

REVIEW LOGISTIKMARKT

HAMBURG Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH GEGENÜBER 2024 GESTIEGEN
- MIETEN STABIL BIS MODERAT WACHSEND

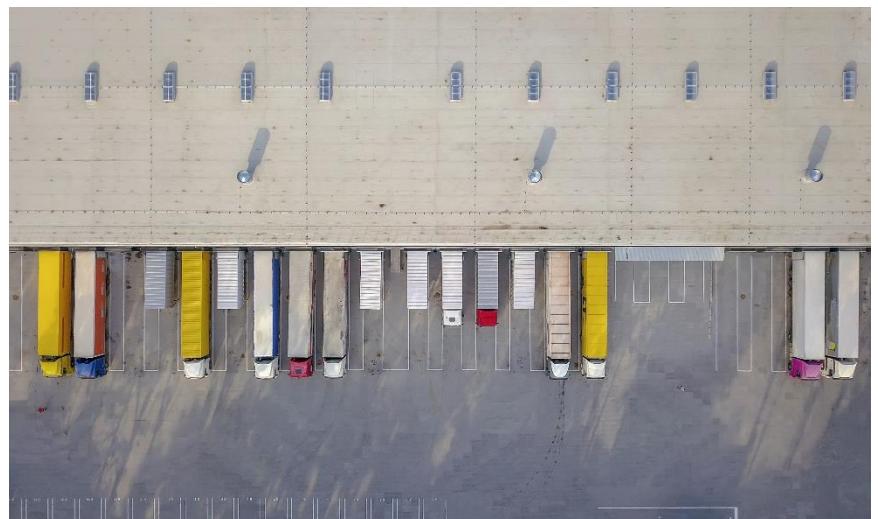
KENNZAHLEN

310.000	$\Delta +19,2\% \text{ y/y}$
Flächenumsatz (in m ²)	
8,50	$\triangleright 0,0\% \text{ y/y}$
Spitzenmiete (in €/m ²)	
6,70	$\triangle +4,7\% \text{ y/y}$
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

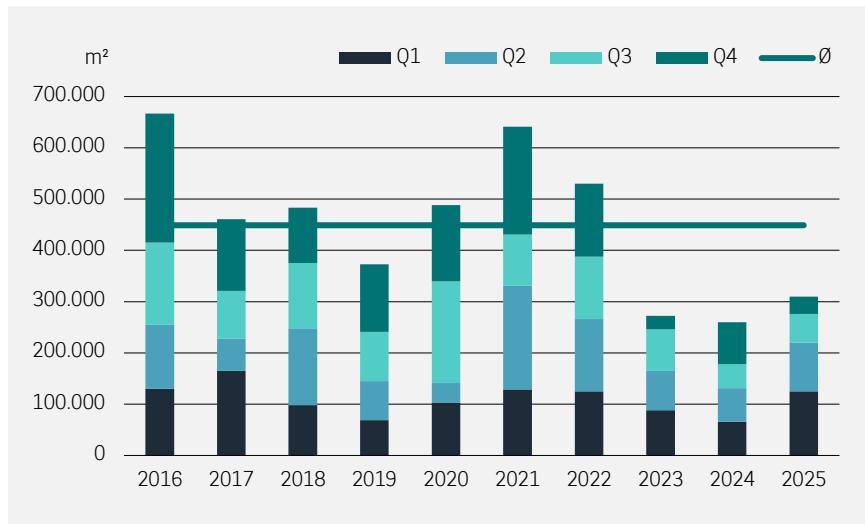
MARKTÜBERBLICK

Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen schließt 2025 mit einem soliden Flächenumsatz von 310.000 m² ab und liegt damit rund 19 % über dem Vorjahr. Insbesondere vor dem Hintergrund der nach wie vor herausfordernden konjunkturellen Rahmenbedingungen ist dieser Anstieg als positives Signal zu werten. Nichtsdestotrotz bleibt festzuhalten, dass sich der Markt seit Ende 2022 insgesamt auf einem niedrigen Niveau bewegt und das aktuelle Resultat den langjährigen Schnitt um rund 31 % unterschreitet. Wahr ist eine grundsätzlich breite Nachfrage nach gut angebundenen Objekten, insbesondere im Kerngebiet, zu verzeichnen, jedoch agieren viele Unternehmen aktuell zurückhaltend. Anmietungsentscheidungen erfolgen zunehmend bedarfsgetrieben, selten spekulativ und sind häufig an konkrete Nutzungsanforderungen und Budgetvorgaben gebunden. In diesem Zusammenhang stehen derzeit auch kürzere Mietvertragslaufzeiten im Nachfragefokus.

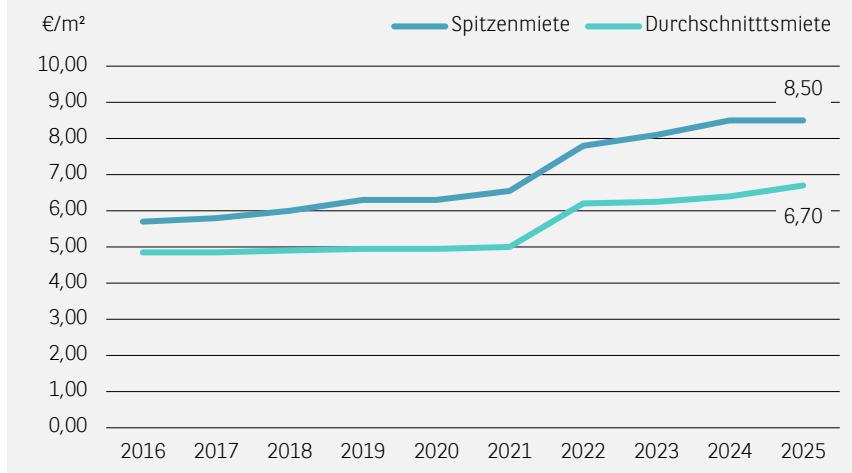
Anknüpfend an die Entwicklung des Flächenumsatzes zeigt sich bei den Mieten ein stabiles bis leicht anziehendes Bild: Die Spitzenmiete lag im Jahresverlauf 2025 konstant bei 8,50 €/m², was die weiterhin robuste Nachfrage nach modernen Flächen in Top-Lagen unterstreicht, wenngleich Anmietungsentscheidungen derzeit stärker kosten- und effizienzgetrieben sind. Die Durchschnittsmiete ist derweil um 5 % gegenüber 2024 auf 6,70 €/m² angestiegen. Während ältere Objekte in Randlagen von einer selektiven Nachfrage geprägt sind, liegt der Neubauanteil am Flächenumsatz 2025 mit 34 % auf einem leicht erhöhten Niveau, was sich in dem insgesamt moderat gestiegenen Preisniveau widerspiegelt.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- LOGISTIKDIENSTLEISTER AM AKTIVSTEN
- DERZEIT KAUM GROSSABSCHLÜSSE >20.000 M²

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

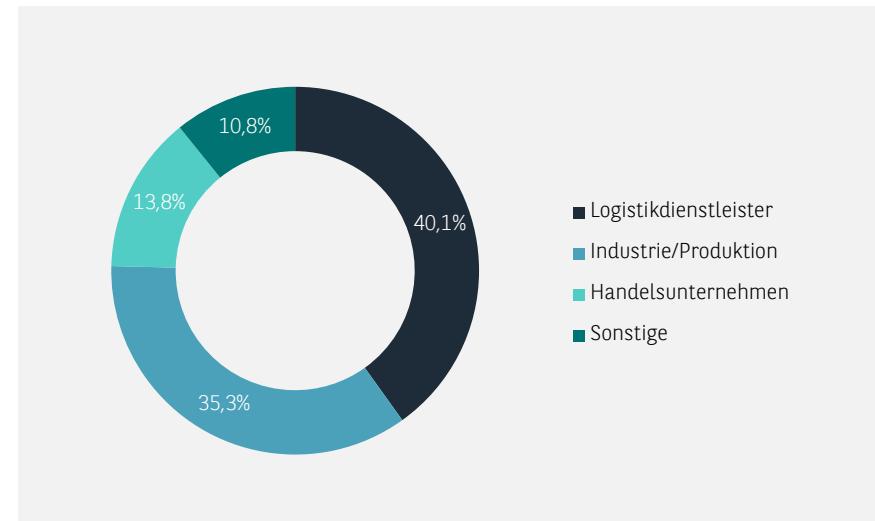
Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird 2025 mit anteilig rund 40 % von Logistikdienstleistern angeführt. In absoluten Zahlen entspricht dies fast 125.000 m², womit sie gegenüber dem Vorjahr um rund 43 % zulegen konnten. Gleich vier der fünf größten registrierten Abschlüsse des Jahres sind dieser Branche zuzuordnen. Mit dem Eigennutzer-Baustart des Anlagenbauer Körber Technologies über rund 34.300 m² in Bergedorf ist der mit Abstand größte Vertrag des Jahres jedoch der Industrie- und Produktionssparte zuzuordnen. Da diese Branche darüber hinaus noch eine ganze Reihe von Abschlüssen unterhalb der 10.000-m²-Marke verzeichnet, trägt sie rund ein Drittel und damit spürbar mehr als üblich zum Gesamtergebnis bei. Deutlich unter ihrem langjährigen Schnitt bewegen sich dagegen derzeit Handelsunternehmen, auf die die nur knapp 14 % des Flächenumsatzes entfallen.

Blickt man auf die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen, zeigt sich aktuell ein sehr homogenes Bild. So tragen alle Größenkategorien jeweils zwischen 10 % und 20 % zum Ergebnis bei, was für eine sehr diversifizierte Nachfragebasis spricht. Umgekehrt verdeutlicht dies aber auch, dass derzeit nur sehr wenige Großabschlüsse verzeichnet werden, was maßgeblich zum verhaltenen Gesamtresultat beiträgt. So sorgen Verträge >20.000 m² im langjährigen Schnitt pro Jahr üblicherweise für mehr als 100.000 m² Flächenumsatz. 2025 hingegen ist nur der Abschluss von Körber Technologies diesem Segment zuzuordnen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Körber Technologies	Hamburg	34.300
Q3	Spedition Mickeleit	Hamburg	19.900
Q2	ETS & Scan Global Logistics	Neu Wulmstorf	19.600
Q3	Heinrich Dehn	Hamburg	15.300
Q1	Loxxess Pharma	Rosengarten	10.500

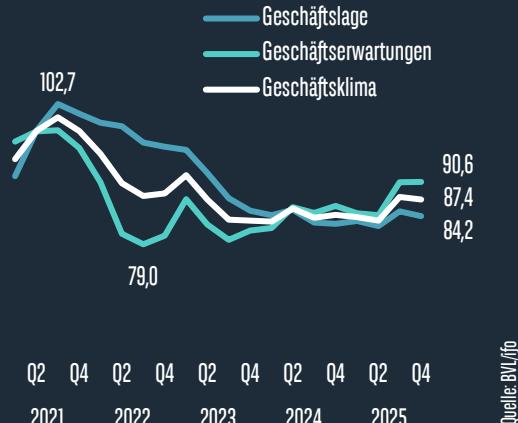


Q4 2025

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- FLÄCHENNACHFRAGE DÜRFTE 2026 MODERAT ANZIEHEN
- ZUNÄCHST SEITWÄRTS-BEWEGUNG BEI MIETPREISEN

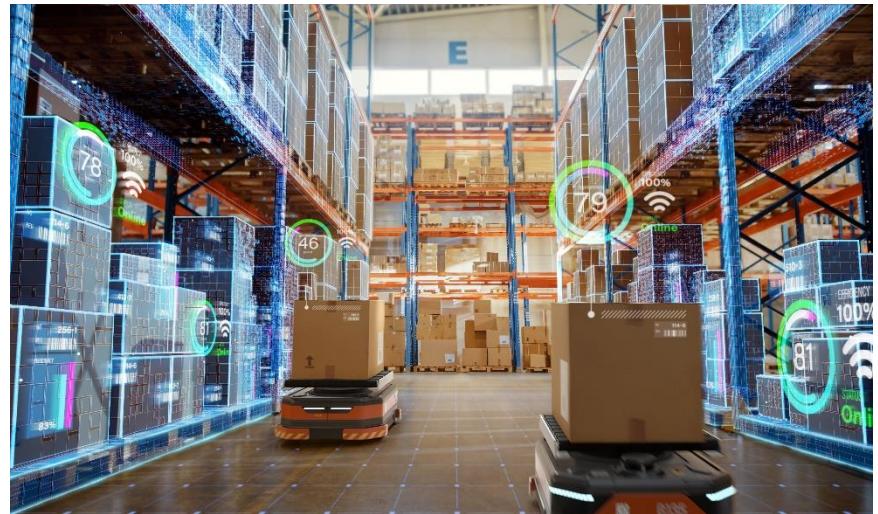
BVL LOGISTIK-INDIKATOR



PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund, dass sich für 2026 erstmals seit drei Jahren wieder ein moderates Wirtschaftswachstum in Deutschland abzeichnet, ist davon auszugehen, dass sich auch das Grundrauschen am Hamburger Logistikmarkt weiter verbessert und die Nachfrage eine leichte Aufhellung erfährt. Die Hansestadt dürfte dabei auch davon profitieren, dass in unsicheren Wirtschaftsphasen die Outsourcing-Tendenzen zunehmen und Logistikdienstleister entsprechend verstärkt als Flächennachfrager auftreten. Diese wiederum orientieren sich bei Standortentscheidungen an etablierten Korridoren mit guter Verkehrsanbindung und einer verlässlichen Arbeitskräftebasis. Zwei Kriterien, die Hamburg erfüllt. Darüber hinaus haben bereits 2025 industriennahe Nutzer für Impulse gesorgt. Dabei stehen keine großflächigen Expansionen, sondern standortnahe Zusatzflächen zur Schaffung von resilenteren Strukturen im Fokus. Auch dieser Trend dürfte sich fortsetzen und sich in Vertragsabschlüssen materialisieren.

Demgegenüber zeichnet sich auf der Angebotsseite ein Engpass an kurzfristig verfügbaren größeren Flächen im Kerngebiet ab, da die Pipeline an spekulativen Neubauten vergleichsweise klein ist. Dies könnte den Flächenumsatz etwas limitieren. In der Mietentwicklung wird sich dieses Ungleichgewicht jedoch erst mit Verzögerung bemerkbar machen, sodass zumindest in der ersten Jahreshälfte eine Seitwärtsbewegung noch am wahrscheinlichsten ist.



Logistikmarktdaten Hamburg

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,50	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,40	6,70	4,7%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	260.000	310.000	19,2%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	33,4%	40,1%	40,3%
Handelsunternehmen	31,6%	13,8%	29,7%
Industrie/Produktion	19,5%	35,3%	20,2%
Sonstige	15,5%	10,8%	9,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	9,4%	11,1%	19,9%
Anteil Deals bis 20.000 m²	90,6%	88,9%	80,1%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	10,1%	34,3%	23,1%
Neubauanteil	27,0%	34,3%	33,6%



Q4 2025

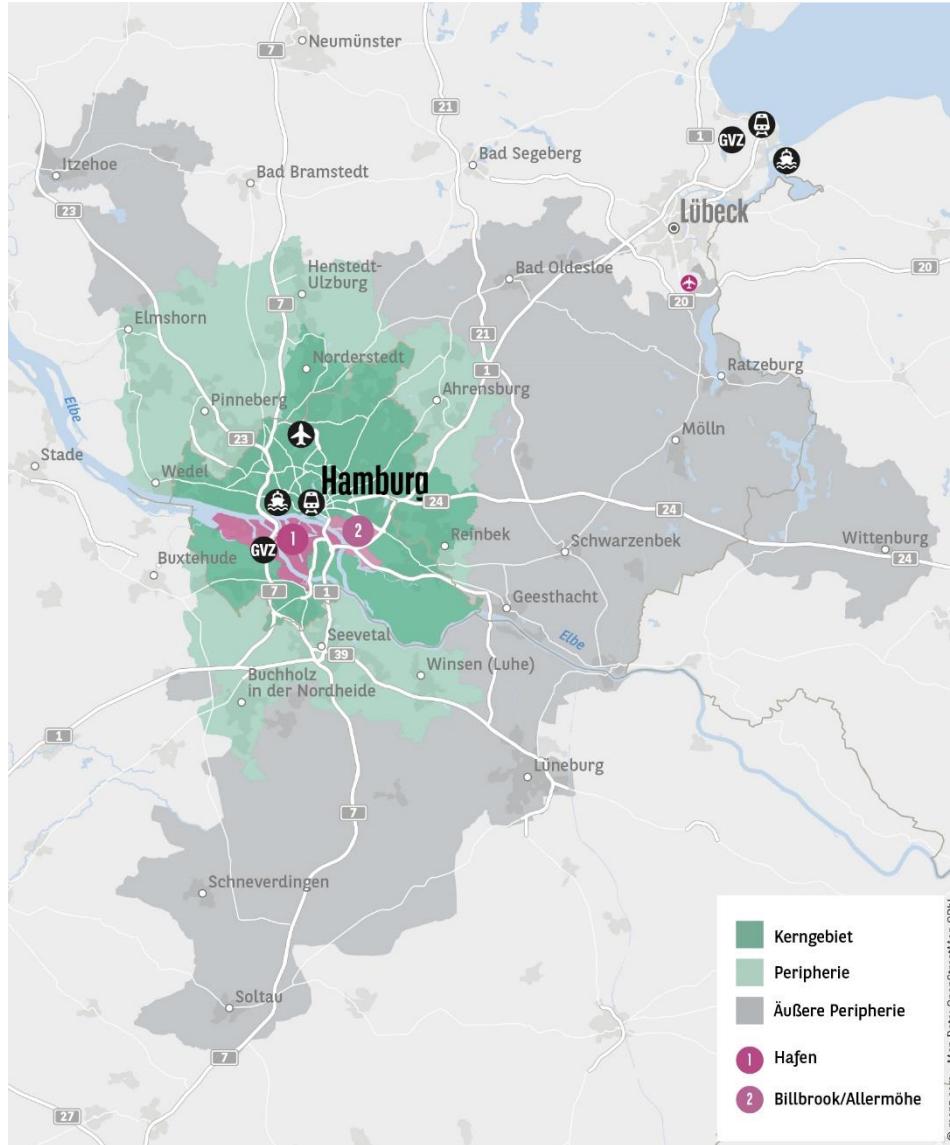
LOGISTIKMARKT
HAMBURG

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

LOGISTIKMARKT HAMBURG



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12

20354 Hamburg

+49 (0)40-348 48-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025

Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock