



Marktreport 1. Halbjahr 2021 · Hamburg
Industrie- & Logistikflächen

Der Markt für Industrie- & Logistikflächen in Hamburg



350.000 m²
Flächenumsatz



5,00 EUR/m²
Durchschnittsmiete



6,50 EUR/m²
Spitzenmiete



99.000 m²
Neubau/Fertigstellung

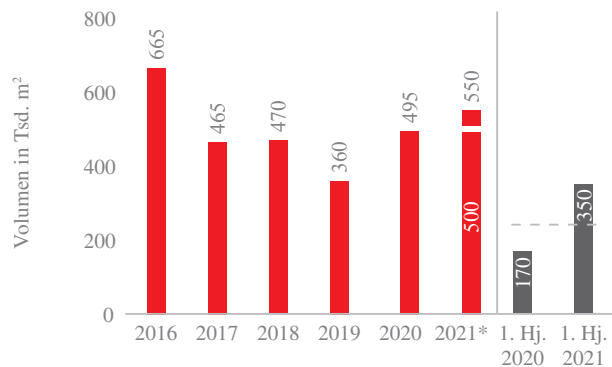
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Das stärkste 1. Halbjahr seit zehn Jahren

Guter Start, rasante Fortsetzung: Nach einem dynamischen Auftakt ins Jahr 2021 mit einem Flächenumsatz von etwa 132.000 m² folgte mit rund 218.000 m² ein noch stärkeres zweites Quartal. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 konnte der Hamburger Industrie- und Logistikflächenmarkt trotz der akuten Flächenknappheit das Ergebnis somit mehr als verdoppeln. Im historischen Vergleich schlug das Umsatzbarometer nur 2011 zur Jahresmitte noch stärker aus. Ursächlich für das dynamische Halbjahr war zum einen die hohe Anzahl an Großabschlüssen. 81 % des Flächenumsatzes entfielen auf Flächen größer als 5.000 m² – 48 % sogar auf Flächen größer als 10.000 m². Zum anderen förderten viele projektierte Abschlüsse sowie der Handlungsdruck auf Seiten der Nutzer das Marktgeschehen. Aufgrund des extremen Nachfrageüberhangs wurden auch Objekte mit einfachstem Standard vom Markt absorbiert. So fand Engel & Völkers Commercial zuletzt selbst für eine seit mehreren Jahren leerstehende Halle in Rothenburgsort einen Nutzer.

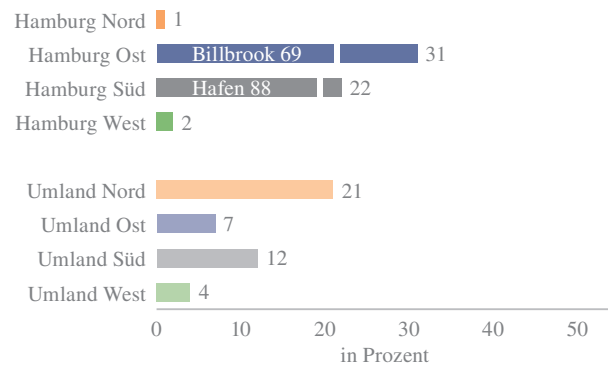
Mit dem neuen Zentrallager und Firmensitz des Pinneberger Möbelhändlers Riess Ambiente in Nützen bei Kaltenkirchen (ca. 38.000 m²) sowie der Anmietung von Greiwing im Hamburger Hafen (ca. 29.000 m²) entfielen die beiden größten Einzelabschlüsse des ersten Halbjahres auf den Bereich Transport/Logistik. Dieser war mit einem Anteil von 40 % vor dem Handel (33 %) erneut der nachfragestärkste Sektor in der Hamburger Metropolregion. Drei Viertel des Marktgeschehens entfielen auf das östliche Stadtgebiet (31 %), den Hamburger Süden (22 %) und das nördliche Umland (21 %). Engel & Völkers Commercial prognostiziert, dass der Flächenumsatz im laufenden Geschäftsjahr die 500.000-m²-Marke nach fünf Jahren erstmals wieder übertreffen wird. Die Erwartung basiert in erster Linie auf dem Baubeginn einiger Projektentwicklungen, die aber von einer hohen Vorvermietungsquote geprägt sind. Eine Entlastung des Marktes ist infolgedessen kaum zu erwarten.

Flächenumsatz



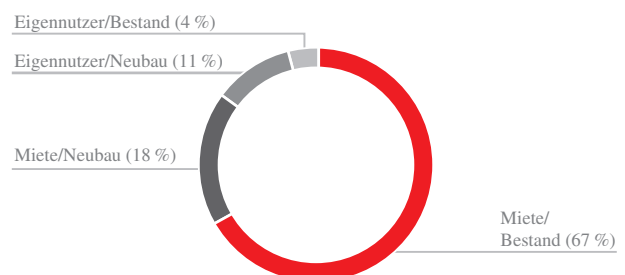
--- 5-Jahres-Durchschnitt (1. Hj.): 244.000 m² * Prognosespanne
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



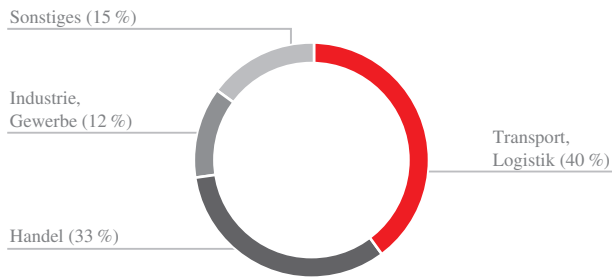
* bezogen auf das 1. Hj. 2021
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Miete/Eigennutzer*



* bezogen auf das 1. Hj. 2021
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Branche*



* bezogen auf das 1. Hj. 2021
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Transaktionen

Nutzer	Fläche (m ²)	Umsatzart	Lage
Riess Ambiente GmbH	38.000	Miete/Neubau	Umland-Nord
Greiwing logistics for you GmbH	29.000	Miete/Bestand	Hamburg-Süd
The Boeing Company	16.000	Miete/Bestand	Umland-Nord
Heinrich Dehn Spedition	15.000	Miete/Neubau	Hamburg-Ost
Teamwork Instore Services GmbH	13.500	Miete/Bestand	Hamburg-Ost

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Gewerbe- und Industriegebiete in der Region Hamburg

