

# G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Industrie & Logistik

2023/Q1-2

Hamburg und Umland



Bild: © Zixp@ack-stock.adobe.com

## Knappe Flächenangebot bremst Vermietungsumsatz

Während sich die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen innerhalb der Region Hamburg nach wie vor auf gutem Niveau hielt, sorgte das knappe Flächenangebot für ein rückläufiges Halbjahresergebnis. Mit einem Flächenumsatz von 170.000 m<sup>2</sup> lag das Ergebnis rund 32% unter dem Vorjahreswert. Dabei fiel der Umsatzrückgang im Stadtgebiet mit -45% deutlich höher aus als im Umland. Das Umsatzvolumen im Segment über 10.000 m<sup>2</sup> sank im Vorjahresvergleich um knapp zwei Drittel, die erfassten Abschlüsse um über die Hälfte. Eigennutzerbaustarts in diesem Segment gab es nicht. Dagegen wurden insgesamt rund 10% mehr Vertragsabschlüsse und Eigennutzerbaustarts erfasst als im Vorjahr. Diese verteilten sich jedoch primär auf die kleineren bis mittleren Größensegmente.

## Mieten stabilisieren sich auf hohem Niveau

Mit 8,00 €/m<sup>2</sup> mtl. stabilisierte sich die Spitzenmiete auf dem hohen Niveau des Vorquartals. Auch die Durchschnittsmiete mit 6,00 €/m<sup>2</sup> mtl. blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil. Der Vorjahresvergleich ergab dagegen Steigerungsraten für die Durchschnittsmiete von +7,1% und für die Spitzenmiete von +15,9%.

## Logistiker wieder an der Spitze

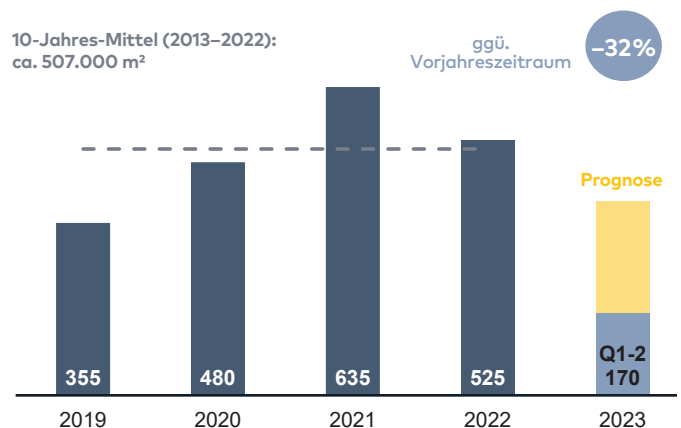
Nachdem der Markt 2022 von Handelsunternehmen geprägt war, dominierten im 1. Halbjahr 2023 wieder Logistiker und Spediteure. Drei der fünf größten Abschlüsse wurden durch Logistikunternehmen getätigt. Sie erreichten einen Anteil von rund 39%. Dicht dahinter auf Rang zwei landeten Produktions- und Industrieunternehmen mit einem Anteil von 35%.

## Felix Krumreich | Immobilienberater Industrie & Logistik

>> Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen konjunkturellen Entwicklung hat sich der Nachfragedruck für Industrie- und Logistikflächen etwas abgeschwächt. Dennoch bestimmt der Flächenmangel weiterhin das Marktgeschehen und lässt die Mieten steigen. Für Nutzer sind mittlerweile auch periphere Lagen interessant, insbesondere wenn es sich um moderne, ESG-konforme Objekte handelt. Neubaufächen werden nach wie vor gut absorbiert, jedoch werden angesichts der restriktiven Kreditvergabe der Banken kaum noch spekulative Logistikprojekte errichtet. <<

## Flächenumsatz

2019–2023 | Region Hamburg | in 1.000 m<sup>2</sup> | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



# Industrie & Logistik

Hamburg und Umland | Key Facts

2023/Q1-2



## Top Abschlüsse

2023/Q1-2 | Region Hamburg | Auswahl

1 | TST Logistics | ca. 20.500 m<sup>2</sup>  
Neu Wulmstorf | Umland Süd-West

2 | Handelsunternehmen | ca. 14.600 m<sup>2</sup>  
Am Altenwerder Kirchtal 1-3 | Hamburg Süd

3 | IGEPa Group | ca. 13.600 m<sup>2</sup>  
Barsbüttel | Umland Ost

4 | H-Tec Systems | ca. 11.400 m<sup>2</sup>  
Victoriaring | Hamburg Nord-Ost

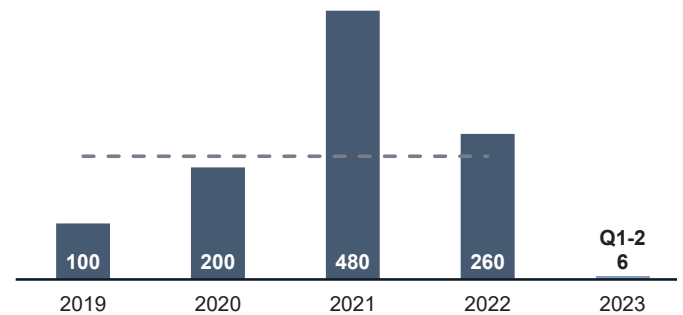
5 | OHI Fulfilment | ca. 9.400 m<sup>2</sup>  
Neuer Höltigbaum 6 | Hamburg Nord-Ost

## Transaktionsvolumen

2019-2023 | Hamburg | Industrie & Logistik | in Mio. €

10-Jahres-Mittel (2013-2022):  
ca. 220 Mio. €

ggü. Vorjahreszeitraum **-94%**



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

## Marktausblick | Industrie & Logistik

Flächenangebot bestimmt Marktgeschehen

**Flächenumsatz:** Aufgrund des anhaltenden Flächenmangels können die aktuellen Bedarfe kurzfristig nicht gedeckt werden. Insbesondere fehlt es an großflächigen Mietobjekten sowohl im Bestand, als auch im Neubau. Die Angebotsknappheit wird auch im Jahresverlauf die Umsatzentwicklung bremsen.

**Mieten:** In Abhängigkeit der nach wie vor angespannten Angebots-Nachfrage-Situation ist ein weiterer Mietpreisanstieg wahrscheinlich. In Erwartung einer anhaltend guten Nachfrage könnten sie im Jahresverlauf nochmals zulegen.

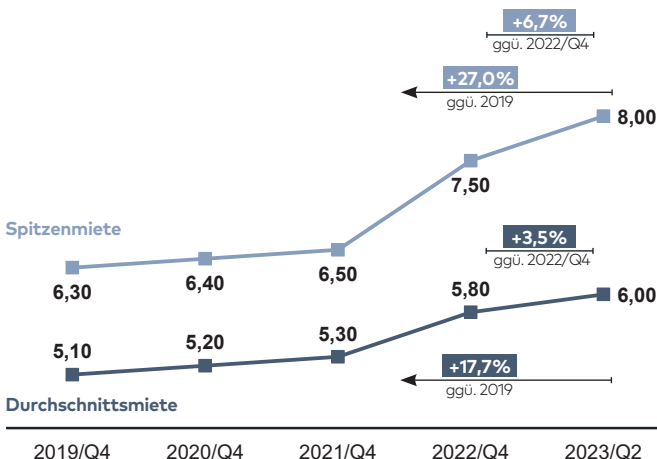
**Flächenangebot:** Die Angebotssituation in Hamburg und der Region wird absehbar angespannt bleiben. Die stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten sowie der Mangel an Grundstücken lassen auch die Neubauaktivität spürbar abnehmen.

**Transaktionsvolumen:** Der nochmals angehobene Leitzins und die Erwartung von weiteren Zinsschritten erschweren auch am Hamburger Investmentmarkt für Industrie- & Logistikimmobilien die Preisfindung. Viele Investoren zeigten sich aufgrund fehlender Planungssicherheit noch immer zurückhaltend. Sofern ein Ende der Zinserhöhungen absehbar ist, kann im nächsten Jahr mit einem höheren Transaktionsvolumen gerechnet werden.

**Renditen:** Die Renditen für Industrie- und Logistikimmobilien haben sich im Vorjahresvergleich deutlich erhöht. Ausgehend von weiteren Zinsschritten könnten sie im Jahresverlauf noch weiter leicht steigen.

## Industrie- und Logistikmieten

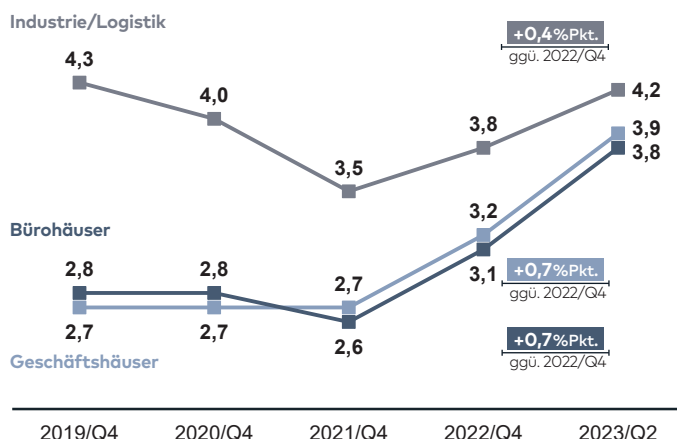
2019-2023/Q2 | Region Hamburg | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

## Spitzenrenditen

2019-2023/Q2 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %

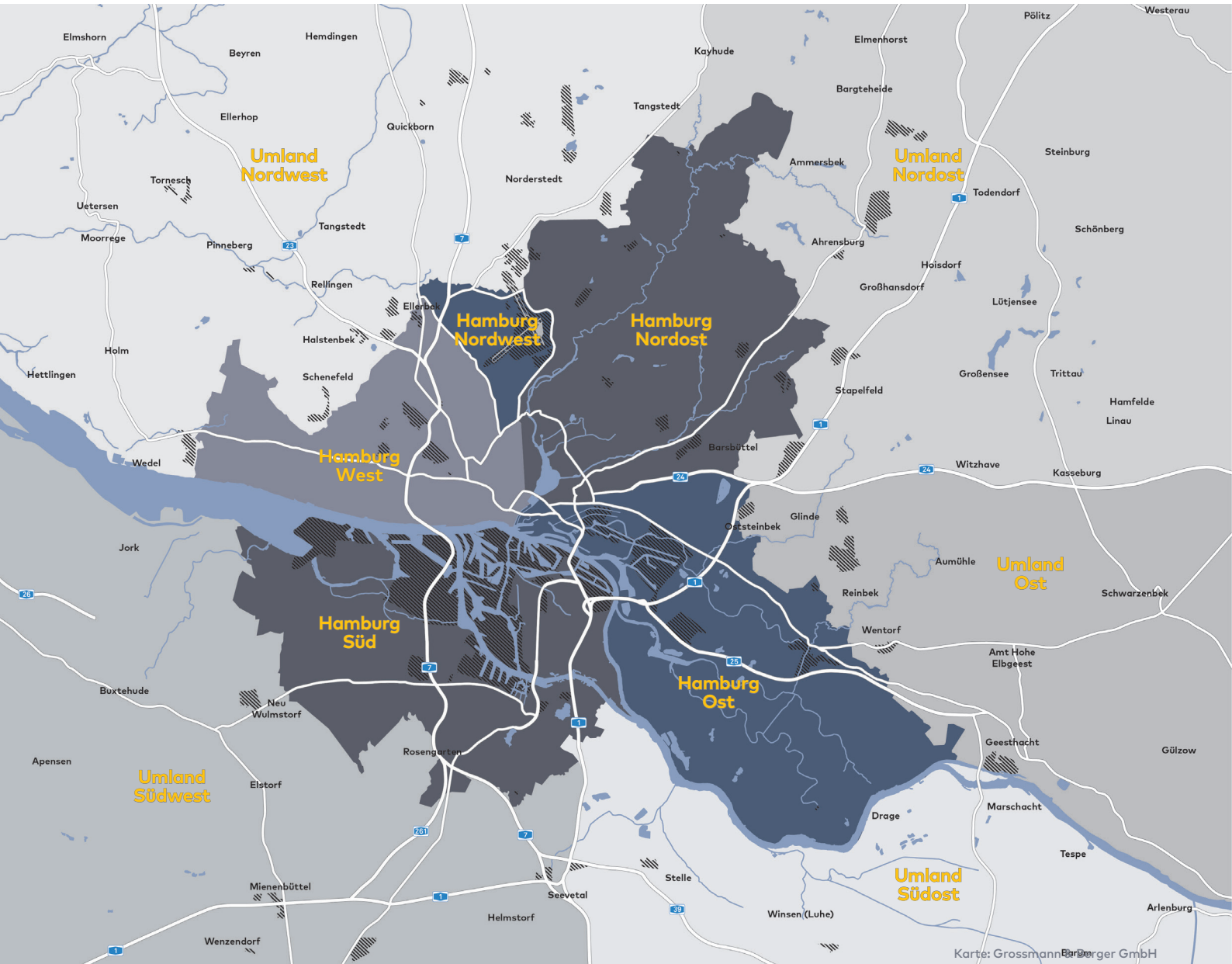


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

# Industrie & Logistik

Hamburg und Umland | Teilmärkte

2023/Q1-2



## Hot Spots

2023/Q1-2 | Region Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

### Hamburg

75.700 m<sup>2</sup> | -45%

Flächenumsatz

Veränderung ggü. Vorjahr

### Umland

94.300 m<sup>2</sup> | -16%

Flächenumsatz

Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | **Hamburg Süd**  
27.500 m<sup>2</sup> | -67%
- 2 | **Hamburg Nordost**  
26.200 m<sup>2</sup> | +337%
- 3 | **Hamburg Ost**  
18.400 m<sup>2</sup> | -57%
- 4 | **Hamburg West**  
3.600 m<sup>2</sup> | +140%
- 5 | **Hamburg Nordwest**  
0 m<sup>2</sup> | -100%

- 1 | **Umland Nordwest**  
32.000 m<sup>2</sup> | +33%
- 2 | **Umland Ost**  
27.900 m<sup>2</sup> | -21%
- 3 | **Umland Südwest**  
23.800 m<sup>2</sup> | +156%
- 4 | **Umland Südost**  
7.100 m<sup>2</sup> | +788%
- 5 | **Umland Nordost**  
3.500 m<sup>2</sup> | -92%



## 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),  
Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

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