



REPORT LOGISTIKMARKT

HAMBURG

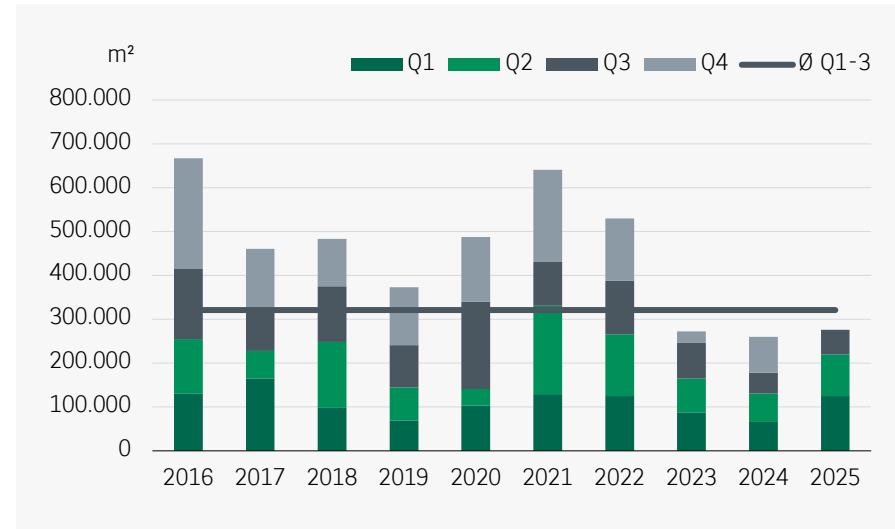
Q1-3 2025



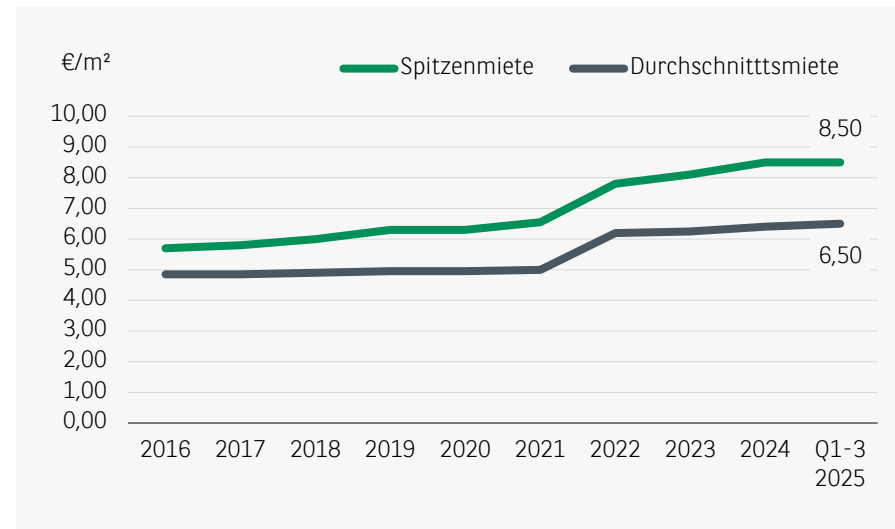
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



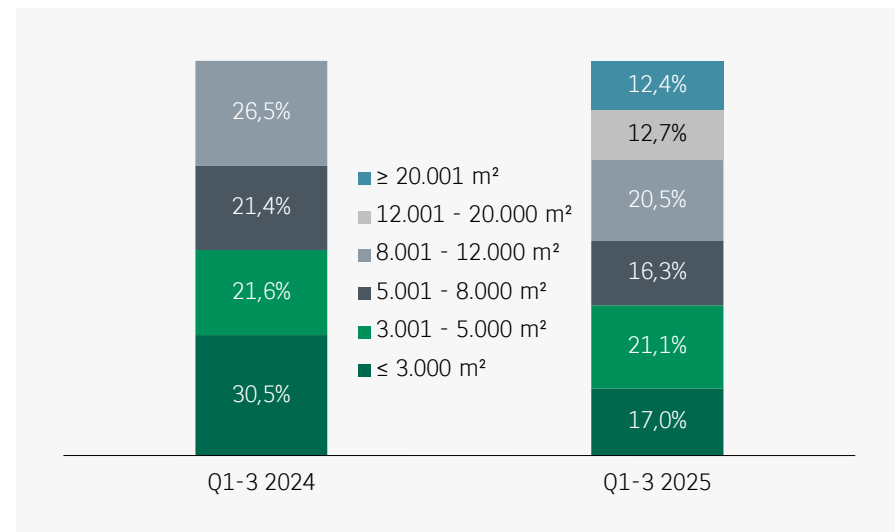
Spitzen- und Durchschnittsmieten



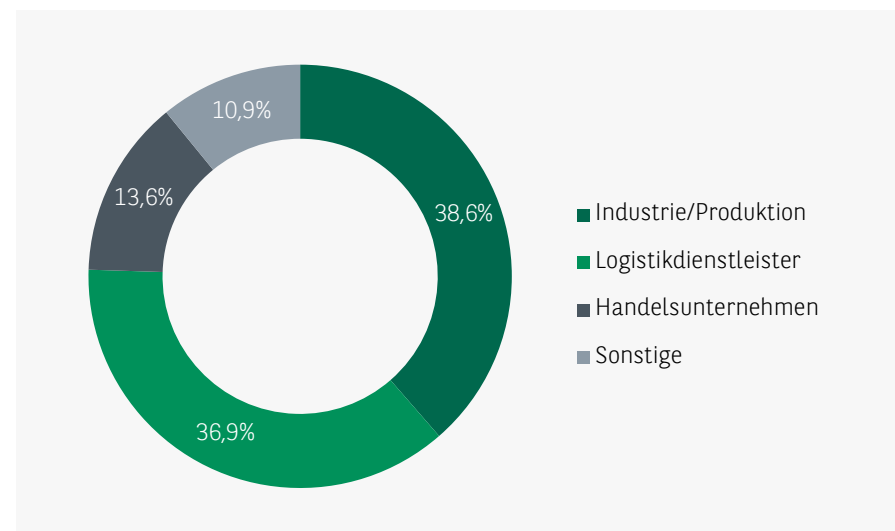
AUCH DANK EIGENNUTZERN: GESAMTBILANZ AUS DEN VORJAHREN SCHON IN Q3 GETOPPT

- Im Windschatten der positiven Wirtschaftsprognosen hat auch die Vermietungsdynamik auf dem Hamburger Logistikmarkt 2025 wieder spürbar angezogen: So konnte in der Logistikregion der Hansestadt mit einem Flächenumsatz von rund 276.000 m² bereits nach drei Quartalen das Gesamtvolumen der schwächeren Vorjahre 2024 (260.000 m²) und 2023 (272.000 m²) übertroffen werden.
- Der Grundstein hierfür wurde mit einem Umsatzanteil von knapp 80 % allerdings in der ersten Jahreshälfte gelegt, während sich das Marktgeschehen in den vergangenen drei Monaten größtenteils in den kleineren Segmenten abgespielt hat. Nichtsdestotrotz konnte mit der internationalen Spedition Heinrich Dehn in Hamburg-Billbrock (15.300 m²) auch im dritten Quartal eine Vermietung mit mehr als 12.000 m² vermeldet werden. Diese Größenkategorie war im Vorjahreszeitraum dagegen unbesetzt geblieben.
- Im Standortvergleich steht für Hamburg hinter Frankfurt (399.000 m²), dem Ruhrgebiet (357.000 m²) und Berlin (320.000 m²) zum Ende des dritten Quartals ein Platz im Mittelfeld zu Buche. In einer Kategorie belegt die Hansestadt jedoch auch die Spitzenposition: Mit einem Volumen von mehr als 100.000 m² und anteilig 38 % waren Eigennutzerdeals im Hamburger Marktgebiet bislang ein wesentlich größerer Faktor als in den anderen Top-Märkten. Hierbei entfielen mit Körber Technologies (34.300 m²), Loxxess Pharma (10.500 m²) und BIG Arbeitsschutz (10.000 m²) drei der fünf größten Umsatztreiber auf dieses Segment.
- Beim Mietpreisniveau sind nach den dynamischen Entwicklungen der letzten Jahre aktuell Seitwärtsbewegungen zu beobachten: Die Spitzenmiete zeigt sich auf einem hohen Niveau von 8,50 €/m² derzeit stabil und im Durchschnitt sind wie bereits zu Jahresbeginn unverändert 6,50 €/m² anzusetzen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



PRODUKTION UND LOGISTIKER MARKTDOMINIEREND

- Im Nutzer-Ranking liegen derzeit zwei Branchen dicht beieinander und bestimmen mit zusammengekommen knapp 76 % das Marktgeschehen. Die Produktionssparte ist hierbei mit fast 39 % sowie den meisten Deals und den beiden Großabschlüssen von Körber Technologies und BIG Arbeitsschutz vertreten. Auf das Konto der Logistikdienstleister (anteilig knapp 37 %) gehen die Anmietungen von ETS & Scan Global Logistics und Heinrich Dehn sowie der Neubau für Loxxess Pharma in Rosengarten. Bei den Handelsunternehmen (anteilig fast 14 %) hat sich das Marktgeschehen dagegen bisher lediglich auf eher kleinere Neuabschlüsse in den Kategorien bis 12.000 m² beschränkt.
- Erfreulich ist mit Blick auf die Größenkategorien die breite Basis der Nachfrageimpulse im Hamburger Marktgebiet. Hierbei liefern sowohl das kleinere Segment bis 5.000 m² (gut 38 %), als auch die mittleren Kategorien zwischen 5.000 und 12.000 m² (knapp 37 %) und die größeren Umsatztreiber ab 12.000 m² (rund 25 %) jeweils umfangreiche Beiträge.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Körber Technologies	Hamburg	34.300
Q2	ETS & Scan Global Logistics	Neu Wulmstorf	19.600
Q3	Heinrich Dehn	Hamburg	15.300
Q1	Loxxess Pharma	Rosengarten	10.500
Q1	BIG Arbeitsschutz	Buchholz in der Nordheide	10.000

PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Logistikmarkt hat nach zwei schwächeren Jahren 2023 und 2024 die herausfordernde Marktpphase zwar noch nicht überstanden, aber mit einer guten Zwischenbilanz nach drei Quartalen die erste Basis für eine Kehrtwende gelegt. Die Verteilung des Gesamtergebnisses über die Größenklassen sowie die gestiegenen Umsatzanteile im Neubau- und Eigennutzersegment zeigen hierbei, dass sich die Nachfrage aktuell wieder deutlich breiter aufstellt als noch in den Vorjahren.
- Nichtsdestotrotz ist eine fundierte Einschätzung der mittelfristigen Perspektiven nach wie vor schwer zu treffen, da die makroökonomische und auch geopolitische Gemengelage momentan oftmals lokale Standortrends in den Hintergrund rückt. So gilt standortübergreifend für den deutschen Logistikmarkt, dass sich die weiterhin schleppende Konjunkturerholung dämpfend auf die Flächennachfrage auswirkt. Viele Unternehmen agieren vorerst weiter vorsichtig und bevorzugen es, sich aufgrund der mittlerweile sehr hohen Angebotsmieten für Verlängerungen am Standort zu entscheiden.
- Auf der Angebotsseite zeichnet sich aus heutiger Sicht bislang keine Entlastung für den vor allem im größeren Flächensegment nach wie vor bestehenden Nachfrageüberhang ab. Spekulative Projektentwicklungen sind nur vereinzelt zu beobachten und werden in der Regel schnell abvermietet, sodass Nutzer getrieben durch die teils sehr individuellen Standort- und Flächenanforderungen wieder zunehmend bestrebt sind, im Eigennutzersegment tätig zu werden.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Druck auf die Spitzenmieten weiter hoch bleibt. Kurzfristig ist durch das bereits sehr hohe Niveau jedoch nicht davon auszugehen, dass zum Jahresende signifikante Veränderungen im Premiumsegment vermeldet werden können.

Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

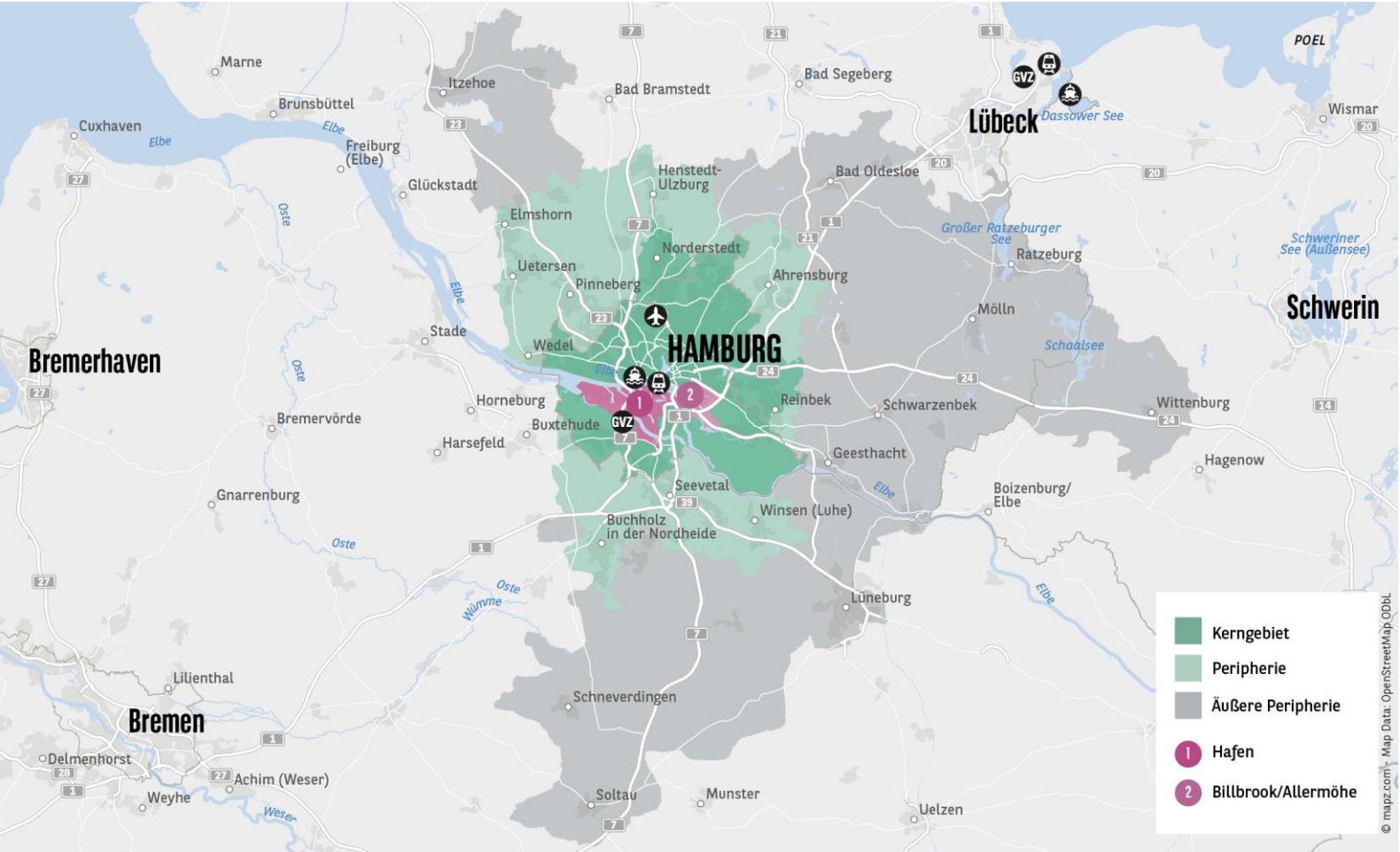
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,50	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,40	6,50	1,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	178.000	276.000	55,1%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	40,4%	36,9%	43,6%
Handelsunternehmen	24,4%	13,6%	27,8%
Industrie/Produktion	23,9%	38,6%	19,7%
Sonstige	11,3%	10,9%	8,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	12,4%	17,8%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	87,6%	82,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	11,7%	38,0%	24,3%
Neubauanteil	37,6%	39,6%	36,1%

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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN