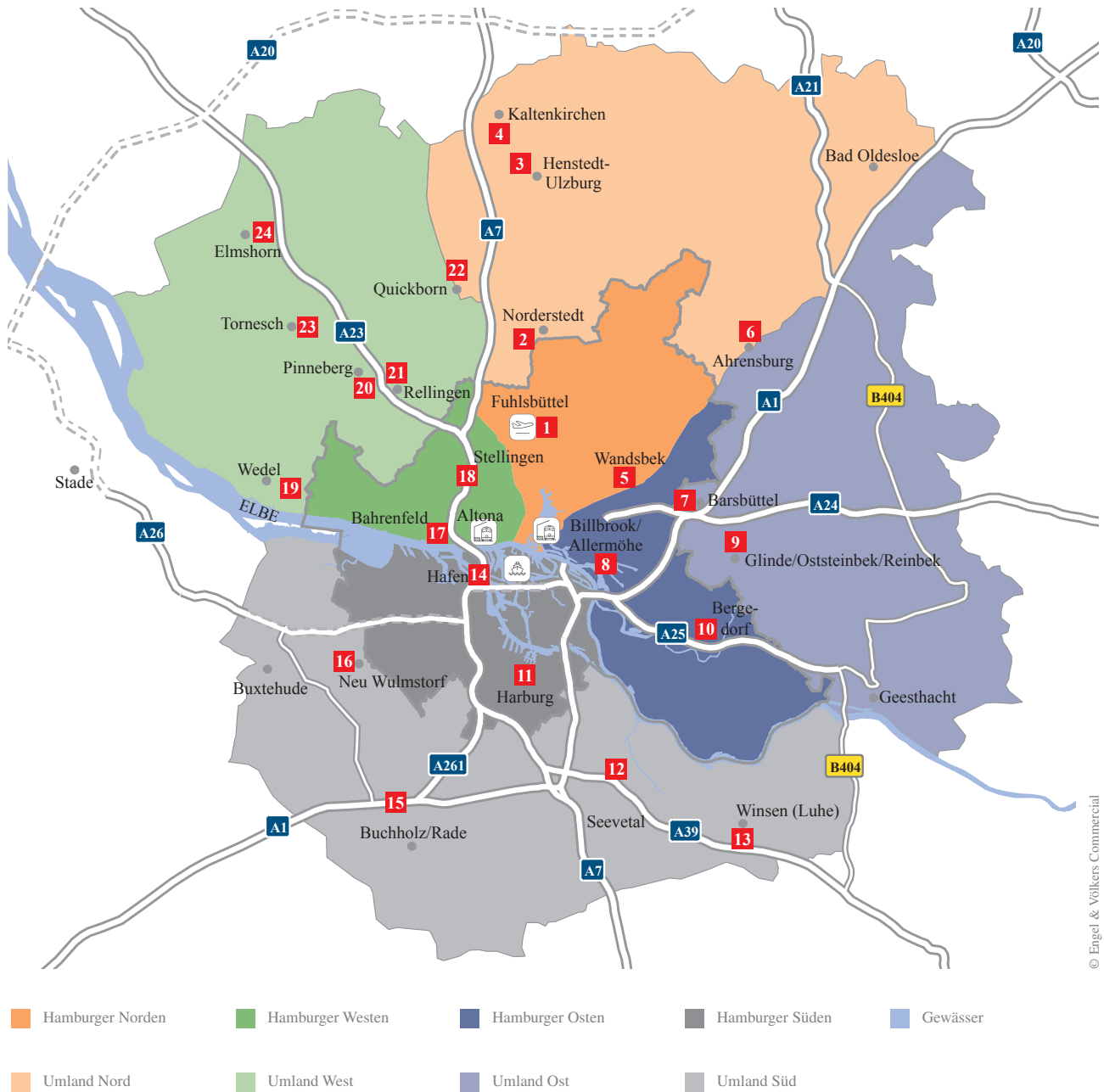
Name des Gewerbegebiets	Kaufpreis (Industriegrundstück*) in EUR/m ²				Miete (Halle**) in EUR/m ²			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
1 HH-Fuhlsbüttel	140 – 220	160 – 230	165 – 240	200 – 280	4,30 – 5,70	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 6,00
2 Norderstedt	180 – 250	200 – 280	210 – 285	220 – 295	4,00 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85
3 Henstedt-Ulzburg	55 – 65	60 – 70	60 – 75	75 – 90	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00
4 Kaltenkirchen	40 – 55	45 – 60	45 – 60	55 – 70	3,00 – 4,40	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60	4,20 – 4,80
5 HH-Wandsbek	180 – 250	200 – 280	210 – 295	220 – 310	4,50 – 5,60	5,00 – 5,80	5,00 – 5,80	5,00 – 6,00
6 Ahrensburg	110 – 140	110 – 140	110 – 150	120 – 160	3,80 – 5,30	4,00 – 5,30	4,00 – 5,30	4,00 – 5,30
7 Barsbüttel	105 – 140	110 – 150	110 – 150	150 – 190	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	250 – 380	4,00 – 5,70	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,90 – 6,20
9 Glinde/Reinbek/Oststeinbek	110 – 160	120 – 180	130 – 195	150 – 210	4,00 – 5,50	4,50 – 5,50	4,50 – 5,50	4,90 – 5,90
10 HH-Bergedorf	120 – 180	130 – 200	130 – 200	150 – 210	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	250 – 380	4,00 – 5,85	4,50 – 5,85	4,50 – 5,85	4,90 – 6,20
12 Seevetal	100 – 140	110 – 150	110 – 160	120 – 180	3,00 – 4,80	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,20
13 Winsen	65 – 95	65 – 100	70 – 110	80 – 120	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	4,70 – 6,50
15 Buchholz/Rade	60 – 85	65 – 90	70 – 100	80 – 110	3,10 – 4,70	3,90 – 4,70	3,90 – 4,70	3,90 – 4,90
16 Neu Wulmstorf	60 – 85	65 – 90	70 – 100	80 – 110	3,60 – 4,60	4,00 – 4,80	4,00 – 4,80	4,00 – 5,20
17 HH-Bahrenfeld	160 – 270	200 – 300	220 – 320	250 – 380	3,90 – 5,80	4,50 – 5,80	4,50 – 5,80	4,70 – 6,00
18 HH-Stellingen	150 – 230	180 – 260	200 – 280	250 – 380	3,00 – 5,60	4,50 – 5,60	4,50 – 5,60	4,70 – 6,00
19 Wedel	110 – 140	110 – 140	110 – 150	120 – 160	3,80 – 5,30	4,30 – 5,30	4,30 – 5,30	4,30 – 5,30
20 Pinneberg	75 – 90	80 – 120	85 – 125	90 – 130	3,10 – 4,90	3,80 – 4,90	3,80 – 4,90	3,80 – 4,90
21 Rellingen	100 – 145	110 – 160	120 – 170	130 – 180	3,40 – 5,10	4,00 – 5,40	4,00 – 5,40	4,00 – 5,40
22 Quickborn	90 – 140	90 – 140	100 – 150	120 – 170	3,10 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,60	4,00 – 4,90
23 Tornesch	75 – 95	75 – 95	75 – 95	90 – 115	3,00 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50	3,80 – 4,80
24 Elmshorn	75 – 90	75 – 90	75 – 90	90 – 115	3,00 – 4,50	3,50 – 4,50	3,50 – 4,50	3,80 – 4,80

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: August 2021.

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

www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL