



Industrie • Industrial
Marktreport 2010/2011 • Hamburg

Industrie- und Logistikflächen Hamburg

Industrial and warehouse space Hamburg

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in Hamburg zeigt sich im Jahr 2010 sehr robust. In den ersten sechs Monaten wurden knapp 260.000 m² Industrie- und Logistikfläche umgesetzt. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht das einer Steigerung von ca. 7,9 % (20.000 m²). Bei einer weiterhin stabilen Entwicklung wird für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von mindestens 400.000 m² erwartet. Damit würde das Niveau der vergangenen zwei Jahre leicht übertroffen.

Flächenangebote im Hafen

Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise wurden besonders im Hamburger Hafen deutlich sichtbar. Im ökonomischen Zentrum der Hansestadt brach der Seegüterumschlag 2009 um 21 % ein, der Containerumschlag ging sogar um 28 % zurück. Auch die Zahl der Beschäftigten im gewerblichen Sektor ist erstmalig seit Jahren leicht gesunken. Die rückläufige internationale Auftragslage hatte zur Folge, dass zahlreiche große Logistiker plötzlich mit Überkapazitäten und Leerständen zu kämpfen hatten. Vor diesem Hintergrund sind seit geraumer Zeit wieder größere freie Flächen rund um den Hafen verfügbar.

Große Nachfrage im Stadtgebiet

Nachdem im Jahr 2008 und im ersten Halbjahr 2009 rund um den Hafen Angebote Mangelware waren und suchende Unternehmen auf das Umland ausweichen mussten, nutzen jetzt mehr und mehr veränderungswillige Unternehmen die sich dort bietenden Gelegenheiten. Diese Entwicklung hat im ersten Halbjahr 2010 dazu geführt, dass mehr als 73 % aller Vertragsabschlüsse

The 2010 market for industrial and logistics space in Hamburg has proven to be very robust. During the first six months, a turnover of approx. 260,000 m² of industrial and logistics space occurred - an increase of about 7.9 % (20,000 m²) in comparison with the same period last year. Should development remain stable, then a turnover of at least 400,000 m² is expected for the whole year, which would be slightly higher than numbers of the last two years.

Harbour space offers

The effects of the economic crisis were particularly apparent in the Hamburg harbour. In 2009, the economic focal point of the city registered a decrease of 21% in seafreight turnover, and a decrease of as much as 28% for containers. The number of employees in the commercial sector decreased slightly for the first time in years. The negative international order situation resulted in many large-scale logistics providers to suddenly face over-capacities and vacancies. Against this background, a number of large vacant lots in the harbour area have been available for some time.

Demand within the city limits

Since space around the harbour area was at a premium in 2008 and during the first half of 2009, and companies looking for space were forced to go further afield, an increasing number of companies that are willing to move, are now taking advantage of available opportunities. This trend has meant for the first half of 2010 that more than 73% of all contracts were registered within Hamburg's city limits - and specifically in the

Beschäftigte in Hamburg (in Tsd.)							
Employees in Hamburg (in '000s)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte							
Employees subject to compulsory social insurance	739,2	738,5	752,3	772,0	797,5	809,3	817,4*
davon im verarbeitenden Gewerbe							
thereof: manufacturing industry	113,8	112,3	113,6	115,8	116,4	116,5	116,0*

Quelle:/Source: Destatis *Prognose/Forecast: Engel & Völkers

im Hamburger Stadtgebiet – insbesondere im Hafen, in Billbrook und in Harburg – registriert wurden und damit 53 % des Flächenumsatzes auf diese Lagen entfielen. Mit deutlichem Abstand folgt im Hamburger Umland der Norden, wo 23 % des Umsatzes an Industrieflächen lokalisiert sind. Allerdings fanden dort vier der fünf großen Flächenumsätze über 10.000 m² statt.

Neubauprojekte im Umland

Darunter sind sehr großvolumige Neubauprojekte für die eigene Nutzung, die überwiegend auf der „grünen Wiese“ gebaut werden. Diese waren langfristig geplant und werden jetzt umgesetzt. Hervorzuheben ist beispielsweise der Baubeginn des neuen Distributionszentrums von Aldi in Bargteheide mit etwa 37.000 m² Hallen- und Kühllagerfläche, aber auch das Ersatzteillager von Dello mit 10.000 m² in Reinbek. Diese Eigenentwicklungen sind aufgrund der restriktiveren Kreditvergabe der Finanzinstitute, steigender Bankenmargen und der hohen Eigenkapitalbedarfanforderungen die günstigere Alternative zu langfristig genutzten, großen „Neubaumietprojekten“. Aber auch die beiden großen Mietabschlüsse von Kühne & Nagel in Hamburg-Harburg mit zusammen rund 24.000 m² zeigen, dass große freie Bestandsflächen in attraktiver Lage gesucht werden.

Kleine Flächen mit großem Umsatz

Nach wie vor stabil ist die Nachfrage nach Flächen bis zu 1.000 m². 58 % aller Verträge betrafen Abschlüsse unter 1.000 m², was einem Anteil von 15 % am Flächenumsatz entspricht. Zusätzliche Impulse gehen in diesem Segment auch von Firmenneugründungen aus. Diese

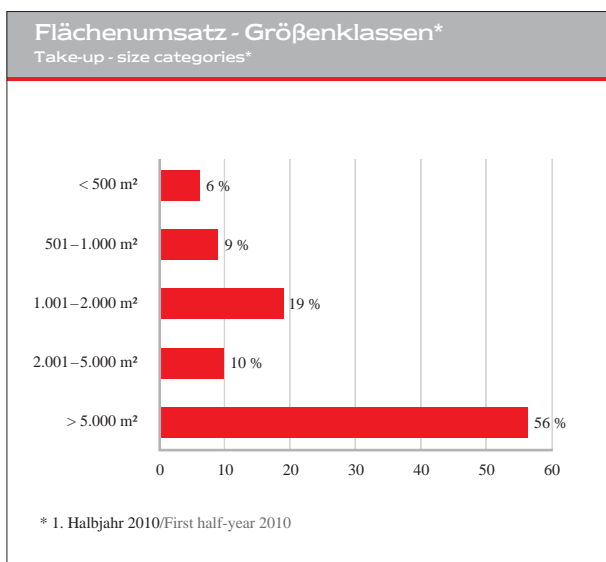
harbour area, in Billbrook and Harburg - which means that 53% of turnover occurred in those areas. Second place, with a significant gap, takes Hamburg's northern hinterland, where 23% of industrial space was rented or bought. However, four of the five large-scale contracts for over 10,000 m² were agreed here.

Construction in Hamburg's hinterland

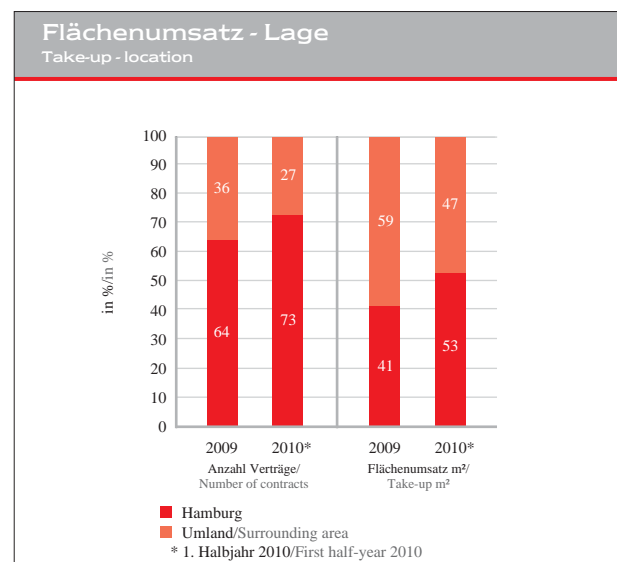
These include high-volume construction projects for own use, which are primarily being built in the countryside. These are long-term plans, and are only coming to fruition now. Significantly, construction has begun for a new Aldi distribution centre in Bargteheide with approx. 37,000 m² hall and cold storage space, and a spare parts warehouse for Dello, with approx. 10,000 m² in Reinbek. These own developments are, particularly in light of the restrictive loans situation in financial institutions, increasing bank margins and high equity demands, a better alternative for new construction rental projects for own use. The two large rental agreements by Kühne & Nagel in Hamburg-Harburg, comprising a total of around 24,000 m² also show, however, that there is a demand for existing rental space in top locations.

Small spaces with large turnaround

The demand for spaces up to 1,000 m² has remained stable. 58% of all contracts concerned spaces under 1,000 m², i.e. 15% of the overall space turnover. This segment is specifically characterised by impulses from newly founded companies. These are partially specialised, and are not necessarily interested in prime locations, but are rather price-sensitive and not averse to renting older



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers

teilweise spezialisierten Unternehmen suchen weniger Topflächen, sondern sind sehr preissensibel und mieten auch ältere Bestandsflächen. Die Vermarktungszeiten sind hier grundsätzlich sehr kurz.

13 Abschlüsse über 5.000 m²

Hallen und Lager über 5.000 m² erzielten mit 57 % den größten Anteil beim Flächenumsatz. Bei 13 Abschlüssen wurden 147.000 m² vermittelt. Knapp ein Drittel der Vertragsabschlüsse erfolgte im Segment zwischen 1.000 m² und 2.500 m². Die Gesamtvermarktungsleistung von etwas über 49.000 m² entspricht 19 % des gesamten Flächenumsatzes.

Flexibilität bei Mietverträgen

Die immer noch herrschende Unsicherheit bei den Marktteilnehmern über die Nachhaltigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung hat zur Folge, dass viele Flächenanmietungen entweder kurzfristig, d.h. nur für die Laufzeit eines bestimmten Auftrags, oder mit einer Kündigungsoption abgesichert sind. Langfristige Verträge sind aktuell

existing properties. Turnaround times in this segment are traditionally short.

13 contracts for 5,000 m²

Halls and warehouses over 5,000 m² made up the largest segment in space turnover with 57%. 147,000 m² were provided in 13 agreements. Roughly one third of the contracts occurred in the segment between 1,000 m² and 2,500 m². The overall space contracted (a little over 49,000 m²) is equal to 19% of the entire space turnover during that period.

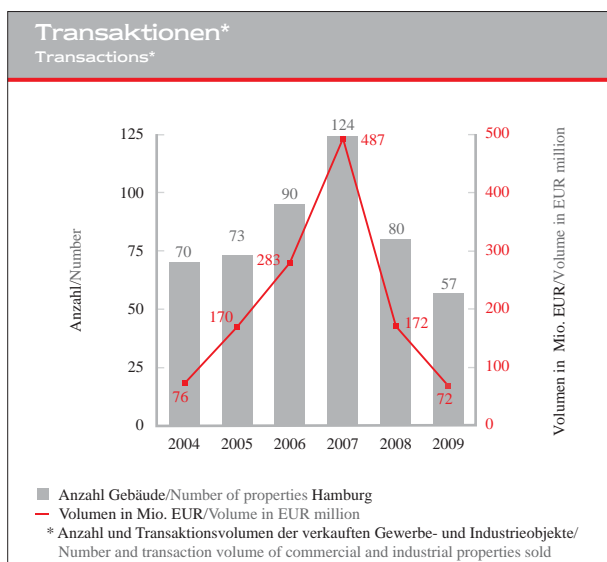
Rental contract flexibility

As a result of the still prevailing uncertainty among market participants in terms of sustainability of economic development, many contracts are agreed either short-term, i.e. only for the duration of a specific project or order, or are secured with a termination option. Long-term rental contracts are currently rare.

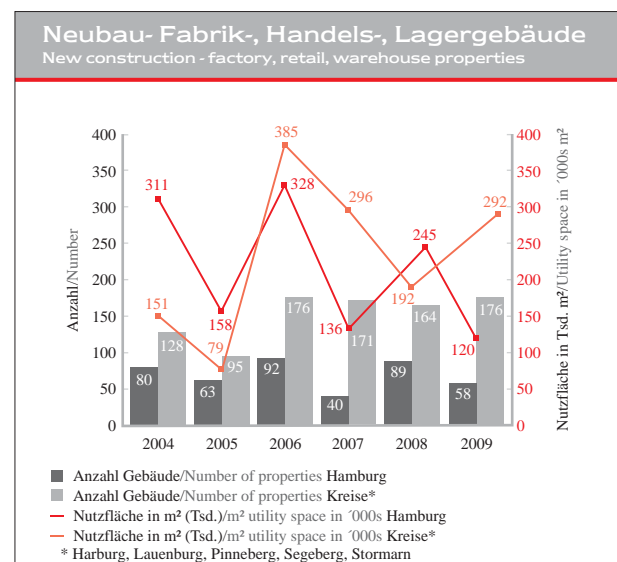
Sub-let spaces have almost disappeared from the market. Some of the bigger logistics providers, who have filled

Bedeutende Vermietungen* Significant rentals*			
Objekt Property	Mieter Tenant	Fläche Space	Lage Location
Logistikfläche	Aldi Nord (Eigennutzer)	37.000 m ²	Bargteheide
Logistikfläche	Kühni & Nagel International AG	26.700 m ²	Hamburg-Harburg
Logistikfläche	Acus Textiles GmbH	16.000 m ²	Ahrensburg
Logistikfläche	Dedon GmbH	12.500 m ²	Winsen (Luhe)
Logistikfläche	Ernst Dello GmbH (Eigennutzer)	10.000 m ²	Reinbek

Quelle:/Source: Engel & Völkers * 1. Halbjahr 2010/First half-year 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hamburg



Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Nord

selten. Untermietflächen sind kaum am Markt. Einerseits wollen einige große Logistiker, die sich in den vergangenen Jahren mit modernen und teuren Flächen langfristig eingedeckt haben, freie Kapazitäten nicht untervermieten. Sie hoffen auf eine Besserung der Auftragslage, also Zeiten, in denen sie den Platz wieder schnell brauchen könnten. Andererseits wird auch mit dem Vermieter direkt nachverhandelt, um freie Flächen zurückzugeben.

Leichter Preisanstieg erwartet

Die Mieten für Industrie- und Logistikflächen sind in Hamburg überwiegend stabil geblieben. Lediglich bei älteren Bestandsflächen in B-Lagen existieren Auslastungsschwierigkeiten, die zu sinkenden Preisen führen. Eine Veränderung für die kommenden Monate zeichnet sich bereits jetzt ab. Während in den Zeiten verhaltener Nachfrage oftmals Incentives wie mietfreie Zeiten vom Immobilienberater verhandelt werden konnten, lässt die Verhandlungsbereitschaft jetzt deutlich nach. Da die Nachfrage kontinuierlich steigt, erwarten wir, dass auch die Preise wieder leicht anziehen.

their own demand with modern, high-priced spaces long-term, are unwilling to sub-let available capacities. They are hoping for an upturn in orders in the short-term, when they will fill available space quickly. On the other hand, some renegotiations on existing agreements are currently underway to return free capacities to the respective landlords.

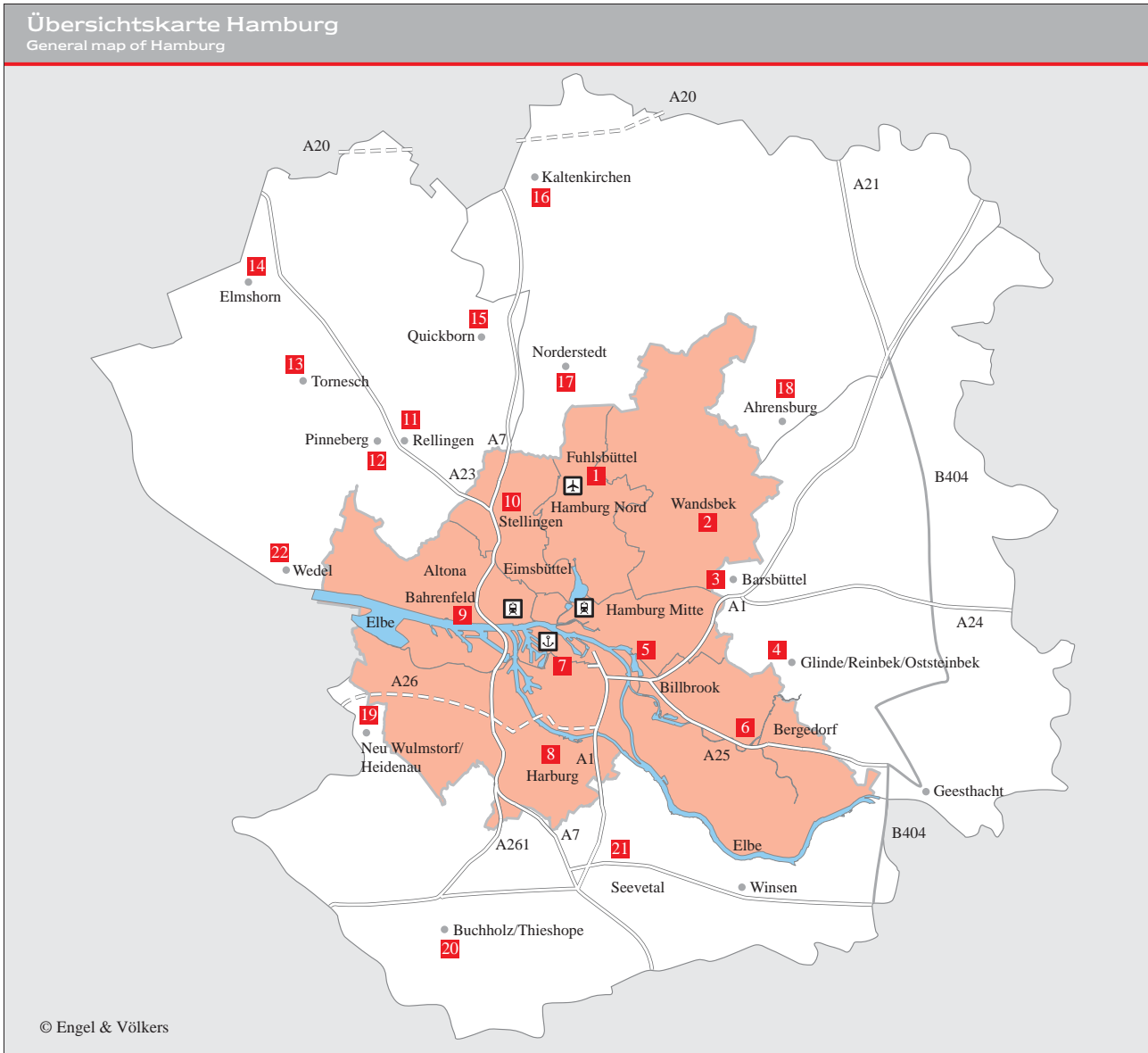
Slight increase in prices expected

Rental prices for industrial and logistics space in Hamburg have largely remained stable. Only some of the older existing spaces in B locations have registered negative capacity, which has led to lower prices. For the coming months, changes are already now becoming apparent. While property consultants have often been able to negotiate incentives, like rental-free periods during times of subdued demand, willingness to negotiate has currently significantly slackened. Since, however, demand is on a continuous upward curve, we expect prices to start increasing slightly as well.

Gewerbegebiete in Hamburg Industrial areas in Hamburg									
	Name des Gewerbegebiets Name of industrial area	Kaufpreis (Industriegrundstück) in EUR/m ² Purchase price (industrial property) in EUR/m ²				Miete (Industriefläche) in EUR/m ² Rent (industrial space) in EUR/m ²			
		2007	2008	2009	2010 (H1)	2007	2008	2009	2010 (H1)
1	HH-Fuhlsbüttel	125-180	125-180	125-180	125-180	4,00-5,80	4,20-5,80	4,00-5,50	4,00-5,50
2	HH-Wandsbek	150-250	150-250	150-250	150-250	4,20-5,80	4,50-5,80	4,00-5,50	4,00-5,50
3	Barsbüttel	95-120	105-120	105-115	105-115	4,00-5,00	4,30-5,00	4,00-5,00	4,00-5,50
4	Glinde/Reinbek/Oststeinbek	90-110	90-110	90-110	95-110	4,00-5,00	4,30-5,00	4,00-5,00	3,50-5,00
5	HH-Billbrook/-Rothenburgsort	105-130	80-135	80-135	105-135	4,00-5,70	4,20-5,70	4,20-5,70	4,20-5,50
6	HH-Bergedorf/-Allermöhe	120-145	130-150	120-145	120-145	3,80-5,80	4,25-5,80	3,50-5,40	3,20-5,10
7	HH-Hafen	*	*	*	*	3,50-5,80	4,10-5,80	3,70-5,40	3,50-5,40
8	HH-Harburg	120-250	130-250	130-250	130-250	3,80-5,80	4,20-5,80	3,50-5,40	3,50-5,40
9	HH-Bahrenfeld	160-250	160-250	160-250	160-250	3,90-5,90	4,00-5,90	3,50-5,40	3,90-5,40
10	HH-Stellingen	130-200	130-200	130-200	130-200	4,00-5,50	4,20-5,50	3,50-5,40	3,20-5,40
11	Rellingen	90-115	90-115	90-115	90-115	2,80-5,00	3,50-5,50	3,20-5,20	3,20-5,20
12	Pinneberg	75-90	75-90	75-90	75-90	2,80-5,00	3,00-5,00	2,80-5,00	2,80-5,00
13	Tornesch	75-100	75-100	75-95	75-95	2,50-4,50	3,00-4,60	2,80-4,60	2,80-4,60
14	Elmshorn	75-100	75-100	75-95	75-90	2,50-4,50	3,00-4,60	2,80-4,60	2,80-4,60
15	Quickborn	85-95	85-95	85-95	85-95	2,50-4,50	3,00-4,60	2,80-4,60	2,80-4,60
16	Kaltenkirchen	45-50	45-50	45-50	40-45	2,50-4,60	2,80-4,60	2,70-4,60	2,70-4,60
17	Norderstedt	120-170	130-150	130-150	130-150	3,50-5,40	4,20-5,60	3,50-5,40	3,50-5,40
18	Ahrensburg	95-105	100-110	100-110	100-120	3,80-4,80	3,80-5,10	3,80-5,10	3,80-5,10
19	Neu Wulmstorf/Heidenau	65-85	50-85	40-65	40-65	3,50-4,70	3,80-5,00	3,50-5,00	3,60-4,80
20	Buchholz/Thieshope	65-70	65-80	50-70	50-70	3,20-4,60	3,20-4,60	2,90-5,00	2,90-4,70
21	Seevetal	70-85	80-100	70-90	80-100	3,20-4,60	3,20-4,60	2,90-4,90	2,60-4,60
22	Wedel	-	-	-	100-130	-	-	-	4,00-5,30

Quelle:/Source: Engel & Völkers * kein Angebot/no offer

Übersichtskarte Hamburg
General map of Hamburg



© Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.07.2010. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Gewerbe GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 13 1-0 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL