G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Industrie & Logistik

2023/Q1–4

Hamburg und Umland

Bild: © Zixp@ack-stock.adobe.com

Schwaches Jahresergebnis durch fehlende Großabschlüsse
Der Vermietungsmarkt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Hamburg erreichte 2023 einen Flächenumsatz von rund 290.000 m². Damit blieb das Ergebnis deutlich hinter den Erwartungen zurück und lag rund 45% unterhalb des Vorjahreswerts. Der starke Rückgang wurde insbesondere durch fehlende Großabschlüsse im Segment über 10.000 m² beeinflusst. Lediglich rund 90.000 m² verteilt auf sechs Verträge wurden in diesem Segment umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang von über 70% im Vorjahresvergleich. Generell zeigte sich der Hamburger Markt im kleinen bis mittleren Flächensegment aber durchaus dynamisch. Insgesamt wurden trotz des geringen Gesamtumsatzes nur rund 14% weniger Vertragsabschlüsse und Eigennutzerbaustarts erfasst als im Vorjahr.

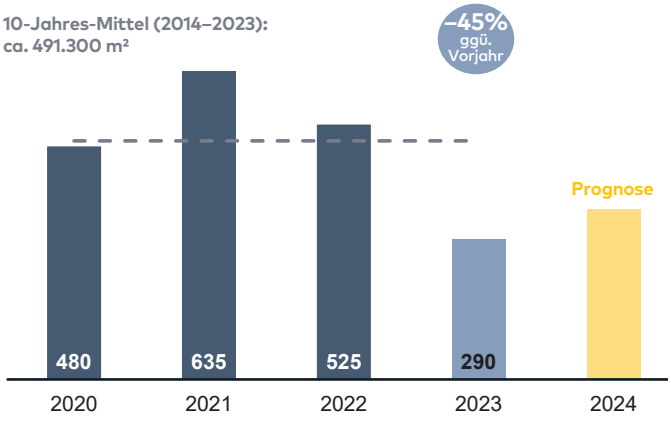
Mieten mit neuem Höchststand
Sowohl die Durchschnitts- als auch Spitzenmieten erreichten zum Ende des Jahres einen neuen Höchststand. Die Spitzenmiete kletterte im Vorjahresvergleich um 10,7% auf 8,30 €/m² mtl. Die Durchschnittsmiete stieg im gleichen Zeitraum um 6,9% auf 6,20 €/m² mtl. Aufgrund der weiterhin knappen Angebotssituation sind auch im kommenden Jahr weitere Anstiege wahrscheinlich.

Logistiker an der Spitze
Zum Ende des Jahres dominierten erneut Logistiker und Spediteure den Markt. Sieben der zehn größten Abschlüsse wurden durch Logistikunternehmen getätigt. Darunter auch die zwei größten Abschlüsse des Jahres durch TST Logistics in Neu Wulmstorf und der Baustart der Nagel-Group für die Erweiterung ihres Logistikzentrums in Hamburg-Allermöhe. Logistikunternehmen erreichten einen Anteil von rund 40%.

Felix Krumreich | Immobilienberater Industrie & Logistik
>> Der Nachfragedruck für Industrie- und Logistikflächen hat sich vor dem Hintergrund der unsicheren konjunkturellen Entwicklung etwas abgeschwächt. Für 2024 kann von einem verhaltenen Jahresauftakt ausgegangen werden. Dennoch herrscht in der Hamburger Logistikregion weiterhin ein Flächenmangel, vor allem bei bedarfsgerechten Flächen im Neubausegment. Der Gesamtumsatz dürfte unterhalb der langjährigen Durchschnittswerte liegen. <<

Flächenumsatz

2020–2024 | Region Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Industrie & Logistik

Hamburg und Umland | Key Facts

2023/Q1–4

TOP 5 Top Abschlüsse

2023/Q1–4 | Region Hamburg | Auswahl

1 | TST Logistics | ca. 20.500 m²
Wulmstorfer Wiesen | Umland Süd-West

2 | Nagel Group (Eigennutzer) | ca. 15.000 m²
Hans-Duncker-Straße 12 | Hamburg Ost

3 | Pandora Group | ca. 14.800 m²
Bredowstraße 34 | Hamburg Ost

4 | MediaMarktSaturn | ca. 14.600 m²
Am Altenwerder Kirchtal 1-3 | Hamburg Süd

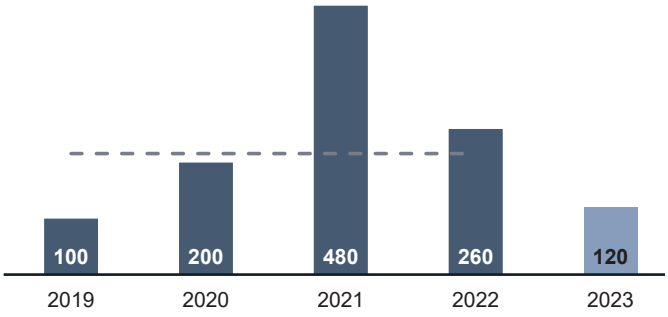
5 | IGEPA Group | ca. 13.600 m²
Stemwarder Landstraße 15a | Umland Ost

Transaktionsvolumen

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

10-Jahres-Mittel (2014–2023): ca. 216 Mio. €

ggü. Vorjahreszeitraum **–54%**



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Industrie & Logistik

Flächenangebot bestimmt Marktgeschehen

Flächenumsatz: Weiterhin bestimmt das knappe Flächenangebot in der Hamburger Region das Marktgeschehen. Das betrifft insbesondere großflächige, moderne Flächen. Für das kommende Jahr wird ein Flächenumsatz unterhalb der langjährigen Durchschnittswerte erwartet.

Mieten: Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Nachfrageüberhangs ist ein weiterer Mietpreisanstieg wahrscheinlich.

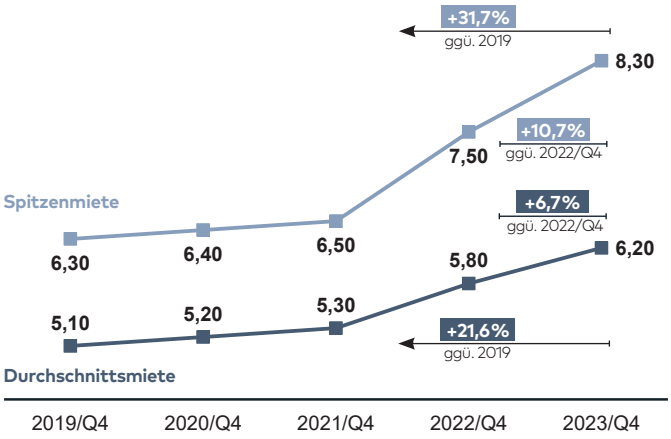
Flächenangebot: Die Angebotssituation in der Hamburger Logistikregion wird sich kurzfristig nicht deutlich verbessern. Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten sowie der Mangel an Grundstücken lassen die Neubauaktivität spürbar abnehmen. Spekulative Projekte werden zur Zeit nur selten begonnen.

Transaktionsvolumen: In Erwartung einer Stabilisierung der Rahmenbedingungen und möglicherweise im Jahresverlauf leicht rückläufigen Zinsen wird für das kommende Jahr eine leichte Belebung und im Verlauf eine Zunahme der Investmentaktivitäten erwartet. Industrie- und Logistikimmobilien stehen aufgrund guter Flächennachfrage bei geringem Angebot und weiterem Mietsteigerungspotenzial als Investment vergleichsweise sicher da.

Renditen: Die Renditen für Industrie- und Logistikimmobilien haben sich im Vorjahresvergleich deutlich erhöht. Zuletzt gab es erste Stabilisierungstendenzen. Aufgrund erschwerter Finanzierungsbedingungen stehen die Renditen aber auch bei ausbleibenden Zinserhöhungen noch unter Druck.

Industrie- und Logistikmieten

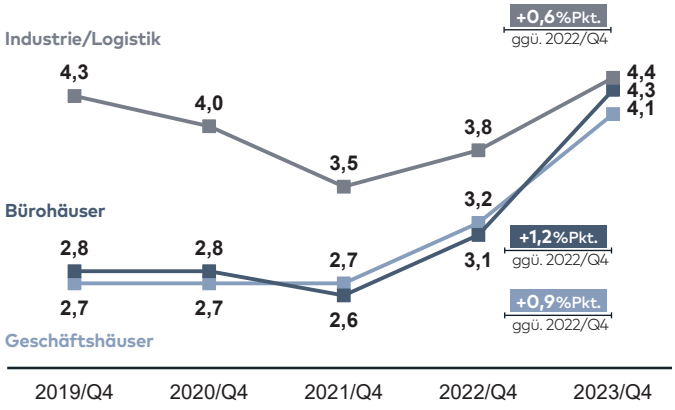
2019–2023/Q4 | Region Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Spitzenrenditen

