



„MACH 2“ in Hamburg:
Four Parx hat die
doppelstöckige Gewerbe-
und Logistikimmobilie
vollvermietet.

Die letzten verfügbaren Flächen gehen an den Lebensmittel-Onlinehändler Picnic. Mit der vollständigen Vermietung des neuen Leuchtturmprojekts „MACH 2“ in Hamburg sorgte der Entwickler Four Parx Ende Juli für Schlagzeilen. Vor dem Deal mit dem E-Commerce-Unternehmen hatte Four Parx bereits drei Mieter verkünden können für das doppelstöckige Gebäude: Zuvor mietete der Flugzeughersteller Airbus das gesamte Erdgeschoss. Auf der zweiten Ebene sicherten sich das Einrichtungsunternehmen Jysk sowie der System- und Operations-IT-Anbieter Bechtle Logistik und Service GmbH Flächen.

Gemeinsam mit dem Investment- und Asset Manager AEW sowie dem Bauunternehmen GSE Deutschland entwickelte Four Parx die neue Gewerbe- und Logistikimmobilie „MACH 2“. Der Clou für ein Ballungszentrum wie Hamburg, das unter Flächenknappheit leidet: MACH 2 bietet insgesamt 123.000 Quadratmeter Nutzfläche und verfügt über zwei gleichwertige Ebenen. Four Parx hat das Projekt nach einem aufwendigen Genehmigungsverfahren auf dem ehemaligen Produktionsgelände des Getränkeherstellers Refresco in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hamburger Hafen umgesetzt.

Die vollständige Mietfläche für Picnic beträgt 15.240 Quadratmeter. Davon sind 13.528 Quadratmeter Hallenflächen, 1.490 Quadratmeter Mezzanin-, 222 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen. Die obere

Besser mehrere Etagen

BAUKONZEPTE Logistik braucht Flächen, doch vielerorts überschreitet die Nachfrage das Angebot. Mehrstöckige Immobilien könnten den Flächenmangel vor allem an Logistik-Hotspots lindern.

Etage wird über zwei beheizbare Rampen für Lkw mit bis zu 45 Tonnen Belastung erreicht.

„Der Einzug in das innovative ‚MACH 2‘-Zentrum ist ein wichtiger Meilenstein für uns, da wir von hier aus mit der Expansion in Norddeutschland starten“, sagte Frederic Knaudt aus dem Gründerteam von Picnic in Deutschland anlässlich der Mietverkündung. „Wir werden von hier aus täglich Tausende Familien

in Hamburg und Umgebung mit frischen Lebensmitteln beliefern.“ Die Projektbeteiligten haben laut Knaudt mit der Immobilie „großartige Arbeit geleistet“, man freue sich auf die weitere Zusammenarbeit.

„Der Umgang mit dem bundesweit kritischen Flächenmangel stellt eine der dringendsten Fragen für Metropolen wie Hamburg dar. ‚MACH 2‘ ist somit eine innovative Lösung für Ballungszentren und kann nun als Referenz für zeitgemäße und bedarfsgerechte Flächenkonzepte dienen“, kommentierte Thomas Poulis-Leinberger, Executive Director, Head of Asset Management & Development Logistics bei AEW.

Pionierarbeit in Hamburg

Oliver Schmitt, geschäftsführender Gesellschafter der Four Parx Group, erklärte: „Gemeinsam mit unseren Partnern und den Hamburger Behörden haben wir mit ‚MACH 2‘ auf vielfache Weise Pionierarbeit geleistet. Die vollständige Vermietung der Immobilie an Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen macht uns stolz. Diese Ergebnisse bestätigen unsere Vision für effiziente Flächenentwicklung und nachhaltiges Bauen“, freute er sich.

Platzmangel sei heutzutage ein fester Bestandteil der Logistik, sagt Sönke Kewitz, Geschäftsführer beim Logistikimmobilienentwickler P3 Logistic Parks Deutschland. Aus seiner Sicht ist die Skepsis gegenüber mehrgeschossigen Bauten

Bilder: Elfriede Liebenow Fotografie; Four Parx; P3 Logistic Parks

hierzulande dennoch groß. „Die Projekte sind mit höheren Genehmigungs-, Planungs- und Baukosten verbunden, sodass Entwickler an der Rentabilität zweifeln.“ Ausschlaggebend sind die Grundstückskosten: Erst wenn diese mehr als 50 Prozent der Gesamtinvestitionskosten ausmachen, werde der Bau für viele eine Alternative, so Kewitz. Doch angesichts steigender Grundstückspreise müsse in Zukunft verstärkt mehrgeschossig gebaut werden.

