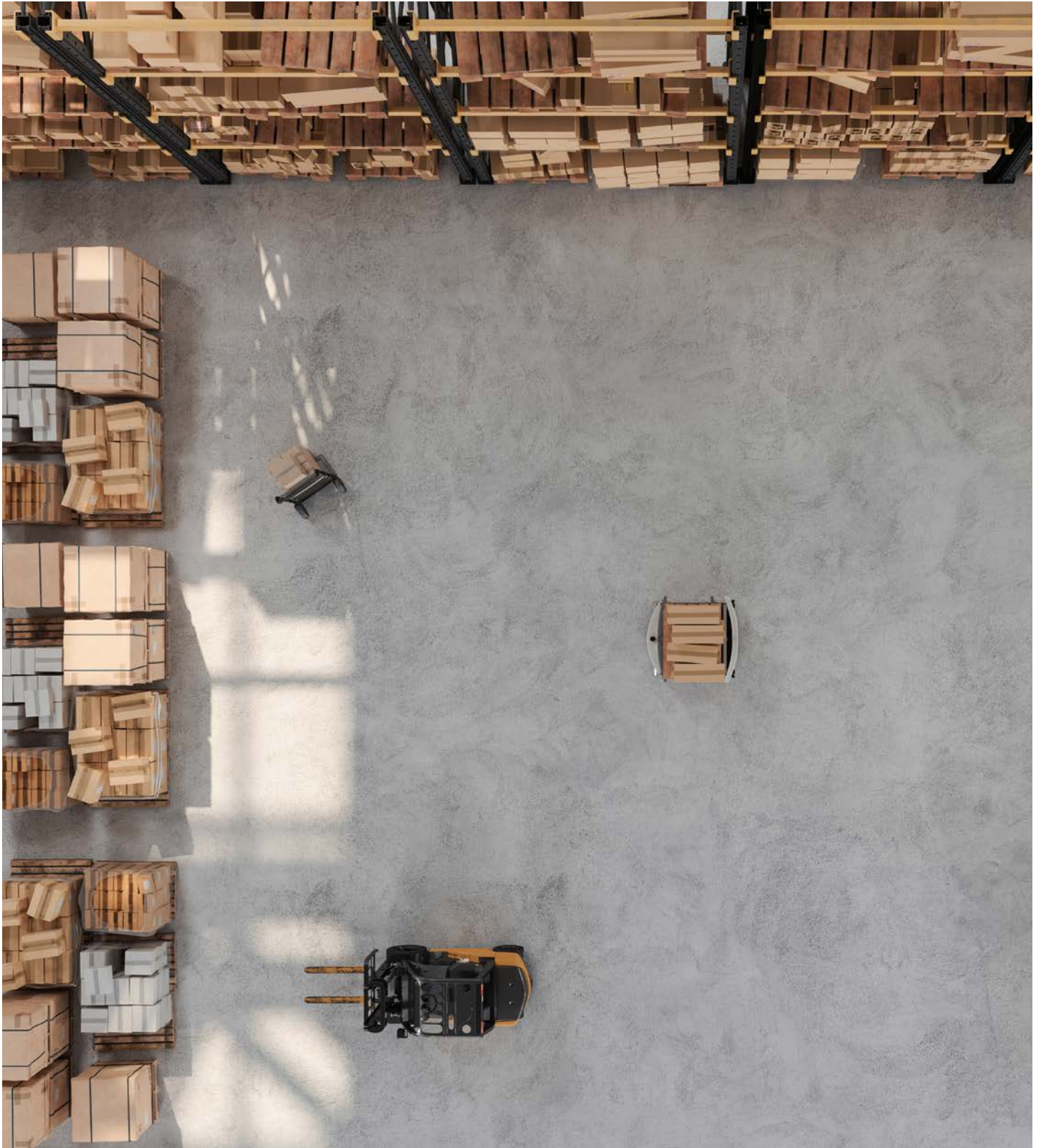


ENGEL & VÖLKERS

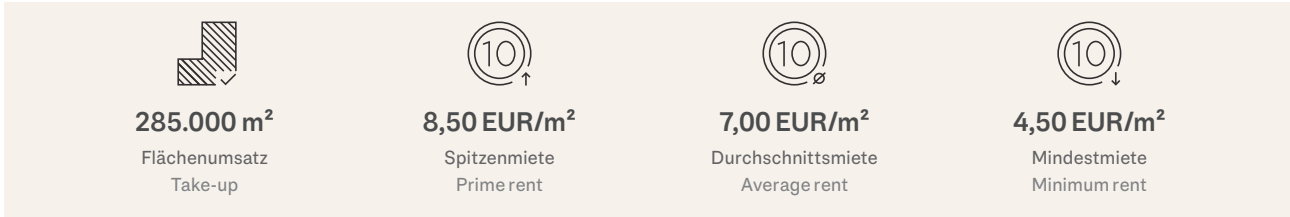
COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Hamburg

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

Hamburg



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz konjunkturbedingt rückläufig

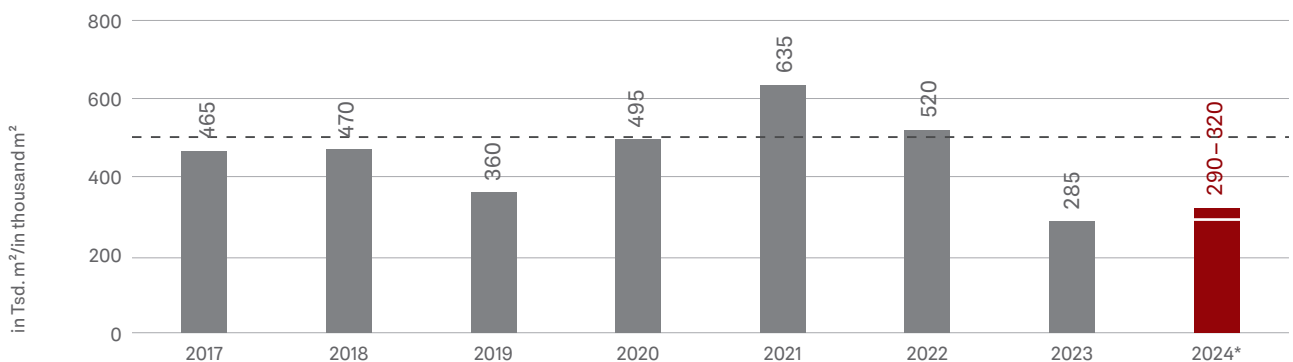
Vor dem Hintergrund einer schwächelnden konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zeigten sich Unternehmen im Jahr 2023 abwartend bei Anmietungsentscheidungen. Der Hamburger Industrie- und Logistikflächenmarkt wies ein Vermietungsvolumen von 285.000 m² auf, womit nicht an das Vorjahresergebnis von 520.000 m² angeknüpft werden konnte. Zusätzlich wurde der Rückgang des Gesamtflächenumsatzes dadurch verstärkt, dass die Flächennachfrage wegen eines Mangels an fertiggestellten Neubauf Flächen nicht vollumfänglich bedient werden konnte. Insbesondere Großabschlüsse im Segment über 10.000 m² blieben vermehrt aus. Angesichts von wirtschaftlichen Herausforderungen und Planungsunsicher-

Take-up declines due to economic slowdown

In 2023, the slowdown in Germany's economy resulted in many companies delaying decisions about leasing new premises. Hamburg's market for industrial and warehouse space generated a leasing volume of 285,000 m², falling short of performance in the previous year (520,000 m²). The shortage of completed new-build premises was an additional factor in lower total take-up because it meant that not all demand for properties could be met. In particular, there was only a small number of major deals in the "in excess of 10,000 m²" size category. Companies are responding to the current economic challenges and planning uncertainty by focusing on space which can be used flexibly. Correspondingly,

Flächenumsatz

Take-up



-- 5-Jahres-Durchschnitt/5-year-average: 496.000 m²

* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Transaktionen Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
TST Trans Service GmbH	21.000	Miete Neubau/rent new building	Umland Süd
Pandora Jewelry GmbH	15.150	Miete Neubau/rent new building	Hamburg Ost
Nagel-Group	15.000	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Ost
Media-Saturn-Holding GmbH	14.600	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Süd
GEPA Group	13.600	Miete Bestand/rent existing property	Umland Ost
H-TEC Systems GmbH	11.400	Miete Neubau/rent new building	Hamburg Ost

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

heit wünschen sich Unternehmen vor allem Flexibilität bei der Flächennutzung. Dementsprechend genießt die Anmietung gegenwärtig den Vorzug gegenüber dem Kauf einer Industrie- oder Logistikimmobilie. Die Entwicklung weist in Richtung einer Verkürzung von Vertragslaufzeiten auf etwa drei bis fünf Jahre. Bei Bedarf nutzen Unternehmen Optionen zur Vertragsverlängerung und sichern sich damit eine längere Weiternutzung.

Mietniveau steigt weiterhin

Der Anstieg von Bauzinsen und -kosten trägt maßgeblich zum Rückgang von Projektentwicklungen im Industrie- und Logistiksegment bei, der zuletzt zu beobachten war. Die sich in diesem Zusammenhang verschärfende Flächenknappheit bewirkt ihrerseits einen Anstieg des Mietniveaus, von dem insbesondere Bestandsobjekte profitieren. So nahm die Spitzenmiete auf 8,50 EUR/m² zu (2022: 7,80 EUR/m²), während die Durchschnittsmiete die Marke von 7,00 EUR/m² erreichte (2022: 6,50 EUR/m²). Die Spitzenmiete wird etwa im Hamburger Osten aufgerufen, auf den sich mit 31 % knapp ein Drittel des Gesamtflächenumsatzes konzentrierte. Weitere umsatzstarke Logistiklagen

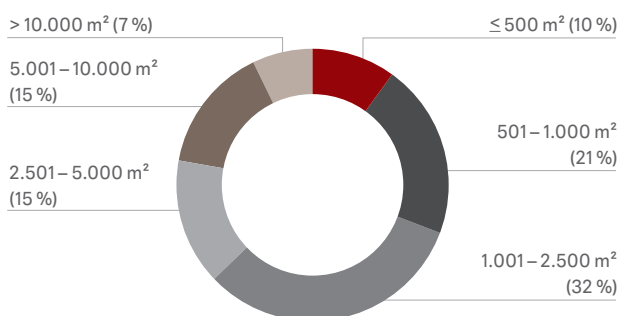
they are giving preference to leasing over purchasing industrial or warehouse properties. There is a general trend to shorter leasing contract terms of three to five years. Where required, tenants are making use of options to renew contracts, thus ensuring that they can stay in premises for longer.

Rents are still going up

Increased construction interest rates and costs are the prime causes of the most recent decline in the number of development projects in the industrial and logistics segment. The corresponding and growing shortage of space has, in turn, led to a jump in rents, benefitting existing properties in particular. In line with this, prime rents rose to 8.50 euros/m² (2022: 7.80 euros/m²), while the average figure for rents was 7.00 euros/m² (2022: 6.50 euros/m²). Hamburg's eastern districts are areas in which prime rents are being achieved, accounting for 31%, or just under one-third, of total take-up in the city. There was also strong demand for warehouse premises in the Umland Ost (21%) and Hamburg Süd (16%) partial markets. Overall take-up in terms of volume in 2023 was

Verträge nach Größenklassen*

Contracts by size categories (area)*

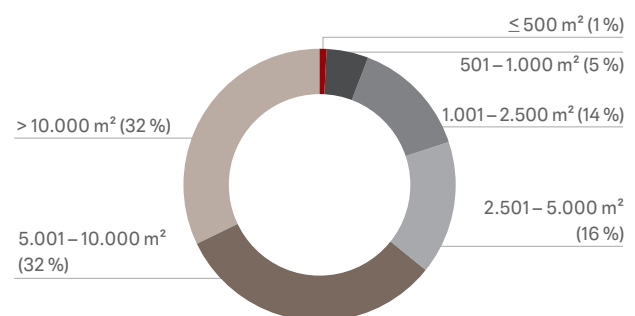


* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Größenklassen*

Take-up – size categories (area)*

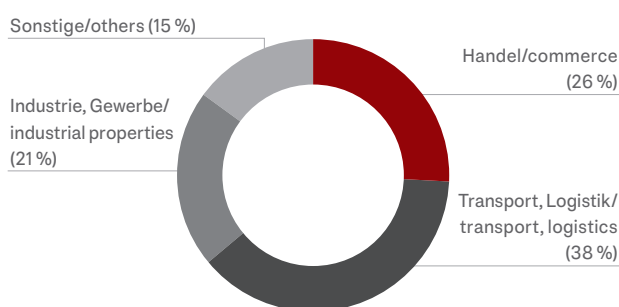


* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Branche*

Take-up – sector*



* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

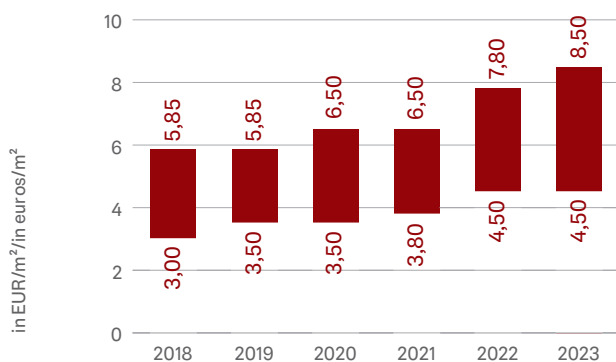
waren das Umland Ost (21%) und Hamburg Süd (16%). Insgesamt verteilten sich die Flächenumsätze im Jahr 2023 dem Volumen nach gleichmäßig auf das Hamburger Stadtgebiet (49%) und das Umland (51%). Dennoch ist aufgrund einer besseren Verfügbarkeit von Logistikflächen im Trend eine Verlagerung von Anmietungen vom Stadtgebiet ins Umland zu beobachten. Zudem trägt die dort häufig gegebene Autobahnnähe zur Attraktivität der Umlandlagen bei.

Vermietungsmarkt abhängig vom Baugeschehen

Die verhaltene Bauaktivität wird auch im laufenden Jahr das Angebot an Industrie- und Logistikflächen und damit die Marktaktivität begrenzen. Für das Jahr 2024 rechnet Engel & Völkers Commercial daher mit einem Gesamtflächenumsatz zwischen 290.000 und 320.000 m² und damit mit einem Vermietungsergebnis etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Unter der allgemeinen Annahme

Mietpreisspannen

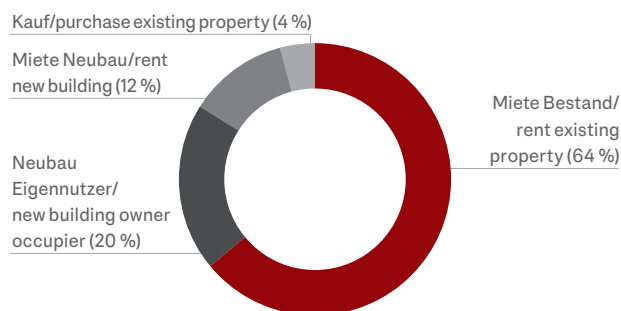
Rent price range



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer*

Take-up – rental/owner-occupier*



* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

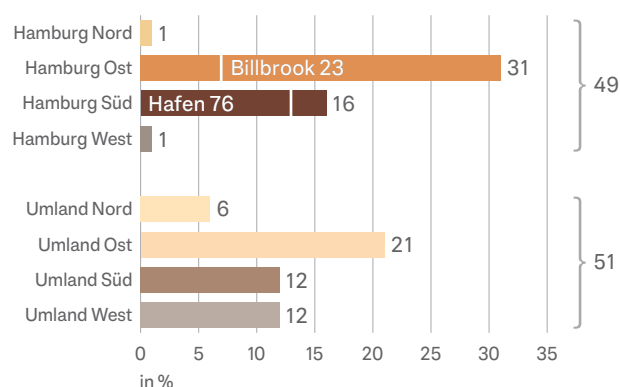
evenly distributed between locations within Hamburg’s city limits (49%) and in the hinterland (51%). Despite this, greater availability of logistics premises in the hinterland has resulted in a growing trend to lease space outside, not in, the city. In addition to this, hinterland locations are often closer to motorway networks, making them more attractive.

The rental market is dependent on construction activity

The slowdown in construction activity in the current year will continue to restrict the supply of available industrial and warehousing premises and thus also limit market activity. Engel & Völkers Commercial therefore forecasts total take-up ranging from 290.000 to 320.000 m² in 2024, which equates to performance which is comparable with the previous year. Assuming that interest rates remain stable and do not increase in 2024, project

Flächenumsatz – Lage*

Take-up – location*



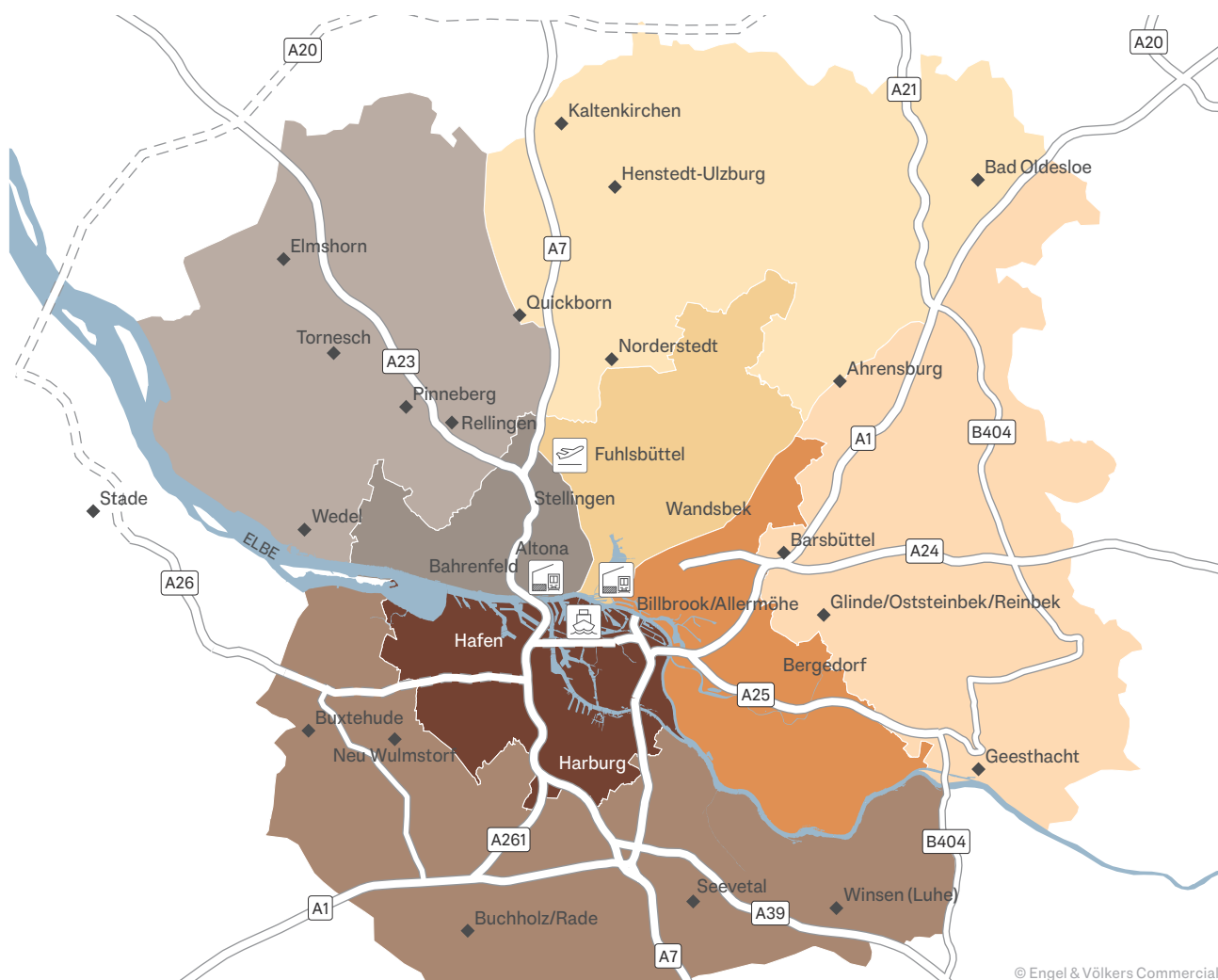
* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

eines gleichbleibenden, jedenfalls nicht steigenden Zinsniveaus im Jahr 2024 dürften Projektentwickler allerdings Planungssicherheit gewinnen. Ein resultierender Anstieg der Fertigstellungen von Logistikflächen würde jedoch erst ab 2025 zu beobachten sein. Im Zuge der Vermarktung neuer Flächen ist dann auch wieder mit einer Steigerung des Vermietungsgeschehens zu rechnen.

developers should benefit from greater planning certainty. A corresponding rise in the number of completed logistics properties is, however, not expected until 2025 and later years. Marketing of these new properties should then generate more leasing activity.

Industrie- und Logistiklagen Hamburg Industrial and logistics areas in Hamburg



© Engel & Völkers Commercial

- ◆ Hamburger Norden
- ◆ Hamburger Osten
- ◆ Hamburger Süden
- ◆ Hamburger Westen
- ◆ Gewässer
- ◆ Umland Norden
- ◆ Umland Osten
- ◆ Umland Süden
- ◆ Umland Westen

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

	Hamburg				Umland environs			
	Norden	Osten	Süden	Westen	Norden	Osten	Süden	Westen
Transport, Logistik	4,20 – 7,40	4,50 – 8,50	4,50 – 7,80	4,20 – 7,00	3,50 – 6,50	3,50 – 6,00	4,00 – 6,90	3,50 – 5,50
Gewerbe, Produktion	5,00 – 7,50	6,00 – 7,80	6,50 – 7,80	5,00 – 7,80	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 Ausstattung u. Lagen sind möglich
* based on average existing properties; higher rents for new buildings or special features and locations are possible

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: Januar 2024.

All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy.
Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source.

Status of the information: January 2024.

HAMBURG

+49 (0)40 36 88 10 200 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/commercial/research