

REVIEW LOGISTIKMARKT

HAMBURG Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS**
- **DEUTLICHE STEIGERUNG GEGENÜBER ZWEITER JAHRESHÄLFTE 2025**

KENNZAHLEN

126.000 △ +0,8 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,80 △ +3,5 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

6,85 △ +5,4 % y/y

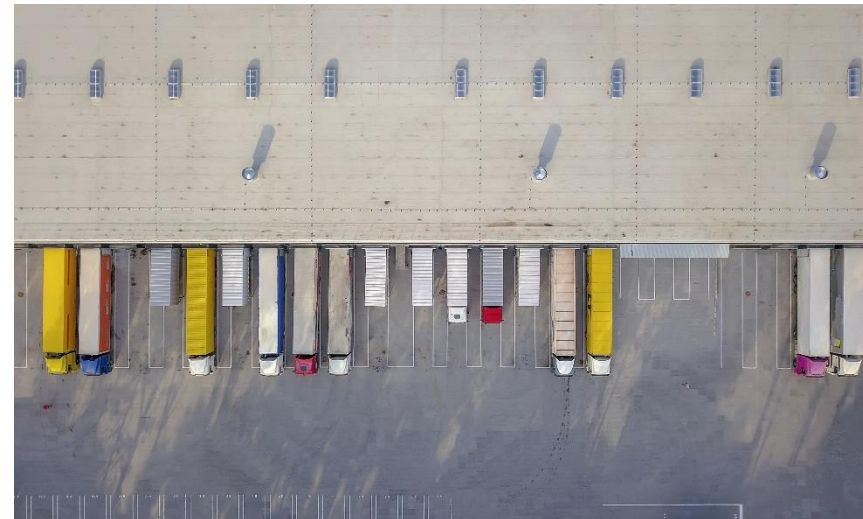
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

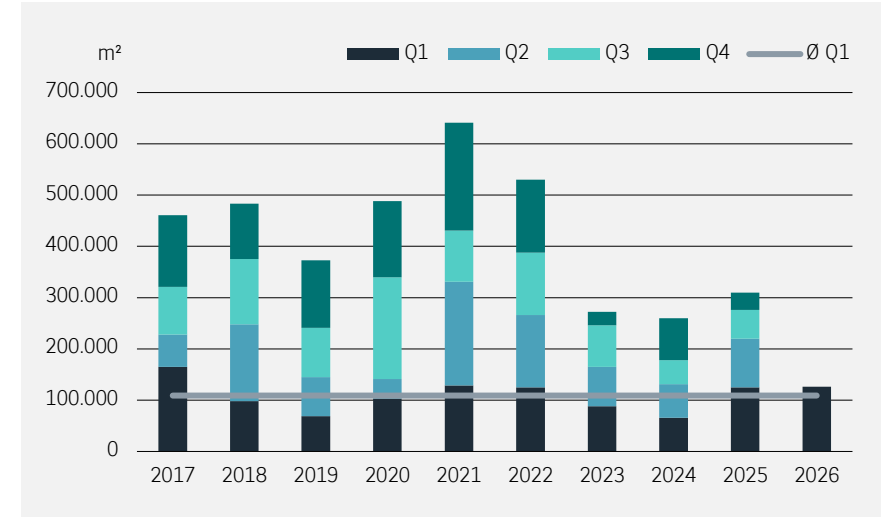
Der Hamburger Lager- und Logistikflächenmarkt erzielt im 1. Quartal einen Flächenumsatz in Höhe von 126.000 m². Er liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (+1 %) und übertrifft den zehnjährigen Durchschnitt um 16 %. Erfreulich ist dieses positive Resultat vor allem nach den eher schwächeren Quartalergebnissen aus der zweiten Jahreshälfte 2025 von zusammen lediglich 90.000 m². Insgesamt ist also eine deutliche Marktbelegung zu verzeichnen.

