G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Industrie & Logistik

2022/Q1–4

Hamburg und Umland

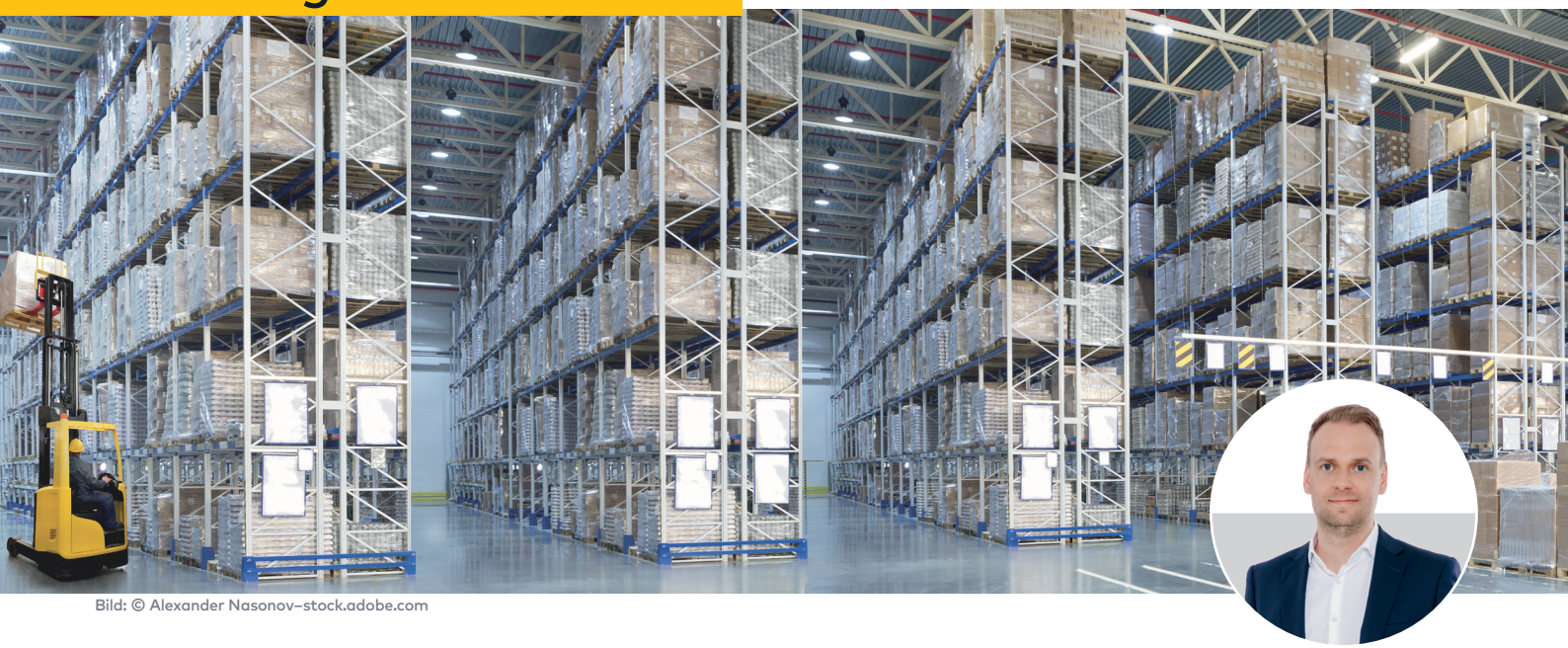


Bild: © Alexander Nasonov–stock.adobe.com

Gutes Jahresendergebnis durch Großverträge

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Hamburg erreichte 2022 einen Flächenumsatz von rund 525.000 m². Damit lag das Ergebnis ca. 17% unter dem Rekordwert des Vorjahres, jedoch wurde das 10-Jahres-Mittel von 507.000 m² deutlich übertroffen. Insgesamt wurden ca. 19% weniger Abschlüsse und Eigennutzerbaustarts erfasst als im Vorjahr. Dafür prägten insbesondere Großverträge über 10.000 m² das Marktgeschehen. Mit rund 324.000 m² erreichte die Größenklasse einen Anteil von über 60% am Gesamtvolumen. Der Eigennutzeranteil lag mit insgesamt einem Viertel am Flächenumsatz rund 12%-Punkte über dem Vorjahresniveau und erreichte ein Volumen von knapp 130.000 m².

Mieten auf Rekordniveau

Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten zogen im Jahresverlauf deutlich an und erreichten zum Jahresende neue Rekordwerte. Die Spitzenmiete kletterte um rund 17% auf 7,50 €/m². Die Durchschnittsmiete steigerte sich um rund 9% von 5,30 auf 5,80 €/m². Insbesondere der Flächenmangel und der damit einhergehende hohe Wettbewerb ließen die Mieten steigen. Zusätzlich wurde ein Großteil der registrierten Verträge in Neubauflächen oder Flächen in Neubauqualität mit entprechenden Mietpreisen abgeschlossen.

Handelsunternehmen dominierten Marktgeschehen

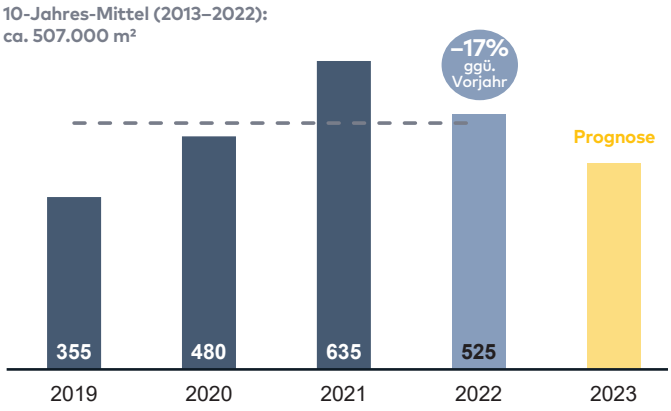
Unternehmen aus dem Bereich Handel waren 2022 besonders aktiv. Sieben der zehn größten Abschlüsse wurden durch Handelsunternehmen getätigt. Mit rund 262.000 m² erreichte die Branche einen Umsatzanteil von 50% und übertraf damit ihr Vorjahresergebnis um knapp 60%. Die oftmals dominierende Logistikbranche landete mit ca. 172.000 m² bei einem Anteil von 33% auf Rang zwei.

Felix Krumreich | Immobilienberater Industrie & Logistik

>> Viele Großverträge, überwiegend in Neubauprojekten, haben zu einem guten Ergebnis beim Flächenumsatz und neuen Rekordwerten bei den Mieten geführt. Die Angebotssituation hat sich durch die Flächenabsorption der Projekte allerdings weiter verschärft. Trotz der anhaltend hohen Nachfrage kann 2023 daher von einer deutlich geringeren Vermietungsleistung ausgegangen werden. <<

Flächenumsatz

2019–2023 | Region Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Industrie & Logistik

Hamburg und Umland | Key Facts

2022/Q1–4

TOP 5

Top Abschlüsse

2022/Q1–4 | Region Hamburg | Auswahl

1 | Aldi | ca. 42.500 m²
Harburger Straße | Stelle | Umland Südost

2 | Airbus | ca. 30.000 m²
Waltershof | Hamburg Süd

3 | Pfaff Logistik | ca. 29.500 m²
Düneberger Straße 70 | Geesthacht | Umland Ost

4 | Picnic | ca. 25.000 m²
Werner-von-Siemens-Straße 10 | Kaltenkirchen | Umland Nordwest

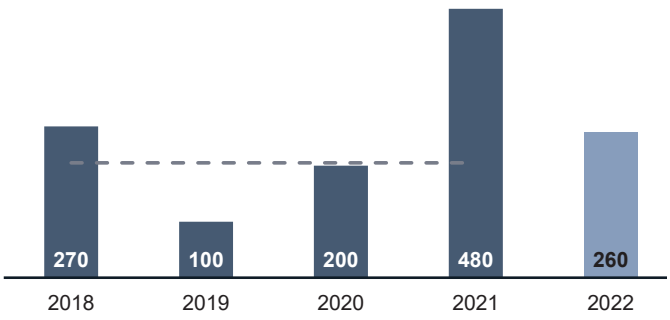
5 | JYSK | ca. 24.000 m²
Reiherstieg-Hauptdeich 39-47 | Hamburg Süd

Transaktionsvolumen

2018–2022 | Hamburg | Industrie & Logistik | in Mio. €

10-Jahres-Mittel (2012–2021): ca. 205 Mio. €

ggü. Vorjahreszeitraum **–46%**



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Industrie & Logistik

Flächenknappheit bremst Vermietungsumsatz

Flächenumsatz: Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten hoch bleiben wird. Das gute Vermietungsergebnis in 2022 und die Angebotsknappheit könnten jedoch die Umsatzentwicklung bremsen. Für 2023 wird daher ein deutlich geringeres Vermietungsvolumen erwartet.

Mieten: Da sich das Flächenangebot auch 2023 nicht wesentlich erweitern wird und der Wettbewerb um vorhandene Flächen hoch bleibt, könnten im Jahresverlauf die Mieten noch weiter steigen.

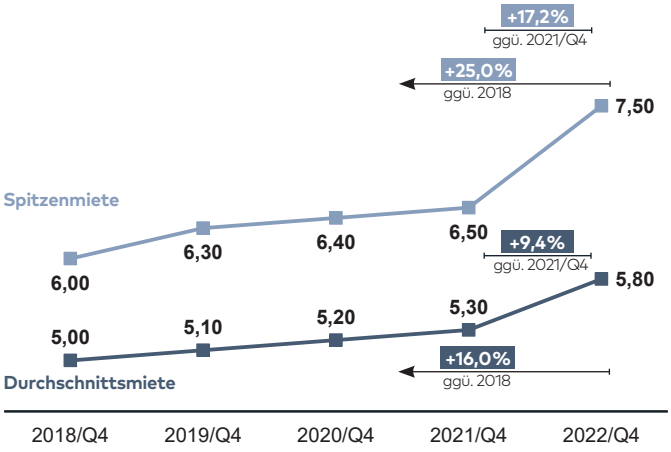
Flächenangebot: Die Angebotssituation in der Hamburger Logistikregion wird auf absehbare Zeit angespannt bleiben. Da viele Neubauprojekte bereits vom Markt absorbiert wurden, ist das Flächenangebot weiterhin sehr begrenzt.

Transaktionsvolumen: Mit einem Volumen von rund 260 Mio. € blieb die Assetklasse der Industrie- & Logistikimmobilien ca. 46 % unter dem Rekordwert aus 2021. Die Zinsentwicklung, die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten führten zu großer Zurückhaltung bei den Investoren. Die weitere Entwicklung des Leitzinses und die politische Lage in Osteuropa werden ausschlaggebende Faktoren für den Investmentmarkt bleiben. Sofern sich das Zinsniveau stabilisiert und Investoren wieder mehr Planungssicherheit gewinnen, dürfte dies im Jahresverlauf zu einer Marktbelebung führen.

Renditen: Nach Jahren anhaltender Kompression sind die Spitzenrenditen deutlich angestiegen. In Abhängigkeit von weiteren möglichen Erhöhungen des Leitzinses, könnten die Renditen auch 2023 noch weiter ansteigen.

Industrie- und Logistikmieten

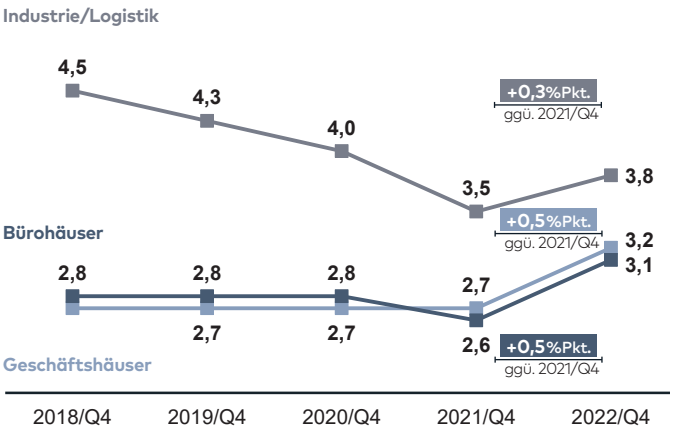
2018–2022/Q4 | Region Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Spitzenrenditen

2018–2022/Q4 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %

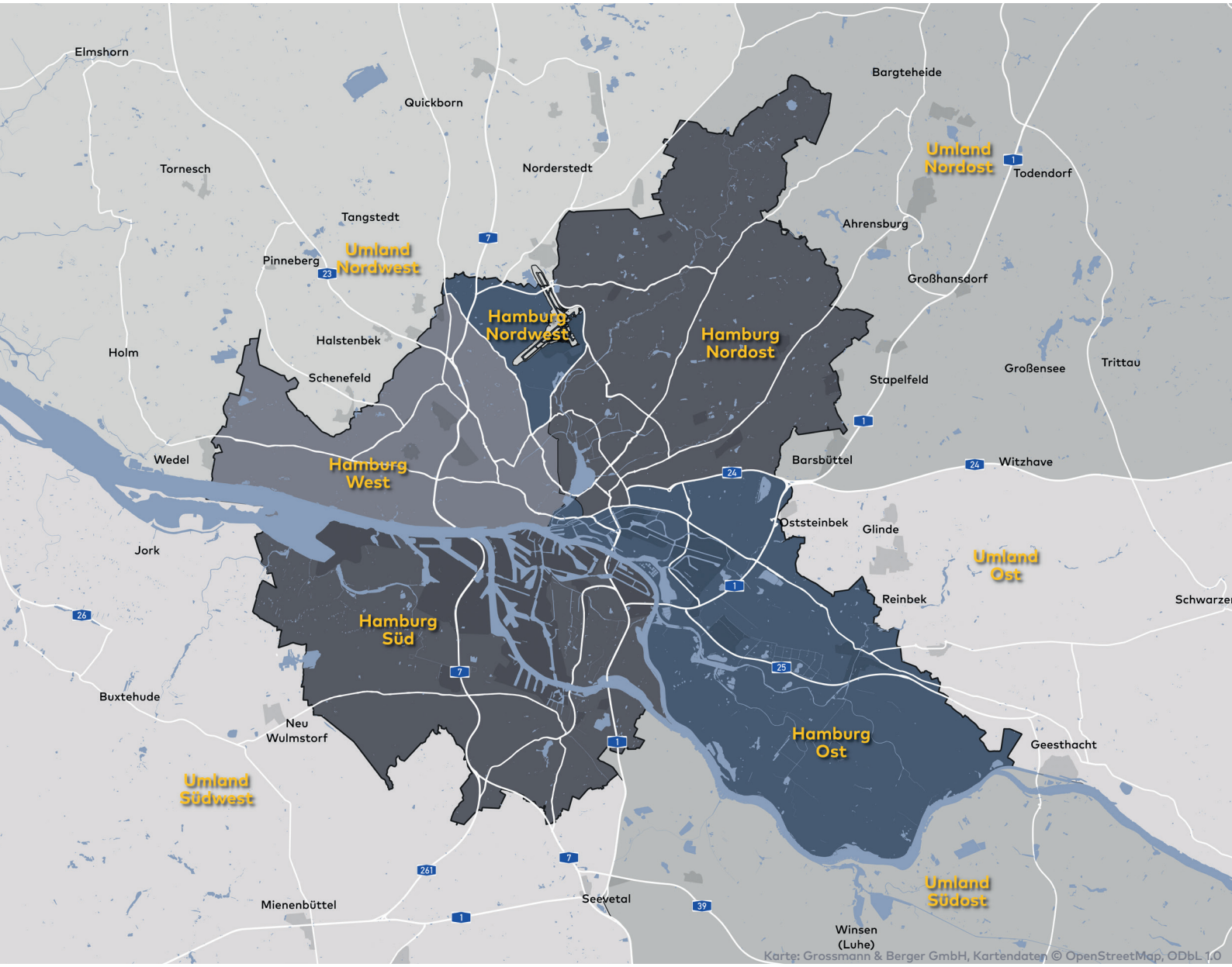


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Industrie & Logistik

Hamburg und Umland | Teilmärkte

2022/Q1–4



Hot Spots

2022/Q1–4 | Region Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Hamburg
267.100 m² | –29%
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 | **Hamburg Süd**
151.700 m² | –12%

2 | **Hamburg Ost**
90.800 m² | –47%

3 | **Hamburg Nordost**
13.700 m² | –6%

4 | **Hamburg West**
7.200 m² | –43%

5 | **Hamburg Nordwest**
3.700 m² | –35%

Umland
257.900 m² | ±0%
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 | **Umland Nordost**
80.900 m² | +569%

2 | **Umland Nordwest**
58.800 m² | –46%

3 | **Umland Südost**
56.700 m² | –13%

4 | **Umland Ost**
49.900 m² | +501%

5 | **Umland Südwest**
11.600 m² | –82%

Kontakt

Jens Mollenhauer
Master of Science Geographie
+49 (0)40 / 350 80 2 - 231
j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Telefon: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher), Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866