab
- Großflächen ab 10.000 m² für 57 % des Jahresumsatzes verantwortlich
- Spitzenmiete stabil mit 6,20 Euro/m² auf Vorjahresniveau, Durchschnittsmiete zieht auf 5,10 Euro/m² an
- Prognose: Belebung der Nachfrage in Q4 2020 wird sich 2021 fortsetzen / Brexit spielt mitentscheidende Rolle

Hamburg, 12. Januar 2021 – Mit einem Flächenumsatz von 520.000 m² hat der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete und Eigennutzung im Großraum Hamburg ein Plus von 44 % gegenüber dem Vorjahr (2019: 360.000 m²) erzielt. Laut Realogis stellt diese Entwicklung den deutlichsten prozentualen Anstieg im Jahresvergleich der Flächenumsätze seit der Aufzeichnung durch das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland dar. Der zweithöchste Zuwachs lag 2015 vor, als der Flächenumsatz 2014 von 470.000 m² auf 540.000 m² im Folgejahr anstieg (+ 14,9%).

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

Das Gesamtjahresergebnis 2020 liegt 7 % über dem 5-Jahresschnitt von aktuell 486.000 m². Zudem stellt der durch alle Marktteilnehmer erzielte Gesamtumsatz das zweitbeste Ergebnis im 5-Jahresvergleich dar; nur das Rekordjahr 2016 lag mit einem Flächenumsatz von 610.000 m² rund 17 % darüber.

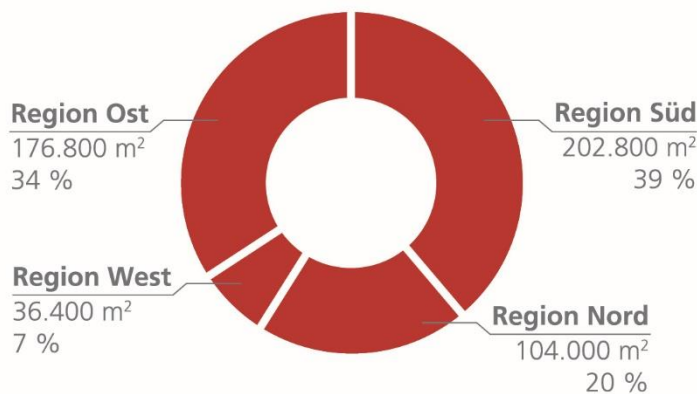
„Nach einem sehr schwachen ersten Halbjahr, in dem die Corona-Krise insbesondere aufgrund des eingebrochenen Exports in Hamburg zu spüren war, ist das Ergebnis des abgelaufenen Jahres sehr zufriedenstellend“, kommentiert **Jörg Lojewski**,

Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH. „Zu den Umsatztreibern zählt insbesondere der Eigennutzer-Neubau des Rewe Zentrallagers in Henstedt-Ulzburg mit ca. 86.500 m². Er sorgt unter anderem für die Neuordnung im Branchenranking, wonach der Handel die sonst führende Logistikbranche ablöst.“

Flächenumsatz nach Regionen

Die umsatzstärkste Region ist weiterhin die „Region Süd“ mit einem Anteil von 39 % bzw. 202.800 m², die damit ihre Führungsrolle bestätigt (2019: ebenfalls 39 % bei 140.400 m²). Wie bereits im Vorjahr ist die „Region Ost“ mit einem Anteil von aktuell 34 % bzw. 176.800 m² zweitplatziert. Weiterhin drittplatziert ist die Region Nord mit einem Anteil von 20 % bzw. 104.000 m² (2019: 19 % bzw. 68.400 m²). Das Schlusslicht bildet die „Region West“ mit einem Anteil von 7 % bzw. 36.400 m², womit sie 2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr einbüßt (2019: 9 % bzw. 32.400 m²).

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg 2020 nach Regionen



Copyright: Realogis

Flächenumsatz nach Branchen

Für die größte Überraschung sorgt 2020 der Branchenvergleich: Der Handel verzeichnet mit einem Plus von 16 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr (2019: 22 %; 79.200 m²) den höchsten Zuwachs bei einer Flächenabnahme von 197.600 m². Es gibt nur ein weiteres Jahr, in dem der Handel führende Branche war: 2015 mit einem Anteil von 41 % (221.400 m²). In totalen Zahlen liegt der anteilige Flächenumsatz des Handels 2020 um 150 % höher als 2019.

Während die Branche Logistik/Spedition seit 2016 das Ranking anführte und zuletzt 2019 mit 205.200 m² für 57 % verantwortlich war, rangiert sie aktuell mit einem Anteil von 30 % (156.000 m²) nur auf Platz 2 und hat 27 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr eingebüßt.

Drittplatziert wie auch im Vorjahr ist das Segment Industrie/ Produktion mit einem Anteil von aktuell 20 % (104.000 m²), was einem Zuwachs von 6 Prozentpunkten entspricht. Hierzu zählt auch der Airbus Neubau im Hamburger Hafen mit rund 30.600 m². Allerdings hat sich der totale Wert der Branche Industrie/ Produktion im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt (2019: 14 % bzw. 50.400 m²). Letztplatziert ist wie auch im Vorjahr die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 12 % bzw. 62.400 m² (2019: 7 % bzw. 25.200 m²).

Flächenumsatz nach Größenklassen

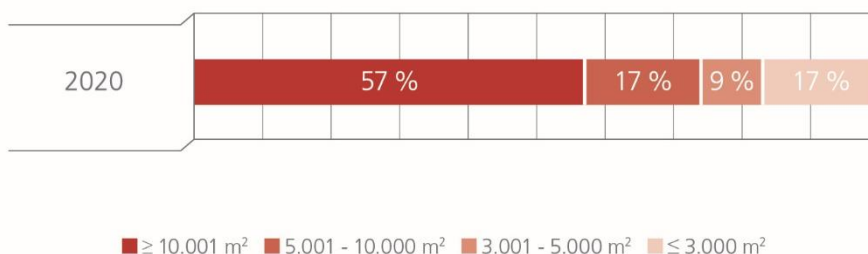
Den entscheidenden Beitrag leistet 2020 das Segment der Großflächen ab 10.001 m² mit 57 % bzw. 296.400 m². Im Vorjahr war diese Größenklasse noch letztplatziert, abgeschlagen mit einem Anteil von lediglich 8 % (28.800 m²). Aktuell hat sie +49 Prozentpunkte im Vergleich zu 2019 dazugewonnen und stellt damit den höchsten und einzigen Zuwachs bei der Betrachtung der Veränderungen der Größenklassen dar, da alle anderen Größenklassen im Vergleich zum Vorjahr an Anteil verloren haben.

Das Segment der größeren Flächen von 5.001 bis 10.000 m² weist 2020 einen Anteil von 17 % (88.400 m²) und im Vergleich zum Vorjahr, wo die Kategorie erstplatziert war, mit 22 Prozentpunkten den höchsten Rückgang auf (2019: Anteil 39 % bzw. 140.400 m²). Gleichplatziert mit einem Anteil von aktuell 17 % bzw. 88.400 m² ist die Größenklasse unter 3.000 m², was einem Rückgang zum Vorjahr um 11 Prozentpunkte gleichkommt. Auf dem letzten Platz liegt die Größenklasse der mittleren Flächen zwischen 3.001 bis 5.000 m² mit einem Anteil von 9 % bzw. 46.800 m² (-16 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr).

„Die Nachfrage nach großvolumigen Kontraktlogistikflächen im Hafenbereich war bis Ende des dritten Quartals sehr gering. Hier gab es zum Ende des Jahres hin eine spürbare Belebung“, berichtet Jörg Lojewski. „Dieser Aufschwung sollte sich 2021 fortsetzen. Es stehen im Hafenbereich Flächen im Bestand zur Verfügung und es entstehen ebenfalls spekulativ errichtete Neubauten wie beispielsweise durch den Projektentwickler Goodman, der in Waltershof ca. 9.000 m² neu errichtet, oder durch Four Parx in Wilhelmsburg mit einer über 100.000 m² doppelgeschossigen Logistikfläche.“

„Allerdings ist das Angebot an qualitativ erstklassigen Logistikflächen mit einer hohen Drittverwendungsfähigkeit im Segment zwischen 3.000 bis 7.000 m² sehr gering“, erklärt Jörg Lojewski. „Auch sind Grundstücke zur Projektentwicklung im Hamburger Stadtgebiet sowie in den Mikromärkten des Großraums weiterhin knapp.“

>> Abschlüsse nach Größenklassen Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Hamburg 2020



Copyright: Realogis

Spitzen- und Durchschnittsmiete

2020 liegt die Spitzenmiete weiterhin auf dem Höchststand und notiert auf dem Niveau des Vorjahres von 6,20 Euro/m². Sie liegt damit rund 4,4 % über dem aktuellen 5-

Jahresschnitt von 5,94 Euro/m².

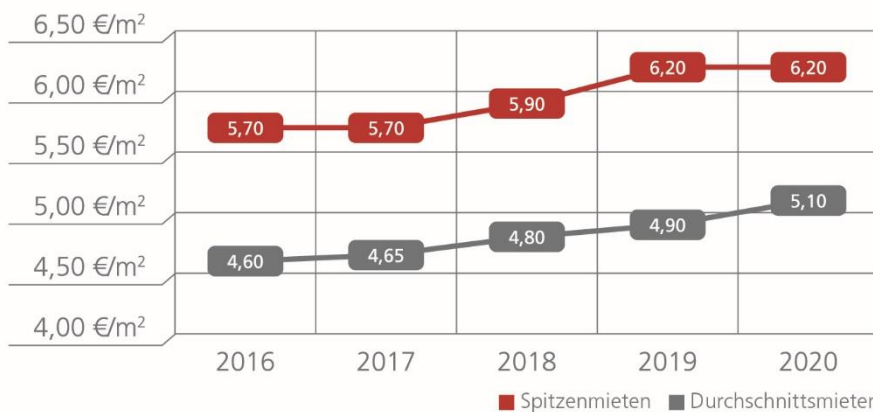
Mit Blick auf die Verteuerungsquote in der 5-Jahresbetrachtung stellt 2019 mit +5,1 % auf 6,20 Euro/m² den höchsten Anstieg der Spitzenmiete dar, gefolgt von +3,5% im Jahr 2018 (auf 5,90 Euro/m², kommend von 5,70 Euro/m² in 2017). In den beiden Jahren 2016 (vgl. zu 2015) und 2017 (vgl. zu 2016) stagnierte die Spitzenmiete hingegen bei 5,70 Euro/m².

Dynamischer verläuft die Entwicklung der Durchschnittsmiete. Während sie erst 2020 ihren vorläufigen Höchstwert von 5,10 Euro/m² erreicht (+4,1 % vgl. zum Vorjahr; 4,90 Euro/m²) und aktuell 6 % über dem 5-Jahresschnitt von 4,81 Euro/m² notiert, verteuerte sie sich im 5-Jahresvergleich durchgehend, wenn auch meist nur leicht. 2016 (vgl. zu 2015 4,55 Euro/m²) +1,1 % auf 4,60 Euro/m², 2017 +1,1 % auf 4,65 Euro/m², 2018 +3,2 % auf 4,80 Euro/m² und 2019 +2,1 % auf 4,90 Euro/m².

Der Abstand von Durchschnitts- und Spitzenmiete lag in den vergangenen fünf Jahren bei durchschnittlich 1,10 Euro/m² und hat sich in den einzelnen Jahren weder wesentlich vergrößert noch deutlich nachgegeben.

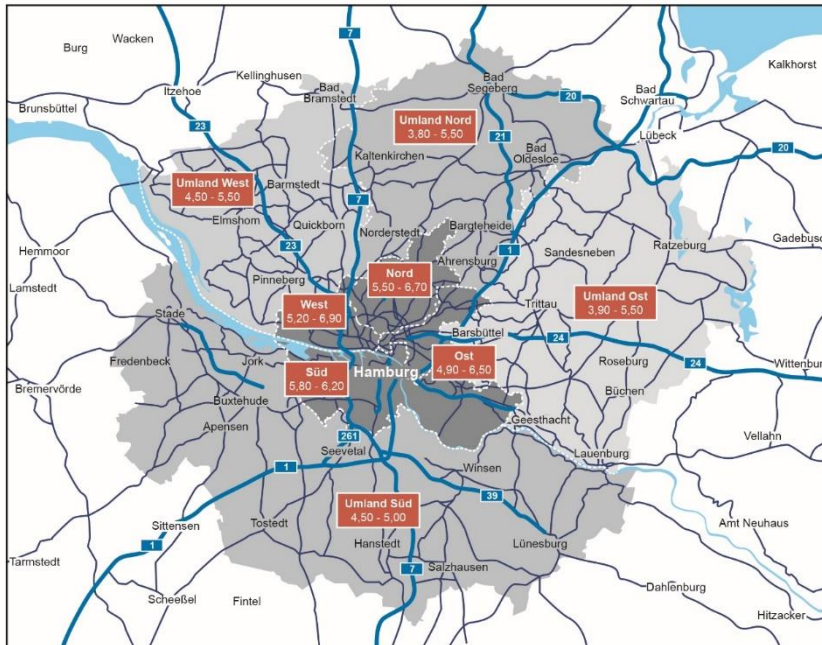
„Während wir 2020 zu Beginn der Corona-Pandemie kürze Mietvertragslaufzeiten verzeichneten, sind die Nutzer im Laufe des Jahres wie erwartet wieder zu längerfristigen Laufzeiten zurückgekehrt“, berichtet Jörg Lojewski.

>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien
Großraum Hamburg 2020



Copyright: Realogis

Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen 2020 (€/m²)



Wesentliche Umsatzbringer

Name des Unternehmens	Ort	Flächenumsatz	Neubau / Bestand	Branche
Rewe	HH-Nord	86.500 m ²	Neubau	Handel
AIRBUS	HH-Hafen	30.600 m ²	Neubau	Industrie/Produktion
Spedition Mickeleit	HH-Hafen	28.400 m ²	Bestand	Logistik
Kroop & Co. Transport + Logistik	HH-Süd	22.500 m ²	Neubau	Logistik
DHL	HH-Hafen	15.400 m ²	Bestand	Logistik

Prognose 2021

„Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wird weiterhin sehr abhängig vom Export und Hafenumschlag sein, die im Laufe des Jahres 2021 anziehen werden. Das wird sich positiv auf die Nachfragesituation im Hafenbereich auswirken“, prognostiziert Jörg Lojewski. „Wichtig war die Einigung beim Brexit-Deal, wodurch u.a. auf Zölle verzichtet wird und der Handel auch zukünftig reibungslos erfolgen kann. Wenn das Pandemiegeschehen unter anderem durch die Impfung eingedämmt werden kann und der Export nachhaltig anzieht, ist für 2021 mit einem ähnlichen Ergebnis wie im abgelaufenen Jahr 2020 zu rechnen.“

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“

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 als Pionier für die Assetklasse Logistik und Industrie gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter. Realogis ist bundesweit an den sieben Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart vertreten und sorgt mit einer separaten Organisationseinheit für Transparenz in rund 15 weiteren regionalen Logistikmärkten. 70 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, kundenorientiert und transaktionsstark. 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, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien. Kurzum: Realogis bietet in jeder Hinsicht mehr Raum für den Erfolg seiner Kunden. Weitere Informationen: <https://www.realogis.de/>