Ein Großabschluss aus dem Segment E-Commerce in Hamburg-Allermöhe über rund 50.000 m² hat einen wesentlichen Beitrag zu diesem guten Umsatz geleistet. Daneben sind die Anmietungen eines Unternehmens aus der Luftfahrtbranche über 17.300 m² und des Logistikdienstleisters Blitz Distribution über 16.900 m² im Bereich des Hafens zu nennen. Allein diese drei Verträge zeichnen für rund 67 % des Flächenumsatzes verantwortlich und unterstreichen die hohe Bedeutung der Teilmärkte Billbrook/Allermöhe sowie des Hafens für den Hamburger Logistikmarkt.

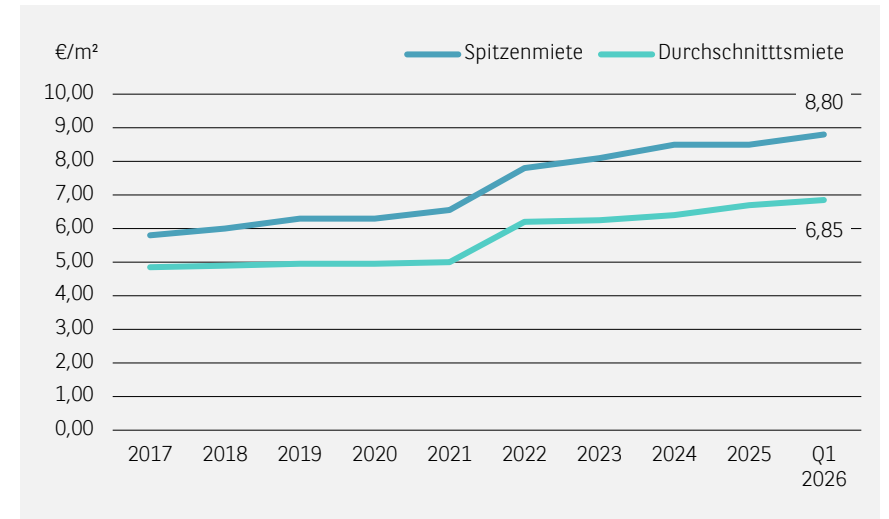
Das Mietpreisniveau hat aufgrund des knapper werdenden Flächenangebots in guten Lagen angezogen. Nachdem die Spitzenmiete seit längerer Zeit konstant bei 8,50 €/m² lag, ist sie nunmehr um 3,5 % auf 8,80 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete hat um gut 5 % auf 6,85 €/m² zugelegt.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

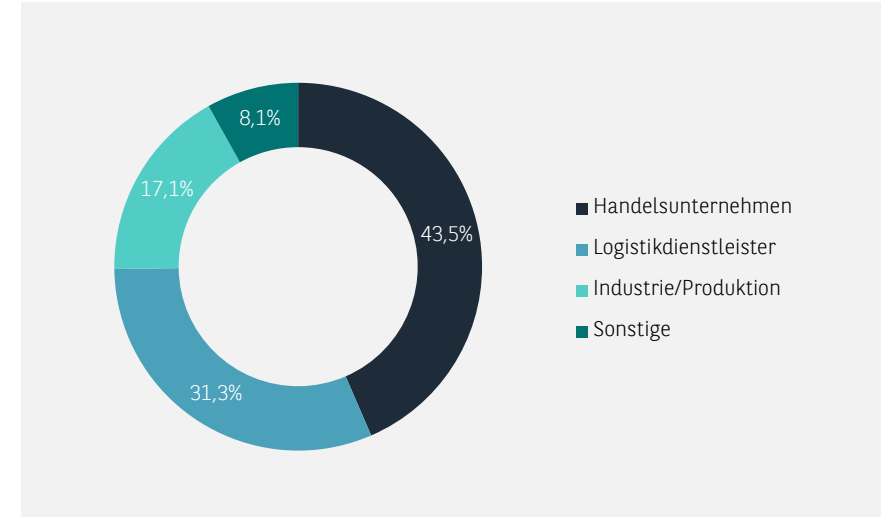
Vor allem durch den großflächigen Mietvertrag eines E-Commerce-Unternehmens liegen Handelsunternehmen bei der Branchenverteilung an erster Position. Mit einem Anteil von knapp 44 % verweisen sie die üblicherweise auf dem Hamburger Markt führenden Logistikdienstleister auf den zweiten Platz. Mit gut 31 % fragen diese etwas weniger Fläche nach als im Durchschnitt eines ersten Quartals. Produzierende Unternehmen komplettieren die Hauptnachfragebranchen mit einem Anteil von 17 %.

