



Marktreport 1. Halbjahr 2020 · Hamburg  
**Industrie- & Logistikflächen**

# Der Markt für Industrie- & Logistikflächen in Hamburg



**170.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz



**5,20 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete



**6,40 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete



**42.000 m<sup>2</sup>**  
Neubau/Fertigstellung

Quelle: Engel & Völkers Commercial

## Flächennachfrage bleibt hoch

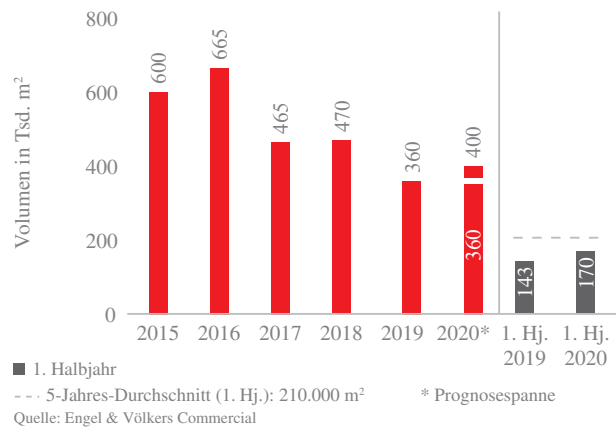
Mit einem Flächenumsatz von rund 170.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2020 hat der Hamburger Industrie- und Logistikmarkt das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 18,8% übertroffen. Somit bleiben Industrie- und Logistikflächen in Hamburg, trotz der aktuell wirtschaftlich angespannten Situation, äußerst gefragt. Dabei war der Hamburger Hafen mit rund 67.300 m<sup>2</sup> erneut das Zugpferd des Flächenumsatzes, auf den auch die beiden größten Abschlüsse des ersten Halbjahres entfielen. Der Flugzeugbauer Airbus errichtet am Genter Ufer einen knapp 30.600 m<sup>2</sup> großen Neubau und die Spedition Mickeleit mietete eine rund 28.400 m<sup>2</sup> große Logistikhalle in Altenwerder, östlich der A7, an.

## Logistik vor Produktion und Handel

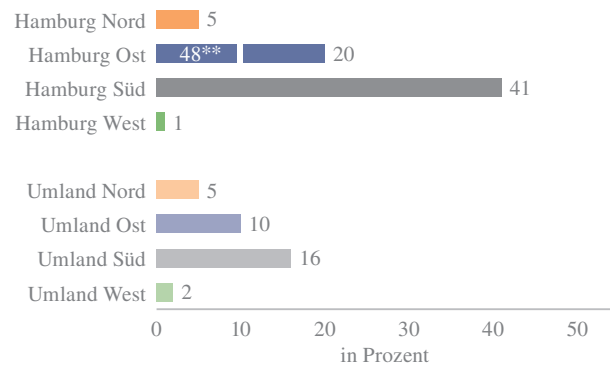
Mit einem Anteil von rund 41% des gesamten Flächenumsatzes war Transport/Logistik erneut das stärkste Segment am Hamburger Markt für Logistik- und Industrieflächen. Aufgrund des Projektstarts von Airbus konnten die produzierenden Unternehmen demgegenüber das stärkste Wachstum verzeichnen. Mit 29% lag der Anteil des Segments Industrie/Gewerbe 23%-Punkte über dem Vorjahreswert. Die wichtigsten Vertragsabschlüsse des Handels waren Anmietungen der HTS Textilvertriebs GmbH im Gewerbegebiet Billbrook sowie eines Automobilherstellers im Stadtteil Wandsbek. Diese Abschlüsse sorgten auch dafür, dass der Osten Hamburgs mit einem Flächenumsatzanteil von 20%, nach dem Süden (41%), unverändert der zweitstärkste Teilmarkt blieb.

Es ist zu erwarten, dass der Markt aufgrund des weiterhin bestehenden Nachfrageüberhangs in der zweiten Jahreshälfte an Dynamik gewinnt. Engel & Völkers Commercial ist somit optimistisch, dass die Jahresprognose von bis zu 400.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz aufgrund von Nachholeffekten und der gut gefüllten Pipeline gehalten werden kann.

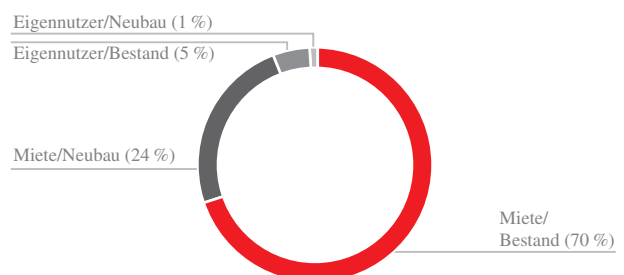
## Flächenumsatz



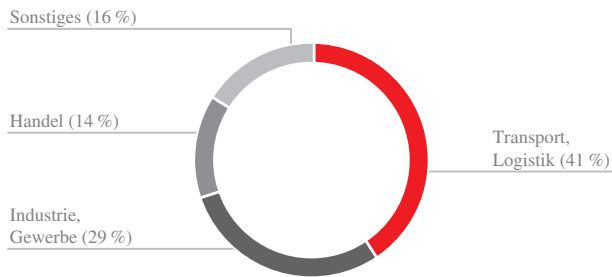
## Flächenumsatz - Lage\*



## Flächenumsatz - Miete/Eigennutzer\*



## Flächenumsatz - Branche\*



\* bezogen auf das 1. Hj. 2020  
Quelle: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Transaktionen

Nutzer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatzart	Lage
Airbus Group	30.600	Industrie, Gewerbe	Hamburg-Süd
Spedition Mickelleit GmbH & Co. KG	28.400	Transport, Logistik	Hamburg-Süd
Goblin GmbH	9.700	Transport, Logistik	Umland-Süd
Senator International Spedition GmbH	9.000	Transport, Logistik	Hamburg-Ost
HTS Textilvertriebs GmbH	7.200	Handel	Hamburg-Ost
Mieter aus der Automobilbranche	6.500	Handel	Hamburg-Ost

Quelle: Engel & Völkers Commercial

## Gewerbe- und Industriegebiete in der Region Hamburg

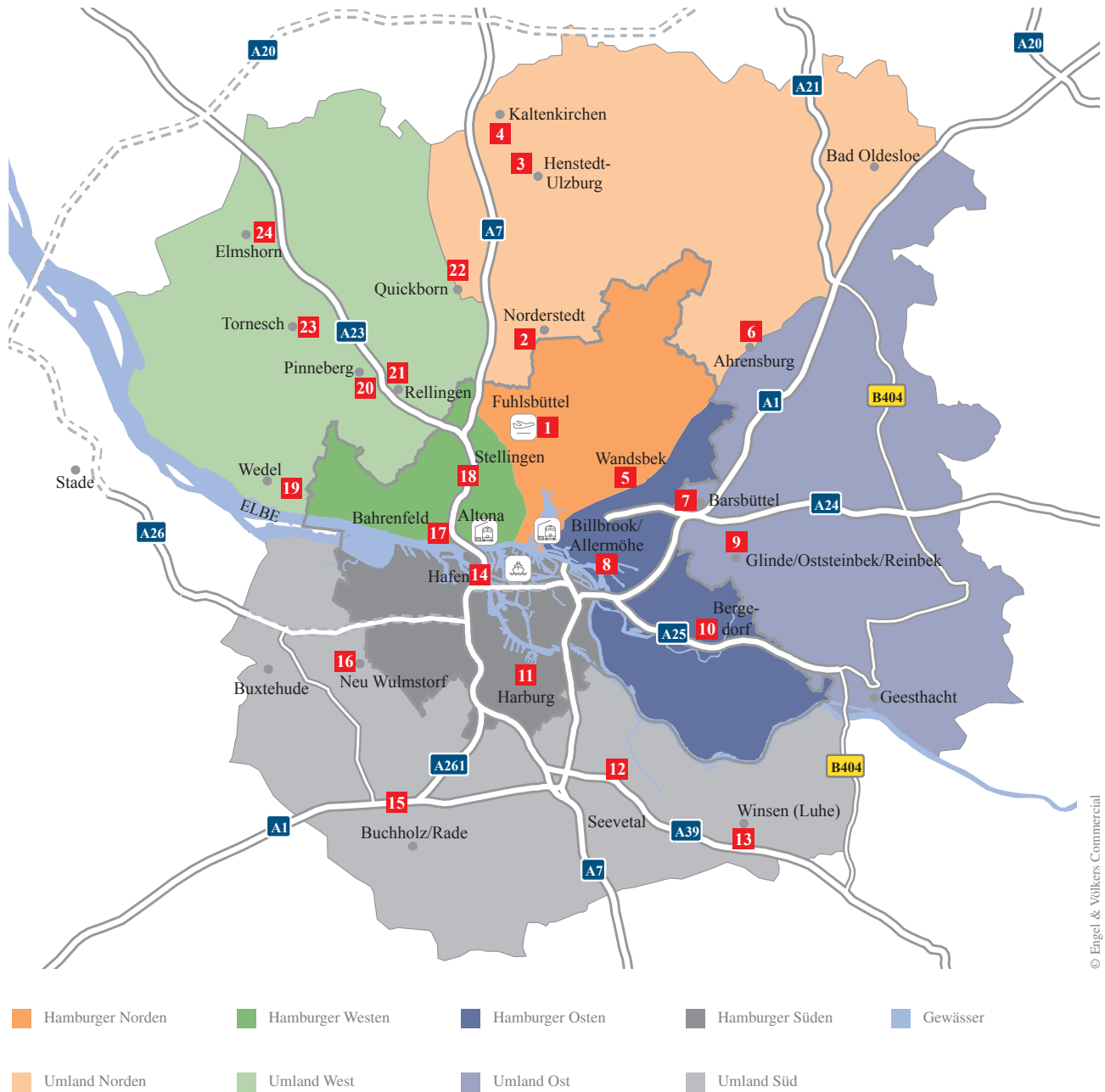
Name des Gewerbegebiets	Kaufpreis (Industriegrundstück*) in EUR/m <sup>2</sup>				Miete (Halle**) in EUR/m <sup>2</sup>			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
1 HH-Fuhlsbüttel	140 – 220	160 – 230	165 – 240	165 – 240	4,30 – 5,70	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 6,00
2 Norderstedt	180 – 250	200 – 280	210 – 285	210 – 285	4,00 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 6,10
3 Henstedt-Ulzburg	55 – 65	60 – 70	60 – 75	60 – 75	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00
4 Kaltenkirchen	40 – 55	45 – 60	45 – 60	45 – 60	3,00 – 4,40	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60
5 HH-Wandsbek	180 – 250	200 – 280	210 – 295	210 – 295	4,50 – 5,60	5,00 – 5,80	5,00 – 5,80	5,00 – 6,10
6 Ahrensburg	110 – 140	110 – 140	110 – 150	110 – 150	3,80 – 5,30	4,00 – 5,30	4,00 – 5,30	4,00 – 5,30
7 Barsbüttel	105 – 140	110 – 150	110 – 150	110 – 150	4,00 – 5,50	4,30 – 5,50	4,30 – 5,50	4,30 – 5,50
8 HH-Billbrook / Allermöhe	170 – 260	200 – 300	200 – 330	200 – 330	4,00 – 5,70	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,80 – 6,30
9 Glinde/Reinbek/Oststeinbek	110 – 160	120 – 180	130 – 195	130 – 195	4,00 – 5,50	4,50 – 5,50	4,50 – 5,50	4,50 – 5,80
10 HH-Bergedorf	120 – 180	130 – 200	130 – 200	130 – 200	3,90 – 5,60	4,30 – 5,60	4,30 – 5,60	4,30 – 5,60
11 HH-Harburg	130 – 250	200 – 300	210 – 320	210 – 320	4,00 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85	4,80 – 6,00
12 Seevetal	100 – 140	110 – 150	110 – 160	110 – 160	3,00 – 4,80	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,50 – 6,00
13 Winsen	65 – 95	65 – 100	70 – 110	70 – 110	4,00 – 4,70	4,30 – 4,80	4,30 – 4,80	4,30 – 4,80
14 HH-Hafen	–	–	–	–	4,20 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 6,40	4,80 – 6,40
15 Buchholz / Rade	60 – 85	65 – 90	70 – 100	70 – 100	3,10 – 4,70	3,90 – 4,70	3,90 – 4,70	3,90 – 4,70
16 Neu Wulmstorf	60 – 85	65 – 90	70 – 100	70 – 100	3,60 – 4,60	4,00 – 4,80	4,00 – 4,80	4,20 – 5,20
17 HH-Bahrenfeld	160 – 270	200 – 300	220 – 320	220 – 320	3,90 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 6,10
18 HH-Stellingen	150 – 230	180 – 260	200 – 280	200 – 280	3,00 – 5,60	4,50 – 5,60	4,50 – 5,60	4,50 – 6,10
19 Wedel	110 – 140	110 – 140	110 – 150	110 – 150	3,80 – 5,30	4,30 – 5,30	4,30 – 5,30	4,30 – 5,30
20 Pinneberg	75 – 90	80 – 120	85 – 125	85 – 125	3,10 – 4,90	3,80 – 4,90	3,80 – 4,90	3,80 – 4,90
21 Rellingen	100 – 145	110 – 160	120 – 170	120 – 170	3,40 – 5,10	4,00 – 5,40	4,00 – 5,40	4,00 – 5,40
22 Quickborn	90 – 140	90 – 140	100 – 150	100 – 150	3,10 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60
23 Tornesch	75 – 95	75 – 95	75 – 95	75 – 95	3,00 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50
24 Elmshorn	75 – 90	75 – 90	75 – 90	75 – 90	3,00 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50

Quelle: Engel & Völkers Commercial

\* unbebautes Grundstück für industrielle/gewerbliche Nutzung

\*\* Mietpreis für Hallen in gebietstypischer Qualität

## Industrie- und Logistiklagen Hamburg



© Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2020.

**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](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com)

[www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial](http://www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**