

WESTGATE

*Einzigartige Value-Add-Immobilie in
Hamburg-Bahrenfeld*

INVESTMENT MEMORANDUM

SCHNACKENBURGALLEE 11 | 22525 HAMBURG

Juli 2026



AGENDA

01

02

03

04

05

06

FAST FACTS

- 1.1 Investment Highlights
- 1.2 Objektübersicht

STANDORT

- 2.1 Makrolage
- 2.2 Mikrolage
- 2.3 Einzugsgebiet

SCHNACKENBURGALLEE 11

- 3.1 Objektübersicht
- 3.2 Gebäudeübersicht
- 3.3 Grundrisse
- 3.4 Vermietungsübersicht

VALUE-ADD-POTENZIAL

- 4.1 Grundstück
- 4.2 Bebauungsplan
- 4.3 Entwicklungspotenzial
- 4.4 Impressionen

LOGISTIKMARKT

- 5.1 Investmentmarkt
- 5.2 Vermietungsmarkt

TRANSAKTIONSPROZESS

- 6.1 Transaktionsprozess
- 6.2 Kontakt

01 FAST FACTS



INVESTMENT HIGHLIGHTS

ENORMES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL IN HAMBURGS TOPLAGE



HERAUSRAGENDES VALUE-ADD-POTENZIAL

Neuvermietungs- und Entwicklungspotenzial dank kurzfristig kündbarem Mietvertrag und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.



MULTI-TENANT-FÄHIGKEIT

Repositionierung der Immobilie in bis zu drei Hallen- und Büroeinheiten sowie Erhöhung der Drittverwendungsfähigkeit durch den Einbau von jeweils einem Rampentor.



AUSGEZEICHNETE MAKRO- UND MIKROLAGE

Zentrale Lage im westlichen Hamburger Gewerbegebiet, direkte Anbindung an die A7, Nähe zum Hafen und zur Innenstadt, optimale Erreichbarkeit für Logistik und Gewerbe.



ETABLIERTER LOGISTIKSTANDORT

Das Umfeld ist geprägt von etablierten Logistik- und Industrieunternehmen, hoher Nachfrage und geringer Flächenverfügbarkeit. Die Attraktivität des Grundstücks spiegelt sich auch im Bodenrichtwert von 530,00 €/m² wider, und macht es für eine langfristige Standortsicherung interessant.



OBJEKTÜBERSICHT

DATEN UND FAKTEN AUF EINEN BLICK

Adresse	Schnackenburgallee 11, 22525 Hamburg
Eigentum	Alleineigentum
Grundstücksgröße	11.307 m ²
Ausweisung	GI
Hauptmieter (Single-Tenant)	100 % (Sprinkenhof GmbH)
Baujahr	1994
Gesamtmietfläche	ca. 7.722 m ²
Halle	ca. 5.812 m ²
Büro	ca. 1.910 m ²
Überdachte Freifläche	ca. 1.285 m ²
PKW-Stellplätze	45
Sektionaltore	13 (ebenerdig)
Jahresnettokaltmiete (IST)	84.000 €
Potenzialmiete nach Umbau p.a.	~ 865.000 €
Mietvertragslaufzeit	Unbefristet mit 3-monatiger Kündigungsfrist
Bodenrichtwert (Stand 01.01.2025)	530,00 €/m ²



02 STANDORT



MAKROLAGE

HAMBURG, DAS TOR ZUR WELT



STRATEGISCHER STANDORT IM NORDEN

Mit über 1,8 Mio. Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands und zählt zu den bedeutendsten Logistikdrehkreuzen Europas. Der drittgrößte Seehafen Europas, hervorragend ausgebaute Bahn- und Autobahntrassen sowie der internationale Flughafen verbinden die Stadt mit allen globalen Märkten.



WICHTIGER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT HOHER NACHFRAGE

Hamburg ist Sitz zahlreicher Logistik-, Industrie- und Handelsunternehmen. Die Flächenknappheit und der kontinuierliche Nachfrageüberhang führen zu einem dynamischen Mietmarkt, insbesondere in den innerstädtischen Gewerbelagen.



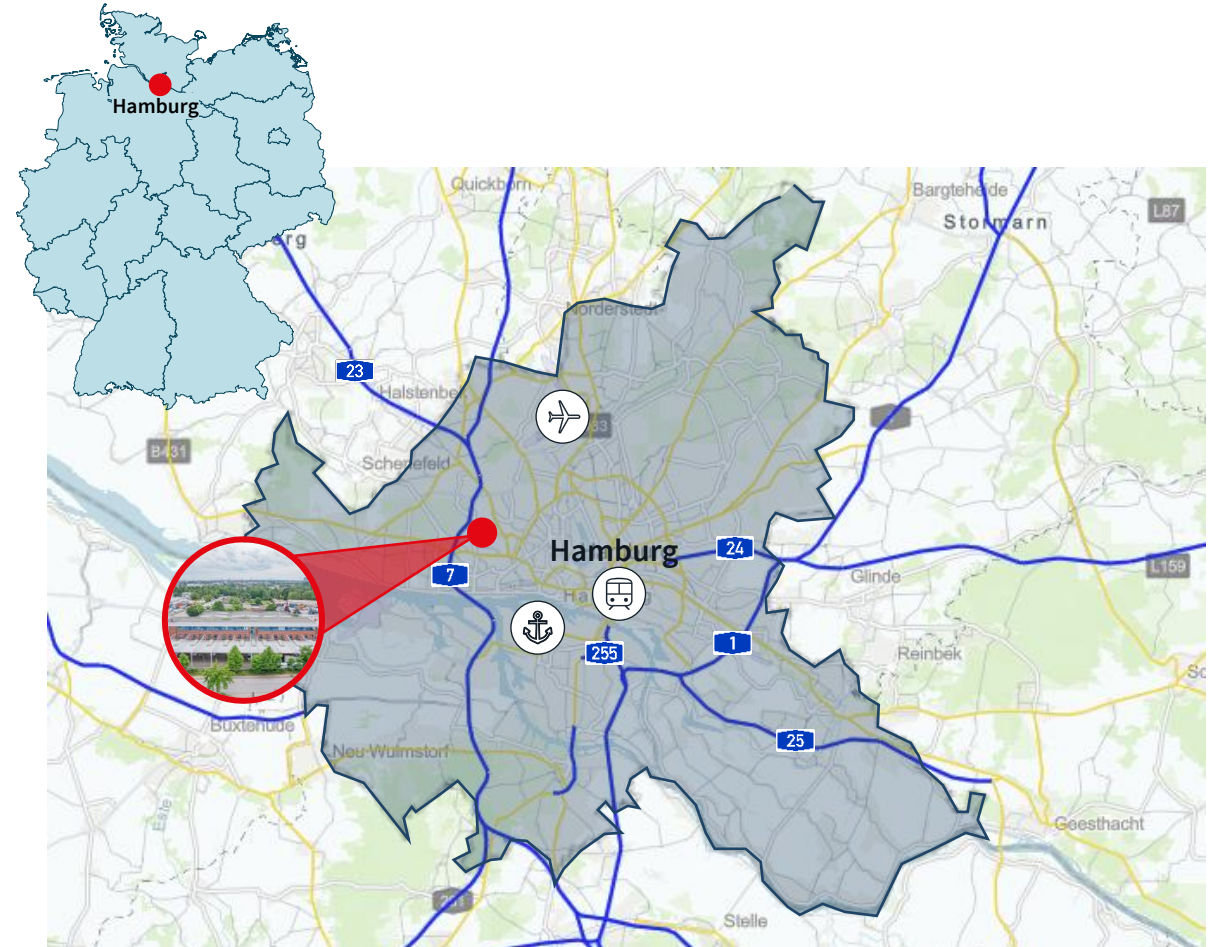
INTERNATIONALE ANBINDUNG

Das Objekt liegt mit direktem Anschluss an die A7 und schneller Erreichbarkeit von Hafen und Innenstadt optimal für nationale und internationale Distributionswege.



QUALIFIZIERTES ARBEITSKRÄFTEANGEBOT

Die Region Hamburg bietet einen exzellenten Pool an Fachkräften, insbesondere in den Bereichen Logistik, Transport und gewerbliche Dienste.



MIKROLAGE

IDEALE ANBINDUNG AN DIE A7

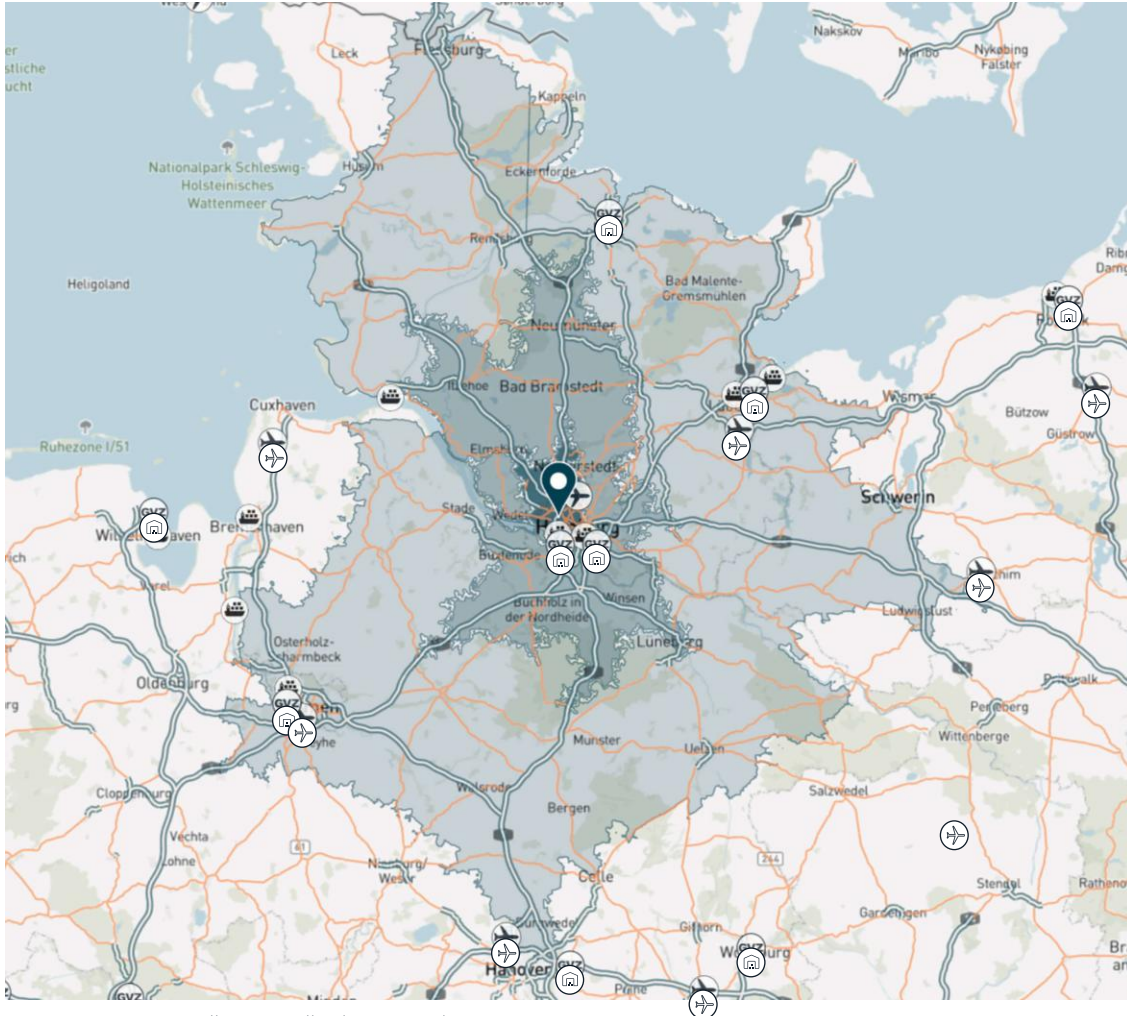
- **Exzellente Anbindung** an die **Autobahn A7** (Nord/Süd) mit schnellem Zugang zum Hamburger Hafen, zur Innenstadt und zu den wichtigsten Logistikzentren der Stadt.
- Die **verkehrsgünstige Lage** an der Schnackenburgallee ermöglicht optimalen Anschluss an die **Bundesstraße B4** und das überregionale Verkehrsnetz, ideale Voraussetzungen für Logistik- und Gewerbenutzung.
- Der öffentliche Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbaren S-Bahn-Stationen „Stellingen“ und „Langenfelde“ sowie diverse Buslinien sehr gut ausgebaut und gewährleistet schnelle Verbindungen in das gesamte Stadtgebiet. Die Attraktivität wird durch **den neuen Fern- und Regionalbahnhof Diebsteich** weiter gestärkt, dessen **modernisierte S-Bahnstation** seit Februar 2025 in Betrieb ist und der künftig als **wichtiger Verkehrsknotenpunkt** die Anbindung der Region verbessert.
- Der Standort ist als **etabliertes Logistik- und Industriegebiet** in Hamburg-West bekannt und bietet beste Voraussetzungen für Unternehmen aus Lagerhaltung, Distribution und Gewerbe.