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen wird von den großen Mietverträgen dominiert. Fast 40 % des Ergebnisses entfällt auf das Segment über 20.000 m², weitere 27 % auf die Kategorie 12.000 bis 20.000 m². Abschlüsse zwischen 8.000 und 12.000 m² erzielen mit gut 15 % ebenfalls ein starkes Resultat, das zwar unter dem hohen Vorjahreswert liegt, aber über dem langjährigen Schnitt eines ersten Quartals. Bisher noch etwas weniger Bewegung als üblich war bei den Verträgen bis 5.000 m² zu verzeichnen.

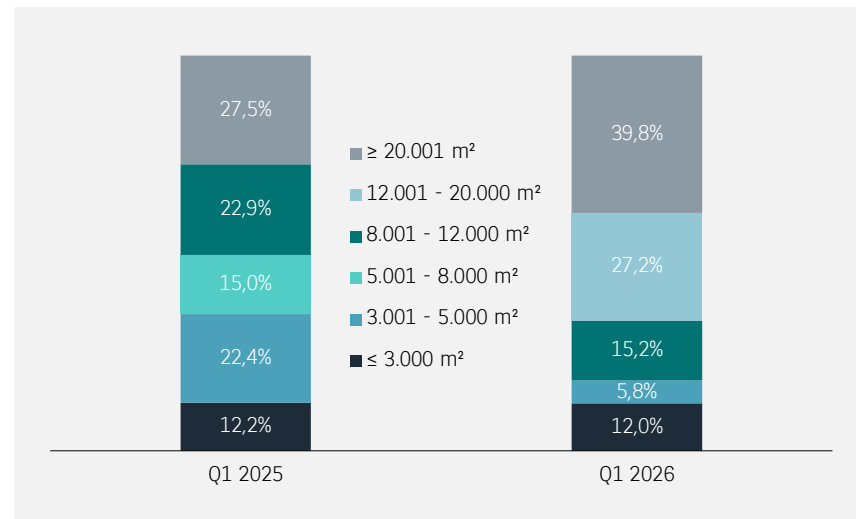
Sowohl der Eigennutzeranteil am Ergebnis (8,8 %) als auch der Umsatz in Neubauobjekten (7,8 %) liegen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und vor allem deutlich unter den hohen Werten des Vorjahres.

- **HANDELSUNTERNEHMEN DURCH GROSSABSCHLUSS KLAR VORN**
- **GROSSFLÄCHIGE VERTRÄGE BESTIMMEN DAS ERGEBNIS**

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



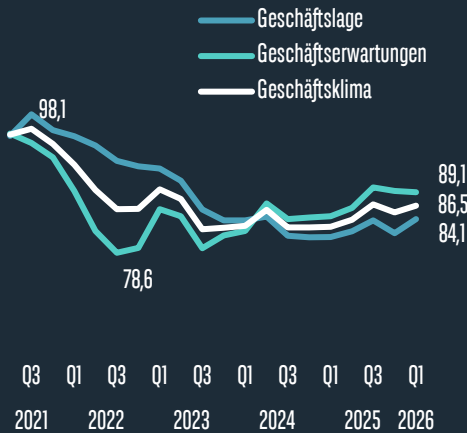
Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	E-Commerce	Hamburg	50.100
Q1	Luftfahrtbranche	Hamburg	17.300
Q1	Blitz Distribution	Hamburg	16.900
Q1	Fuljoyment	Trittau	9.800
Q1	Karl Heinz Dietrich	Buchholz	9.300



- MINDESTENS ÄHNLICHER UMSATZ WIE IM VORJAHR ERWARTET
- SPITZENMIETE BLEIBT VORAUSSICHTLICH KONSTANT

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

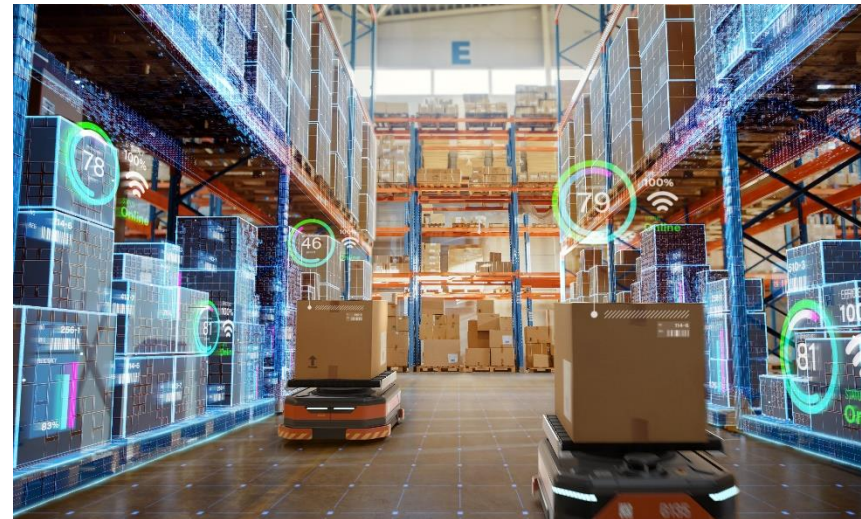


PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Logistikmarkt ist hervorragend in das Jahr gestartet und steigert sich vor allem spürbar gegenüber den vorangegangenen Quartalen. Insgesamt ist die Nachfrage durchaus solide, die Anmietungsprozesse nehmen aber teilweise längere Zeit in Anspruch und aufgrund der Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Dynamik agieren einige Unternehmen darüber hinaus recht zögerlich und warten im Zweifel noch etwas ab.

Grundsätzlich ist die Entwicklung des Hafenumschlags von großer Bedeutung für die Nachfrage auf dem Hamburger Logistikmarkt. Vor dem Hintergrund des Irankriegs und Nahostkonflikts stellt sich die (Welt-)Wirtschaft den Herausforderungen, die sich aus hohen Energiepreisen, steigender Inflation und anziehenden Zinsen sowie aus veränderten Lieferketten ergeben. Darüber hinaus bleibt die erratische US-Zollpolitik ein Risikofaktor.

Nichtsdestotrotz könnte der Logistikmarkt generell von Anpassungen im Bereich der Lieferketten profitieren und auf nationaler Ebene werden aus den Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung wichtige Impulse für die Wirtschaft erwartet. Insgesamt ist bis zum Jahresende mindestens von einem ähnlichen Logistikflächenumsatz wie im Vorjahr (310.000 m²) auszugehen, sollten noch weitere großflächige Verträge abgeschlossen werden können, dürfte das Ergebnis auch deutlich höher ausfallen. Für die Mietpreise ist zunächst eine stabile Entwicklung zu erwarten.



Logistikmarktdaten Hamburg

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,80	3,5%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,50	6,85	5,4%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	125.000	126.000	0,8%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	26,1%	31,3%	41,6%
Handelsunternehmen	11,5%	43,5%	26,2%
Industrie/Produktion	51,6%	17,1%	22,9%
Sonstige	10,8%	8,1%	9,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	27,5%	39,8%	19,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	72,5%	60,2%	80,6%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	56,2%	8,8%	22,4%
Neubauanteil	63,2%	7,8%	32,9%

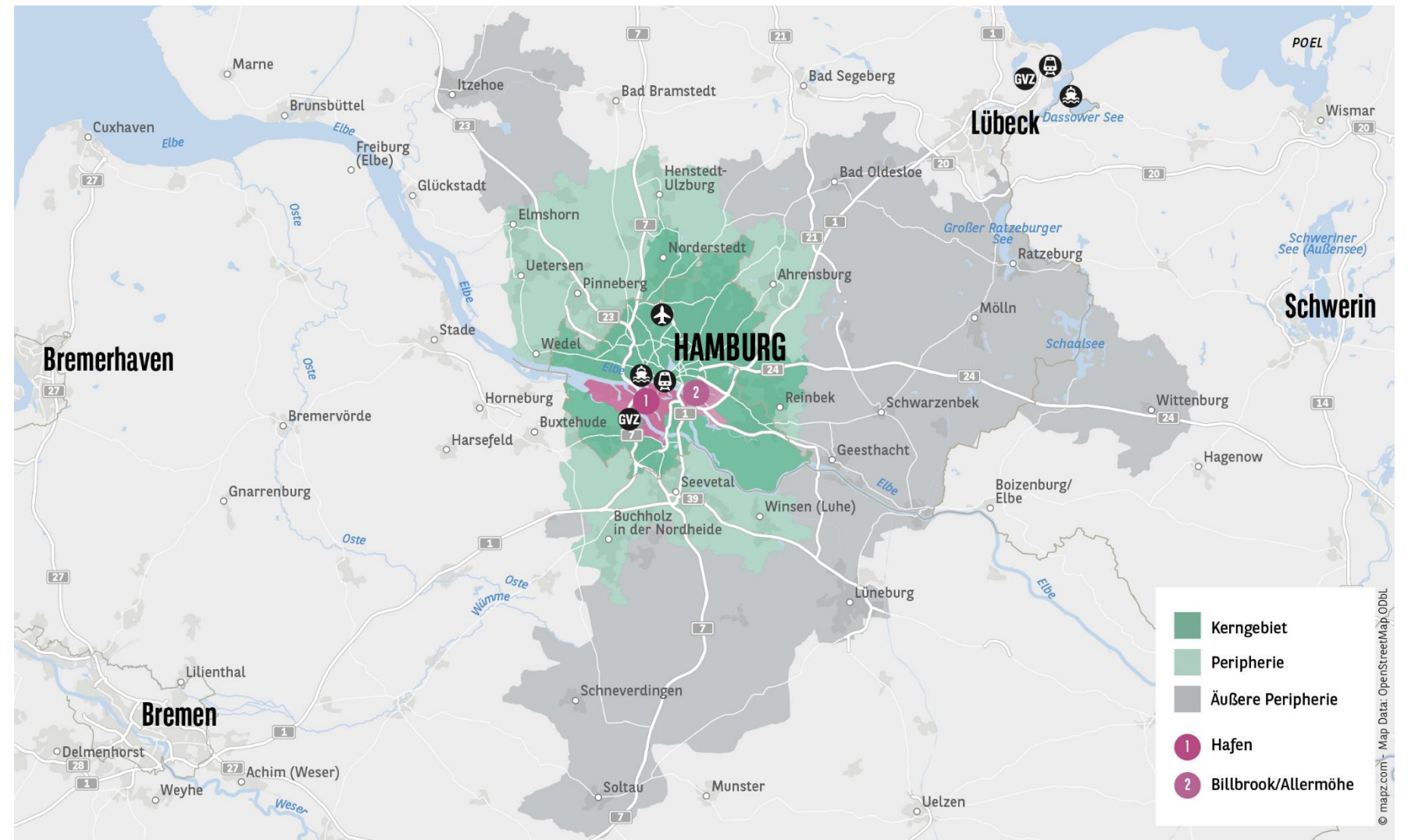


Q1 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG



LOGISTIKMARKT HAMBURG





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel. +49 (0)30-884 65-0

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: 31.03.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock