







## Marktreport 2023 · Hamburg

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

# Hamburg



 <b>520.000 m<sup>2</sup></b> Flächenumsatz Take-up	 <b>6,50 EUR/m<sup>2</sup></b> Durchschnittsmiete Average rent	 <b>7,80 EUR/m<sup>2</sup></b> Spitzenmiete Prime rent	 <b>270.000 m<sup>2</sup></b> Neubau/Fertigstellung Building completions
---	--	--	--

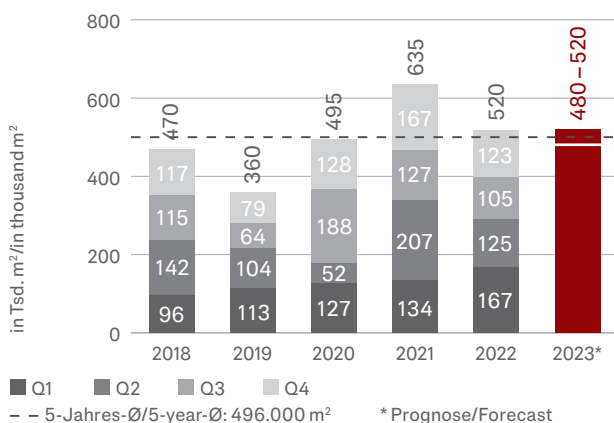
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Auf dem Hamburger Industrie- und Logistikflächenmarkt wurde im Jahr 2022 ein Gesamtflächenumsatz von rund 520.000 m<sup>2</sup> erzielt. Dieses Ergebnis übertrifft den Fünfjahresdurchschnitt um rund 5%. An den Rekordflächenumsatz des Vorjahres konnte jedoch erwartungsgemäß nicht angeknüpft werden. Im Jahr 2022 wurden zahlreiche Neubauprojekte fertiggestellt und bezogen, was zum positiven Ergebnis beigetragen hat. Die Realisierung deutlich höherer Flächenumsätze wird weiterhin durch die Angebotsknappheit bei Industrie- und vor allem bei Logistikflächen erschwert. Die Flächennachfrage in der Hansestadt, als Schnittpunkt der Nord-Süd- und Ost-West-Verkehrsachsen sowie als Deutschlands größtem Seehafen, ist jedoch ungebrochen hoch.

In 2022 the total take-up on Hamburg’s market for industrial and warehouse space amounted to some 520,000 m<sup>2</sup>. This figure was approx. 5% higher than the five-year average, however, as it was to be expected, failed to match the record-breaking performance of the previous year. The numerous new building projects which were completed and acquired tenants were contributing factor in this positive trend in 2022. The ongoing shortage of industrial and warehousing space offers is currently making it difficult to achieve significantly higher take-up rates. Despite this, demand for properties in Hamburg, the intersection of Germany’s north/south and east/west transport and also the country’s largest seaport, remains high.

## Flächenumsatz

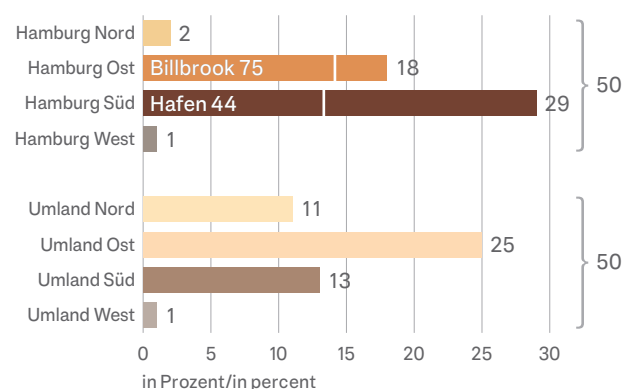
### Take-up



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

## Flächenumsatz – Lage\*

### Take-up – location\*



\* Jahr 2022/Year 2022

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Transaktionen Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (m <sup>2</sup> )	Umsatzart Transaction type	Lage Area
ALDI	42.500	Neubau-Eigennutzer	Umland Süd
Airbus	30.300	Miete-Bestand	Hamburg Süd
Pfaff Logistik	29.500	Miete-Bestand	Umland Ost
Picnic	25.300	Miete-Neubau	Umland Nord
Jysk	23.600	Miete-Neubau	Hamburg Süd
Worlée Drive Dried Logistics	23.500	Miete-Neubau	Hamburg Ost

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

### Hamburger Süden stark nachgefragt

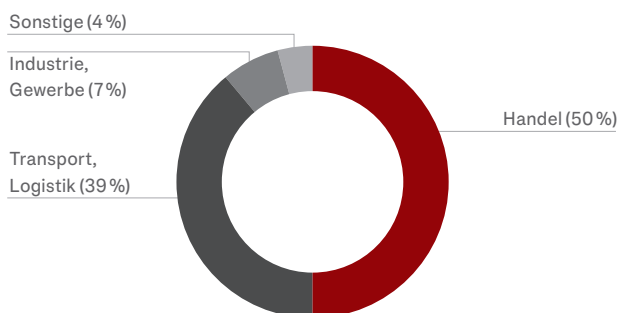
Der Hamburger Süden war mit einem Anteil von rund 29 % am Gesamtflächenumsatz die stärkste Lage im Jahr 2022, gefolgt vom Umland Ost (25 %) und Hamburg Ost (18 %). Die Flächenverfügbarkeit im Hamburger Stadtgebiet bleibt jedoch weiterhin begrenzt. Projektierungen finden etwa auf Grundstücken mit Altbestand in Billbrook oder im Hamburger Hafen statt. Im Umland ist die Flächenverfügbarkeit hingegen höher. Gemeinden tun sich nach wie vor schwer mit der Ausweisung von Baugrundstücken für eine logistische Nutzung, da nur eine geringe Zahl an Arbeitsplätzen im Verhältnis zur projektierten Fläche entsteht. Großvolumige Neubauprojekte werden z. B. in den Gemeinden Seevetal und Stelle im südlichen Umland Hamburgs realisiert. Dank der Nähe zum Maschener Kreuz und den Autobahnen A1, A7 und A39 verfügen diese Lagen über eine hervorragende Anbindung. Insgesamt ist eine Verkürzung der Mietvertragslaufzeiten auf drei bis fünf Jahre zu beobachten, während die Laufzeit im Neubau jedoch in der Regel mindestens fünf Jahre beträgt.

### Strong demand in the south of Hamburg

In 2022 the “Hamburger Süden” area was the city’s most popular location, generating around 29% of total take-up, followed by “Umland Ost” (25%) and “Hamburg Ost” (18%). The availability of premises throughout the city continues to be limited, with new development taking place, for example, on plots with existing buildings in the Billbrook district or the port area. In contrast, more space is available in the hinterland areas. Nevertheless, many of the communities around Hamburg are reluctant to approve building plots for logistics use because the number of jobs they create is relatively low in comparison to the size of the developed area. Large-scale new-build projects are currently being realised in the municipalities of Seevetal and Stelle south of the city. These towns have excellent transport links thanks to their proximity to the Maschen motorway junction and the A1, A7 and A39 motorways. Overall there is a trend to shorter leasing contract terms of three to five years, although tenancies for new-build premises are generally for at least five years.

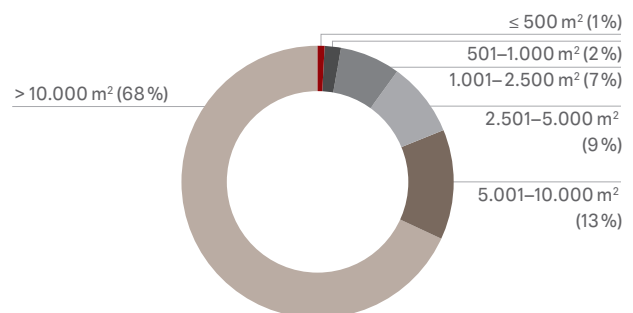
### Flächenumsatz – Branche\*

#### Take-up – sector\*



### Flächenumsatz – Größenklassen\*

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



\* Jahr 2022/Year 2022

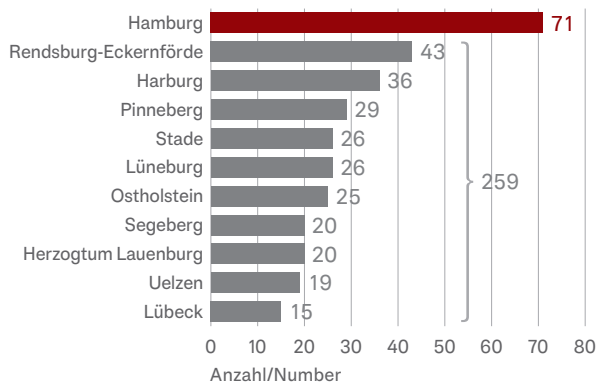
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

\* Jahr 2022/Year 2022

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

**Ø-Transaktionsanzahl pro Jahr\***

Average annual transactions\*

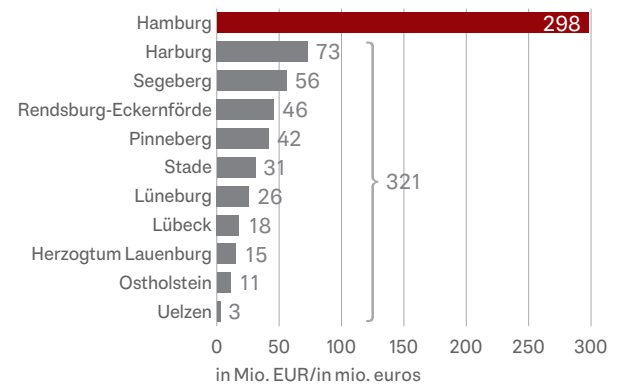


\* Ø 2018 – 2021

Quellen/Sources: Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Ø-Transaktionsvolumen pro Jahr\***

Average annual transaction volume\*



\* Ø 2018 – 2021

Quellen/Sources: Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Mietniveau steigt weiterhin**

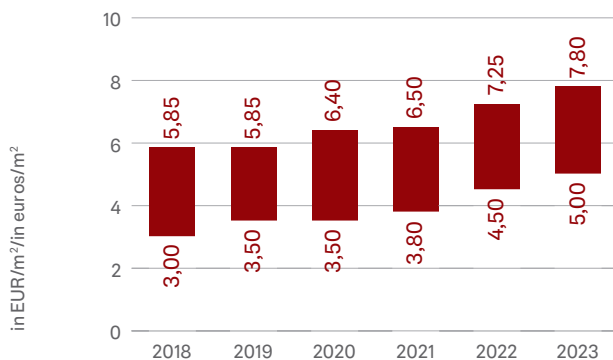
Der Abschluss zahlreicher Flächenanmietungen im Neubau hat im Jahr 2022 zum Anstieg der Spitzenmiete auf 7,80 EUR/m<sup>2</sup> beigetragen. Es wird auch weiterhin spekulativ gebaut, da fertiggestellte Flächen in aller Regel unmittelbar einen Abnehmer finden. Wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten kam es jedoch teilweise zum Stopp oder zur Verzögerung von Bauprojekten. Baugrundstücke, die beplant werden sollten, lagen teilweise brach. Wegen der anhaltenden Flächenknappheit ist auch im Jahr 2023 mit weiteren Mietpreisanstiegen zu rechnen. Da Projektentwicklungen unter Kostendruck stehen, wird mittelfristig jedoch wahrscheinlich eine geringere Anzahl an Fertigstellungen realisiert als in den vergangenen Jahren. Es ist zu erwarten, dass dies zur Wertsteigerung von Bestandsobjekten beiträgt. Als wertsteigernde Faktoren setzen

**Rents are still rising**

The conclusion of numerous new lease agreements for new-build premises in 2022 has contributed to prime rents increasing to 7.80 euros/m<sup>2</sup>. Speculative development projects are still taking place since it is generally possible to find tenants immediately after the properties are completed. Higher construction and financing costs have resulted in some projects being stopped or delayed. In addition to this, a number of building plots that were to be developed lay fallow partly. Due to the continuing shortage of premises it is expected that rents will go up even more in 2023. In the mid-term, however, it is probable that the number of completed projects will fall since project developers are experiencing cost pressures. It also appears likely that this will be a contributing factor in the increase in value of existing properties. Furthermore, the possibility to use roof areas to

**Mietpreisspannen**

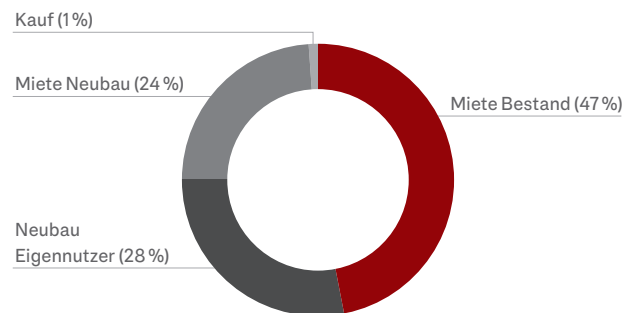
Rent price range



Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer\***

Take-up – rental/owner-occupier\*



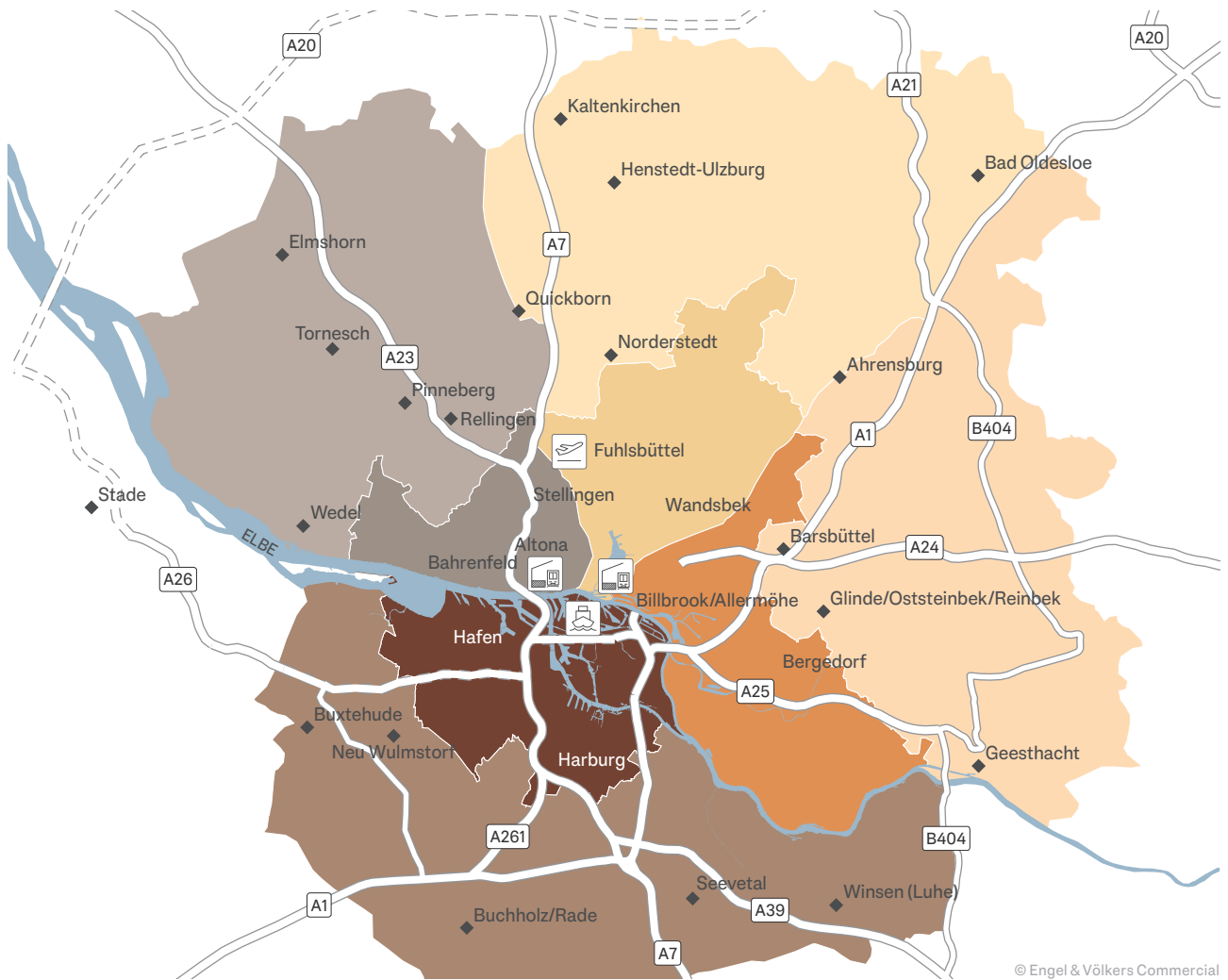
\* Jahr 2022/Year 2022

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

sich zudem sukzessive die Nutzung von Dachflächen zur Solarenergiegewinnung sowie die Erfüllung von ESG-Kriterien durch. Wegen der tendenziell rückläufigen Fertigstellungen ist davon auszugehen, dass der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2023 mit 480.000 bis 520.000 m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts verbleiben wird.

generate solar energy as well as the fulfilment of ESG criteria are becoming more important as ways to add value. Due to the negative trend in the number of completed new-builds the total take-up in 2023 will likely be in the region of 480,000 to 520,000 m<sup>2</sup>, thus remaining at approximately the same level as 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/m<sup>2</sup> by usage type\***

	Hamburg				Umland			
	Norden	Osten	Süden	Westen	Norden	Osten	Süden	Westen
Transport, Logistik	4,20 – 7,00	4,50 – 7,50	4,50 – 7,50	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 – 7,80	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: März 2023.

## HAMBURG

+49-(0)40-368 8102 00 | [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)