**Hamburg: Industrie- und Logistikmarkt 1.-2. Quartal 2021
Neubauverträge tragen Flächenumsatz und treiben Mieten**

**Hamburg, 13. Juli 2022 –** Im 1. Halbjahr 2022 stand der Markt für Industrie- und Logistikflächen Hamburg und Umland im Zeichen des Neubaus. Von den bisher getätigten neun Deals über 10.000 m² wurden mit einem Volumen von fast 100.000 m² fünf in Neubauprojekten abgeschlossen, zwei weitere waren Baustarts von Eigennutzern mit einem Volumen von 33.500 m². *„In Hamburg fehlen momentan Bestandsflächen. Da die Nachfrage so groß ist, werden viele Neubauprojekte häufig noch vor Fertigstellung komplett vermietet. Das wiederum wirkt sich auf die Mieten aus“,* erklärt **Felix Krumreich**, Immobilienberater Industrie & Logistik bei Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP). Der Flächenumsatz des 1. Halbjahres belief sich auf insgesamt 250.000 m² und entfiel zu gleichen Teilen auf das 1. und 2. Quartal. Damit lag das Halbjahresergebnis über dem Niveau des Fünf- sowie Zehn-Jahres-Mittels von rund 230.000 m². Im Jahresvergleich ging der Flächenumsatz nach dem 1. Ausnahmehalbjahr 2021 allerdings dennoch um 27 % zurück.

**Markt im Detail:**

* Die drei größten Neu-Verträge im 2. Quartal wurden in Neubauprojekten abgeschlossen. Daher verschob sich der Schwerpunkt des Vermietungsgeschehens im Vorjahresvergleich mit einem Anteil von 34 % vom Preissegment 4,51 bis 5,00 €/m²/Monat auf das Segment ab 5,51 €/m²/Monat mit 46 % (2Q2021: 31 %).
* Diese Verschiebung trieb die Spitzen- und die Durchschnittsmiete um jeweils über 7,5 % nach oben. Die Spitzenmiete lag Ende Juni bei 6,90 €/m²/Monat, die Durchschnittsmiete bei 5,60 €/m²/Monat.
* Eigennutzer kamen im 1. Halbjahr auf einen Anteil von 27 % am Flächenumsatz. In demselben Zeitraum halbierte sich ihre Abschlusszahl von 13 auf sieben. *„Die Volumina der Eigennutzer-Deals sind verglichen mit denen des Vorjahreszeitraums wesentlich größer, da sie hauptsächlich von Logistikern und Spediteuren angeschoben wurden, die per se viel Fläche benötigen“,* erläutert **Krumreich**.
* Nach 44 % im Vergleichszeitraum kam die Größenklasse ab 10.000 m² nun auf einen Anteil von 66 %. Alle anderen Größenklassen verharrten unter 15 %.
* Größter Abschluss des 2. Quartals war erneut ein Deal über 20.000 m²: Der Online-Möbelhändler SoBuy Commercial gibt seinen bisherigen Standort in Rahlstedt, das ehemalige Globetrotter-Zentrallager, auf und mietete 22.100 m² Lager- sowie 715 m² Bürofläche in einem Logistikneubau von Garbe Industrial Real Estate in Stapelfeld an.
* Die dominierenden Branchen waren Handel und Logistik & Spedition mit Anteilen von 51 % (2Q2021:
26 %) bzw. 40 % (2Q2021: 55 %) am Flächenumsatz. Der Handel schloss sechs der neun Verträge über 10.000 m², Logistiker & Spediteure drei.
* Mit 34 % lief der Teilmarkt Hamburg Süd im Vorjahresvergleich Hamburg Ost den Rang ab (2Q2021:
30 %). Grund hierfür sind u. a. die bisherigen drei großvolumigen Verträge und die Vollvermietung des „Mach2 / Four Parx Hamburg“ am Reiherstieg-Hauptdeich in Wilhelmsburg.
****

|  |  |
| --- | --- |
| **Industrie, Logistik | Hamburg, Umland** | **2022 | Q1-2** |
| **Flächenumsatz** [m²] | 250.000 |
| ggü. Vorjahr [%] | -27 |
| **Eigennutzerquote** [%] | 27 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | +16 |
| **Spitzenmiete** [€/m² mtl. nettokalt] | 6,90 |
| ggü. Vorjahr [%] | +7,8 |
| **Durchschnittsmiete** [€/m² mtl. nettokalt] | 5,60 |
| ggü. Vorjahr [%] | +7,7 |
| **Umsatzstärkster Teilmarkt** | Hamburg Süd |
| Umsatzstärkster Teilmarkt [%] | 34 |
| **Umsatzstärkste Branche** | Handel |
| Umsatzstärkste Branche[%] | 51 |

**Ausgewählte bekannte Top-Abschlüsse | Industrie & Logistik Hamburg & Umland | 2022 Q1-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stadt** | **Straße** | **Objekt / Projekt** | **Mieter / Eigennutzer (EN)** | **Fläche**[ca. m²] |
| Geesthacht | Düneberger Straße 70 | Ehemalige Norddeutsche Teppichfabrik | Pfaff Logistik | 29.500 |
| Hamburg | Reiherstieg-Hauptdeich39-47 | „Mach2 / Four Parx Hamburg“,Neubau-Logistikhallen | JYSK | 24.000 |
| Stapelfeld | Meiendorfer Amtsweg | Logistik-Neubau | SoBuy Commercial | 22.100 |
| Hamburg | Reiherstieg-Hauptdeich39-47 | „Mach2 / Four Parx Hamburg“,Neubau-Logistikhallen | Bechtle | 18.800 |
| Hamburg | Amadeus-Stubbe-Straße | „Spectrum“, Logistik-Neubau | Fiege Deutschland **(EN)** | 18.500 |
| Nützen | Kirchenweg 12 | „Panattoni-Park Hamburg Nord“,Halle 2 + 3 | The Quality Group | 17.600 |

Neue Deals sind farblich hervorgehoben

Der [Marktbericht Industrie & Logistik Hamburg 2022/Q2](https://www.grossmann-berger.de/info/marktberichte-preistrends) erscheint in Kürze als Download-PDF auf unserer Website.

**Über Grossmann & Berger**

Die [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de) gehört zu den führenden Immobiliendienstleistern für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohn-Immobilien. Den Hauptsitz in Hamburg miteingerechnet, unterhält das Unternehmen 22 Standorte. Hierüber ist Grossmann & Berger flächendeckend im norddeutschen Markt präsent. Über die seit Mai 2021 zum Unternehmen gehörenden Gesellschaften [E & G Real Estate](https://www.eug-immobilien.de/gewerbe-immobilien) und [E & G Private Immobilien](https://www.eug-immobilien.de/privat-immobilien) ist Grossmann & Berger auch in den südlichen Metropolregionen Stuttgart und München vertreten. Rund 240 Mitarbeiter decken mit ihrer umfassenden Immobilienkompetenz das gesamte Branchen-Dienstleistungsspektrum ab. Bei ihrer Tätigkeit können sie auf mehr als 85 Jahre Unternehmenstradition zurückgreifen. Grossmann & Berger ist ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe und Gründungsmitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks [German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (GPP).

Die [Datenschutzrichtlinie](https://www.grossmann-berger.de/datenschutz/) von Grossmann & Berger finden Sie auf unserer Website. Hier finden Sie auch unsere [Pressemappe](https://www.grossmann-berger.de/unternehmen/pressemappe/) sowie die dazugehörigen [Nutzungsbedingungen](https://www.grossmann-berger.de/unternehmen/pressemappe/nutzungsbedingungen-presse). Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an presse@grossmann-berger.de mit dem Betreff „Abmeldung aus Presseverteiler".