



Marktreport 2020/2021 · Hamburg
Industrie- & Logistikflächen

HAMBURG



495.000 m²
Flächenumsatz



5,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete



6,50 EUR/m²
Spitzenmiete



232.000 m²
Neubau/Fertigstellung

Quelle: Engel & Völkers Commercial

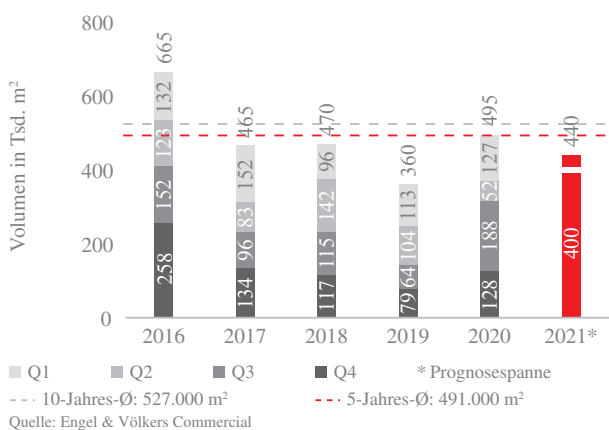
(gerundet)

Trotz anhaltendem Flächenmangel: Umsatz übertrifft Vorjahr um 37,5 %

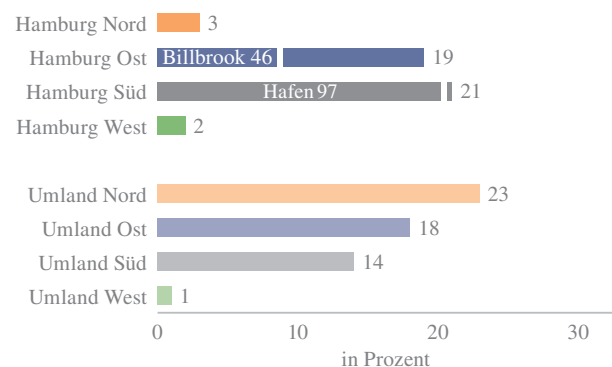
Abwartende Akteure im ersten Lockdown, Boom des Online-Handels und ein reges Neubaugeschehen – der Hamburger Markt für Industrie- und Logistikimmobilien verzeichnete 2020 gleich mehrere Sondereffekte. Dennoch prägen der akute Flächenmangel und der kaum vorhandene Leerstand den Markt weiterhin am stärksten. Mit 495.000 m² wurde 2020 zwar 37,5 % mehr Fläche als im Vorjahr umgesetzt und damit so viel wie zuletzt im Rekordjahr 2016. Zurückzuführen ist dies jedoch primär auf den Baubeginn des REWE-Zentrallagers vor den nördlichen Stadtoren in Henstedt-Ulzburg. Mit einer Fläche von 86.500 m² ist dies der größte Einzelumsatz in der Hamburger Metropolregion der letzten zehn Jahre. Nachdem die Marktakteure zu Beginn des zweiten Quartals

2020 abwartend auf die Corona-Pandemie reagierten, kristallisierte sich schnell heraus, dass Industrie- und Logistikimmobilien am Standort Hamburg für Investoren und Unternehmen gleichermaßen attraktiv bleiben werden. Neben den multimodalen Transportanschlüssen, unter anderem mit dem größten deutschen Seehafen, schätzen Unternehmen und Investoren weiterhin den Fachkräftepool, die Wirtschaftsstruktur und die städtische Entwicklung der norddeutschen Metropole. Dennoch verzerrt der Projektstart von REWE den Flächenumsatz des dritten Quartals 2020. Mit rund 188.000 m² war es zwar das zweitstärkste Quartal seit 2011, in der Breite des Marktes wurden die Nachholeffekte jedoch durch die Flächenknappheit ausgebremst. Diese wird auch durch mangelnde Brownfield-Potenziale im Ballungszentrum und die weiterhin restriktive Neuausweisungspolitik der Umlandgemeinden verschärft.

Flächenumsatz



Flächenumsatz - Lage*



Bedeutende Transaktionen

Nutzer	Fläche (m ²)	Umsatzart	Lage
REWE Markt GmbH	86.500	Neubau-Eigennutzer	Umland Nord
Omnitrade Handelsgesellschaft mbH	40.000	Neubau-Eigennutzer	Umland Ost
Airbus Group	30.500	Miete-Neubau	Süd
Spedition Mickleit GmbH & Co. KG	28.400	Miete-Bestand	Süd
Kroop & Co. Transport + Logistik GmbH	22.500	Neubau-Eigennutzer	Umland Süd

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Preisauftriebe im Mittel und in der Spitze

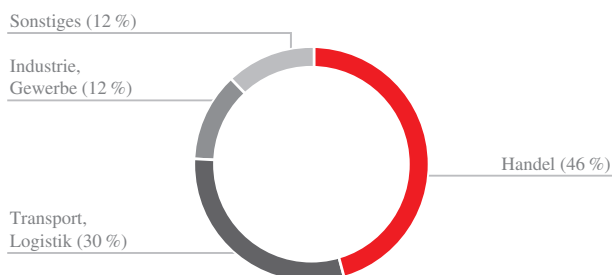
Der deutliche Nachfrageüberhang von Unternehmerseite führte auch dazu, dass Investoren und Eigentümer Mietsteigerungen erzielen konnten. Die Planungsunsicherheiten vieler Unternehmen verstärkten diesen Effekt zuletzt. So waren vermehrt Mieter bereit, für kürzere und flexiblere Verträge deutliche Mietpreisaufschläge in Kauf zu nehmen. Für Vermieter stieg damit einhergehend jedoch die Bedeutung der detaillierten Prüfung und qualitativen Auswahl potenzieller Mieter. Diese Sondereffekte sind jedoch für die Betrachtung der marktüblichen Mietpreisentwicklung auszuklammern. Die Durchschnittsmiete für Logistik- und Lagerflächen in der Hamburger Metropolregion kletterte zuletzt auf etwa 5,00 EUR/m². Die Spitzenmiete stieg parallel auf rund 6,50 EUR/m² an. Aufgrund von Unsicherheiten in den Assetklassen Büro, Retail und Hotel versuchen zudem derzeit viele institutionell Investoren, die Anteile der Industrie- und Logistikimmobilien in ihrer Asset

Allocation zu erhöhen. Dies verstärkt die bereits hohe Nachfrage. Der deutliche Nachfrageüberhang wirkte sich jüngst auch in einer fortschreitenden Renditekompression aus. Nettoanfangsrenditen unter 5,0 % sind mittlerweile die Regel, Renditen unter 4,0 % keine außerordentlichen Ausreißer mehr.

E-Commerce beflügelt Flächennachfrage

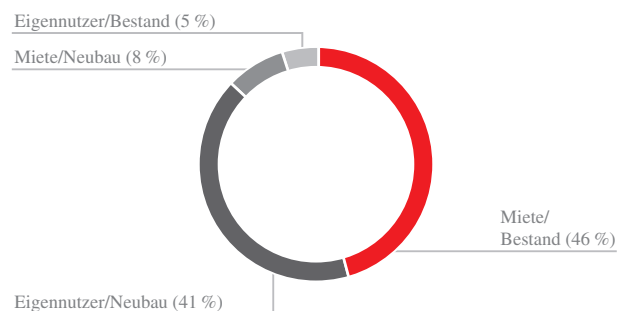
Der Online-Handel konnte seine Marktanteile während der Pandemie ausbauen. Der Lockdown zwang auch klassische, stationäre Non-Food-Retailer dazu, möglichst viel Umsatz online abzuwickeln. Dies sorgt für eine zusätzliche Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Lagerflächen. Aufgrund der Großabschlüsse war der Handel 2020 mit einem Anteil von 46 % vor dem Bereich Transport/Logistik (36 %) die umsatzstärkste Branche. Der Anteil des Segments Industrie/Gewerbe (12 %) reduzierte sich im Vorjahresvergleich zwar um fünf Prozentpunkte, was jedoch dem höheren Gesamt-Flächenumsatz

Flächenumsatz - Branche*



* Jahr 2020
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Miete/Eigennutzer*



* Jahr 2020
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Gewerbe- und Industriegebiete in der Region Hamburg

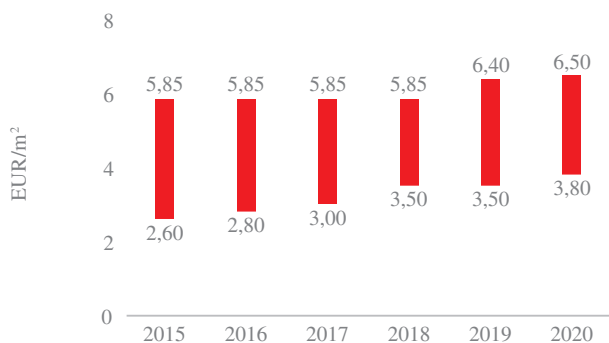
Name des Gewerbegebiets	Kaufpreis (Industriegrundstück*) in EUR/m ²				Miete (Halle**) in EUR/m ²			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
1 HH-Fuhlsbüttel	140 – 220	160 – 230	165 – 240	200 – 280	4,30 – 5,70	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 6,00
2 Norderstedt	180 – 250	200 – 280	210 – 285	220 – 295	4,00 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85
3 Henstedt-Ulzburg	55 – 65	60 – 70	60 – 75	75 – 90	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00
4 Kaltenkirchen	40 – 55	45 – 60	45 – 60	55 – 70	3,00 – 4,40	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60	4,20 – 4,80
5 HH-Wandsbek	180 – 250	200 – 280	210 – 295	220 – 310	4,50 – 5,60	5,00 – 5,80	5,00 – 5,80	5,00 – 6,00
6 Ahrensburg	110 – 140	110 – 140	110 – 150	120 – 160	3,80 – 5,30	4,00 – 5,30	4,00 – 5,30	4,00 – 5,30
7 Barsbüttel	105 – 140	110 – 150	110 – 150	150 – 190	4,00 – 5,50	4,30 – 5,50	4,30 – 5,50	4,30 – 5,50
8 HH-Billbrook/Allermöhe	170 – 260	200 – 300	200 – 330	250 – 380	4,00 – 5,70	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,90 – 6,20
9 Glinde/Oststeinbek/Reinbek	110 – 160	120 – 180	130 – 195	150 – 210	4,00 – 5,50	4,50 – 5,50	4,50 – 5,50	4,90 – 5,90
10 HH-Bergedorf	120 – 180	130 – 200	130 – 200	150 – 210	3,90 – 5,60	4,30 – 5,60	4,30 – 5,60	4,30 – 5,60
11 HH-Harburg	130 – 250	200 – 300	210 – 320	250 – 380	4,00 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85	4,90 – 6,20
12 Seevetal	100 – 140	110 – 150	110 – 160	120 – 180	3,00 – 4,80	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,20
13 Winsen	65 – 95	65 – 100	70 – 110	80 – 120	4,00 – 4,70	4,30 – 4,80	4,30 – 4,80	4,30 – 4,80
14 HH-Hafen	–	–	–	–	4,20 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 6,40	4,70 – 6,50
15 Buchholz/Rade	60 – 85	65 – 90	70 – 100	80 – 110	3,10 – 4,70	3,90 – 4,70	3,90 – 4,70	3,90 – 4,90
16 Neu Wulmstorf	60 – 85	65 – 90	70 – 100	80 – 110	3,60 – 4,60	4,00 – 4,80	4,00 – 4,80	4,00 – 5,20
17 HH-Bahrenfeld	160 – 270	200 – 300	220 – 320	250 – 380	3,90 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,70 – 6,00
18 HH-Stellingen	150 – 230	180 – 260	200 – 280	250 – 380	3,00 – 5,60	4,50 – 5,60	4,50 – 5,60	4,70 – 6,00
19 Wedel	110 – 140	110 – 140	110 – 150	120 – 160	3,80 – 5,30	4,30 – 5,30	4,30 – 5,30	4,30 – 5,30
20 Pinneberg	75 – 90	80 – 120	85 – 125	90 – 130	3,10 – 4,90	3,80 – 4,90	3,80 – 4,90	3,80 – 4,90
21 Rellingen	100 – 145	110 – 160	120 – 170	130 – 180	3,40 – 5,10	4,00 – 5,40	4,00 – 5,40	4,00 – 5,40
22 Quickborn	90 – 140	90 – 140	100 – 150	120 – 170	3,10 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,90
23 Tornesch	75 – 95	75 – 95	75 – 95	90 – 115	3,00 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50	3,80 – 4,80
24 Elmshorn	75 – 90	75 – 90	75 – 90	90 – 115	3,00 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50	3,80 – 4,80

Quelle: Engel & Völkers Commercial

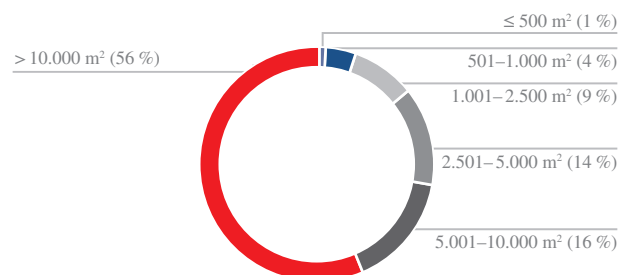
* unbebautes Grundstück für industrielle/gewerbliche Nutzung

** Mietpreis für Hallen in gebietstypischer Qualität

Mietpreisspannen in EUR/m²



Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2020

Quelle: Engel & Völkers Commercial

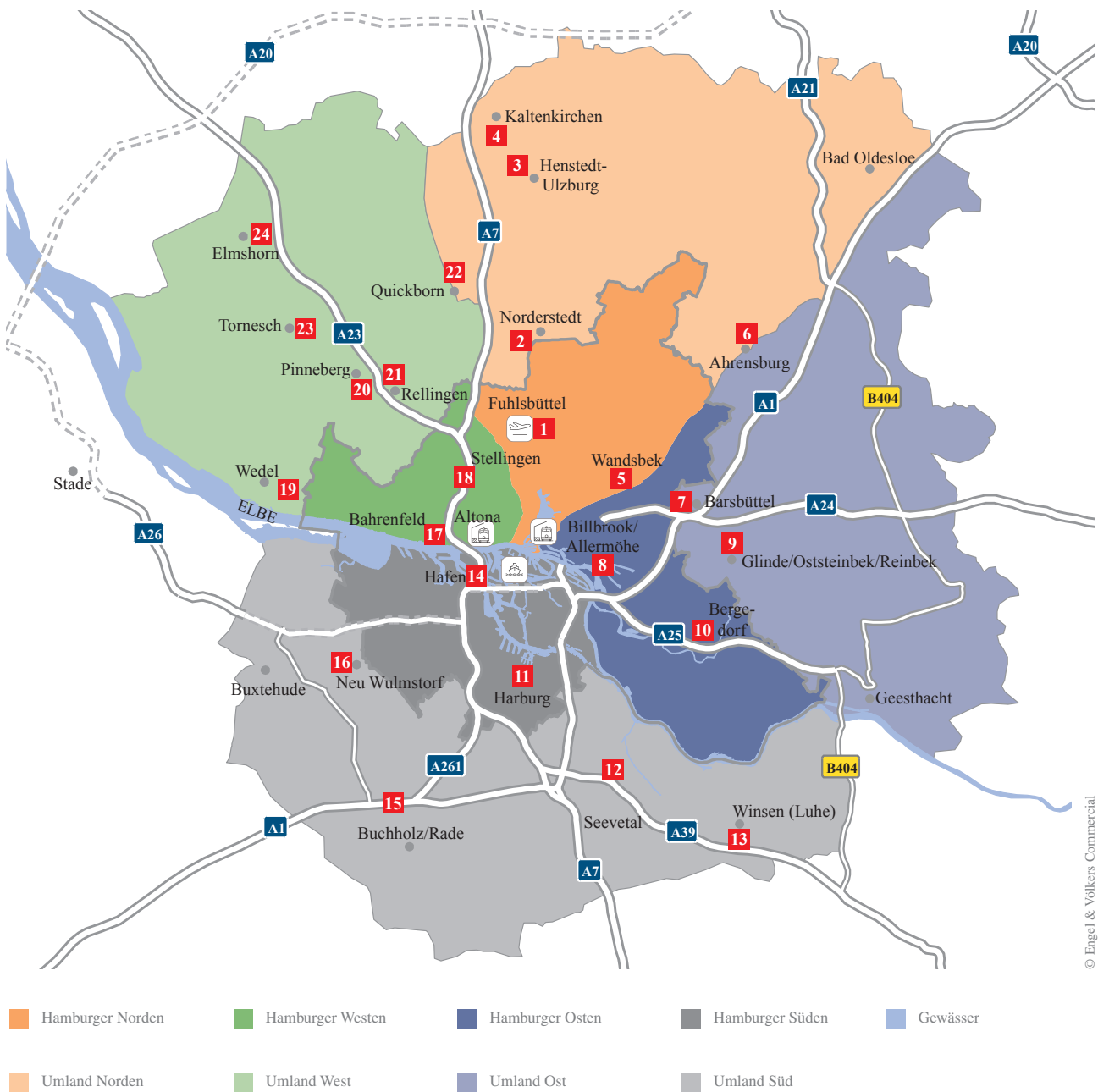
Quelle: Engel & Völkers Commercial

geschuldet war. 2019 und 2020 verbuchte das Produzierende Gewerbe jeweils einen Umsatz von rund 57.300 m². Die durchschnittliche Flächengröße war dort mit knapp 2.500 m² pro Abschluss erneut am geringsten. Die Bereiche Transport/Logistik und Handel (ohne REWE) nahmen durchschnittlich mit rund 5.500 bzw. 5.200 m² mehr als doppelt so viel Fläche in Anspruch. In der regionalen Verteilung des Flächenumsatzes folgt der Hamburger Süden dem nördlichen Umland auf dem zweiten Rang. Lediglich zwei Abschlüsse lagen dort außerhalb des Hafens. Im traditionell stark nachgefragten Gewerbegebiet Billbrook konnten 2020 rund 40.500 m² umgesetzt werden. Das waren 63 % mehr als im Vorjahr.

Nachfrageüberhang bleibt bestehen

Engel & Völkers Commercial erwartet für das laufende Jahr, dass die Nachfrage nach kurzen und flexiblen Mietverträgen anhalten wird. Für viele Unternehmen wird dies vorerst ein K.-o.-Kriterium bleiben. Eigentümern bietet dies jedoch die Möglichkeit, mit geringem Mehraufwand von den stetigen Markt- und Mietentwicklungen zu profitieren. Die geringe Flächen- bzw. Objektverfügbarkeit wird auch 2021 der begrenzende Faktor des Flächenumsatzes sein – sowohl in der Vermietung als auch im Investment. Dennoch hält Engel & Völkers einen Flächenumsatz von rund 420.000 m² im Jahr 2021 für realistisch.

Industrie- und Logistiklagen Hamburg



© Engel & Völkers Commercial

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 2021.

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