2019–2023/Q4 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %

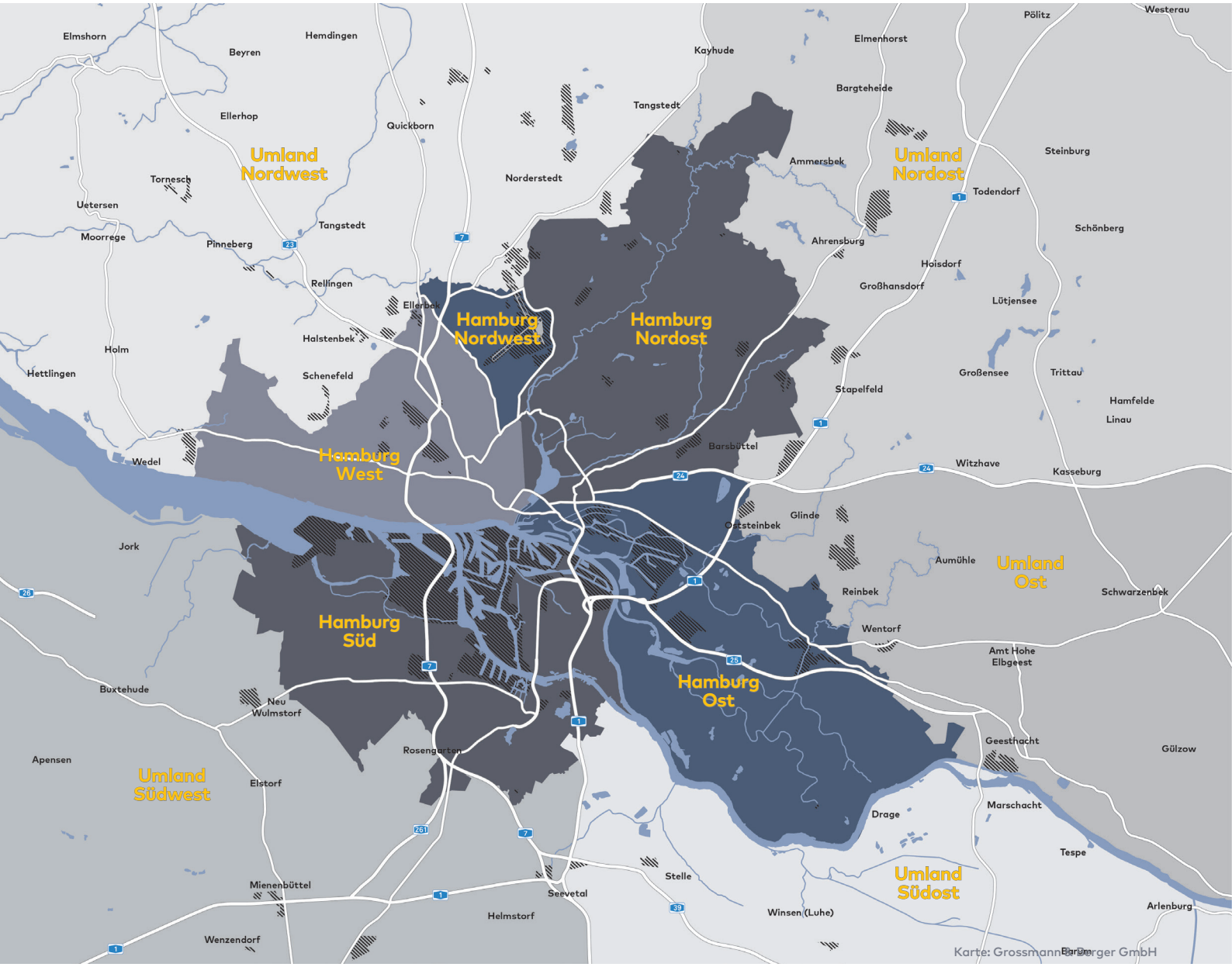


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Industrie & Logistik

Hamburg und Umland | Teilmärkte

2023/Q1–4



Hot Spots

2023/Q1–4 | Region Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Hamburg
142.700 m² | –47%
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 | **Hamburg Ost**
59.500 m² | –34%

2 | **Hamburg Süd**
48.700 m² | –68%

3 | **Hamburg Nordost**
27.800 m² | +3%

4 | **Hamburg West**
3.500 m² | –51%

5 | **Hamburg Nordwest**
3.200 m² | –14%

Umland
147.300 m² | –43%
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 | **Umland Nordwest**
51.300 m² | –13%

2 | **Umland Ost**
36.500 m² | –27%

3 | **Umland Südwest**
25.500 m² | +120%

4 | **Umland Nordost**
18.300 m² | –77%

5 | **Umland Südost**
15.700 m² | –72%

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: Wilfried Jastrembski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866