G&B Marktbericht Immobilien 2023

Gewerbe | Einzelhandel

Stand: 2024/Januar

Hamburg

Bild: © Bucher & Prexel

Neue Konzepte rund ums Auto in der City

Die Automobilbranche prägte 2023 das Umsatzgeschehen in der Hamburger City. Die großflächigen Anmietungen der chinesischen Autohersteller Nio, BYD und Lynk & Co. mit ihren Showroomkonzepten führten zu einem Anteil von rund 23% am einzelhandelsrelevanten Gesamtflächenumsatz. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz auf rund 17.500 m². Mit einem Minus von 25% wurden rund 6.000 m² weniger Laden- und Gastronomieflächen vermietet als noch 2022. Auch die Anzahl der Abschlüsse reduzierte sich im Jahresvergleich um rund 13% auf 55 Verträge. Über die Hälfte aller registrierten Anmietungen entfiel dabei klassisch auf die Branchen Bekleidung und Gastronomie. Über alle Branchen hinweg setzte sich der Trend zu kleineren Flächeneinheiten fort. Mit Anteilen von je rund 38% wurde die Mehrheit der Anmietungen in den Größensegmenten bis 150 m² sowie bis 500 m² Verkaufsfläche erfasst.

Einzelhandelsmieten in der City geben weiter nach

Die zuletzt unter Druck geratenen Einzelhandelsmieten haben im Jahresverlauf 2023 noch einmal leicht nachgegeben. Die Mietinteressenten sind weiterhin sehr preissensibel und haben in der Hamburger Innenstadt derzeit vielfältige Anmietungsoptionen. Die Vermarktungszeiten für Laden- und Gastronomieflächen haben sich vor diesem Hintergrund in einigen Lagen nochmal verlängert. Hinsichtlich der erzielbaren Maximalmieten im Segment zwischen 80 m² und 120 m² etablierte sich die Luxusmeile Neuer Wall mit einem auf die Verkaufsfläche bezogenen Quadratmeterpreis von 250 € vor dem Konsumstandort Spitalerstraße mit 220 €. Größere Preisrückgänge bei den erzielbaren Maximalmieten werden am Jungfernstieg und den Großen Bleichen beobachtet.

Sven Bechert | Prokurist, Bereichsleiter Einzelhandel

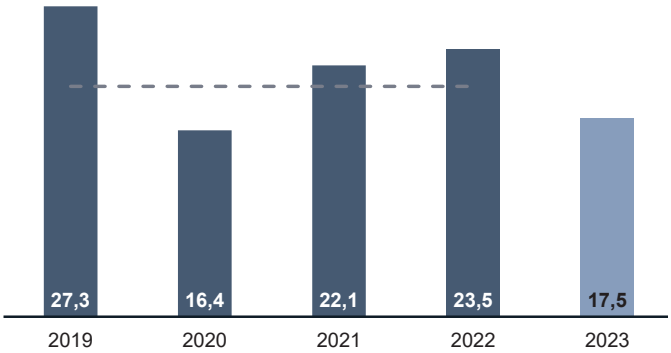
>> Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und zahlreicher Insolvenzen etablierter Marktakteure konnte sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt in der Hamburger Innenstadt auch 2023 behaupten. Über 50 registrierte Mietvertragsabschlüsse sprechen nach wie vor für die Attraktivität der Hansestadt als Retailstandort. Spannend bleibt inwieweit die Eröffnung des Westfield-Hamburg-Überseequartiers in der HafenCity die Einzelhandelslandschaft in der City beeinflussen wird. <<

Flächenumsatz

2019–2023 | City | Laden-/Gastroflächen | in 1.000 m²

10-Jahres-Mittel (2014–2023): ca. 20.300 m²

ggü. Vorjahreszeitraum –25%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Einzelhandel 2023/2024

Hamburg | City

Stand: 2024/Januar

NEW 5

Neue Abschlüsse

2023/Q1–4 | City | Auswahl

1 | **Nio | Automobil**
Große Bleichen 5 | ca. 1.800 m²

2 | **Richemont | Juwelier**
Neuer Wall 40 | ca. 750 m²

3 | **Balenciaga | Bekleidung**
Neuer Wall 20 | ca. 700 m²

4 | **New Balance | Sportartikel/Freizeit**
Spitalerstraße 7-9 | ca. 700 m²

5 | **GOA Tandoori | Gastronomie**
Hohe Bleichen 10 | ca. 500 m²

Umsatzstarke Branchen

2023 | City | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen
Flächenumsatz

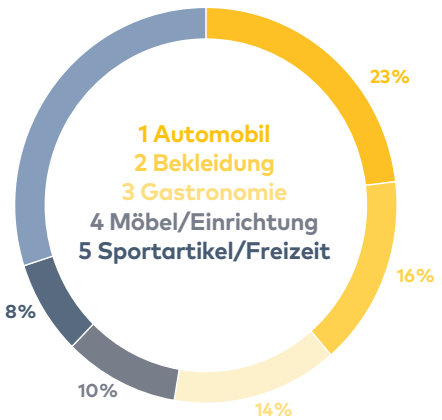
1 | 4.000 m²

2 | 2.700 m²

3 | 2.400 m²

4 | 1.700 m²

5 | 1.300 m²



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Kennzahlen Hamburg

2022 | Bevölkerung und Tourismus

1,95 Mio. | Einwohner
+2,8% | Veränderung 2022 ggü. 2018

2,02 Mio. | Prognose Bevölkerung
+3,6% | Veränderung 2035 ggü. 2022

144,2 Mrd. € | BIP Hamburg
+21,2% | Veränderung 2022 ggü. 2018

6,85 Mio. | Gästeankünfte
+9,1% | Veränderung 2023/11 ggü. Vorjahr

14,7 Mio. | Übernachtungen
+8,5% | Veränderung 2023/11 ggü. Vorjahr

Quelle: Statistikamt Nord

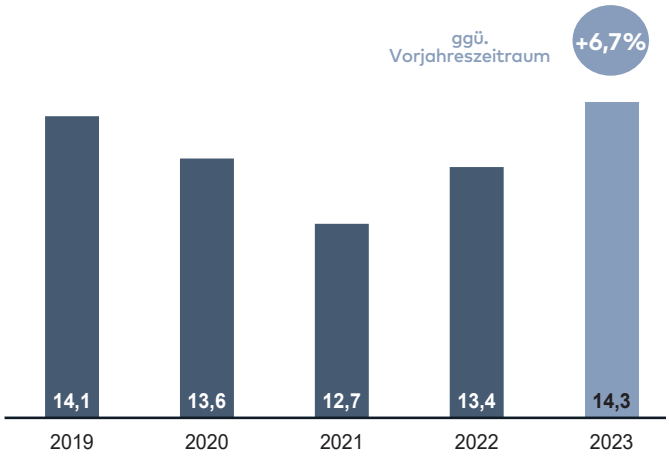
Marktausblick | Einzelhandel

Westfield-Hamburg-Überseequartier eröffnet im April

Ob Konkurrenzstandort oder Ergänzung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur wird sich zeigen. Fest steht, dass das Mixed-use-Quartier „Westfield Hamburg-Überseequartier" im Herzen der HafenCity am 25. April 2024 öffnet. Die Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitbereichflächen des Quartiers sind nach Angaben des Eigentümers Unibail-Rodamco-Westfield bereits zu 90% vermietet. Ankermieter sind das Kaufhaus Breuninger mit 14.000 m² und der spanische Groß-Textiler Zara mit 10.000 m². Daneben eröffnen viele weitere namhafte Retailer und Gastronomen mit modernen Konzepten ihre Türen. Darunter Karl Lagerfeld, Calvin Klein, GANT, Tommy Hilfiger und H&M. Jüngste Anmietungen sind Sephora sowie Karo Kauer und die Streetwear-Marke Rip n dip mit ihrem ersten Store in Europa. Gastronomisches Highlight wird „The Kitchen", ein Food-Hall-Konzept mit einer großen Auswahl an internationalen und nationalen Streetfood-Angeboten.

Einzelhandelsumsatz

2019–2023 | Hamburg | Umsatz in Mrd. €



Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2023

Kennzahlen Hamburg

2023 | Einzelhandel

8.041 € | Kaufkraft pro Kopf*
+3,0% | Veränderung 2023 ggü. Vorjahr

107,4 | Kaufkraftindex*[1]
+0,2 Punkte | Veränderung 2023 ggü. Vorjahr

7.541 € | Umsatz pro Kopf*
+5,6% | Veränderung 2023 ggü. Vorjahr

119,9 | Umsatzkennziffer[1]
+0,3 Punkte | Veränderung 2023 ggü. Vorjahr

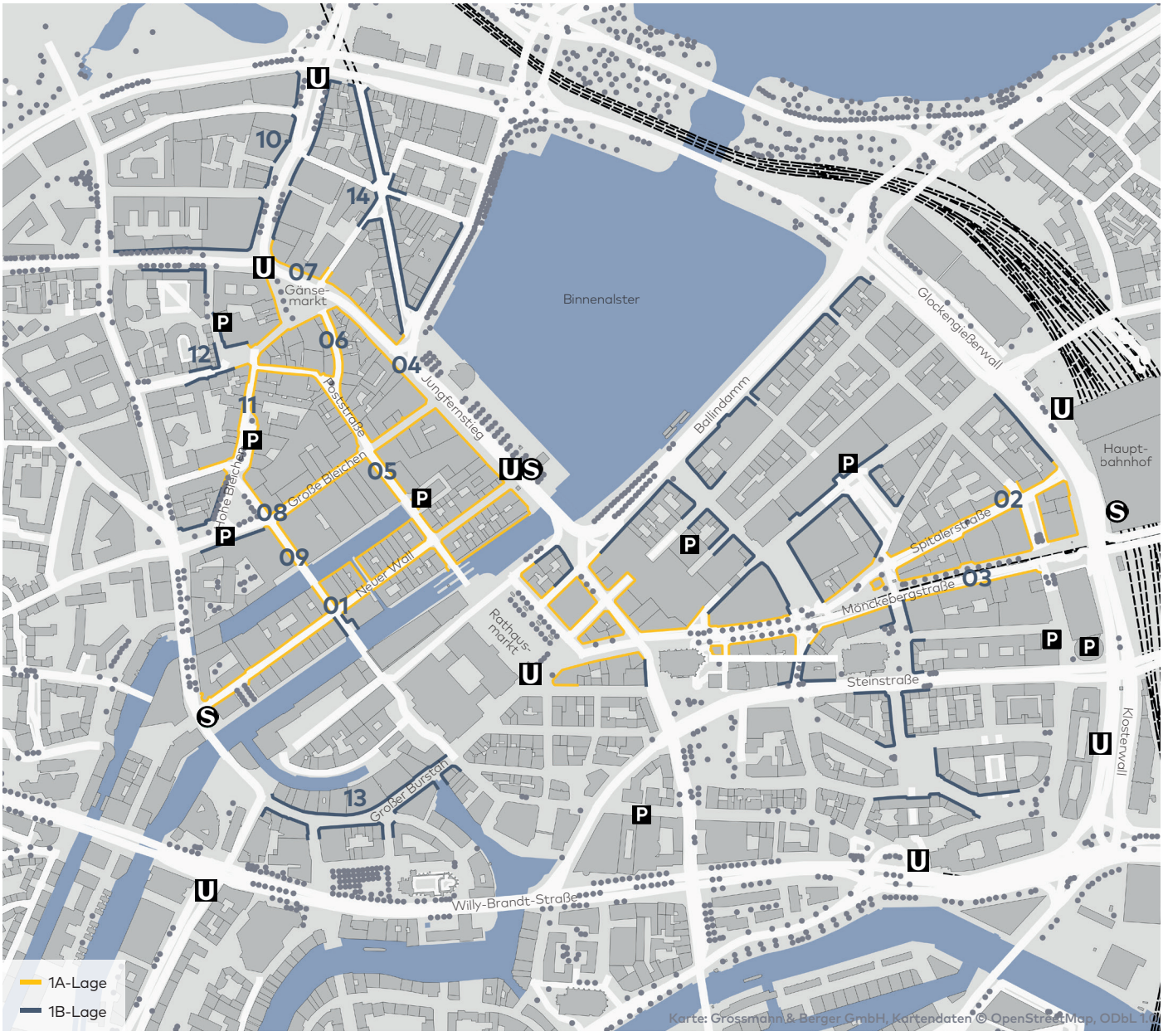
111,6 | Zentralitätskennziffer[1]
±0,0 Punkte | Veränderung 2023 ggü. Vorjahr

*Einzelhandelsrelevant
Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2023 | [1]Deutschland = 100

Einzelhandel 2023/2024

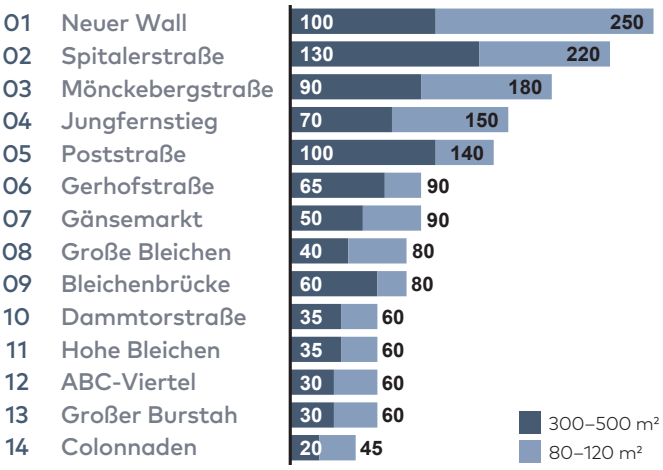
Hamburg | City

Stand: 2024/Januar



Erzielbare Maximalmieten

Hamburg | zentrale Lagen | in €/m² mtl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: Januar 2024

Kontakt

Jens Mollenhauer
Master of Science Geographie
+49 (0)40 / 350 80 2 - 231
j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher), Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866

Referenzen

Hamburg | Auswahl

01

02

03

04

05

06

07

08

Eine Auswahl unserer Erfolge

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist unser Ziel

In den vergangenen Jahrzehnten haben wir in der Innenstadt und attraktiven Stadtteillagen über **900 Flächen** vermittelt. Zu unseren Kunden zählen Top-Marken wie Armani, Hermès, Louis Vuitton und Chanel.

01 | Chanel
Neuer Wall 73-75

02 | Louis Vuitton
Neuer Wall 34

03 | Five Guys
Jungfernstieg 41

04 | Petite Poupette
Neuer Wall 86

05 | Live Fast Die Young
Hohe Bleichen 13

06 | Cardamom
Hohe Bleichen 10

07 | CODOS
Mühlenkamp 7

08 | Polestar
Hohe Bleichen 8

Bilder: © Bucher & Prexel | © Konstantin Lider

Team Laden & Gastronomie

Hamburg

Wir sorgen für gute Geschäfte

Wir vermitteln Einzelhändlern und Gastronomen die besten Angebote für Laden- und Gastronomieflächen an ausgesuchten Standorten mit hoher Kundenfrequenz und adäquater Nachbarschaft.

Unser Team hat den Einzelhandelsstandort Hamburg seit Jahrzehnten nicht nur im Blick, sondern auch aktiv mitgestaltet. Das gilt für die Planung von Passagen ebenso wie für die Begleitung vieler aktueller Business Improvement Districts (BIDs).

Service für Mieter

- Beratung bei der Standortwahl und gezielte Akquisition von Laden- und Gastronomieflächen
- Betreuung bis zum Mietvertragsabschluss und darüber hinaus
- Zusammenarbeit mit Projektentwicklern, Architekten, Behörden, Center-Managern, auf Handelsflächen und auf Standortgutachten spezialisierten Instituten
- Empfehlung handelsspezifischer Dienstleister

Service für Eigentümer/Vermieter

- Erstellung von Standortanalysen und Konzepten
- Beratung zu Mietpreisfindung, Nebenkosten etc.
- Verhandlung von Mietverträgen, Durchführung von Besichtigungen
- Gezielte Ansprache von Mietinteressenten im In- und Ausland
- Beratung bei der Markteinführung von Einkaufszentren
- Beratung bei Modernisierung und Neuplanung

Marktkenntnis durch Erfahrung

>> Durch die langjährige Präsenz auf dem Immobilienmarkt pflegen wir enge Kontakte zur Hamburger Wirtschaft und zu lokalen Grundeigentümern – vielfach über Generationen hinweg. Deshalb wissen wir frühzeitig, wo Flächen zu vergeben sind, Projekte geplant werden oder welche potenziellen Mieter auf der Suche sind. Durch unser internationales Netzwerk verfügen wir über beste Kontakte zu Einzelhandelsunternehmen aus aller Welt. Als Teil des von uns gegründeten deutschlandweiten Immobiliennetzwerks German Property Partners (GPP) haben wir enge Verbindungen zu den wichtigsten nationalen und internationalen Marktakteuren in deutschen und internationalen Metropolen. Fordern Sie uns heraus! <<

Ihre Ansprechpartner

Sven Bechert | Prokurist | Bereichsleiter Einzelhandel
+49 (0)40/350 80 2 50 | Mobil: +49 (0)162/23 230 02

Matthias Schücking | Prokurist | Seniorberater Einzelhandel
+49 (0)40/350 80 2 457 | Mobil: +49 (0)162/23 230 12

Jan Stieghahn | Seniorberater Einzelhandel
+49 (0)40/350 80 2 611 | Mobil: +49 (0)162/23 230 69

Sabine Peickert | Teamassistentin
+49 (0)40/350 80 2 572