



Hamburg

2009 / 2010 Marktreport Industrie
Market Report Industrial

Der Markt für Industrieflächen in Hamburg

The industrial market in Hamburg

Die Stimmung auf dem Markt für Industrieflächen in Hamburg ist innerhalb weniger Monate umgeschlagen. Zur Jahresmitte 2008 war der Markt insbesondere bei Grundstücken über 10.000 m² noch durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Geringe Flächenangebote und geringe Neubautätigkeiten von zentral gelegenen Logistikflächen kennzeichneten die Situation. Genau hier sind jetzt die höchsten Einbrüche zu verzeichnen. Bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise hat sich der Markt zum Nachfragemarkt gewendet.

Verunsicherung am Markt

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise haben zu einer hohen Verunsicherung der Marktteilnehmer geführt. Jetzt ist zwar die lang ersehnte Vielzahl an neuen Flächen auf den Markt gekommen, jedoch war die Nachfrage sehr verhalten und die Abschlussgeschwindigkeit langsam. Vielmehr versuchen Logistikunternehmen, die im zurückliegenden Jahr noch über Flächenmangel geklagt haben, aktuell die Nutzung ihrer eigenen Bestandsimmobilien zu optimieren. So werden zur Kostenreduktion beispielsweise nicht mehr benötigte Hallenflächen zur Untermiete oder auch zur Nachvermietung angeboten. Andererseits werden Entscheidungen zu langfristigen Neuanmietungen möglichst aufgeschoben. Insgesamt sind die Unternehmen preissensibler geworden, so dass sich auch die Vermarktungszeit von Flächen verlängert hat. Darüber hinaus hat sich der Beratungsbedarf sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite erhöht.

Verhaltene Marktaktivitäten

Bei den getätigten Neuvermietungen wurden in der ersten Jahreshälfte selten Flächen mit einem langfristigen Mietvertrag angemietet. Oftmals lagen die Laufzeiten der Mietverträge unter einem Jahr. Vertragsabschlüsse im Logistikbereich richteten sich in Hamburg im Jahr 2009 häufig auf Flächen bis zu 5.000 m². Bestandsimmobilien mit Standardausstattung ste-

The prevailing mood in the market for industrial spaces in Hamburg has been reversed within just a few months. In mid-2008, the market still featured strong excess demand, especially for properties measuring more than 10,000 m². A low volume of properties on offer and modest levels of new construction of centrally located logistics spaces were characteristic of that time. This is the very segment where the slump is most pronounced at present. The consequence of the economic and financial crisis has been a shift to a buyer's market.

Market uncertainty

The economic and financial crisis has caused immense uncertainty among market participants. While it is true that the longed-for supply of new spaces has now come onto the market, the level of demand has been very subdued, and closings have been slow to eventuate. Instead, logistics companies – the same companies that were complaining about the lack of available spaces last year – are now trying to optimise the use of their existing properties. As a consequence, warehouse space no longer needed is being sublet or offered for lease to subsequent tenants. Moreover, decisions about new long-term leases are being postponed whenever possible. Overall, companies have become more price-sensitive, and this has resulted in lengthier marketing periods for spaces. In addition, the demand for advisory services has increased, from both tenants and landlords.

Market activity restrained

Among the new lease agreements signed in the first half of the year, long-term leases were the exception. Often the lease period was less than one year. Lease agreements signed in Hamburg's logistics segment in 2009 often concerned spaces measuring up to 5,000 m². Existing properties with standard facilities attract greater interest than user-specific newly built properties.

Beschäftigte in Hamburg (in Tsd.) Employees in Hamburg (in '000s)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to compulsory social insurance	750,1	739,2	738,5	752,3	772,0	797,5	789,5
davon im verarbeitenden Gewerbe thereof: manufacturing industry	117,8	113,8	112,3	113,6	115,8	119,6	117,2

Quelle:/Source: BulwienGesa AG * Prognose:/Forecast: Engel & Völkers

hen mehr im Blickpunkt von Interessenten als nutzerbezogene Neubauten.

Mietschere geht auseinander

Bei angemieteten Neubauf lächen und Flächen in attraktiven Lagen sind die Nominalmieten zwar nicht deutlich gefallen, jedoch wurden hier seitens der Vermieter verstärkt Incentives vereinbart. Bei älteren Bestandsflächen hingegen wurden deutlichere Preisabschläge gewährt. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Schere bei den Mieten auseinandergeht.

Verzerrtes Markt bild

Der Flächenumsatz der Industrieflächen im ersten Halbjahr 2009 ist auf den ersten Blick sehr erfreulich. So konnten im Großraum Hamburg 215.000 m² Fläche umgesetzt werden. Das sind 43% mehr als in der ersten Jahreshälfte 2008 (150.000 m²). Damit ist Hamburg der einzige der großen Industriestandorte, der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Plus beim Flächenumsatz vermelden kann. Dazu beigetragen haben große Eigennutzer-Projektierungen wie z. B. von P&C (35.000 m²), Lidl (32.000 m²) und dem Pharmakonzern MEDAC (9.000 m²), bei denen im ersten Halbjahr der erste Spatenstich erfolgte. Die reine Vermietungsleistung in der Hansestadt ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Trend zu Eigennutzungen

Der zu beobachtende Trend zu selbstfinanzierten Projektierungen hat nachvollziehbare Gründe. Da aktuell die Refinanzierungen von Projekten für neue, große Flächen trotz langfristiger Verträge sehr hoch sind, steigen auch die aufgerufenen Mieten. Somit können Investitionen in eigengenutzte Neubauten für eigenkapitalstarke Unternehmen eine Alternative zum Outsourcing-Ansatz der vergangenen Jahre darstellen. Ein Gebäude in der eigenen Bilanz kann zudem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten die Bonität und damit auch den Kreditrahmen erhöhen.

Widening rental gap

While there has not been a significant drop in nominal rents for lease agreements on newly built spaces or spaces in attractive locations, there is an increasing tendency for landlords to offer incentives. Marked discounts have been granted on older existing spaces, however. An overall widening of the rental gap is evident.

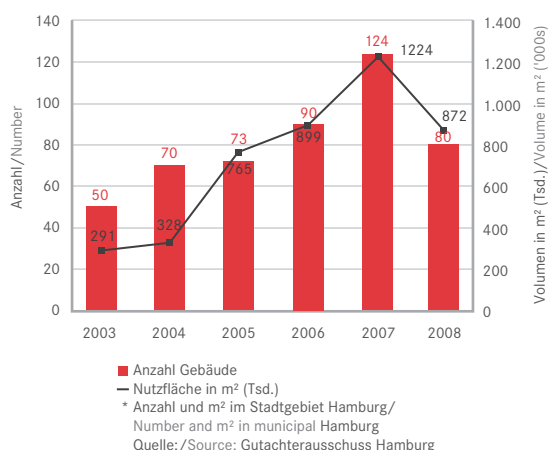
Distorted market conditions

At first glance, the take-up of industrial spaces in the first half of 2009 was very encouraging: in the greater Hamburg area the take-up of industrial space amounted to 215,000 m². This is 43 per cent more than in the first half of fiscal 2008 (150,000 m²), making Hamburg the only major industry location reporting an increase in the take-up of industrial space year-on-year. Contributing to this result have been some major owner-occupier projects, including those of P&C (35,000 m²), Lidl (32,000 m²) and the MEDAC pharmaceuticals group (9,000 m²), for which ground was broken during the first half of this year. Lettings alone declined in Hamburg year-on-year.

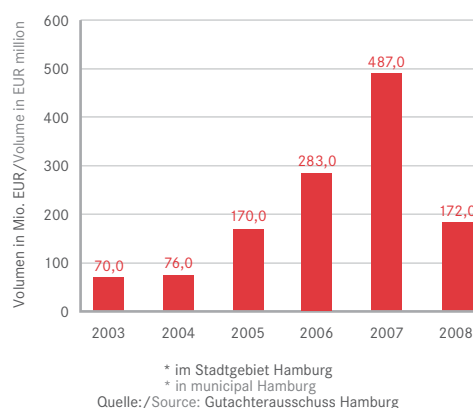
Trend towards owner-occupancy

The reasons underlying the current trend towards owner-financed projects are easy to understand. As the cost of refinancing projects for large new spaces is very high at present even under long-term agreements, the rents being asked for are also going up. For businesses with strong equity, investing in owner-occupied new buildings therefore becomes a viable alternative to the outsource model practiced in recent years. Moreover, including a building in a company's own balance sheet can also improve its credit rating and hence raise credit limits in times of economic uncertainty.

Verkaufte Gewerbe- und Industrieobjekte*
Commercial and industrial properties sold*



Verkaufsvolumen Gewerbe- und Industrieobjekte*
Sales volume of commercial and industrial properties*



Flächenumsatz im Umland

Ein nach Lage differenziertes Vermietungsvolumen zeigt auf, dass im Stadtgebiet Hamburg nur 27% der Flächenumsätze verzeichnet wurden. Hingegen entfallen 40% auf das östliche Umland, wo P&C und Lidl investieren. Das südliche und das nördliche Umland weisen einen Anteil von je 12% auf, das westliche von 9%.

Transaktionsvolumen geht zurück

Bei den Käufen von Gewerbe- und Industrieobjekten in Hamburg ist im Jahr 2008 zum ersten Mal in diesem Jahrzehnt ein Rückgang der Aktivität zu beobachten gewesen. Während 2007 noch 124 Objekte bei einem Transaktionsvolumen von 487 Mio. Euro gehandelt wurden, waren es 2008 noch 80 Transaktionen mit einem Volumen von 172 Mio. Euro. Im ersten Halbjahr 2009 ist ein weiterhin abnehmender Trend zu beobachten gewesen.

Ausblick

Zur Jahresmitte war bereits ein Aufweichen der Zurückhaltung bei Anmietungen spürbar. So stieg im Juli die Nachfrage nach großen Flächen deutlich an. Zusätzliche Impulse könnten von großen Logistikunternehmen ausgehen, die bei Verbesserung der konjunkturellen Situation ihre bereits re

Take-up of industrial space within the region

A break-down of lettings by location shows that only 27 per cent of space take-up occurred within the Hamburg metropolitan region. This compares with 40 per cent in the eastern region, where P&C and Lidl are investing. The southern and northern parts of the region contribute a share of 12 per cent each, and the western part accounts for 9 per cent.

Transaction volume declining

Acquisitions of commercial and industrial properties in Hamburg recorded the first decline in activity in a decade in 2008. While 124 properties with a combined transaction volume of 487 million euros were still traded in 2007, the figures dropped to 80 transactions with a volume of 172 million euros in 2008. A further downward trend was observed in the first half of 2009.

Future Prospects

By the middle of the year, an easing of the restraint in relation to lettings was already becoming evident.

In July the demand for large spaces saw a marked rise. Additional impetus could emanate from major logistics companies likely to take up spaces already reserved for them as their business situation improves.

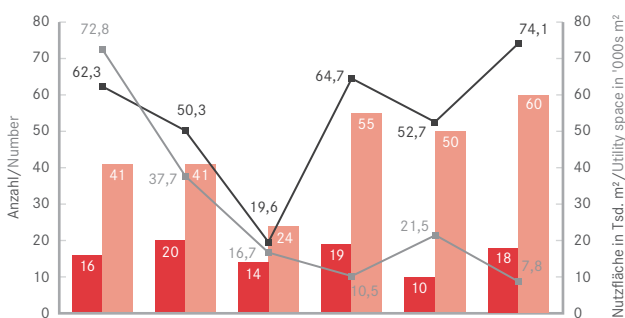
Bedeutende Flächenumsätze 2009 (H1)

Significant property turnover 2009 (H1)

Objekt Property	Mieter Tenants	Fläche Space	Lage Location
Logistikneubau	P&C (Eigennutzer)	35.000 m ²	Reinbek
Logistikneubau	Lidl (Eigennutzer)	32.000 m ²	Siek
Logistikfläche	DeLaval	9.980 m ²	Glinde
Logistikfläche	LKN e. K.	9.450 m ²	Rade-Wennerstorf
Logistik- und Produktionsneubau	MEDAC (Eigennutzer)	9.000 m ²	Tornesch

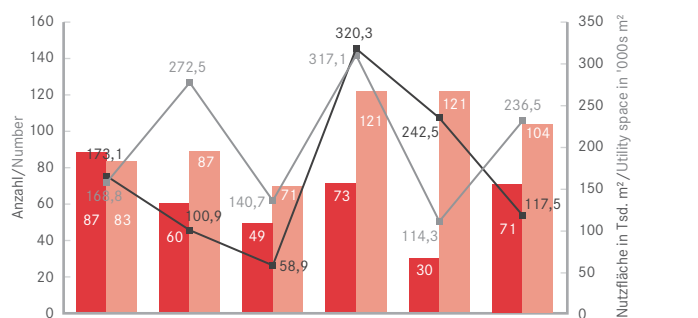
Quelle:/Source: Engel & Völkers

Neubau von Fabrik- und Werkstattgebäuden New construction of factory and workshop properties



■ Anzahl Gebäude/Number of properties Hamburg
 ■ Anzahl Gebäude/Number of properties Kreis Harburg, Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn
 — Nutzfläche in m² (Tsd.)/m² utility space in '000s Hamburg
 — Nutzfläche in m² (Tsd.)/m² utility space in '000s Kreis Harburg, Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn
 Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Nord

Neubau von Handels- und Lagergebäuden New construction of retail and warehouse properties



■ Anzahl Gebäude/Number of properties Hamburg
 ■ Anzahl Gebäude/Number of properties Kreis Harburg, Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn
 — Nutzfläche in m² (Tsd.)/m² utility space in '000s Hamburg
 — Nutzfläche in m² (Tsd.)/m² utility space in '000s Kreis Harburg, Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn
 Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Nord

servierten Flächen in Anspruch nehmen dürften. Der Flächenumsatz wird in der zweiten Jahreshälfte geringer sein als in den ersten sechs Monaten des Jahres 2009, da nicht im gleichen Maße Eigennutzungen zu verbuchen sein werden. Dennoch wird sich die reine Vermietungsleistung erhöhen. Als Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2009 erwarten wir rund 330.000 m².

Die kommenden Jahre dürften zeigen, dass die Folgen der aktuellen Wirtschaftskrise eine Ausnahmesituation auf dem Hamburger Markt für Industrieflächen geschaffen haben. Das bekannte Bild von zu wenig Flächenneubau im Verhältnis zur Nachfrage wird bei einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage alsbald wiederkommen. Aufgrund der Tatsache, dass Banken die Eigenkapitalforderungen für spekulative Projektentwicklungen erhöht haben, finden diese derzeit nicht statt, so dass mittelfristig Impulse aus diesem Bereich nicht zu erwarten sind. Ein Flächenmangel beim nächsten Aufschwung ist damit erneut vorprogrammiert.

The take-up of industrial space in the second half of the year will fall short of the figure for the first six months of 2006, as a result of fewer owner-occupied properties. Lettings alone will still increase, however. We expect the total take-up of industrial space for 2009 to be in the order of 330,000 m².

The coming years are likely to reveal that the effects of the current economic crisis have resulted in an exceptional situation in the market for industrial space in Hamburg. The familiar picture of there being insufficient new construction of industrial space to meet demand will soon re-emerge as the economic situation improves. The fact that banks have raised the level of equity requirements for speculative development projects has meant that these projects are not going ahead, and this in turn means that impetus from this segment cannot be expected in the medium term. A looming shortage of space as soon as the economy picks up again is therefore already pre-programmed.

Gewerbegebiete in Hamburg Industrial areas in Hamburg								
Name des Gewerbegebiets Name of industrial area	Kaufpreis (Industriegrundstück) in EUR/m ² Purchase price (industrial property) in EUR/m ²				Miete (Industriefläche) in EUR/m ² Rent (industrial space) in EUR/m ²			
	2006	2007	2008	2009 (H1)	2006	2007	2008	2009 (H1)
HH-Fuhlsbüttel	125-180	125-180	125-180	125-180	4,00-5,80	4,00-5,80	4,20-5,80	4,00-5,50
HH-Wandsbek	150-250	150-250	150-250	150-250	4,00-5,80	4,20-5,80	4,50-5,80	4,00-5,50
Barsbüttel	95-120	95-120	105-120	105-115	3,20-5,00	4,00-5,00	4,30-5,00	4,00-5,00
Glinde/Reinbek/Oststeinbek	80-95	90-110	90-110	90-110	4,00-5,00	4,00-5,00	4,30-5,00	4,00-5,00
HH-Bergedorf/-Allermöhe	95-130	105-130	80-135	80-135	3,50-5,70	4,00-5,70	4,20-5,70	4,20-5,70
HH-Billbrook/-Rothenburgsort	100-135	120-145	130-150	120-145	2,80-5,80	3,80-5,80	4,25-5,80	3,50-5,40
HH-Hafen	-	-	-	-	2,20-5,75	3,50-5,80	4,10-5,80	3,70-5,40
HH-Harburg	110-250	120-250	130-250	130-250	3,20-5,50	3,80-5,80	4,20-5,80	3,50-5,40
HH-Bahrenfeld	160-250	160-250	160-250	160-250	3,90-5,90	3,90-5,90	4,00-5,90	3,50-5,40
HH-Stellingen	130-200	130-200	130-200	130-200	3,50-5,50	4,00-5,50	4,20-5,50	3,50-5,40
Rellingen	80-100	90-115	90-115	90-115	3,20-4,50	2,80-5,00	3,50-5,50	3,20-5,20
Pinneberg	-	75-90	75-90	75-90	-	2,80-5,00	3,00-5,00	2,80-5,00
Tornesch	-	75-100	75-100	75-95	-	2,50-4,50	3,00-4,60	2,80-4,60
Elmshorn	-	75-100	75-100	75-95	-	2,50-4,50	3,00-4,60	2,80-4,60
Quickborn	-	85-95	85-95	85-95	-	2,50-4,50	3,00-4,60	2,80-4,60
Kaltenkirchen	-	45-50	45-50	45-50	-	2,50-4,60	2,80-4,60	2,70-4,60
Norderstedt	95-170	120-170	130-150	130-150	4,00-5,80	3,50-5,40	4,20-5,60	3,50-5,40
Ahrensburg	-	95-105	100-110	100-110	-	3,80-4,80	3,80-5,10	3,80-5,10
Neu Wulmstorf/Heidenau	-	65-85	50-85	40-65	-	3,50-4,70	3,80-5,00	3,50-5,00
Buchholz/Thieshope	-	65-70	65-80	50-70	-	3,20-4,60	3,20-4,60	2,90-5,00
Seevetal	-	70-85	80-100	70-90	-	3,20-4,60	3,20-4,60	2,90-4,90

Quelle:/Source: Engel & Völkers



Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.06.2009, Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.06.2009, source: Engel & Völkers.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
 Stadthausbrücke 5 | D-20355 Hamburg
 Telefon +49 40 36 13 1 0 | Fax +49 40 36 13 1 222
 www.engelvoelkers.com | HamburgCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Aachen | Baden-Baden | Berlin | Bielefeld | Bonn | Braunschweig | Bremen/Oldenburg | Dortmund/Bochum | Dresden/Leipzig | Duisburg | Düsseldorf | Essen | Flensburg | Frankfurt | Freiburg
 Hamburg | Hannover/Göttingen | Karlsruhe | Kiel | Köln | Konstanz | Krefeld | Lübeck | Lüdenscheid | Mannheim/Ludwigshafen | Mönchengladbach | München | Münster | Nürnberg
 Potsdam | Stuttgart | Wiesbaden/Mainz | Wuppertal | Amsterdam | Bern | Bukarest | Doha | Dubai | Istanbul | Johannesburg | Kopenhagen | Lissabon | Prag | Pretoria | Wien | Zürich