2021 erreichte der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt mit 8,3 Millionen Quadratmetern Flächenumsatz einen neuen Rekordwert, wie aus einer Analyse von CBRE hervorgeht. Das Vorjahresergebnis wurde damit um 20,4 Prozent übertroffen. Insgesamt lag der Flächenumsatz dem Immobiliendienstleister zufolge knapp 40 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der Nachfrageüberhang nach geeigneten Flächen in Verbindung mit steigenden Grundstückspreisen und Baukosten habe die Logistikmieten 2021 in vielen Regionen getrieben.

Flächenverbrauch eindämmen

„Irgendwann wird der Punkt erreicht sein, an dem sich die Vertikale mehr lohnt als die Horizontale“, sagt P3 Logistic Parks Deutschland-Geschäftsführer Sönke Kewitz. Dies gilt nach seinen Worten nicht nur in Bezug auf die Finanzierung, sondern auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Immobilie. „Mit dieser Bauweise wird dem stetig steigenden Flächenverbrauch



Das von P3 entwickelte Vertriebszentrum in Castelguglielmo, Italien, verfügt über vier Etagen.

in Deutschland aktiv entgegengewirkt. Es wird deutlich weniger Fläche verbraucht als bei eingeschossiger Bauweise, was die zunehmende Versiegelung von Naturflächen verhindert.“



„Irgendwann wird der Punkt erreicht sein, an dem sich die Vertikale mehr lohnt als die Horizontale.“

Sönke Kewitz,
Geschäftsführer P3
Logistic Parks Deutschland

Die dichte Bauweise erfordert es laut Kewitz jedoch, „modernste Technologien“ einzusetzen, sei es in der Konstruktion oder in der Automatisierung. Als anschauliches Beispiel dafür nennt der Experte das von P3 entwickelte mehrstöckige Vertriebszentrum in Castelguglielmo, Italien. „Das rund 190.000 Quadratmeter große Objekt unweit von Venedig verfügt über vier Etagen und erhielt durch die Umsetzung entsprechender Nachhaltigkeitsmaßnahmen die BREEAM-Zertifizierung ‚Sehr gut‘.“ Auch die interne Energieeffi-

zienz des Gebäudes ist Kewitz zufolge von großer Bedeutung. „Experten entwarfen ein Konzept für die Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage der Immobilie, sodass sie über alle Etagen hinweg durch ein intelligentes Gebäudemanagementsystem gesteuert werden können und unnötigen Energieverbrauch vermeiden.“

Investition in die Zukunft

All diese Aspekte erfordern in der Tat ein erhöhtes Investitionsvolumen, wie Kewitz einräumt. Doch mehrgeschossige Logistik sei „sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Sicht eine Investition in die Zukunft“.

Der Flächenmangel zwingt alle Marktteilnehmer zu neuen Immobilienkonzepten, vor allem in Metropolen, sagt auch Janine Zimmermann, Head of Logistics beim Beratungsunternehmen Drees & Sommer (siehe Gastkommentar S. 8). Mehrgeschossigkeit sei in Deutschland noch nicht „serienreif“, so Zimmermann. Doch dies werde sich in naher Zukunft ändern, die technischen Möglichkeiten dafür sind aus ihrer Sicht längst gegeben. „Mehrgeschossige Logistikimmobilien: Worauf warten wir?“

Matthias Pieringer

ALCARO

MULTIFUNKTIONAL. FÜR E-COMMERCE BIS LIGHT INDUSTRIAL.

Hier entsteht ein Standort der Zukunft, weil er nachhaltig entwickelt wird: Mit **Log Plaza Frankfurt (Oder)** entscheiden sich Mieter für moderne Flächen, effiziente Ausstattung, flexible Aufteilung und sehr gute Verkehrsanbindung am paneuropäischen Transportkorridor.

Informieren Sie sich jetzt zum Early Access für Halle A und Brandenburgs zweitgrößtes Investitionsprojekt:

alcaro.de

TEIL DER **OSMAB** Unternehmensgruppe

LOG PLAZA QUALITÄT