



Industrie

Marktreport 1. Halbjahr 2017 · Hamburg

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Industrie- & Logistikflächen Hamburg

Solider Jahresauftakt

Auf dem Hamburger Markt für Industrie- und Logistikflächen wurde im ersten Halbjahr 2017 ein Flächenumsatz von 235.000 m² generiert (1. Hj. 2016: 255.000 m²). Die Nachfrage war dabei ähnlich agil wie im Vorjahreszeitraum, traf in den vergangenen sechs Monaten jedoch nicht auf ein entsprechendes Angebot. Da insbesondere im südlichen Umland ein Großteil der verfügbaren Flächen für Industrie, Lager und Logistik vermietet worden ist, hat der Leerstand in der Hansestadt weiter abgenommen. Die Spitzen- und Durchschnittsmiete liegt dabei unverändert bei 4,80 EUR/m² bzw. 5,85 EUR/m².

Starke Umsätze in östlichen Lagen

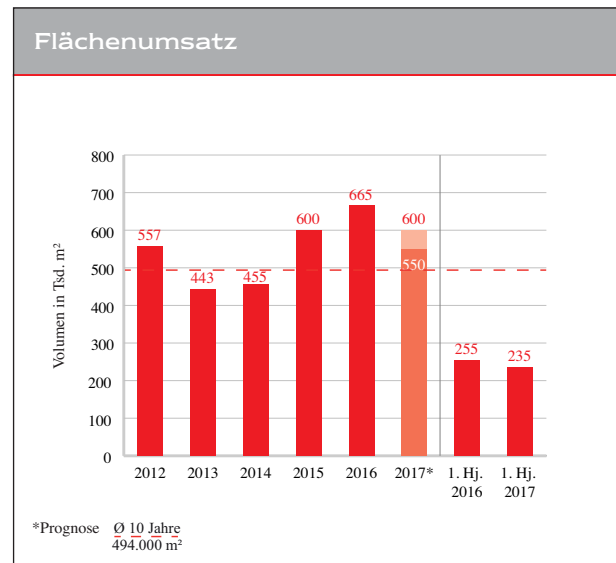
Aufgrund des Angebotsmangels im „Umland Süd“ sind viele Unternehmen auf die umliegenden Lagen ausgewichen. So entfiel mit 32 % im „Hamburger Osten“ und 15 % im „Umland Ost“ nahezu die Hälfte des registrierten Flächenumsatzes. Trotz einiger Großgesuche ist in der aktuellen Marktphase kein stadtübergreifender struktureller Flächenmangel erkennbar – auch kommen weitere spekulativ errichtete Neubauprojekte auf den Markt, wie beispielsweise im Hafen (Alpha Industrial) und in Moorburg (Goodman) mit je 30.000 m².

Alle Größenklassen gefragt

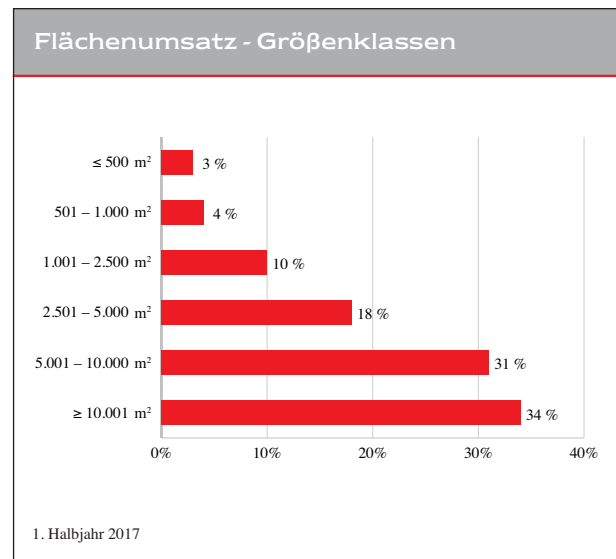
Die Verteilung der Verträge nach Größenklassen unterstreicht die aktuell breite Nachfragebasis auf dem Hamburger Markt: So wurden 79 % aller Abschlüsse in der Kategorie bis 5.000 m² getätigt. Insgesamt sind im ersten Halbjahr sieben Verträge in der Größenkategorie über 5.000 m² abgeschlossen worden. Die größte Transaktion entfiel dabei auf das „Umland Ost“. Hier mietet die mittelständische Spedition APEX GmbH rund 17.500 m² Lagerfläche in Glinde an.

Logistikdienstleister sehr aktiv

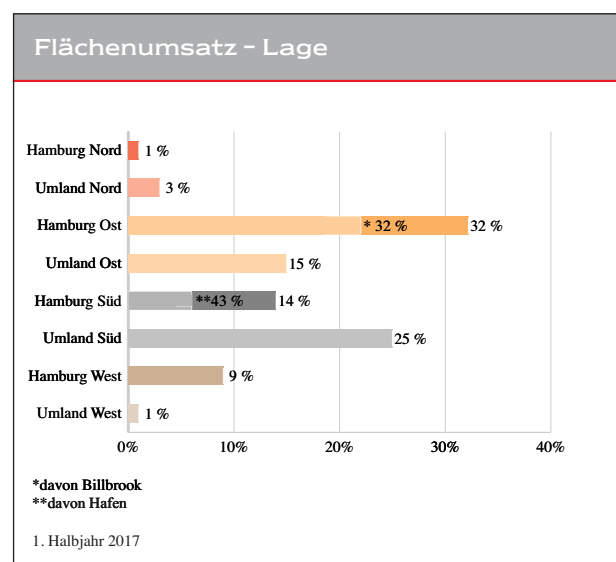
An der Spitze der am stärksten am Umsatz beteiligten Branchen dominieren in Hamburg traditionsgemäß die Gruppen „Transport, Logistik“ mit 41 % sowie der „Handel“ mit 35 %. Während jedoch mehr als zwei Drittel der Logistikdienstleister ihre neuen Flächen im Umland fanden, orientierten sich die Handelsunternehmen in über 50 % der Fälle Richtung Hamburger Osten und Westen. Zurückzuführen ist dies auf die unterschiedlichen Nachfragebedingungen bei Größe, Kundennähe sowie Verkehrsinfrastruktur der beiden Branchen. Eine zukünftige, zusätzliche Herausforderung werden die steigenden Ansprüche des Onlinehandels darstellen, wodurch die Entwicklung von innerstädtischen Logistikimmobilienkonzepten eine höhere Bedeutung bekommen wird.



Quelle: Engel & Völkers Commercial



Quelle: Engel & Völkers Commercial



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Ausblick 2017

Für den weiteren Jahresverlauf ist aufgrund der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen. Getrieben wird der Markt dabei hauptsächlich durch das Mietgeschehen, welches im ersten Halbjahr 77 % des Flächenumsatzes ausmachte. Aufgrund punktueller angebotsseitiger Engpässe, besonders bei der Bedienung von Großgesuchen, muss manch ein Unternehmen auf peripherere Lagen außerhalb des Marktgebietes ausweichen. Engel & Völkers Commercial geht für das Gesamtjahr 2017 daher von einem Flächenumsatz zwischen 550.000 und 600.000 m² aus.

Bedeutende Flächenumsätze 2016

Name	Umsatzart	Fläche (m ²)	Lage
Apex GmbH	Miete (Bestand)	17.500	Umland-Ost
Staatsoper Hamburg	Eigennutzer (Neubau)	17.000	Hamburg-Ost
Transgourmet	Miete (Neubau)	15.000	Hamburg-Süd
D. Vollmer Spedition	Miete (Neubau)	14.000	Umland-Süd
Kühne & Nagel	Miete (Neubau)	10.800	Hamburg-Süd

Quelle: Engel & Völkers Commercial

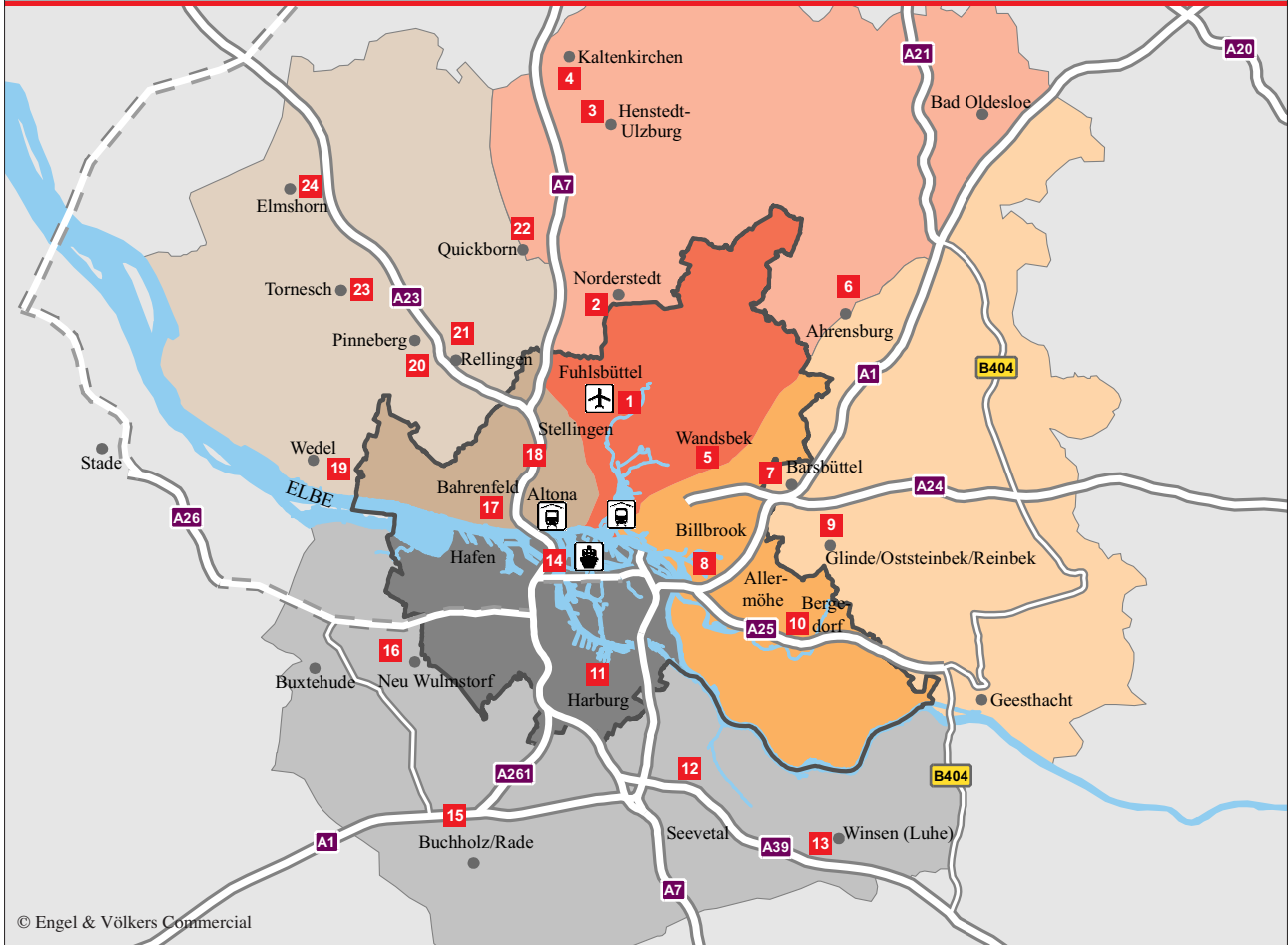
Gewerbegebiete in der Region Hamburg

Name des Gewerbegebiets	Kaufpreis (Industriegrundstück*) in EUR/m ²				Miete (Halle**) in EUR/m ²			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
1 HH-Fuhlsbüttel	125-180	125-200	140-220	140-220	4,10-5,50	4,10-5,50	4,10-5,60	4,10-5,60
2 Norderstedt	160-210	160-210	180-240	180-240	3,50-5,60	3,50-5,85	3,50-5,85	3,50-5,85
3 Henstedt-Ulzburg	45-65	45-65	55-65	55-65	3,50-4,80	3,50-5,00	3,50-5,00	3,50-5,00
4 Kaltenkirchen	40-50	40-50	40-55	40-55	2,70-4,40	2,70-4,40	2,70-4,40	2,70-4,40
5 HH-Wandsbek	150-250	150-250	150-250	150-250	4,00-5,50	4,10-5,50	4,10-5,60	4,10-5,60
6 Ahrensburg	100-125	100-125	100-130	100-130	3,80-5,20	3,80-5,20	3,80-5,30	3,80-5,30
7 Barsbüttel	105-120	105-140	105-140	105-140	4,00-5,50	4,00-5,50	4,00-5,50	4,00-5,50
8 HH-Billbrook / Allermöhe	120-210	120-230	130-240	130-240	4,00-5,50	3,90-5,60	3,90-5,60	3,90-5,60
9 Glinde/Reinbek/Oststeinbek	95-130	95-130	95-130	95-130	4,00-5,50	4,00-5,50	4,00-5,50	4,00-5,50
10 HH-Bergedorf	120-145	120-145	120-145	120-145	3,20-5,30	3,50-5,60	3,50-5,60	3,50-5,60
11 HH-Harburg	130-250	130-250	130-250	130-250	3,70-5,70	3,70-5,70	3,70-5,70	3,70-5,70
12 Seevetal	80-105	80-110	80-110	80-110	2,60-4,80	2,60-4,80	2,60-4,80	2,60-4,80
13 Winsen	65-75	65-75	65-75	65-75	3,80-4,50	3,80-4,50	3,80-4,60	3,80-4,60
14 HH-Hafen	***	***	***	***	4,00-5,80	4,00-5,60	4,00-5,70	4,00-5,70
15 Buchholz / Rade	50-75	50-75	50-75	50-75	2,90-4,65	2,90-4,60	2,90-4,70	2,90-4,70
16 Neu Wulmstorf	50-75	50-75	50-75	50-75	3,60-4,65	3,60-4,60	3,60-4,60	3,60-4,60
17 HH-Bahrenfeld	160-250	160-250	160-270	160-270	3,90-5,70	3,90-5,70	3,90-5,80	3,90-5,80
18 HH-Stellingen	130-200	140-220	140-220	140-220	3,00-5,40	3,00-5,50	3,00-5,60	3,00-5,60
19 Wedel	100-130	100-130	100-130	100-130	3,80-5,30	3,80-5,30	3,80-5,30	3,80-5,30
20 Pinneberg	75-90	75-90	75-90	75-90	2,80-4,90	2,80-4,90	2,80-4,90	2,80-4,90
21 Rellingen	90-120	90-120	90-130	90-130	3,00-5,00	3,00-5,00	3,00-5,10	3,00-5,10
22 Quickborn	70-85	70-100	70-100	70-100	2,80-4,50	2,80-4,60	2,80-4,60	2,80-4,60
23 Tornesch	75-95	75-95	75-95	75-95	2,80-4,50	2,80-4,50	2,80-4,50	2,80-4,50
24 Elmshorn	75-90	75-90	75-90	75-90	2,80-4,50	2,80-4,50	2,80-4,50	2,80-4,50

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial. * unbebautes Grundstück für industrielle/gewerbliche Nutzung,

** Mietpreis für Hallen in gebietstypischer Qualität, *** kein Angebot

Industrie- und Logistiklagen in der Region Hamburg



© Engel & Völkers Commercial

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| ■ Hamburger Norden | ■ Hamburger Westen | ■ Hamburger Osten | ■ Hamburger Süden | ■ Gewässer |
| ■ Umland Nord | ■ Umland West | ■ Umland Ost | ■ Umland Süd | |

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juli 2017. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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