



Marktreport 1. Halbjahr 2022 · Hamburg
Industrie- & Logistikflächen

HAMBURG



250.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



5,90 - 6,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent



7,25 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



139.000 m²
Neubau/Fertigstellung
Building completions

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

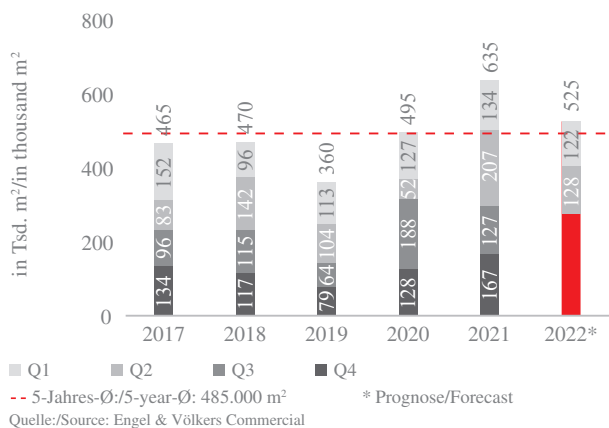
Knappe Angebot prägt Hamburger Markt

Der Hamburger Markt für Logistik- und Industrieimmobilien wird von einem deutlichen Angebotsmangel bei gleichzeitig hoher Nachfrage in nahezu allen Lagen geprägt. Zwar erreichte der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2022 mit rund 250.000 m² ein solides Ergebnis und lag damit sogar knapp über dem Durchschnittswert von 243.000 m² in den letzten fünf Jahren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass verhältnismäßig viele Projektentwicklungen in den ersten sechs Monaten statistisch wirksam wurden. So waren sieben der zehn größten Abschlüsse im ersten Halbjahr Neubauprojekte, die zusammen bereits rund 118.000 m² Flächenumsatz generierten. Insgesamt entfielen mehr als zwei Drittel des Umsatzes auf Abschlüsse größer als 10.000 m².

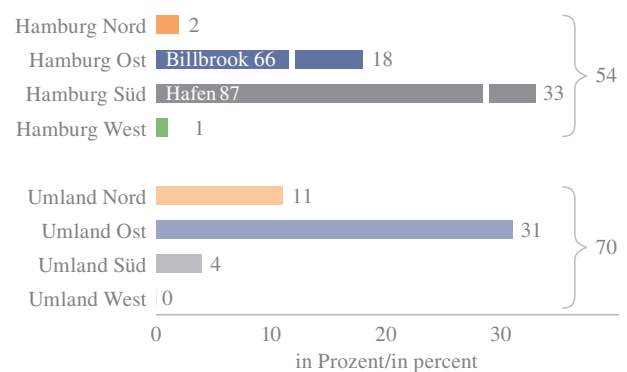
Hamburg market characterised by shortage of properties

Hamburg's market for logistics and industrial real estate is characterised by a significant shortage of properties in combination with strong demand in almost all locations. At some 250,00 m², take-up in the first half of 2022 was satisfactory and even slightly higher than the average figure of 243,000 m² for the last five years. The statistical impact of the comparatively large number of development projects in these first six months must, however, be taken into account. Correspondingly, seven of the ten largest transactions in the first half of the year were new-build projects, together accounting for around 118,000 m² of take-up and with over two-thirds of total take-up generated by transactions in the +10,000 m² segment. Despite this, the new-build projects have made

Flächenumsatz
Take-up



Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location*



* Jahr 2021/Year 2021
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Transaktionen Significant transactions

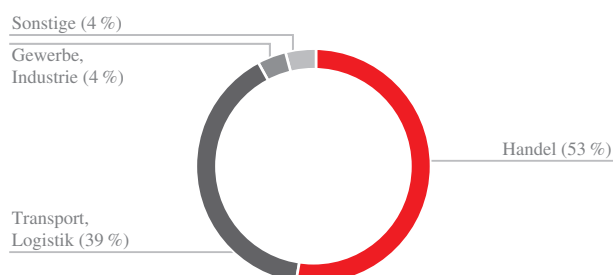
| Nutzer User | Fläche (m ²) Space (m ²) | Umsatzart Transaction type | Lage Area |
|--------------------|--|----------------------------|-------------|
| Pfaff Logistik | 29.500 | Miete-Bestand | Umland Ost |
| Jysk | 23.600 | Miete-Neubau | Süd |
| SoBuy Commercial | 22.100 | Miete-Bestand | Umland Ost |
| Bechtle Systemhaus | 18.000 | Miete-Neubau | Süd |
| Fiege Logistik | 18.500 | Neubau-Eigennutzer | Ost |
| Fitmart | 17.600 | Miete-Neubau | Umland Nord |

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Dennoch können die Neubauprojekte das angespannte Angebots-Nachfrage-Verhältnis kaum entlasten. Verschärft wird dies durch die weiterhin vorherrschende restriktive Neuausweisungspolitik seitens vieler Umlandkommunen. Für Investierende und Projektentwickelnde werden somit innerstädtische Brownfield-Potenziale zunehmend attraktiver. Der Nachfrageüberhang ist in der Hansestadt dabei so groß, dass spekulativer Neubau außerordentlich schnell vom Markt absorbiert wird. Insgesamt verzeichnet der Hamburger Markt für Logistik- und Industrieimmobilien eine breite Nachfrage von Investierenden. Zwar durchlebte die Assetklasse in den letzten Jahren eine deutliche Renditekompression, die zu erzielende Rendite übertrifft die klassischen Assetklassen Büro und Wohnen jedoch weiterhin deutlich. In den meisten Abschlüssen liegt der Kaufpreis derzeit zwischen dem 15- und 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Somit bleiben Logistik- und Industrieimmobilien auf der wirtschaftlichen Drehscheibe Norddeutschlands die Assetklasse der Stunde.

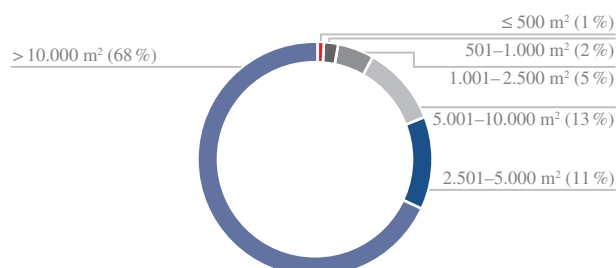
hardly any contribution to easing the negative supply and demand situation. This has been exacerbated by the continuing predominantly restrictive policy of many surrounding areas with regard to the designation of new commercial areas. Inner city brown field sites are thus becoming increasingly attractive options for investors and project developers, whereby the demand overhang in Hamburg is so large that the market absorbs speculative new-build projects extremely quickly. Overall, the city's market for logistics and industrial real estate is characterised by broad demand from investors. Although this asset class has experienced significant yield compression in recent years, the rates of return which can be achieved are still much higher than those for the classic 'Office' and 'Residential' asset classes. The purchase prices for most transactions are currently equivalent to between 15 and 20 times the annual net rent. Logistics and industrial real estate is thus currently still the most attractive asset class in North Germany's economic hub.

Flächenumsatz - Branche*
Take-up - sector



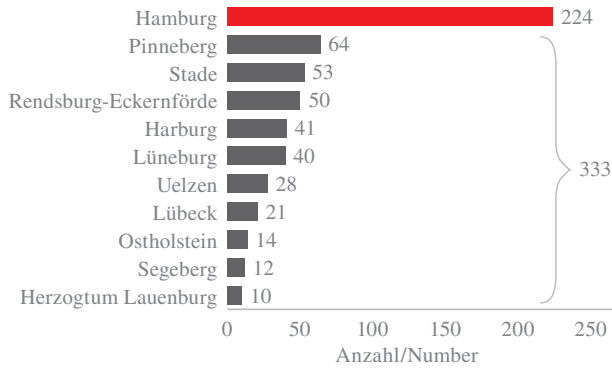
* Jahr 2021/Year 2021
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*
Take-up - size categories (area)



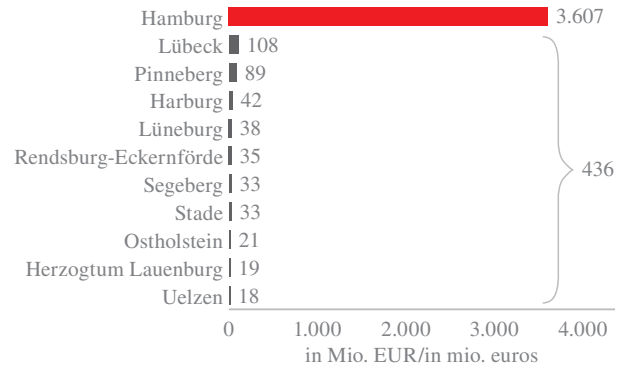
* Jahr 2021/Year 2021
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Ø-Transaktionsanzahl pro Jahr*
Average annual transactions*



* Ø 2018 – 2020
Quellen:/Sources: Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Ø-Transaktionsvolumen pro Jahr*
Average annual transaction volume*



* Ø 2018 – 2020
Quellen:/Sources: Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

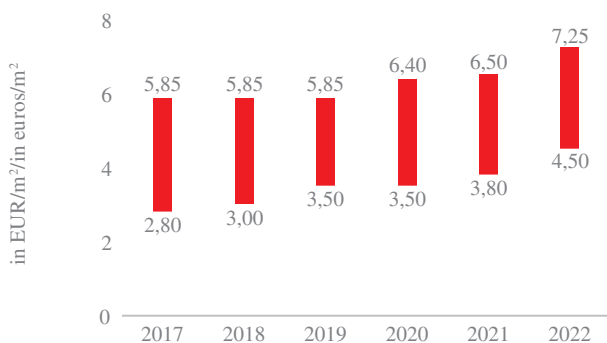
Weitere Mietpreisteigerungen

Die Mietpreise entwickelten sich zuletzt ebenfalls deutlich nach oben. Im Durchschnitt erreichten sie zuletzt die Marke von 6,00 EUR/m² (+20 Cent) und in der Spitze 7,25 EUR/m² (+25 Cent). Für exklusive Liegenschaften und besondere Ausstattungen sind auch noch höhere Mietzinsen möglich. Ursächlich für das Anziehen der Mietpreise sind der Nachfrageüberhang, das Bedürfnis nach Flexibilität und kürzeren Mietvertragslaufzeiten, die gestiegenen Baukosten und die vielen an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mietverträge. Vor dem Hintergrund, dass diesbezüglich kaum Entspannung abzusehen ist, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die Mietpreise auch in der zweiten Jahreshälfte 2022 weiter anziehen werden. In puncto Flächenumsatz erwartet Engel & Völkers Commercial Hamburg, dass sich die Monate sieben bis zwölf des laufenden Jahres

Further rent increases

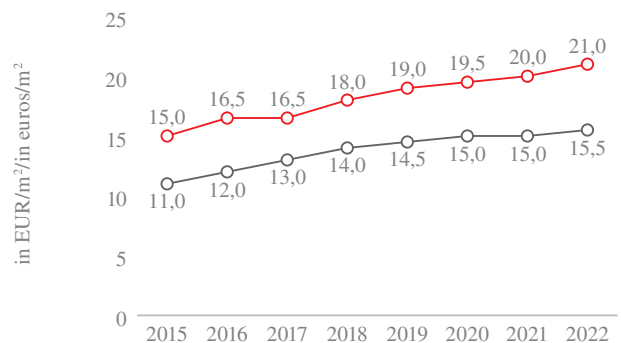
Most recently there has also been a significant upward trend in rents, with the average rent at 6.00 euros/m² (+20 cents) and prime rents achieving figures as high as 7.25 euros/m² (+25 cents). Exclusive properties and those with particularly good facilities can command even higher rates. The primary reasons for the rise in rents are the demand overhang; tenants' desire for flexibility and shorter contract periods; increased construction costs and the numerous leasing contracts which are linked to the consumer price index. This pressure is not expected to ease any time in the future and it must therefore be assumed that rental prices will continue to rise in the second half of 2022. With regard to take-up Engel & Völkers Commercial Hamburg expects that turnover in Months 7 to 12 of the ongoing year will be similarly strong to the first six months and once again

Mietpreisspannen
Rent price range



Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Faktoren
Multiplifier

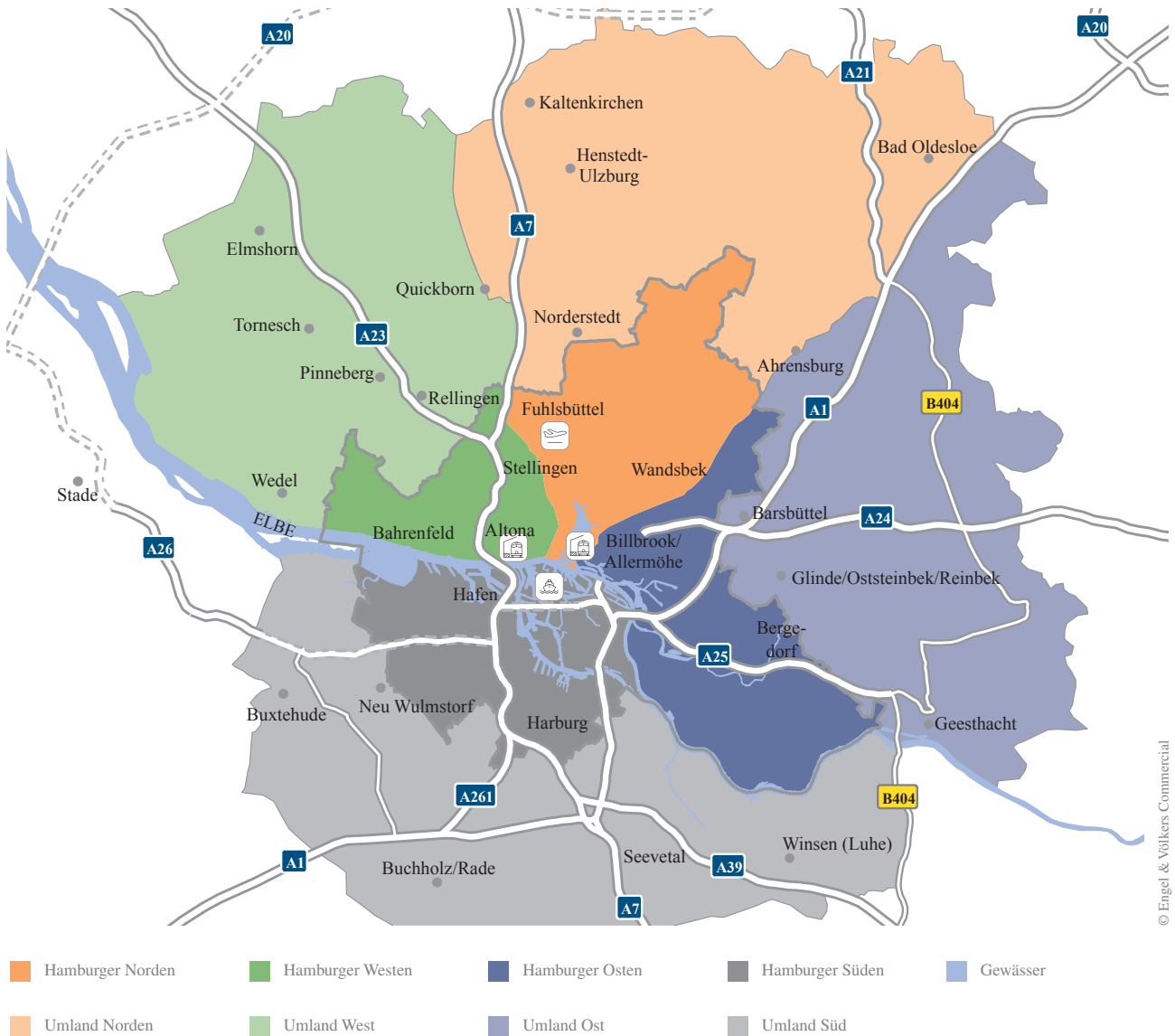


○ Faktor Obergrenze/upper limit
○ Faktor Untergrenze/lower limit
Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

ähnlich umsatzstark wie die ersten sechs Monate präsentieren. Der Umsatz wird dabei erneut auf dem Markteintritt einiger Neubauflächen fundieren. Entsprechend wird ein Flächenumsatz von rund 525.000 m² für das Gesamtjahr 2022 prognostiziert.

be generated by the entry of a number of new-build properties onto the market. In line with this, take-up of around 525,000 m² is forecast for 2022 overall.

Industrie- und Logistiklagen Hamburg Industrial and logistics areas in Hamburg



Mietpreise in EUR/m² nach Nutzungsart* Rents in euros/m² by usage type *

| | Hamburg | | | | Umland | | | |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Nord | Ost | Süd | West | Nord | Ost | Süd | West |
| Transport, Logistik | 4,20 – 7,00 | 4,50 – 7,50 | 4,50 – 7,50 | 4,20 – 7,00 | 3,50 – 6,00 | 3,50 – 5,80 | 4,00 – 6,00 | 3,50 – 5,50 |
| Produktion, Gewerbe | 5,00 – 7,50 | 6,00 – 8,00 | 6,50 – 8,00 | 5,00 – 7,50 | 4,50 – 6,50 | 4,00 – 6,80 | 4,50 – 7,00 | 4,00 – 6,00 |

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2022.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 88 10 200 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL