



Region Hamburg

Bild: Oliver Schöning-stock.adobe.com

2024/Q1-4 Industrie & Logistik

Gewerbe-Marktbericht

Felix Krumreich
Berater Industrie & Logistik
Hamburg



"Die wirtschaftlichen Unwägbarkeiten des vergangenen Jahres wirkten sich negativ auf Anmietungsentscheidungen von Unternehmen aus. Das betraf insbesondere potenzielle Großnutzer, die mögliche Umzugspläne aufgrund der unklaren Geschäftsaussichten vorerst vertagten. Die aktuell ungünstigen Konjunkturprognosen dürften auch im kommenden Jahr die Vermietungsdynamik ausbremsen. Perspektivisch wird bei erstarrender Nachfrage zudem das geringe Angebot an modernen Flächen erneut ein Umsatzhemmnis darstellen."

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

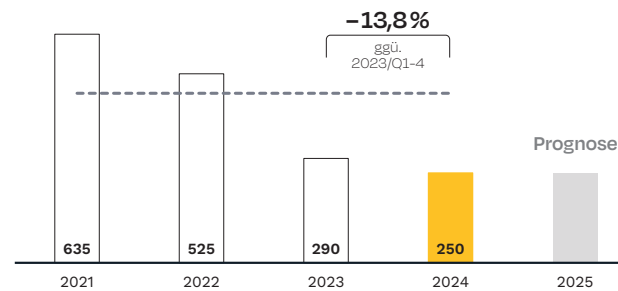
Industrie- & Logistikmarkt

Historisch niedriger Flächenumsatz

Flächenumsatz Industrie & Logistik

2021-2025 | Region Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer

10-Jahres-Mittel
2015-2024: ca. 471.000 m²

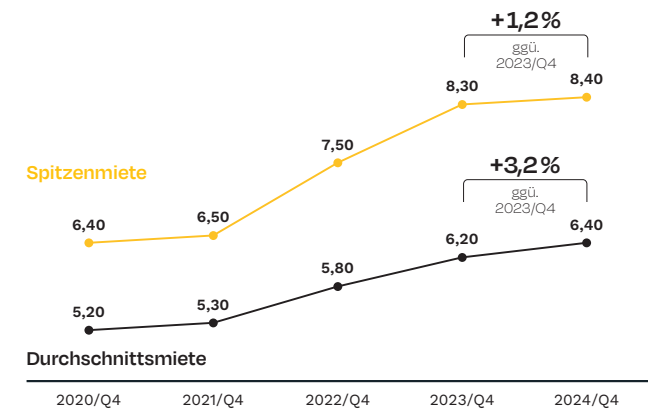


Key Facts Industrie & Logistik

2024/Q1-4 | Region Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 250.000 m², -14% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 8,40 €/m²/Monat, +1,2% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 6,40 €/m²/Monat, +3,2% ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Logistik/Spedition
- **Umsatzstärkster Teilmarkt:** Hamburg Ost
- **Transaktionsvolumen Hamburg:** 583 Mio. €, +393% ggü. Vorjahr
- **Netto-Spitzenrendite:** 4,5%

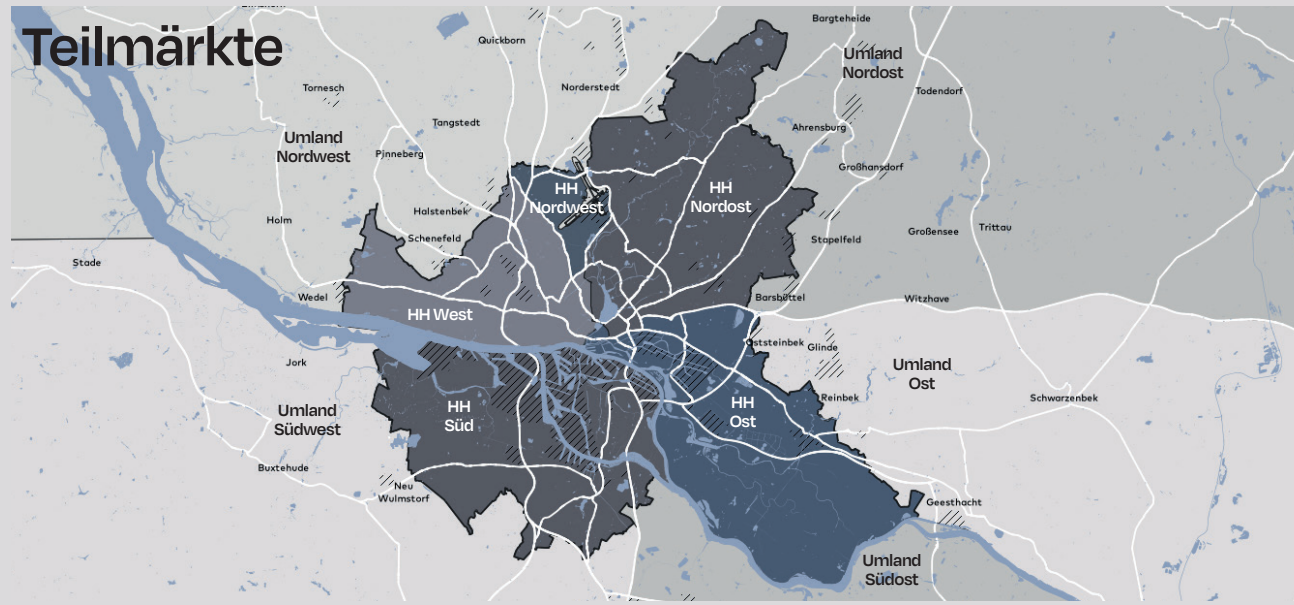
Mieten Industrie & Logistik

2020-2024/Q4 | Region Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt

Top-3-Abschlüsse Industrie & Logistik

2024/Q1-4 | Region Hamburg | Auswahl

- 1 — **Rewe Group | ca. 24.300 m²**
Norderstedt | Oststraße 3
Umland Nordwest
- 2 — **Kühne & Nagel | ca. 9.100 m²**
Hamburg | Bredowstraße 34
Hamburg Ost
- 3 — **FW Fulfillment | ca. 9.000 m²**
Hamburg | Altenwerder Hauptstraße
Hamburg Süd



"Insgesamt wurden trotz des niedrigen Flächenumsatzes rund 9% mehr Vertragsabschlüsse und Eigennutzerbaustarts erfasst als im Vorjahr. Die Größenklassen bis 10.000 m² verbuchten dabei alle ein Umsatzplus. Lediglich im Segment über 10.000 m² sank der Umsatz um über 70% bei nur einem registrierten Abschluss. Der Flächenumsatz verteilte sich gleichmäßig zwischen Stadtgebiet und Umland. Auf die beiden umsatzstärksten Teilmärkte Hamburg Ost und Umland Nordwest entfielen zusammen nahezu 50%."



Jens Mollenhauer
 Referent Research
 +49 40 350802-231
 j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

Umsatzverteilung Industrie & Logistik

2024/Q1-4 | Region Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Hamburg
127.600 | -11%
 Flächenumsatz
 Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 — Hamburg Ost
67.500 m² | +9%
- 2 — Hamburg Süd
34.300 m² | +88%
- 3 — Hamburg Nordost
16.000 m² | -42%
- 4 — Hamburg Nordwest
6.000 m² | +13%
- 5 — Hamburg West
3.800 m² | -30%

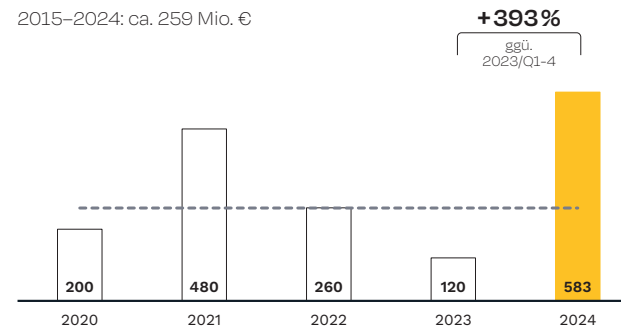
Umland
122.400 | -17%
 Flächenumsatz
 Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 — Umland Nordwest
57.300 m² | +12%
- 2 — Umland Ost
24.800 m² | +8%
- 3 — Umland Nordost
19.800 m² | -32%
- 4 — Umland Südost
14.700 m² | -6%
- 5 — Umland Südwest
5.800 m² | -77%

Transaktionsvolumen Industrie & Logistik

2020-2024 | Hamburg | in Mio. €

10-Jahres-Mittel
 2015-2024: ca. 259 Mio. €



Spitzenrenditen Gewerbe

2020-2024/Q4 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %

