

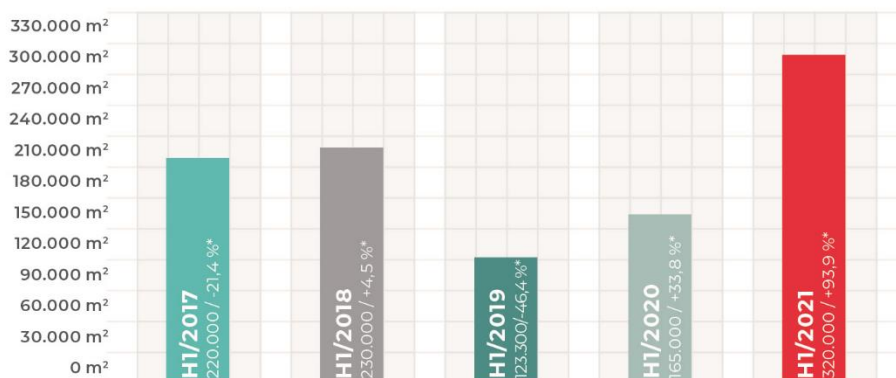
PRESSEMITTEILUNG

+94 %: Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt H1 2021 mit historischem Rekordergebnis

- 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

Hamburg, 15. Juli 2021 – Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnet im ersten Halbjahr 2021 mit einem von allen Marktteilnehmern umgesetzten Flächenumsatz von 320.000 m² zur Miete und Eigennutzung sein höchstes Rekordergebnis. „Die ersten sechs Monate des Jahres sind sehr lebhaft gewesen. Es ist das stärkste Halbjahr seit unserer Aufzeichnung und liegt etwa 14 % vor dem bisherigen Rekordhalbjahr H1 2016 mit 280.000 m²“, berichtet **Jörg Lojewski, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH**. Vor allem das zweite Quartal hat mit 185.000 m² auf das Top-Ergebnis eingezahlt (Q1 2021: ca. 135.000 m²), so der neueste Marktreport von Realogis, das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland.

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

„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“, erklärt sein **Geschäftsführer-Kollege Stefan Imken**. „Zudem ist der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre in Höhe von 211.600 m² um deutliche 51 % übertroffen worden.“

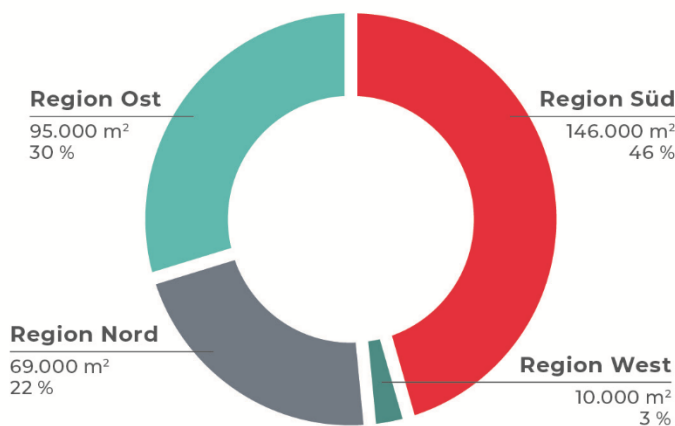
Beachtliche sieben Großdeals, alle über 10.000 m², haben zusammen 154.000 m² ausgemacht und stellen damit 48 % des gesamten Flächenumsatzes in H1 2021. Hierunter fallen die Anmietung von Riess Ambiente (40.000 m² Neubaufäche), Greiwing logistics for you (28.000 m² Bestandsfläche), Group7 (26.000 m² Neubaufäche)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

Fast jeder zweite neue vermietete Quadratmeter liegt im Hamburger Süden

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



Copyright: Realogis

Branche Logistik/Spedition dominiert mit 4 von 7 Top-Deals

Seit H1 2016 durchgehend führende Branche, wie auch in H1 2021, ist Logistik/

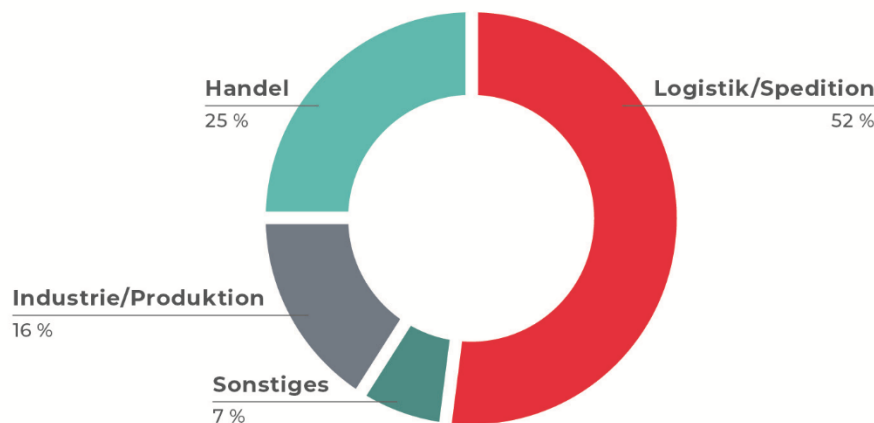
Spedition mit einem Anteil von 52 % bzw. 166.400 m², was nahezu das 2,5fache des Vorjahresumsatzes darstellt. Dem Segment ist es im Vorjahresvergleich gelungen, seine relative Bedeutung von allen Branchen mit +11 Prozentpunkten am deutlichsten ausbauen (kommend von 41 % bzw. 67.650 m² in H1 2020).

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.

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



Copyright: Realogis

„Es 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 eine enorme Nachfrage von chinesischen E-Commerce-Unternehmen“, so Jörg Lojewski.

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.

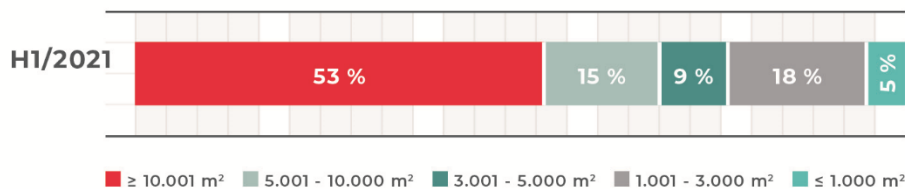
22.400 m², die im Vorjahreszeitraum ebenfalls mit 13 % bzw. 21.450 m² letztplatziert (büßt demnach um 6 Prozentpunkte ein).

Großabschlüsse marktprägend

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 Flächensegment 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 Mickleit 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.

■ Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2021



Copyright: Realogis

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 Flächeneinheitenklasse 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.

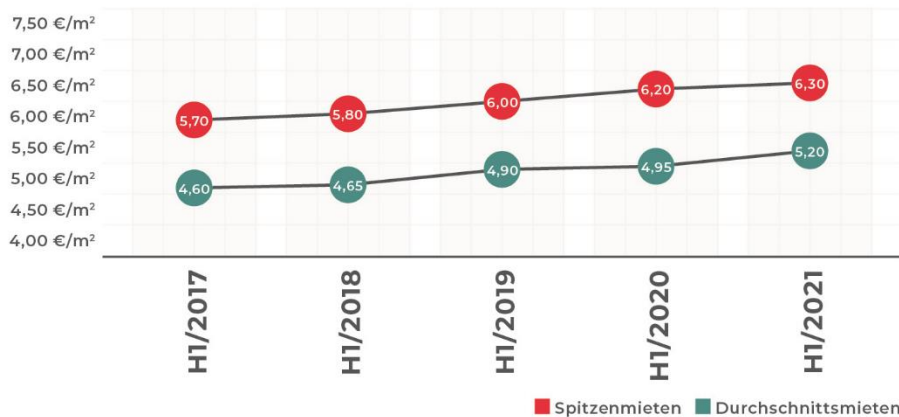
Am Ende der Tabelle liegen die Kleinstflächen unter 1.000 m² mit einem Anteil von 5 %

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.

Spitzen- und Durchschnittsmiete erreichen ihre vorläufigen Höchstpreise

Im Vergleich der letzten fünf Halbjahre mit Ausnahme H1 2017 durchgehend steigend, erreicht die Spitzenmiete im ersten Halbjahr 2021 mit 6,30 €/m² ihren vorläufigen Höchstwert (H1 2020: 6,20 €/m²). 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.

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



Copyright: Realogis

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 registrierte Realogis 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.

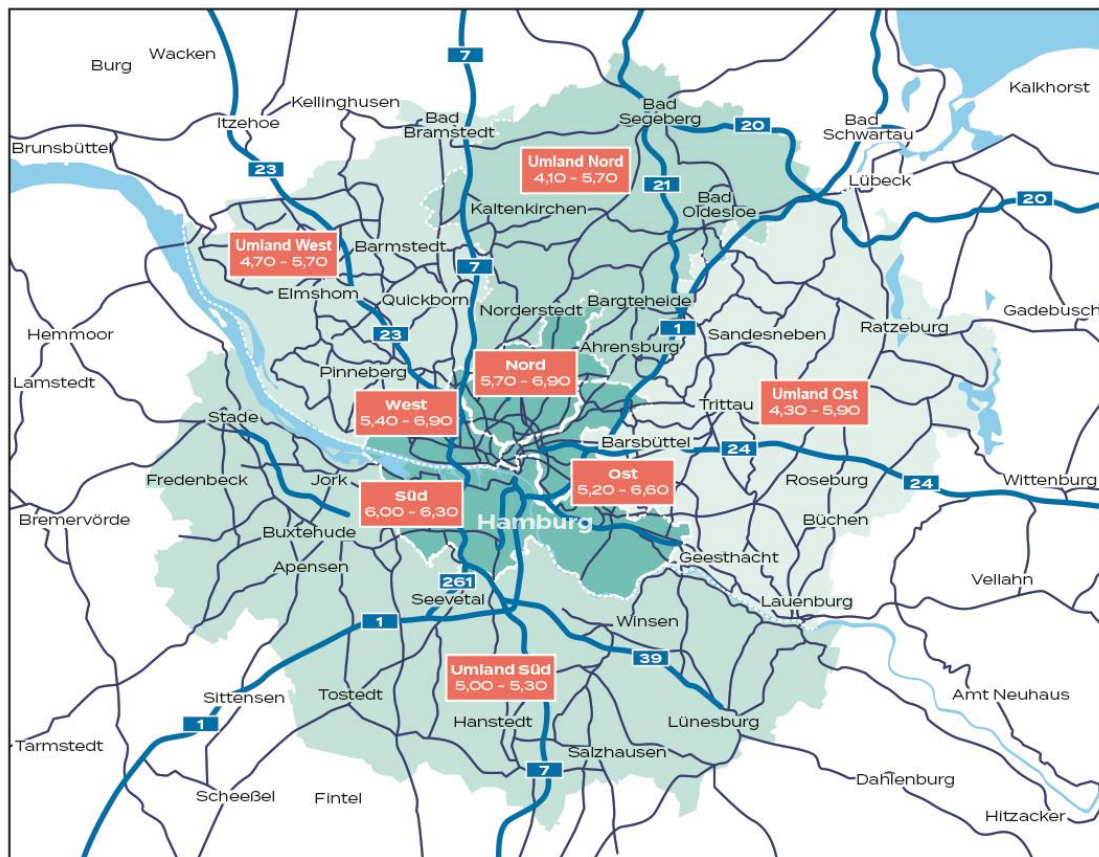
Prognose bis Ende 2021 und weitere Aussichten

„Alles deutet darauf hin, dass sich die dynamische Entwicklung am Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt bis zum Jahresende weiter fortsetzt“, erklärt Jörg Lojewski. „Aufgrund der breit aufgestellten 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.“

Betreffend der Entwicklung der Teilmärkte sagte Jörg Lojewski, dass „im Hafenbereich Altenwerder/Waltershof bis Ende 2021 der Status der Vollvermietung erreichen 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“, ergänzt Stefan Imken. „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

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/>