



REPORT LOGISTIKMARKT

HAMBURG

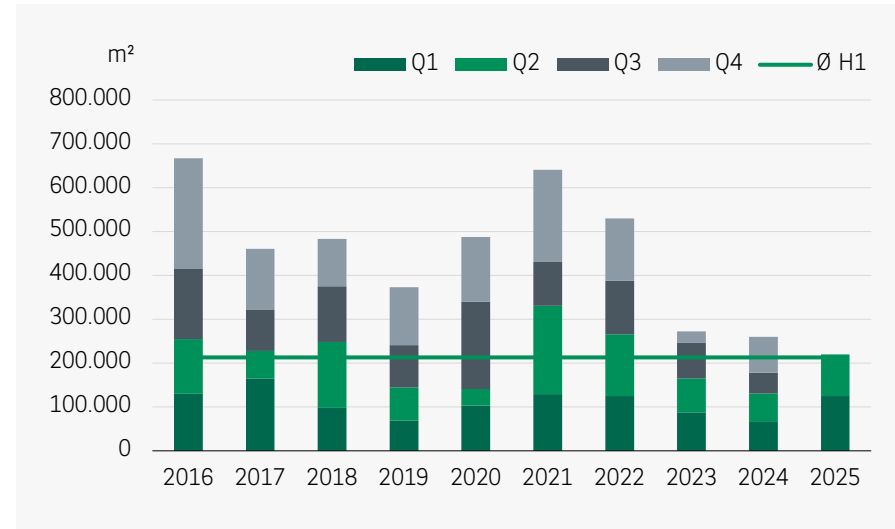
H1 2025



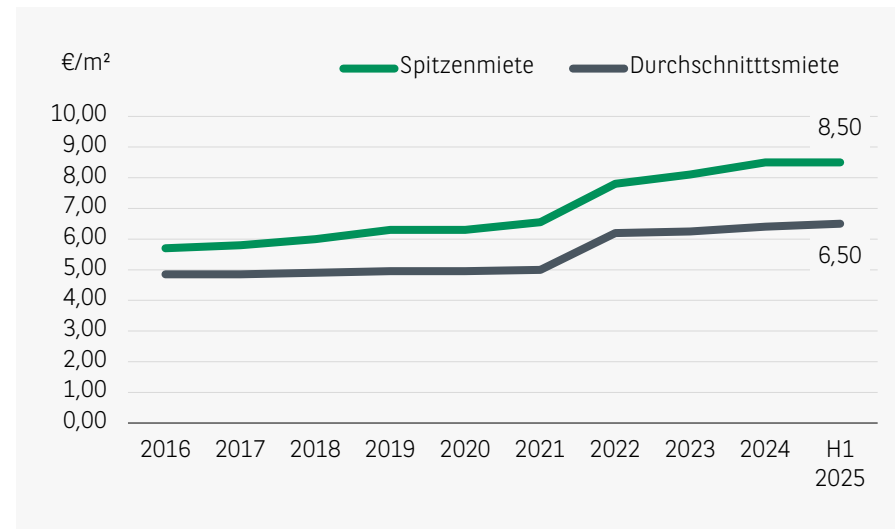
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



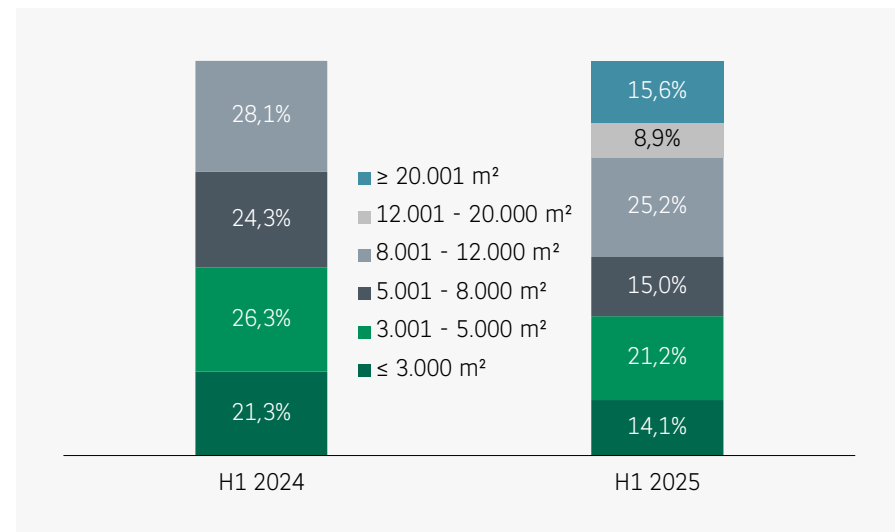
Spitzen- und Durchschnittsmieten



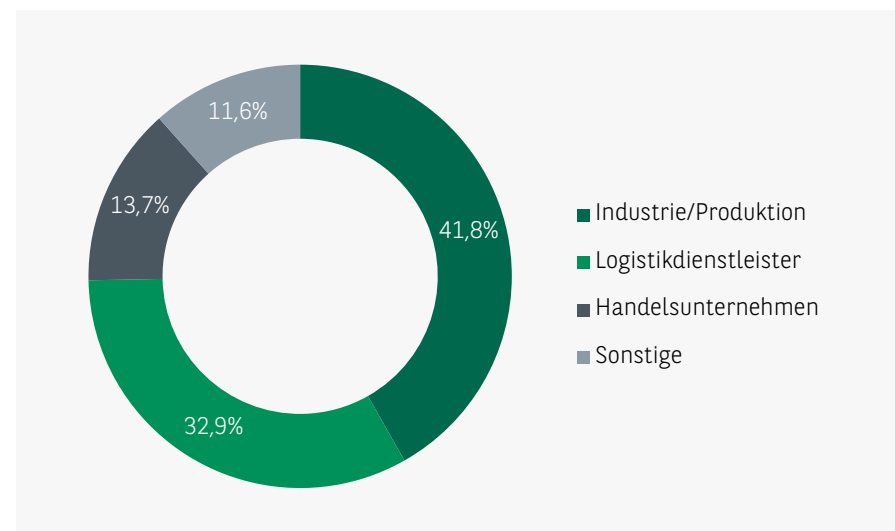
HAMBURG AUF PLATZ 2 DER TOP-LOGISTIKMÄRKTE FLÄCHENUMSATZ +68 % GGÜ. VORJAHRESZEITRAUM

- Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen verzeichnete nach den ersten sechs Monaten im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 220.000 m² und blickt damit auf ein sehr gutes erstes Halbjahr zurück. So wurde das Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums deutlich um 68 % übertroffen. Sogar der langjährige Durchschnitt (213.000 m²) konnte geknackt werden, was außer für Düsseldorf für keinen anderen Top-Standort konstatiert werden kann. Gegenüber dem starken Anfangsquartal (125.000 m²) hat sich das Marktgeschehen im zweiten Quartal (95.000 m²) in seiner Dynamik allerdings leicht abgeschwächt.
- Die mit Abstand größten Abschlüsse im ersten Halbjahr stellen der Neubau des Körber-Campus mit 34.300 m² in Bergedorf (Kerngebiet) sowie des dänischen Logistikdienstleisters ETS & Scan Global Logistics über 19.600 m² in Neu Wulmstorf (Peripherie) dar. Neben diesen beiden Verträgen sind auch noch zwei weitere Großabschlüsse auf Neubauobjekte zurückzuführen. Diese liefern einen signifikanten Beitrag zu dem außergewöhnlich hohen Neubau-Anteil von 49 % (10-Jahresschnitt: 34 %). Der Eigennutzer-Anteil notiert aktuell mit 46 % ebenfalls deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (19 %). So gehen mit Körber Technologies und dem Pharma-Logistiker Loxxess Pharma zwei der größten Verträge auf das Konto der Eigennutzer.
- Die Mieten bleiben gegenüber dem ersten Quartal 2025 konstant. Während die Spitzenmiete seit dem Ende des zweiten Quartals 2024 unverändert bei 8,50 €/m² notiert, wird in der Breite, nach einem leichten Anstieg im ersten Quartal 2025 um 10 Cent, eine stabile Durchschnittsmiete von 6,50 €/m² verzeichnet.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



INDUSTRIE- UND PRODUKTIONSUNTERNEHMEN DOMINANT

- An der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen fällt auf, dass besonders das Segment mittelgroßer Abschlüsse zwischen 8.000 m² und 12.000 m² mit einem Marktanteil von 25 % überdurchschnittlich viel zum gesamten Flächenumsatz beiträgt (Durchschnitt 10 Jahre: 18 %). Indes ist die breit gefasste Flächenkategorie kleinerer Flächen bis 5.000 m² mit aktuell 35 % etwas weniger stark besetzt als im langjährigen Durchschnitt (38 %).
- Industrie- und Produktionsunternehmen dominieren mit 42 % deutlich den Markt (Durchschnitt 10 Jahre: 19 %). Hingegen sind die traditionell das Hamburger Vermietungsgeschehen bestimmenden Logistikdienstleister mit 33 % weniger umfangreich am gesamten Flächenumsatz beteiligt. Hier dürften sich die zollpolitischen Unsicherheiten und die damit verbundenen rückläufigen Exportzahlen sowie das raue konjunkturelle Fahrwasser bemerkbar machen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Körber Technologies	Hamburg	34.300
Q2	ETS & Scan Global Logistics	Neu Wulmstorf	19.600
Q1	Loxess Pharma	Rosengarten	10.500
Q1	BIG Arbeitsschutz	Buchholz in der Nordheide	10.000
Q2	Heinrich Dehn Internationale Spedition	Hamburg	8.500

PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Logistikmarkt hat mit einem starken Jahresauftakt ein positives Signal gesetzt, trotz des anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Im Gegensatz zu anderen Top-Logistikmärkten (außer Düsseldorf) kann die Hansestadt ein Ergebnis über ihrem langjährigen Durchschnitt erzielen, was von einer hohen Marktresilienz zeugt. Insbesondere die hohe Anzahl bedeutender Eigennutzerabschlüsse zeigt zudem, dass der Wirtschaftsstandort Hamburg von Unternehmensseite auch langfristig als äußerst attraktiv bewertet wird.
- Auch zum Ende des ersten Halbjahrs schwebt weiterhin das Damoklesschwert aus schwächelnder Konjunktur sowie globaler geo- und zollpolitischer Risiken und Unsicherheiten über den Märkten. Insbesondere die von den USA ausgehenden (zoll-)politischen Manöver bergen die Gefahr eines ausgewachsenen Handelskrieges und einem Einbruch der Weltwirtschaft. Schon jetzt zeigen deutlich gesunkene Exportvolumina von der EU in Richtung USA, dass die immanente Unsicherheit bereits in der Realwirtschaft angekommen ist. Hingegen belegen aktuelle Analysen, dass sich die deutsche Wirtschaft in den kommenden zwei Jahren voraussichtlich besser entwickeln wird als bislang prognostiziert. Die erhöhten Ausgaben im Zusammenhang mit den verabschiedeten Sondervermögen sowie Sekundäreffekte dürften der Konjunktur zu neuem Antrieb verhelfen. Insbesondere die konjunktursensiblen Logistikmärkte, die häufig ein Frühindikator für die Gesamtwirtschaft sind, dürften hiervon in den kommenden Monaten profitieren.
- Der Gesamtjahresflächenumsatz ist derzeit schwer vorherzusagen. Da der Flächenumsatz zur Jahresmitte fast das Niveau des Vorjahres (260.000 m²) erreicht hat und weiterhin eine stabile Nachfrage erwartet wird, erscheint ein Ergebnis auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts aus heutiger Perspektive als das wahrscheinlichste Szenario. Das Mietpreinsniveau wird voraussichtlich steigen, da die Nachfrage nach modernen Flächen angesichts der weiterhin geringen Bautätigkeit nur begrenzt gedeckt werden kann.

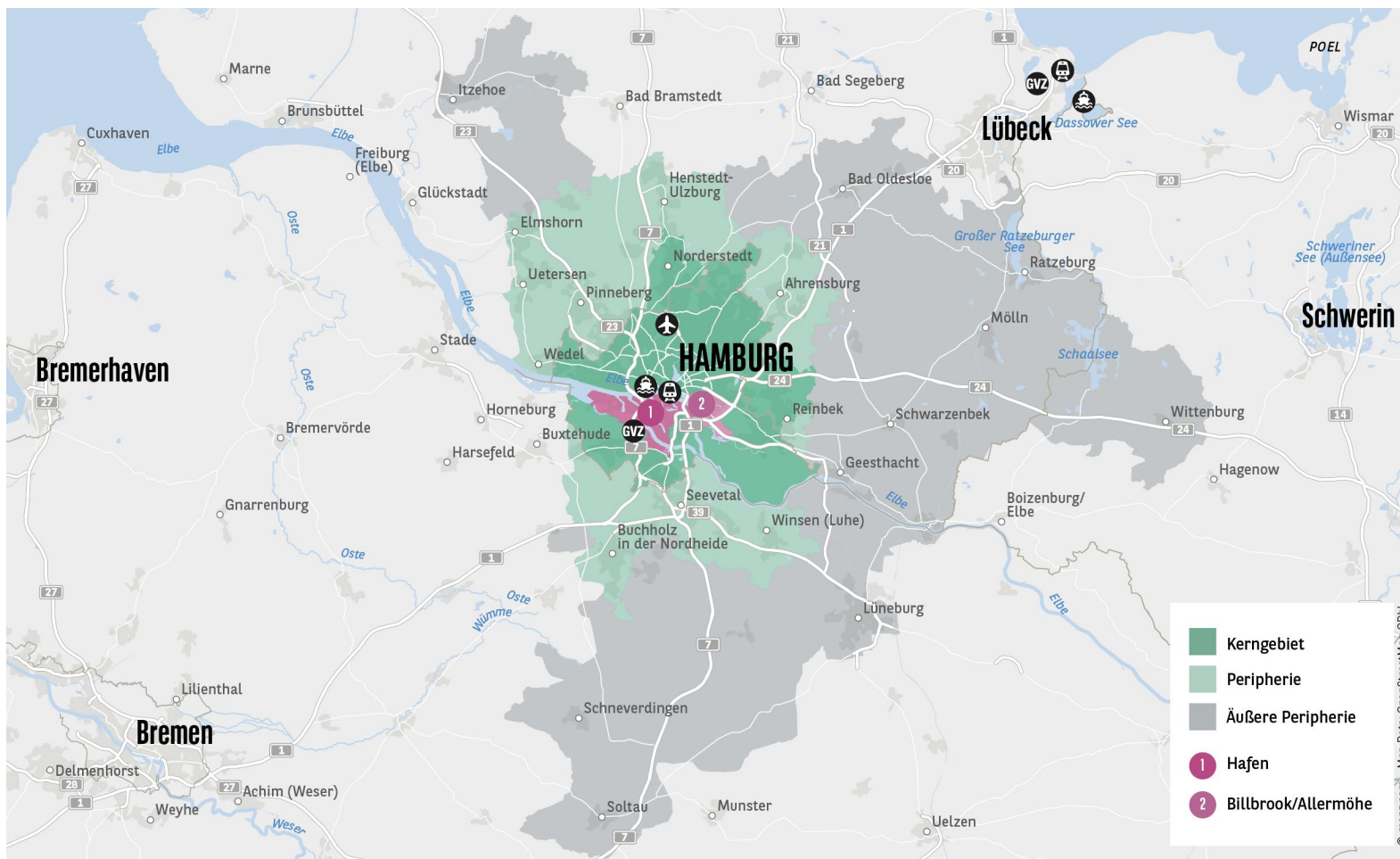
Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,50	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,40	6,50	1,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	131.000	220.000	67,9%

BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	47,0%	32,9%	46,2%
Handelsunternehmen	19,5%	13,7%	25,1%
Industrie/Produktion	23,1%	41,8%	19,5%
Sonstige	10,4%	11,6%	9,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	15,6%	15,3%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	84,4%	84,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	10,4%	45,8%	18,8%
Neubauanteil	44,1%	48,5%	34,1%



LOGISTIKMARKT HAMBURG

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-348 48-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**