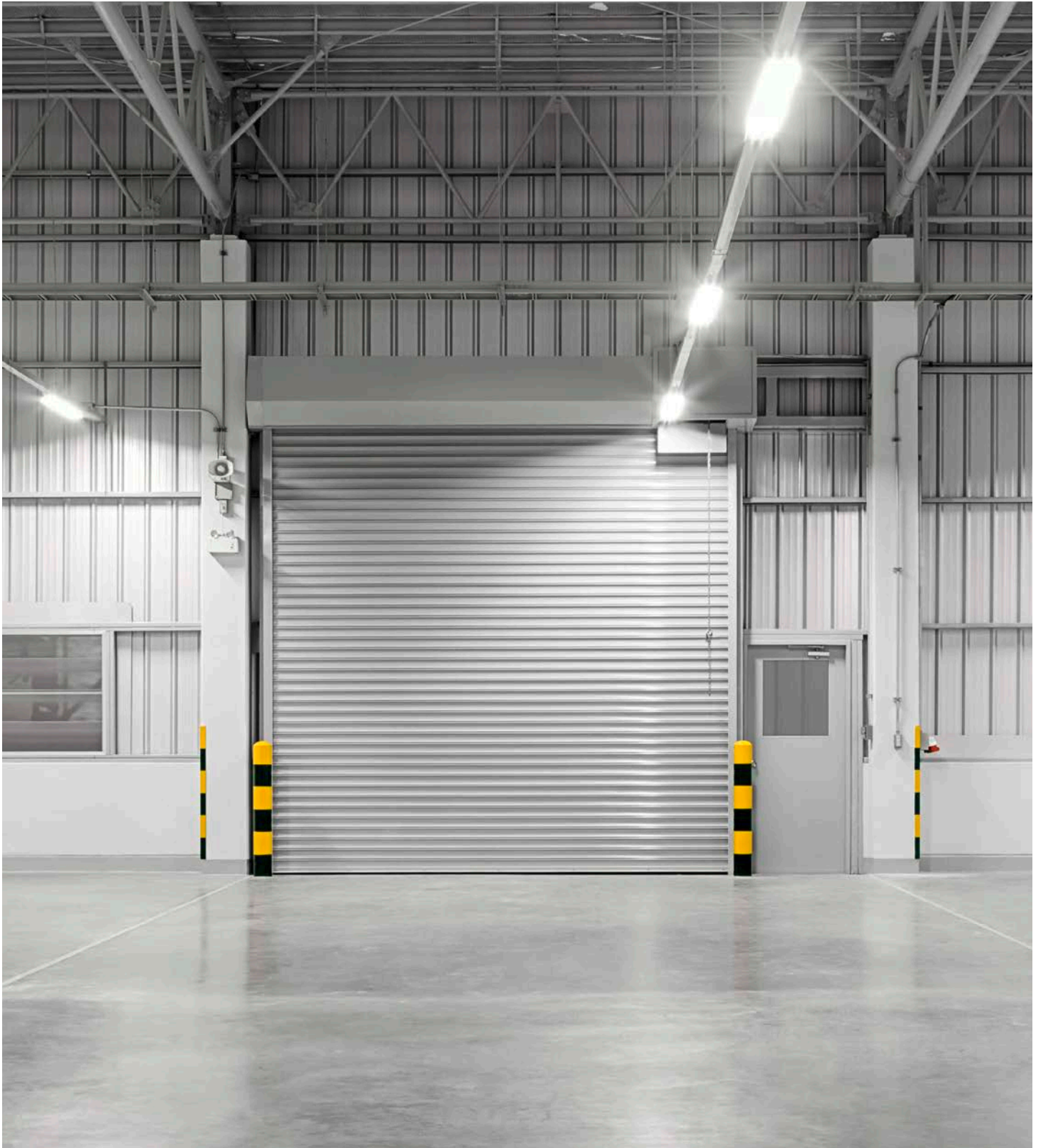


# ENGEL & VÖLKERS

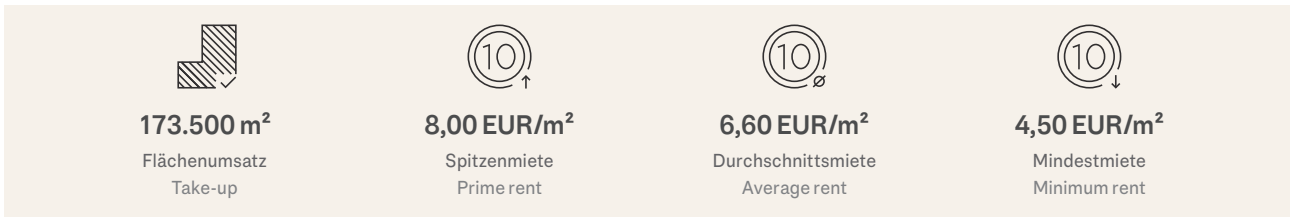
## COMMERCIAL



## Marktreport 1. Halbjahr 2023 · Hamburg

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

# Hamburg



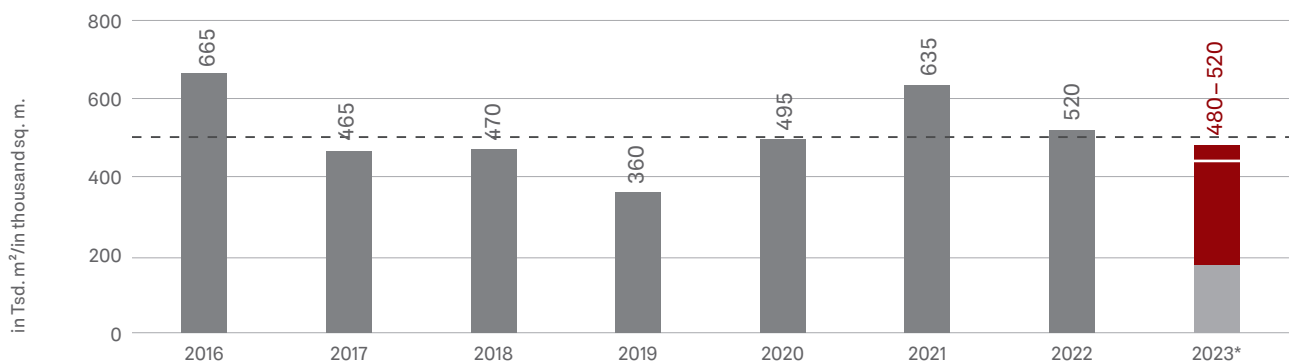
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Im ersten Halbjahr 2023 wurde im Raum Hamburg ein Gesamtflächenumsatz von 173.500 m<sup>2</sup> an Industrie- und Logistikflächen erzielt. Damit fiel das Ergebnis um rund 30 % niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. Im Rahmen des gegenwärtig herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds bestehen für Unternehmen nicht selten Planungsunsicherheiten, etwa im Hinblick auf den Flächenbedarf. Dies führt zu einer Verzögerung bei Anmietungsentscheidungen, was sich unmittelbar auf das Transaktionsgeschehen auswirkt. Unter anderem wegen erschwerter Bedingungen bei der Kreditvergabe versuchen Eigennutzer aktuell, mit den vorhandenen Flächen auszukommen, und verzichten auf Flächenvergrößerungen. Dennoch sind große Logistikflächen nach wie vor gesucht.

In the first half of 2023, total take-up of industrial and warehouse space in and around Hamburg amounted to 173,500 sq. m. This was some 30% lower than in the comparable period of the previous year. The current challenging economic environment means that companies are often faced with planning uncertainty, for example regarding their space requirements. This results in delayed decisions on new leasing contracts, which in turn directly impact transaction activity. At present, problems such as the difficulty of obtaining loans mean that owner-occupiers are attempting to manage with the space they have instead of expanding. Despite this, demand for large logistics premises continues to be strong.

## Flächenumsatz

### Take-up



◆ 1. Halbjahr      - - 5-Jahres-Ø/5-year-Ø: 496.000 m<sup>2</sup>      \* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Transaktionen Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (sq. m.)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
TST Trans Service GmbH	21.000	Miete Neubau/rent new building	Umland Süd
Media Markt – Saturn Holding	14.600	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Süd
GEPA Group	13.600	Miete Bestand/rent existing property	Umland Ost
H-TEC Systems GmbH	11.400	Miete Neubau/rent new building	Hamburg Ost
Ohl Logistik GmbH & Co. KG	9.400	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Ost
NGL Navigator Global Logistics GmbH	8.000	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Ost

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

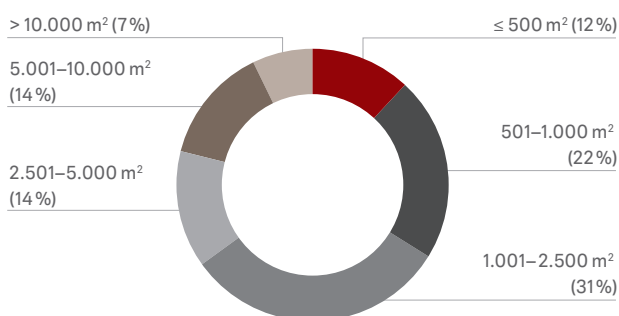
### Umland gewinnt an Bedeutung

Im Hamburger Stadtgebiet herrscht ein knappes Angebot an Industrie- und Logistikflächen, trotzdem sind hier weiterhin Großabschlüsse möglich. So entfielen im ersten Halbjahr 2023 vier der sechs größten Vermietungen auf den Hamburger Süden und den Hamburger Osten. Vermietungs- und Kauftransaktionen verlagern sich zunehmend auch in die gut angebundenen Lagen des Umlands, etwa ins Umland Süd oder ins Umland Ost. In der gegenwärtigen Lage des Flächenmangels nutzen Unternehmen außerdem gerne Optionen zur Vertragsverlängerung, um sich Flächen zu sichern. Mittlerweile werden Vertragslaufzeiten von drei bis fünf Jahren zur Regel, weil diese die Möglichkeit zur regelmäßigen Mietanpassung bieten. Ein erster Mietvertrag mit kurzer Laufzeit und vorhandenen Verlängerungsoptionen kommt ebenfalls dem Interesse von mietenden Unternehmen entgegen, weil die mietvertragliche Bindung über einen überschaubaren Zeitraum erfolgt und somit das wirtschaftliche Risiko begrenzt bleibt.

### Hinterland becoming more important

There is a shortage of industrial and warehouse space within Hamburg's city limits, although major deals are still being made. Four of the six largest leasing contracts concluded in the first half of 2023 were thus for properties in the city's southern and eastern districts. Leasing and sales transactions are also increasingly shifting to well-connected locations in the hinterland, such as the "Umland Süd" and "Umland Ost" partial markets. Furthermore, companies are responding to the current shortage of space by making use of options to renew contracts, thus ensuring that they can stay in their premises. Leasing contract terms of three to five years are now standard because they offer the opportunity to adjust rents on a regular basis. Short-term initial contracts including renewal options are also in tenants' interests, since these agreements are concluded for a foreseeable period, thus limiting economic risk.

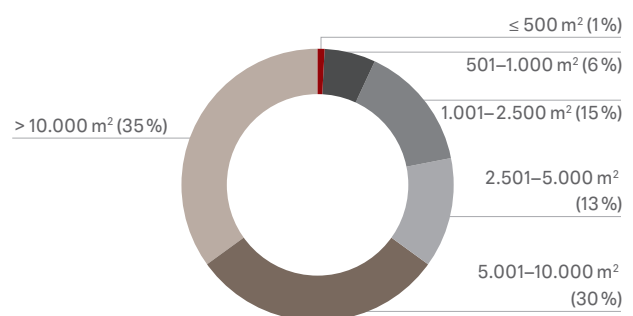
### Verträge nach Größenklassen\* Contracts by size categories (area)\*



\* 1. Hj. 2023/1<sup>st</sup> half-year 2023

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

### Flächenumsatz – Größenklassen\* Take-up – size categories (area)\*

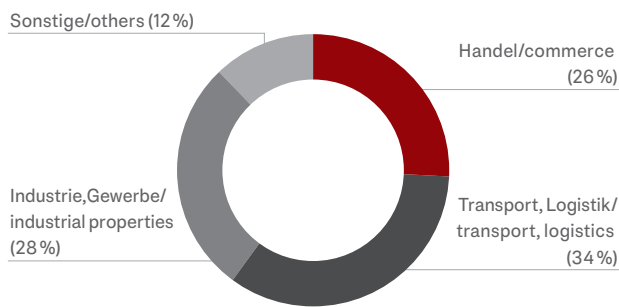


\* 1. Hj. 2023/1<sup>st</sup> half-year 2023

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

### Flächenumsatz – Branche\*

Take-up – sector\*



\* 1. Hj. 2023/1<sup>st</sup> half-year 2023

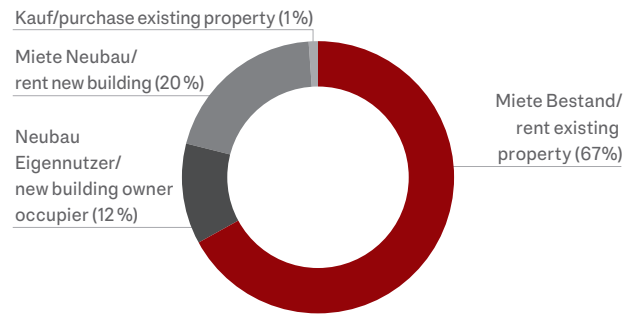
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

### Spitzenmiete steigt weiterhin

Die durch die aktuelle Zinslage erschwerten Finanzierungsbedingungen sowie die gestiegenen Baukosten führen gegenwärtig zu einer Reduzierung des Baugeschehens. Im laufenden Jahr gibt es nur wenige Fertigstellungen, z. B. den Gewerbepark von Goodman in Seevetal. Unternehmen mieten daher vermehrt Bestandsflächen an, wenn Neubaufächen nicht zur Verfügung stehen. So machten Anmietungen oder Eigennutzungen im Bestand im ersten Halbjahr 2023 rund zwei Drittel des Gesamtflächenumsatzes aus, während dieser Anteil im Vorjahr nur bei knapp unter der Hälfte lag. Es wird weiterhin spekulativ gebaut. Da die gestiegenen Projektentwicklungskosten jedoch zu einer deutlichen Erhöhung des aufgerufenen Mietzinses führen, befinden sich entsprechende Flächen länger als gewöhnlich in der Vermarktung. Der durch Verzögerungen bei Baufertigstellungen verstärkte Flächenmangel treibt

### Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer\*

Take-up – rental/owner-occupier\*



\* 1. Hj. 2023/1<sup>st</sup> half-year 2023

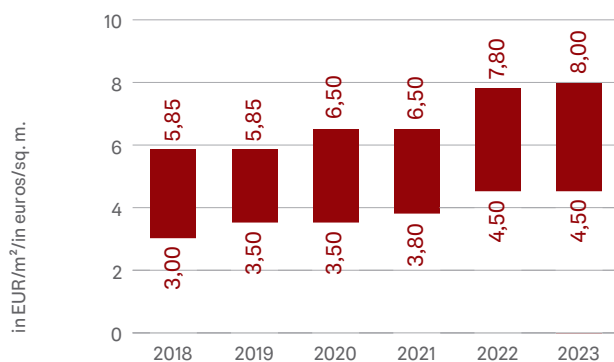
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

### Prime rents are still rising

In combination with the current interest rates, which make it difficult to obtain financing, increased construction costs have resulted in less construction activity. Goodman's light industrial park in Seevetal is among the few projects that have been completed in the present financial year. Companies have responded to the lack of new-build premises by renting existing properties. While leasing or own use of existing premises accounted for just under half of total take-up in 2022, this figure rose to some two-thirds of take-up in the first half of 2023. Speculative development projects are still taking place. Higher project development costs have, however, resulted in significant increases in rents, meaning that corresponding properties are taking longer than usual to rent. Prime rents in particular are being driven up by the shortage of space, which has been made worse by the delays in completing new-builds.

### Mietpreisspannen

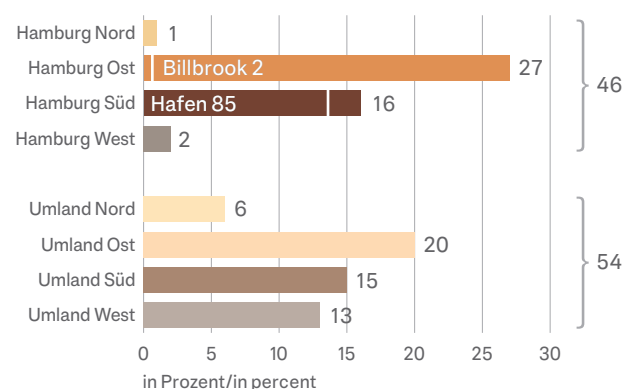
Rent price range



Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

### Flächenumsatz – Lage\*

Take-up – location\*



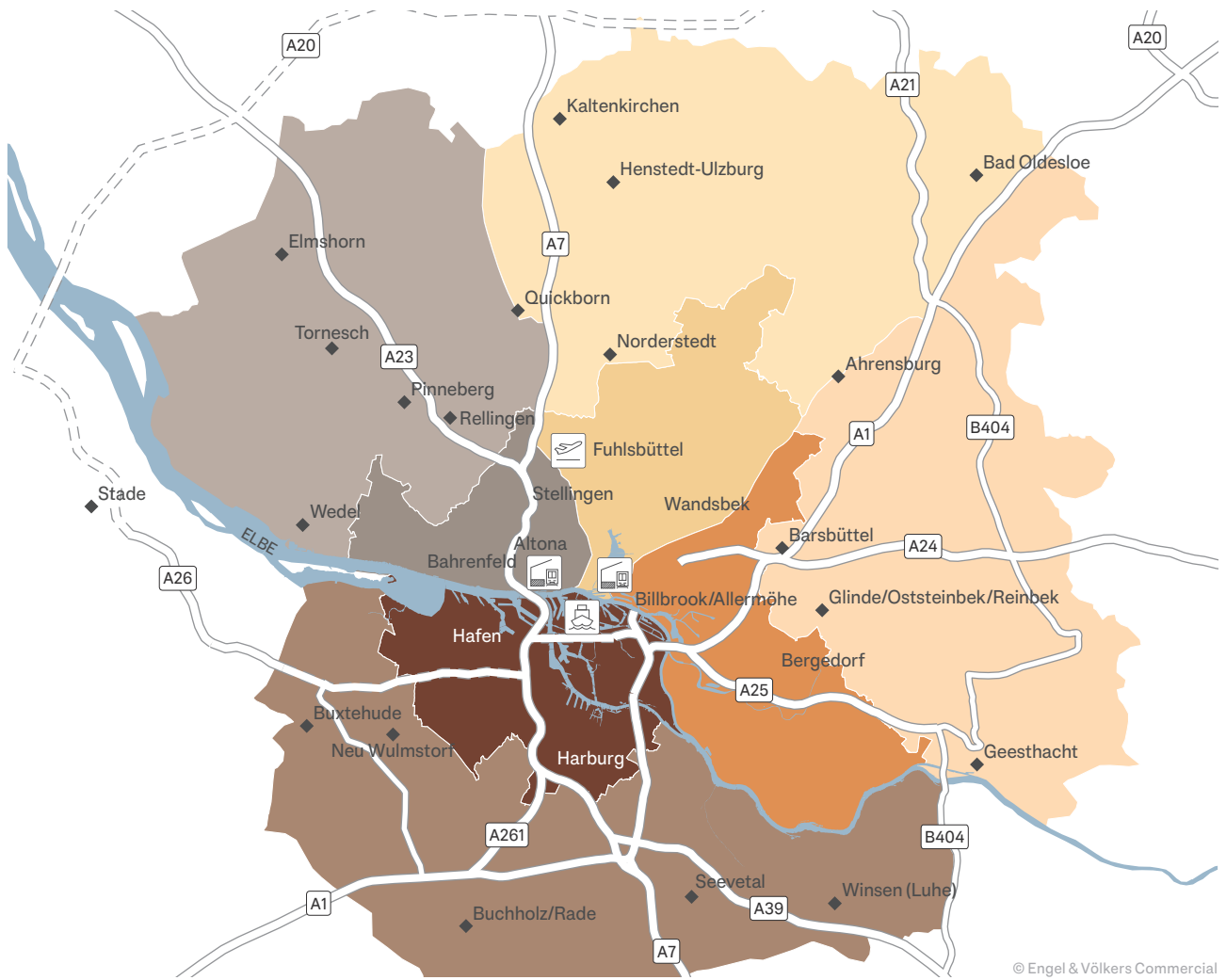
\* 1. Hj. 2023/1<sup>st</sup> half-year 2023