		Entfernung	Reisezeit
ÖPNV	Bushaltestelle Winsberg	unmittelbarer Nähe	sofort erreichbar
Autobahn	A7	~ 1,2 km	~ 2 Min.
Bundesstraße	B4	~ 2 km	~ 5 Min.
Innenstadt	Hamburg	~ 7 km	~ 15 Min.
Hauptbahnhof	Hamburg HBF	~ 8 km	~ 16 Min.
Flughafen	Hamburg	~ 15 km	~ 16 Min.
Hafen	Hamburg	~ 17 km	~ 20 Min.



EINZUGSGEBIET

ZENTRALER STANDORT IN HAMBURGER LOGISTIKLAGE



© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

	Einzugsgebiet			Gesamt-Einzugsgebiet	Deutschland
	0–30 Min.	30–60 Min.	60–120 Min.		
Einwohner	1.053.506	2.196.502	4.107.924	7.357.932	84.669.326
Einwohner (in %)	14,3	29,9	55,8	100,0	–
Haushalte	563.955	1.108.119	2.055.282	3.727.356	41.697.229
Einwohner pro Haushalt	1,87	1,98	1,99	1,97	2,0
Kaufkraftindex	114,5	103,3	96,7	101,2	100,0

Infrastruktur

- Flughafen
- Hafen
- Güterverkehrszentrum

Einzugsgebiet

- 0 - 30 Min.
- 30 - 60 Min.
- 60 - 120 Min.

Die GIS-gestützte Berechnung der Fahrzeitzonen basiert auf den durchschnittlichen Lkw-Geschwindigkeiten unter normalen Verkehrsbedingungen.

Quelle: JLL Research 2026

03 SCHNACKEN- BURGALLEE 11



OBJEKTÜBERSICHT

IDEALE NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKES



PKW-Stellplätze
45 Stück

Ein-/Ausfahrt

Ein-/Ausfahrt

GEBÄUDEÜBERSICHT

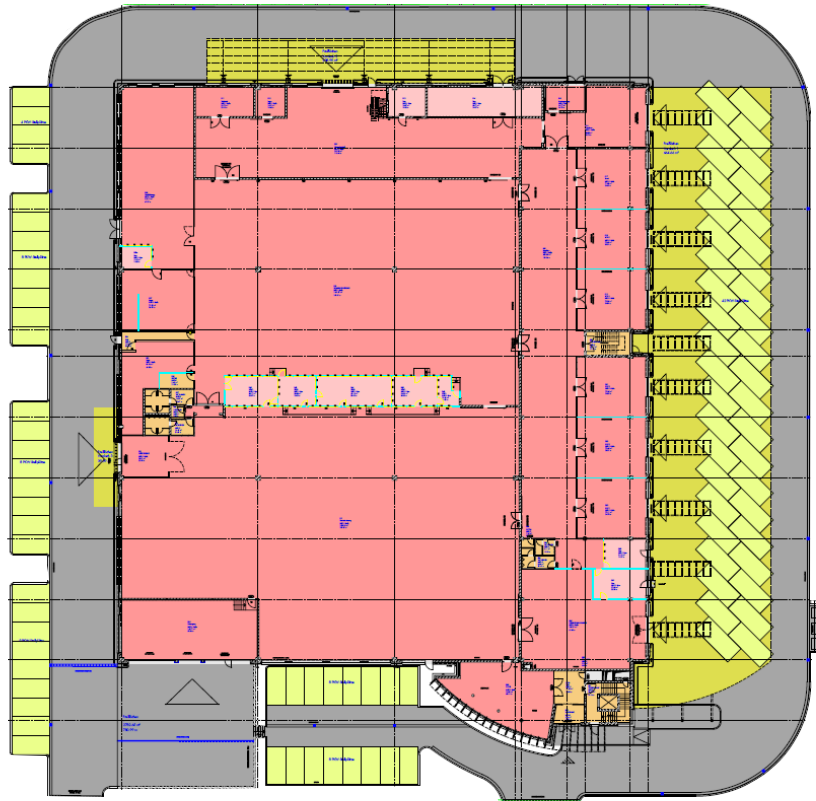
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Gebäudenutzung	Halle-, Service-, Büro- und Sozialflächen
Halle	13 ebenerdige elektrisch bedienbare Rolltore, ca. 5 m UKB und ca. 7 m Deckenhöhe, Gasgebläseheizung, Industrieestrichbodenbelag, Starkstrom- und Wasseranschlüsse, große Oberlichter und teilweise Fensterfronten nach außen
Service	1. Obergeschoss, über Gabelstapler andienbar, Fensterfronten nach draußen, Heizkörper vorhanden, stützenfrei, PVC-Bodenbelag
Büro	1. und 2. Obergeschoss, Treppenhaus + Personenaufzug, Teppichbodenbelag, Kabelbrüstungskanäle, Cat-5- bzw. Cat-7- Verkabelung, außenliegender Sonnenschutz, lichtdurchflutet, flexible Raumaufteilung möglich
Sozial	Auf jeder Etage sind getrennte WC-Einheiten vorhanden. Umkleieräume und Duschen (1. OG), direkter Zugang zur Halle (EG)

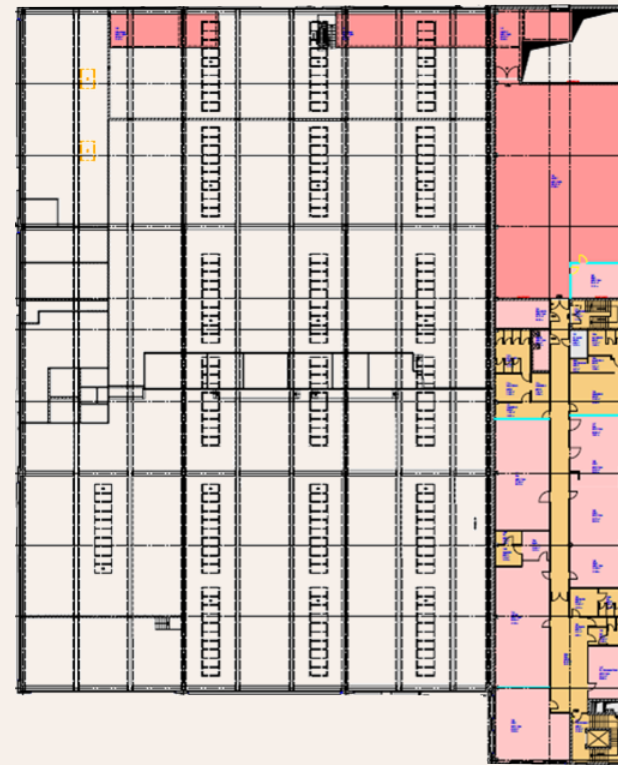
Konstruktion	Stahlbeton-Skelett in F-90A
Fundament	Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände	Zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung
Innenwände	Brandwände, leichte Stellwände aus Gipskartonständerwerk
Boden	Estrich
Dach	Gefällebeton, Wärmedämmung, Bitumenabdichtung und Bekiesung
Fenster	Fensterelemente aus thermisch getrennten Aluprofilen mit Isolierverglasung
Heizung	Gaszentralheizung
Brandschutz	RWA-Anlagen, Brand- und Rauchmelder in der Halle Brandmelder im Bürobereich
Internet	Glasfaseranschluss angefragt
Energieträger	Erdgas H
Endenergieverbrauch Wärme	46,3 kWh / (m ² *a)
Endenergieverbrauch Strom	15,6 kWh / (m ² *a)

GRUNDRISSE

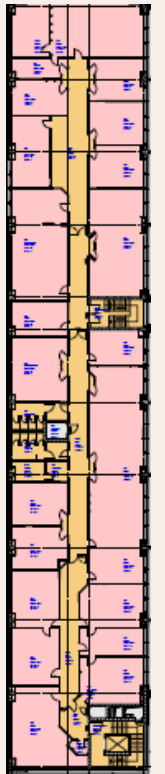
IST-SITUATION



Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG

VERMIETUNGSÜBERSICHT

SINGLE-TENANT SPRINKENHOF

Mieter	Sprinkenhof GmbH
Jahresnettokaltmiete	84.000 €
Miete pro m² (total)	0,91 €/m ²
Lager Büro Stellplatz	0,84 1,07 0 €/m ²
Belegungsquote	100 %
WALT (Stand 01.06.2026)	0,08 Jahre
Mietvertragsstart	01.01.2023
Festlaufzeit	30.06.2026
Verlängerung	Rollierend
Kündigungsfrist	Beidseitiges Kündigungsrecht mit 3-monatiger Frist
Nebenkosten	Double-Net
Wertsicherung	Keine
Umsatzsteuerbefreiung	Ja



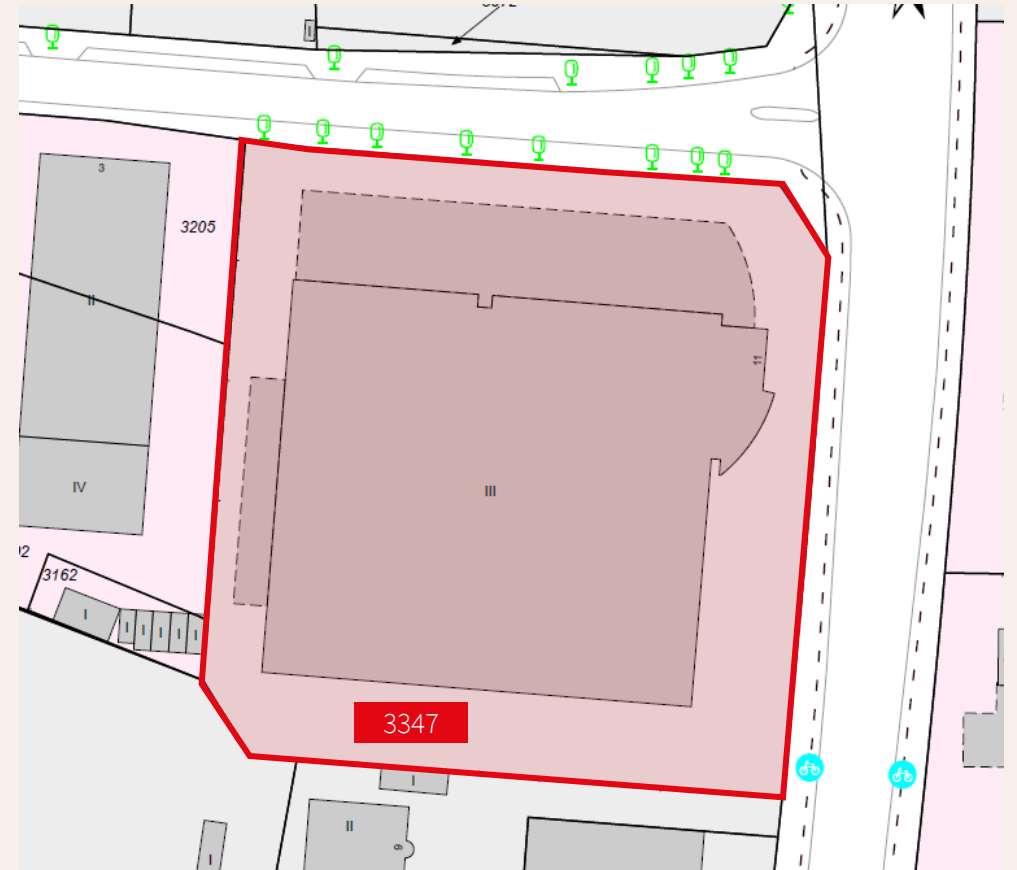
04 VALUE-AD- POTENZIAL



GRUNDSTÜCK

RELEVANTE DATEN

Adresse	Schnackenburgallee 11, 22525 Hamburg
Eigentumsstruktur	Volleigentum
Amtsgericht	Hamburg-Altona
Blatt	4689
Gemarkung	Ottensen
Grundstücksgröße	11.307 m ²
Flurstück	3347
Belastungen in Abteilung II	Keine Eintragungen
Altlasten	<p>Nach Angaben aus dem Altlastenhinweiskataster vom Juni 2026 wird das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche geführt. Der äußerste Westteil der Fläche überschneidet auf einige Meter Breite den Ostrand der Altlast „Altablagerung Winsbergring“ (6038-001/01). Diese Verunreinigungen sind jedoch ca. 160 m westlich im Kernbereich der Grube nachgewiesen worden.</p> <p>Die seit mindestens 1921 bestehende historische Nutzung ist hinsichtlich der Schadstoffbelastung für Grund und Boden von untergeordneter Bedeutung. Da das heutige Firmengelände fast vollständig versiegelt ist, ist eine Verschleppung von möglichen Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser über Sicker-/Schichtwasser kaum möglich.</p>
Bodenrichtwert (01.01.2025)	530,00 €/m ²



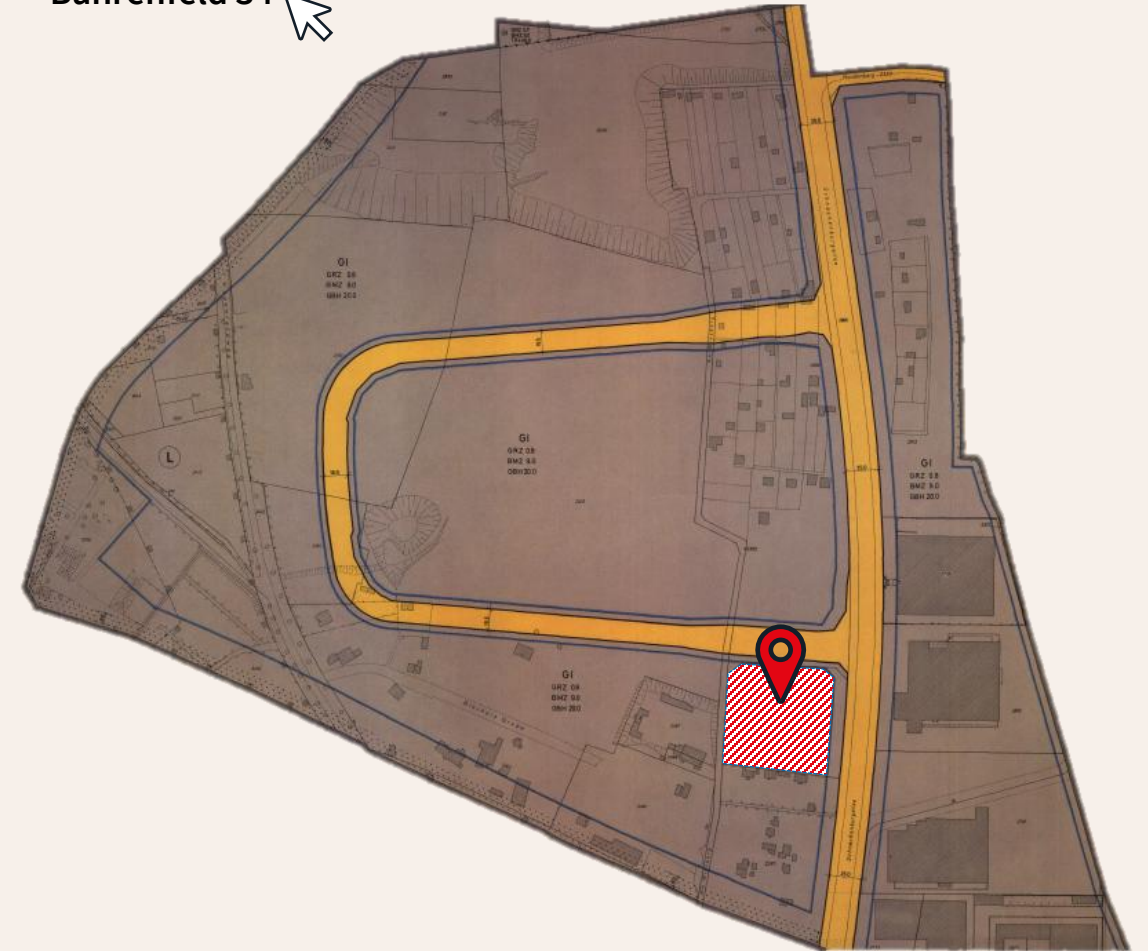
BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET MIT UNEINGESCHRÄNKTER 24/7-NUTZUNGSERLAUBNIS

Schnackenburgallee 11, 22525 Hamburg

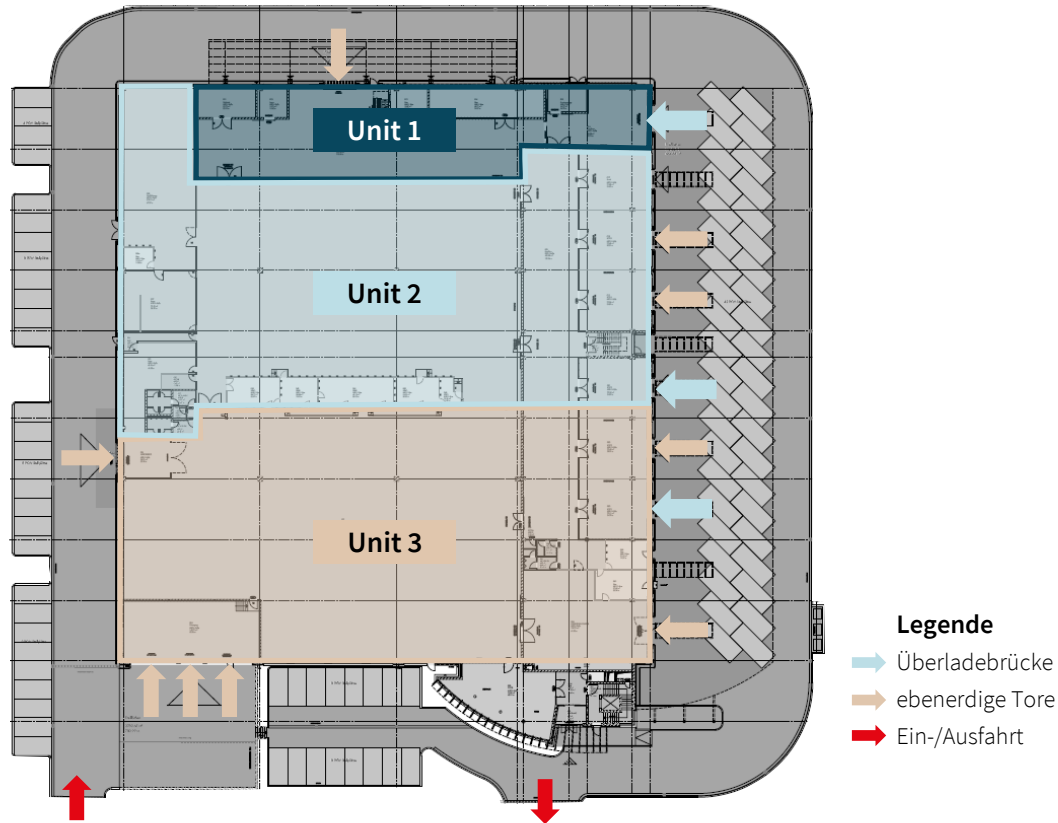
Bebauungsplan	Bahrenfeld 34
Gebietsausweisung	Industriegebiet (GI) gemäß §8 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Baumassenzahl (BMZ)	9,0
Gebäudehöhe	20,0 m
Nutzungsgenehmigung	24/7-Nutzung ohne Einschränkung
Nutzungsarten	Logistik, Lager, Produktion, Verwaltung, soziale Infrastruktur
Unzulässige Nutzung	Einzelhandel- und Wohnnutzung

Bebauungsplan Bahrenfeld 34



ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

AUFTEILUNG IN BIS ZU DREI MIETEINHEITEN



STATUS QUO

Das Asset ist als Single-Tenant-Logistikimmobilie mit ca. 5.800 m² Hallenfläche sowie ca. 1.900 m² Bürofläche konzipiert. Die Andienung der Flächen erfolgt derzeit ausschließlich über 13 ebenerdige Rolltore, die allerdings zu allen Seiten hin bestehen. Insbesondere durch die herausragende Lage und die gegebene, wenn auch eingeschränkte, Drittverwendungsfähigkeit halten wir ein Nachvermietungsszenario „As Is“ an einen Nutzer für denkbar. Die angestrebte Spitzenmiete lässt sich allerdings erst durch vollständige Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials im Rahmen eines Umbauszenarios erzielen.

MÖGLICHES UMNUTZUNGSPOTENZIAL

Durch umfassende Umbaumaßnahmen ergibt sich die Möglichkeit, die Lagerflächen von insgesamt ca. 5.400 m² in drei Einheiten (ab 600 m²) zu unterteilen. Zusätzlich kann je Mieteinheit eine Rampe mit Überladebrücke geschaffen werden, um eine drittverwendungsfähige Multi-Tenant-Immobilie herzustellen. So könnte nicht nur ein breiterer Nutzerkreis angesprochen, sondern auch eine höhere Miete erzielt werden.

Hinweis: Hinsichtlich einer Umnutzung wurden bisher noch keine Gespräche mit den Planungsbehörden geführt. Ebenso liegt bisher keine konkrete Planung für die Teilung der Flächen vor. Dies ist im Rahmen des Vermarktungsprozesses von den Interessenten individuell zu prüfen.

IMPRESSIONEN

AUSSEN



Nordansicht – Überdachte Freifläche



Westansicht – Vollständige Umfahrbarkeit



Ostansicht – Haupteingang Bürogebäude

IMPRESSIONEN

INNEN



05

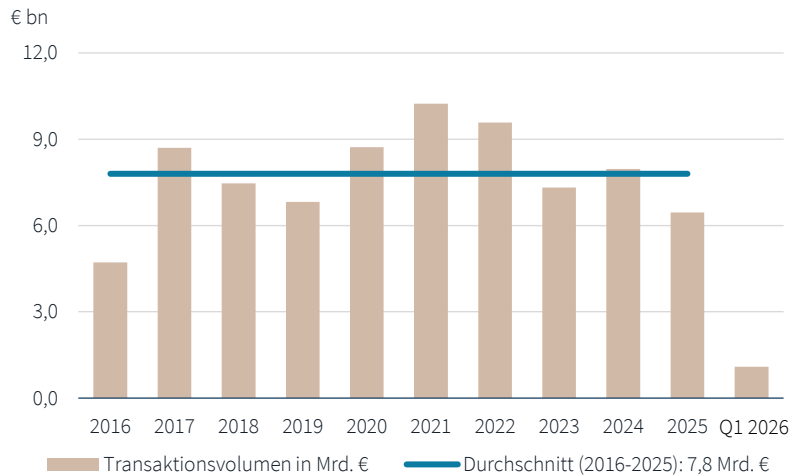
LOGISTIKMARKT



INDUSTRIE & LOGISTIK INVESTMENTMARKT

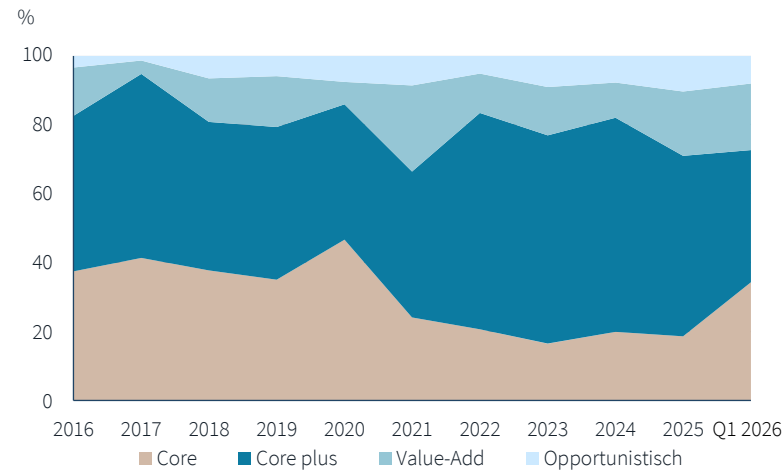
DEUTSCHLAND

ENTWICKLUNG TRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTSCHLAND



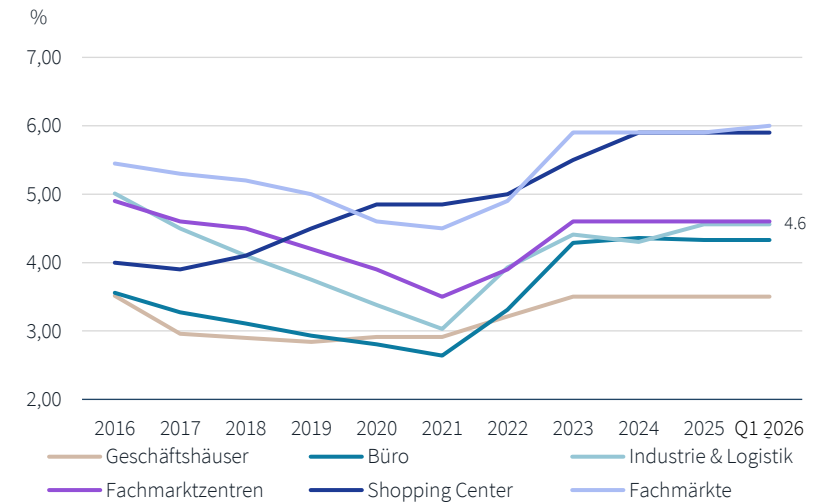
- Das erste Quartal 2026 zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr stabil: Das Transaktionsvolumen bewegt sich auf dem Niveau des ersten Quartals 2025.
- Das Transaktionsvolumen im Jahr 2025 hat 6,5 Milliarden Euro erreicht und liegt damit unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 7,8 Milliarden Euro.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSE



- Die starke Nachfrage nach der Assetklasse Industrie und Logistik hält weiter an, insbesondere für Core- und Value-Add-Produkte.
- Logistikimmobilien haben sich bei Investoren etabliert und ihre Stabilität sowie Notwendigkeit in nationalen und globalen Lieferketten während der Krise unterstrichen.

ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN

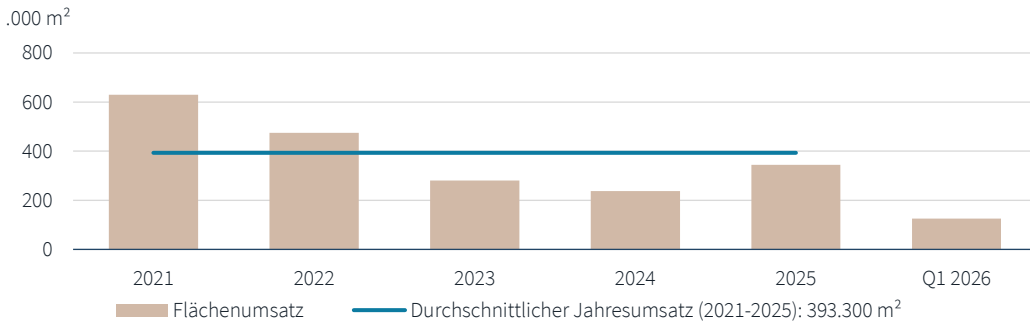


- Die Spitzenrenditen für Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland bleiben stabil bei 4,6 % zum Ende des zweiten Quartals 2026.
- Wir erwarten, dass die Spitzenrendite mindestens stabil bleibt bis Ende 2026.

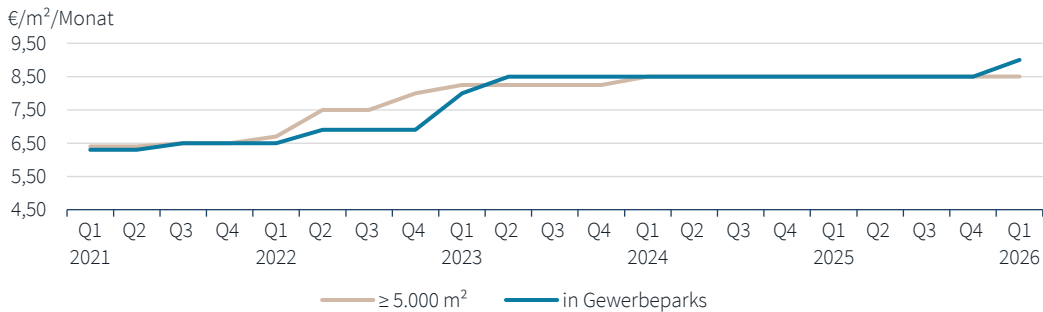
HAMBURGER VERMIETUNGSMARKT

LOGISTIKMIETEN IN HAMBURG BLEIBEN STABIL

LAGERFLÄCHENUMSATZ HAMBURG



SPITZENMIETEN FÜR LAGERFLÄCHEN



STARKER VERMIETUNGSMARKT IN HAMBURG

125.400 m²

Lagerflächenumsatz Q1 2026

8,50 €/m²

Spitzenmiete für Lagerflächen ≥ 5.000 m²
Q1 2026

9,00 €/m²

Spitzenmiete Gewerbeparks
Q1 2026

6,50 – 8,50 €/m²

Mietpreisspanne in Hamburg-West ≥ 5.000 m²
Q1 2026

06

TRANSAKTIONS- PROZESS



TRANSAKTIONSPROZESS

PROZESS

JLL wurde exklusiv beauftragt, den Verkaufsprozess zu betreuen. Alle Kommunikation und Korrespondenz im Zusammenhang mit dem Verkauf sollte ausschließlich an JLL gerichtet werden. Dieses Investitionsangebot steht einer ausgewählten Anzahl potenziell interessierter Parteien zur Verfügung und dient der Vorbereitung eines ersten unverbindlichen Kaufangebots. Die Transaktion soll als Asset Deal abgeschlossen werden.

JLL bietet dieses Objekt für den Erwerber provisionsfrei an.

Wir bitten Sie, ein indikatives Angebot nach Sichtung der Unterlagen und der Gebotsbedingungen bis zum **19.08.2026** abzugeben.

Kaufpreisgebote sollten mindestens die folgenden Inhalte berücksichtigen:

- **Indikativer Kaufpreis inklusive Annahmen**
- **Finanzierungsinformation**
- **Bezeichnung des Vertragspartners/Vehikels**
- **Erforderliche interne Genehmigungsprozesse und Timing**
- **Beraterteam (rechtlich, steuerlich, technisch)**
- **Etwaige Bedingungen, denen Ihr Angebot unterliegt**



KONTAKT

**JONAS LEONHARDT**

Associate
Industrial & Logistics Investment

+49 175 7146 644
jonas.leonhardt@jll.com

**LINN THOMSEN**

Senior Consultant
Industrial & Logistics Investment

+49 160 3382 630
linn.thomsen@jll.com

**FLORIAN BITTER**

Senior Team Leader
Industrial & Logistics Investment

+49 171 2212 708
florian.bitter@jll.com

Haftungsausschluss

Die vorliegende Präsentation wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen des Auftraggebers und/oder auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit Jones Lang LaSalle SE keine Haftung übernimmt.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Einschätzung enthält auch keine Zusicherungen, vereinbarte Beschaffenheiten, zugesicherte Eigenschaften oder Garantien. Sämtliche Informationen bzw. Tatsachen sind unverbindlich und stichtagsbezogen. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ereignisse. Informationen zu Planungen, Bautenständen, Baukosten, Baugenehmigungen, Investitionskosten und andere, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Informationen wurden für die Präsentation und die Einschätzung übernommen und von Jones Lang LaSalle SE nicht geprüft. Diese Präsentation ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Das Dokument dient lediglich zur Vorinformation und Veranschaulichung. Die in diesem Dokument zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder anderer Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieser Präsentation muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen treffen. Jones Lang LaSalle SE übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Dokument entstehen.

Dieses Dokument ist Eigentum von Jones Lang LaSalle SE und ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Zustimmung von Jones Lang LaSalle SE nicht weitergegeben, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.