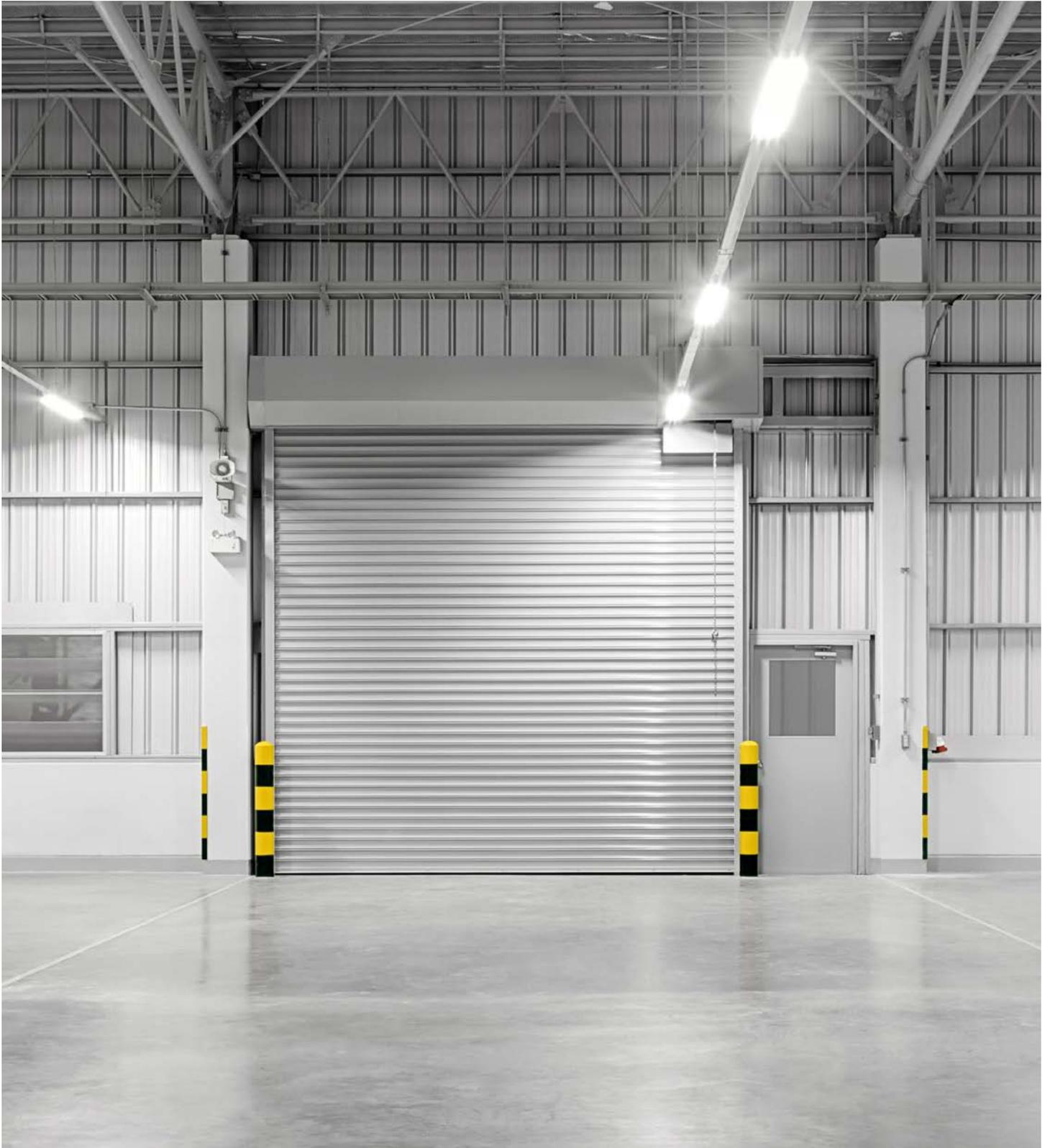


ENGEL & VÖLKERS

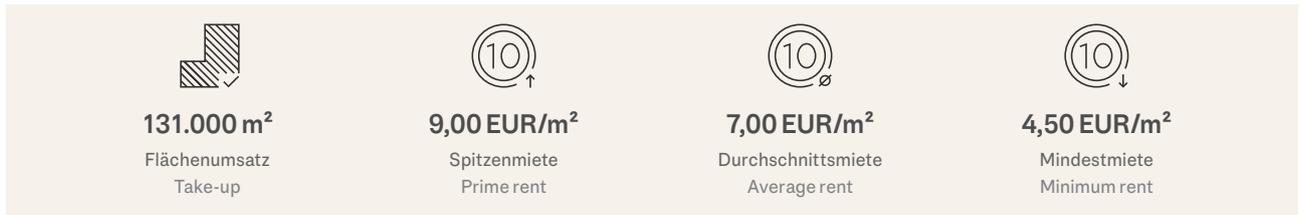
COMMERCIAL



Marktreport 1. Halbjahr 2024 · Hamburg

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

Hamburg



Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Logistikdienstleister beleben Flächenumsatz

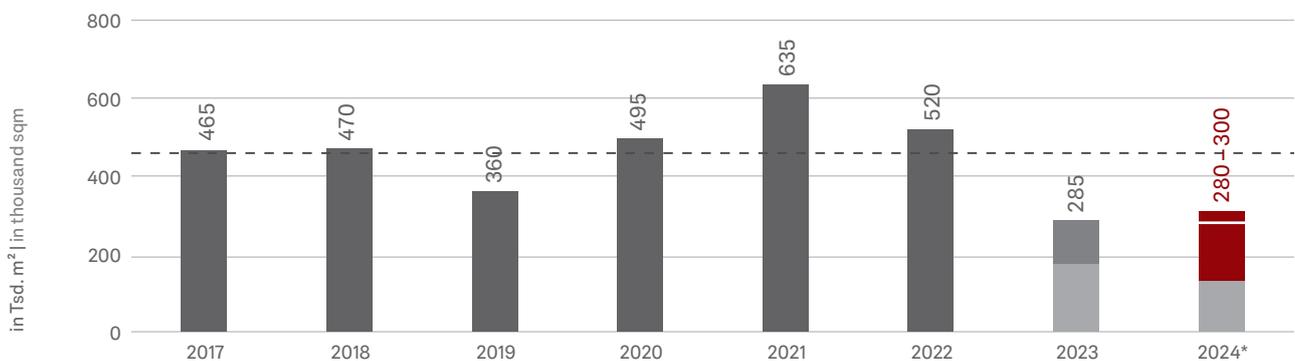
Im ersten Halbjahr 2024 erreichte der Hamburger Markt für Industrie- und Logistikflächen einen Flächenumsatz von 131.000 m². Das Ergebnis fällt jedoch etwas verhalten aus, was auf wirtschaftliche Unsicherheiten und verlängerte Anmietungsprozesse zurückzuführen ist. Die Nachfrage bleibt erfreulicherweise stabil. Logistikdienstleister tragen erheblich zum Flächenumsatz bei, wobei fünf der sechs größten Abschlüsse auf diese Branche entfallen. Die Region Hamburg Ost bleibt der Umsatzmotor der Hansestadt. Hier wurden rund 28 % des Flächenumsatzes realisiert (1. Hj. 2023: 27 %). Hier fand auch der größte Einzelumsatz, eine Anmietung von 10.300 m² durch Kühne + Nagel, statt. In der ersten Jahreshälfte hat Engel & Völkers Commercial verstärkt Unternehmen hinsichtlich ihres Flächen-

Logistics service providers stimulate take-up

In the first half of 2024, Hamburg's market for industrial and warehousing space generated take-up of 131,000 sqm. This figure is, however, somewhat low and can be attributed to economic uncertainty and longer leasing processes. On the positive side, demand has remained stable. Logistics service providers played an important role in take-up, with five of the six largest deals concluded in this sector. The "Hamburg Ost (East)" area continues to be the city's main revenue driver, generating some 28 % of take-up (first half of 2023 – 27 %). It was also the location of the largest single transaction, a leasing contract for an area of 10,300 sqm concluded by Kühne + Nagel. An increased number of companies sought advice from Engel & Völkers Commercial regarding their existing

Flächenumsatz

Take-up



◆ 1. Halbjahr | 1st half-year ◆ 2. Halbjahr | 2nd half-year - - 5-Jahres-Ø | 5-year-Ø: 459.000 m² * Prognose | Forecast

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Transaktionen Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m ²) Space (sqm)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
Kühne + Nagel International AG	10.300	Miete Bestand rent existing property	Hamburg Ost
STERAC Transport & Logistik GmbH	10.000	Neubau Eigennutzer new building owner occupier	Umland Ost
FW Fulfillment + Logistik GmbH	9.000	Miete Bestand rent existing property	Hamburg Süd
Freudenberg Sealing Technologies	8.700	Miete Neubau rent new building	Hamburg Ost
PTS Logistics GmbH	8.000	Miete Bestand rent existing property	Umland Ost
Drei-D Direktwerbung GmbH & Co. KG	7.500	Miete Neubau rent new building	Umland West

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

bestands beraten. Dabei kann die Optimierung durch Untervermietung anstelle eines Umzugs eine geeignete Lösung sein. Außerdem besteht die Möglichkeit, bestehende Mietverträge zu verlängern. Das betrifft insbesondere Handelsunternehmen, die in der Vergangenheit hohe Flächenumsätze erzielten. Aktuell sind sie mit einem Anteil von 16 % unterdurchschnittlich am Markt beteiligt. Dies liegt daran, dass viele Händler aufgrund der aktuellen Situation vermehrt auf Logistikdienstleister zurückgreifen.

space in the first half of the year. In this regard, sub-leasing to optimise use of space can be a better solution than relocation. Another option is to extend existing leasing contracts. This applies in particular to trading companies, who have, in the past, generated high levels of take-up. With a market share of 16 %, their current level of activity is below average. This is due to the fact that, in light of present conditions, many traders are making more use of logistics service providers.

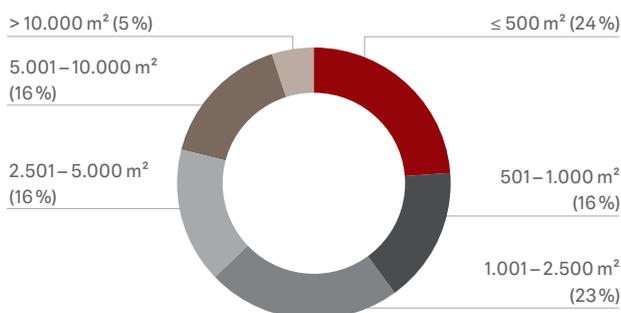
Spitzenmiete und Investorennachfrage steigen

Die Spitzenmiete hat 9,00 EUR/m² erreicht, was einem Anstieg von 0,50 EUR/m² im Vergleich zum Gesamtjahr 2023 entspricht. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 7,00 EUR/m², zeigt jedoch einen Trend in Richtung 7,20 EUR/m². Die positive Entwicklung der Spitzenmiete belegt, dass die Nachfrage im hochwertigen Segment das begrenzte Angebot übersteigt. Trotz der herausfordernden Marktsituation wächst das Interesse von Investoren an Industrie- und Logistikimmobilien. Attraktive Kaufpreise und zunehmende Sale-and-lease-back-Transaktionen fördern diesen Trend. Unternehmen setzen Eigenkapital frei,

Prime rents and investor demand are rising

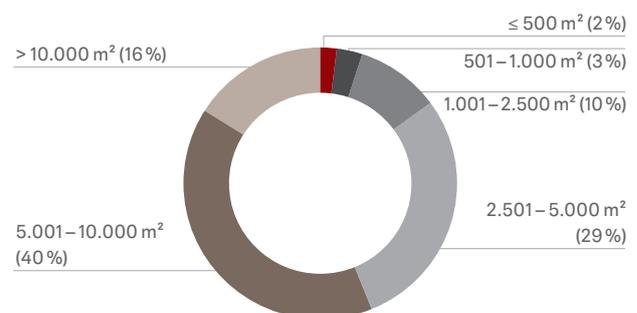
Prime rents have risen to 9.00 Euros/sqm, representing an increase of 0.50 Euros/sqm over 2023 as a whole. The current average rent is 7.00 Euros/sqm, however there is an upward trend towards 7.20 Euros/sqm. This positive development of prime rents is confirmation that demand outstrips the limited supply in the high-quality segment. Despite the challenging market situation, investors are showing a growing interest in industrial and logistics properties. Attractive purchase prices and an increasing number of sale-and-lease-back transactions are boosting this trend. This type of transaction enables businesses to

Verträge nach Größenklassen* Contracts by size categories (area)*



* 1. Hj. 2024 | 1st half-year 2024
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

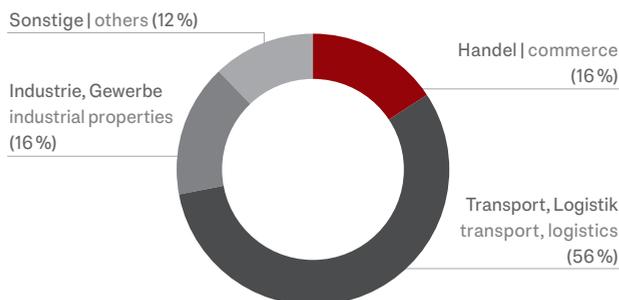
Flächenumsatz – Größenklassen* Take-up – size categories (area)*



* 1. Hj. 2024 | 1st half-year 2024
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Branche*

Take-up – sector*



* 1. Hj. 2024 | 1st half-year 2024
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

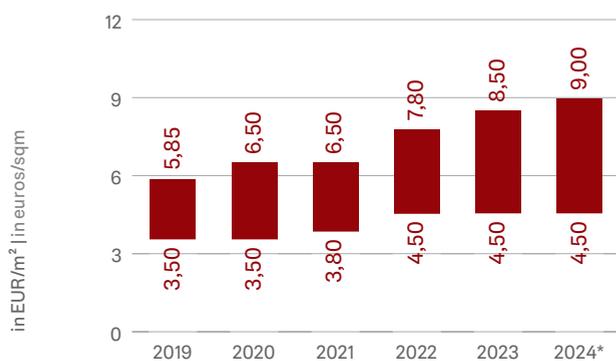
während Investoren ein sicheres und attraktives Produkt erwerben, das keine Umbauten oder Mietersuche erfordert. Flexibilität ist derzeit das wichtigste Kriterium für Unternehmen in der Industrie- und Logistikbranche, was sich in den kürzer gewordenen Vertragslaufzeiten widerspiegelt. Standard sind inzwischen fünf bis sieben Jahre mit Verlängerungsoptionen. Auch die Flächen selbst müssen flexibel sein, weshalb die Nachfrage nach Gewerbehöfen, die aus mehreren Gewerbeeinheiten bestehen und individuell vermietet werden können, größer ist als bei starren Konzepten.

Positiver Ausblick für 2024

Engel & Völkers Commercial prognostiziert für 2024 einen Flächenumsatz von rund 300.000 m², was leicht über dem des Vorjahres (285.000 m²) liegen würde. Im zweiten Halbjahr gehen wir von einer Belebung des Mietmarktes aus, da die Unternehmen wieder entscheidungsfähiger werden.

Mietpreisspannen

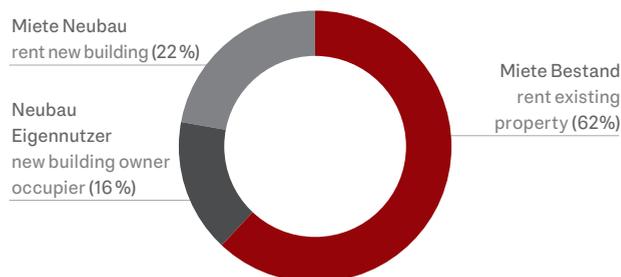
Rent price ranges



* 1. Hj. 2024 | 1st half-year 2024
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer*

Take-up – rental/owner-occupier*



* 1. Hj. 2024 | 1st half-year 2024
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

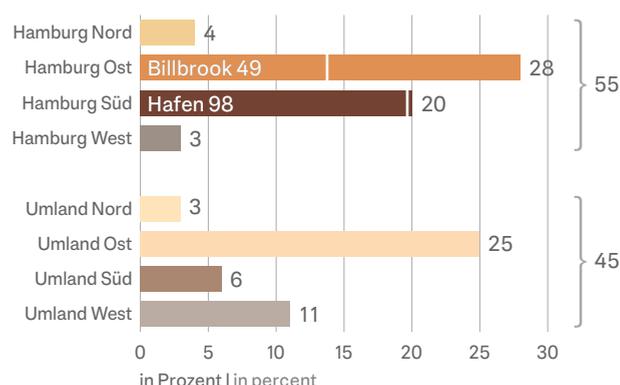
release equity, while investors acquire reliable, attractive products which require no refits or tenant searches. Flexibility is currently the most important criterion for companies in the industrial and logistics sector, as reflected by the shorter leasing terms included in contracts. In the meantime, terms of five to seven years are standard, with additional renewal options also available. The space itself must also be flexible. Correspondingly, there is more demand for smaller light industrial commercial centres offering multiple units which can be leased individually than for more rigid concepts.

Positive outlook for 2024

Engel & Völkers Commercial forecasts take-up of some 300,000 sqm in 2024, which is slightly higher than the figure for the previous year (285,000 sqm). In the second half of the year we expect an upturn on the rental market, since companies are regaining their ability to make decisions. A

Flächenumsatz – Lage*

Take-up – location*

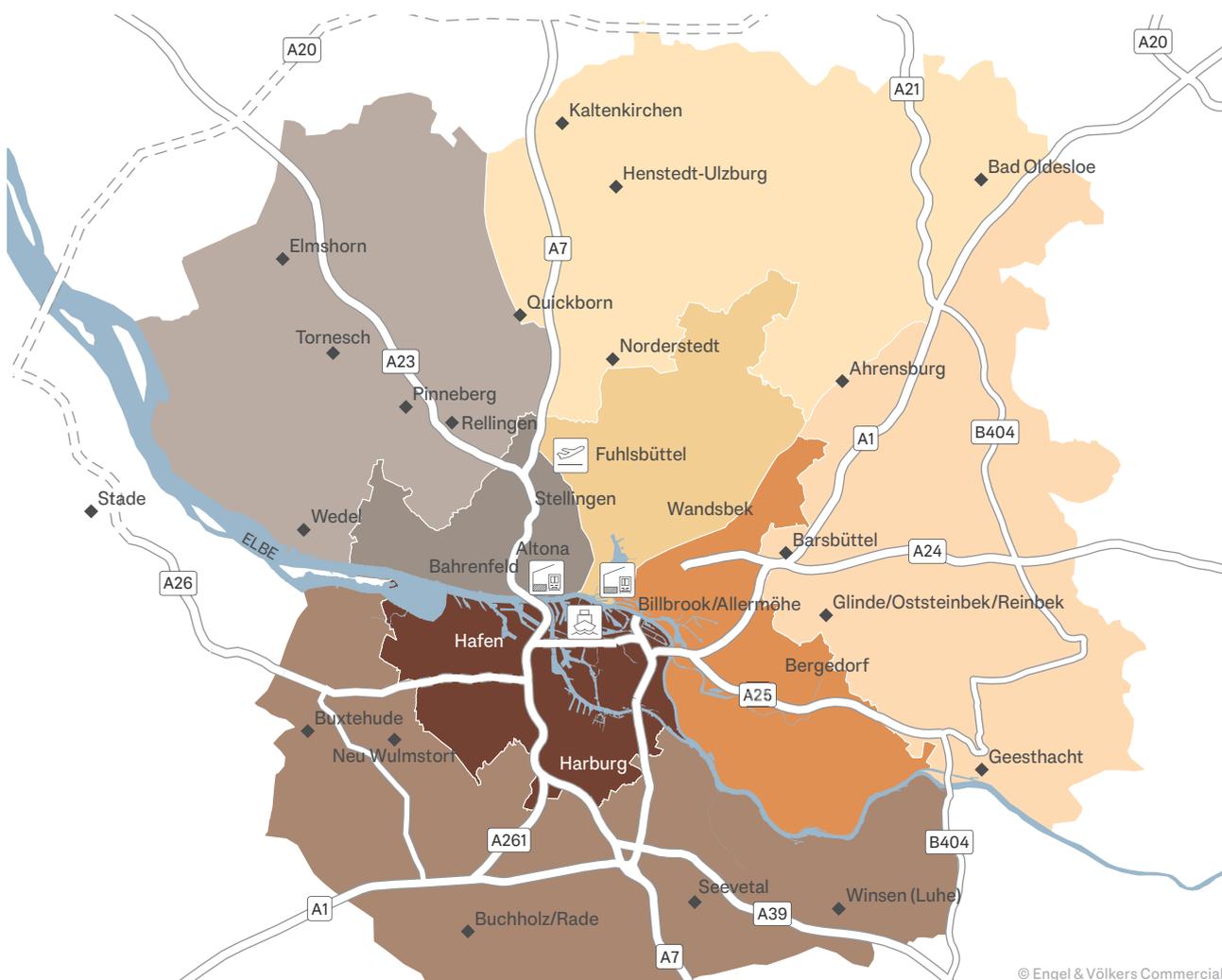


* 1. Hj. 2024 | 1st half-year 2024
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Die Flächenknappheit bleibt in Hamburg ein zentrales Thema und dürfte im Jahresverlauf zu weiter steigenden Mieten führen. Die verhaltenen Aktivitäten im Neubausegment könnten mittelfristig aufgrund sinkender Zinsen und Baukosten an Dynamik gewinnen.

shortage of space remains a central issue in Hamburg and is likely to result in a further rise in rents over the course of the year. The subdued activity in the new construction segment could gain momentum in the medium term due to falling interest rates and construction costs.

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	4,50 – 7,50	4,50 – 8,70	4,50 – 8,20	4,20 – 7,60	3,50 – 6,30	3,50 – 6,20	4,00 – 7,50	3,50 – 6,50
Gewerbe, Produktion	5,00 – 9,00	6,00 – 9,00	6,50 – 9,00	5,00 – 9,00	4,50 – 8,30	4,00 – 8,50	4,50 – 8,50	4,00 – 7,90

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: Juli 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: July 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