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

insbesondere das Wachstum der Spitzenmiete an, die sich zuletzt auf 8,00 EUR/m<sup>2</sup> belief – ein weiterer Anstieg im Jahresverlauf ist wahrscheinlich. Beim Vermietungsgeschehen ist hingegen in der zweiten Jahreshälfte mit keiner deutlichen Zunahme zu rechnen, weswegen der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2023 den Fünfjahresdurchschnitt wahrscheinlich unterschreiten wird.

The most recent prime rent was EUR 8.00 per sq. m and it is probable that this figure will go up even more over the course of the year. In contrast, no significant increase in leasing activity is expected in the second half of the year. Total take-up in 2023 is therefore expected to be lower than the five-year average.

**Industrie- und Logistiklagen Hamburg**  
**Industrial and logistics areas in Hamburg**



© Engel & Völkers Commercial

- ◆ Hamburger Norden
- ◆ Hamburger Osten
- ◆ Hamburger Süden
- ◆ Hamburger Westen
- ◆ Gewässer
- ◆ Umland Norden
- ◆ Umland Osten
- ◆ Umland Süden
- ◆ Umland Westen

**Mietpreise in EUR/m<sup>2</sup> nach Nutzungsart\***  
**Rents in euros/sq. m. by usage type\***

	Hamburg				Umland environs			
	Norden	Osten	Süden	Westen	Norden	Osten	Süden	Westen
Transport, Logistik	4,20 – 7,00	4,50 – 8,00	4,50 – 8,00	4,20 – 7,00	3,50 – 6,00	3,50 – 5,80	4,00 – 6,00	3,50 – 5,50
Gewerbe, Produktion	5,00 – 7,50	6,00 – 8,00	6,50 – 7,80	5,00 – 7,50	4,50 – 6,50	4,00 – 6,80	4,50 – 7,00	4,00 – 6,00

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial \* bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattung u. Lagen sind möglich \* based on average existing properties; higher rents for new buildings or special features and locations are possible

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 2023.

All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy.  
Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source.

Status of the information: July 2023.

## HAMBURG

+49 (0)40 36 88 10 200 | [HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/hamburgcommercial](https://engelvoelkers.com/hamburgcommercial)  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg  
[engelvoelkers.com/commercial/research](https://engelvoelkers.com/commercial/research)