

REVIEW LOGISTIKMARKT

HAMBURG Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT HAMBURG

- MARKTAKTIVITÄT BLEIBT TROTZ
GEGENWIND ROBUST
- MIETEN IM VORJAHRESVERGLEICH
LEICHT GESTIEGEN

KENNZAHLEN

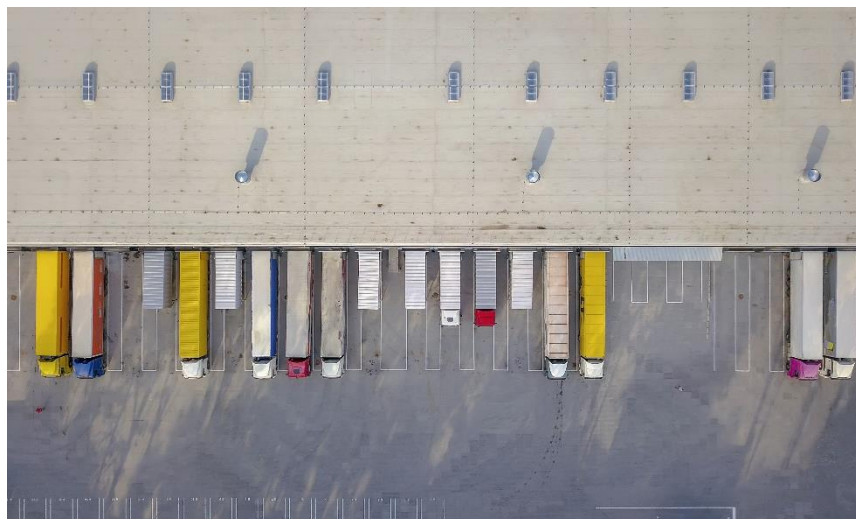
190.000	▽ -13,6 % y/y
Flächenumsatz (in m²)	
8,80	△ +3,5 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)	
6,85	△ +5,4 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)	

MARKTÜBERBLICK

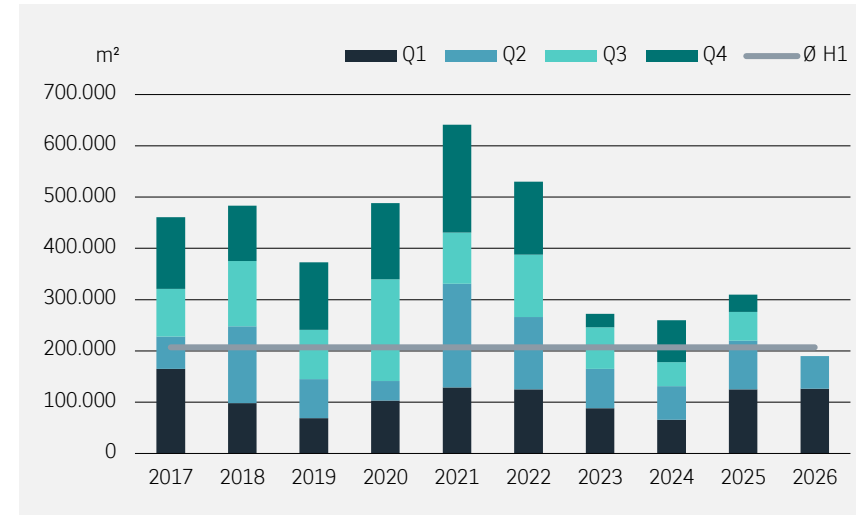
Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen hat das erste Halbjahr 2026 mit einem soliden Ergebnis abgeschlossen. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz auf 190.000 m² und liegt damit rund 14 % unter dem guten Vorjahresergebnis, verfehlt den langjährigen Durchschnittswert aber nur leicht um 8 %. Nach einem dynamischen Jahresauftakt fiel das zweite Quartal mit 64.000 m² zwar moderater aus, vor dem Hintergrund der weiterhin gedämpften Konjunktur und der volatilen globalen Entwicklungen ist die Halbjahresbilanz dennoch positiv einzuordnen.

Die nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven führen zwar teilweise zu längeren Entscheidungsprozessen, stehen größeren Abschlüssen jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Größter Vertrag des Jahres ist die rund 50.000 m² Logistikfläche umfassende Anmietung eines E-Commerce-Unternehmens in Hamburg-Allermöhe aus dem ersten Quartal. Im zweiten Quartal sticht insbesondere die Anmietung von rund 27.000 m² durch einen Logistikdienstleister im Bereich des Hafens hervor.

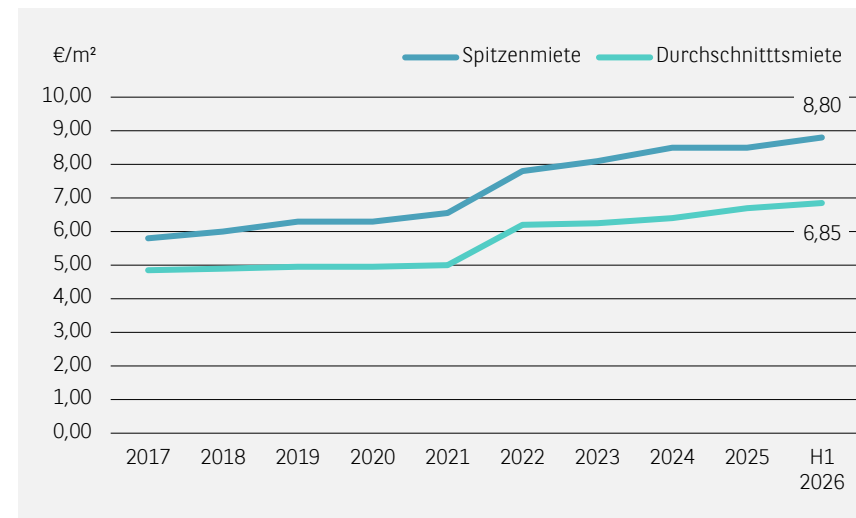
Das Mietpreinsniveau zeigt sich derweil gegenüber dem Vorquartal stabil, liegt im 12-Monatsvergleich jedoch höher. So notiert die Spitzenmiete aktuell bei 8,80 €/m² und damit 3,5 % über dem Vorjahreswert. Die Durchschnittsmiete ist um gut 5 % auf 6,85 €/m² gestiegen.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- GROSSVERTRÄGE PRÄGEN DEN FLÄCHENUMSATZ
- NEUBAUANGEBOT BLEIBT KNAPP

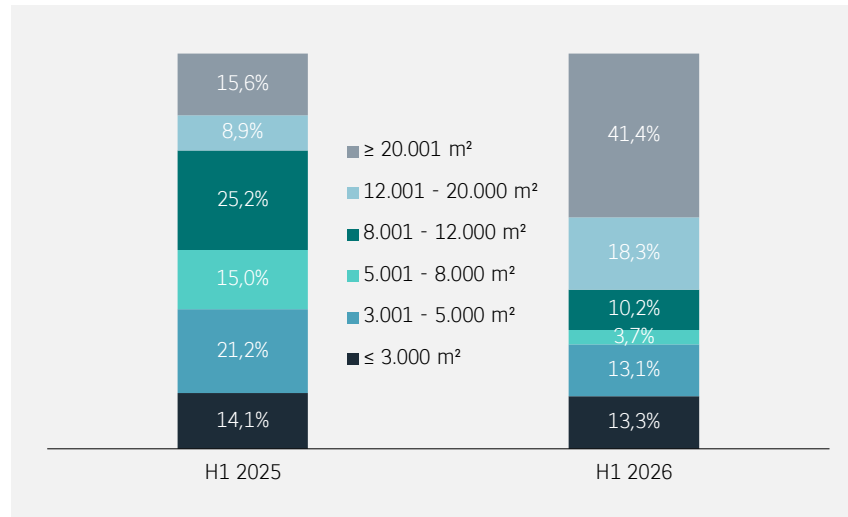
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

Wie für Hamburg üblich, führen zum Ende des ersten Halbjahrs Logistikdienstleister die Branchenverteilung an. Mit einem Anteil von knapp 45 % unterstreichen sie einmal mehr Hamburgs Bedeutung als internationaler Hafen- und Distributionsstandort. Auf dem zweiten Rang folgen Handelsunternehmen mit anteilig 31 %. Dank der großflächigen E-Commerce-Anmietung aus dem ersten Quartal erzielt die Branche dabei absolut betrachtet ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis.

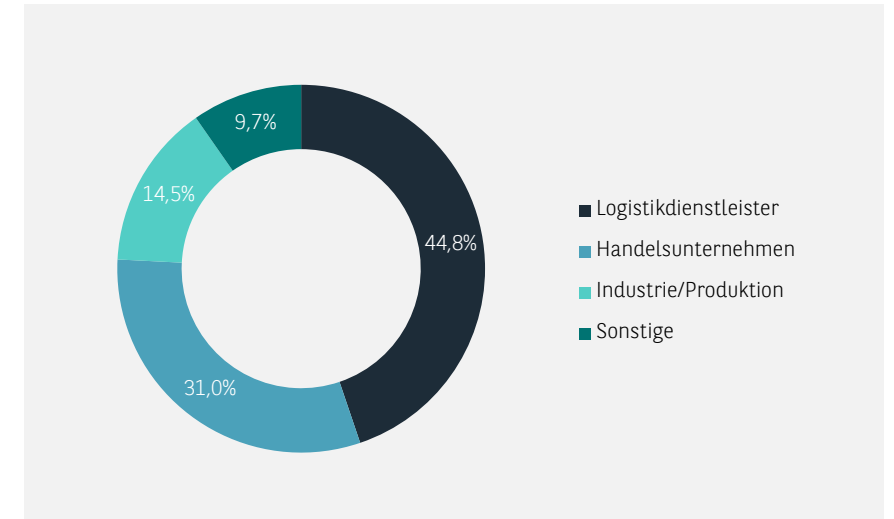
Auch die Größenklassenverteilung wird stark von den beiden zuvor genannten Abschlüssen geprägt. Zusammen stehen sie für rund 41 % des Flächenumsatzes und sorgen dafür, dass das Segment ab 20.000 m² mit insgesamt fast 80.000 m² das zweitbeste Halbjahresresultat der letzten zehn Jahre erzielt. Gleichzeitig verteilt sich das Marktgeschehen aber weiterhin auf eine vergleichsweise breite Basis. So entfallen gut 26 % des Flächenumsatzes auf Verträge bis zur 5.000-m²-Marke.

Mit rund 20 % bleibt der Neubauanteil deutlich unter seinem langjährigen Durchschnitt von etwa einem Drittel. Dies ist vor allem Angebotsbedingt. Spekulative Neubauten in gut angebundenen Kernlagen treffen weiterhin auf hohe Nachfrage, sind aber kaum verfügbar. Parallel bremst die Kombination aus hohen Baukosten und einer selektiveren Preisakzeptanz die Entwicklung neuer Projekte in peripheren Lagen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	E-Commerce	Hamburg	50.100
Q2	Logistikdienstleister	Hamburg	27.100
Q1	Luftfahrtbranche	Hamburg	17.300
Q1	Blitz Distribution	Hamburg	16.900
Q1	Karl Heinz Dietrich	Buchholz	9.300



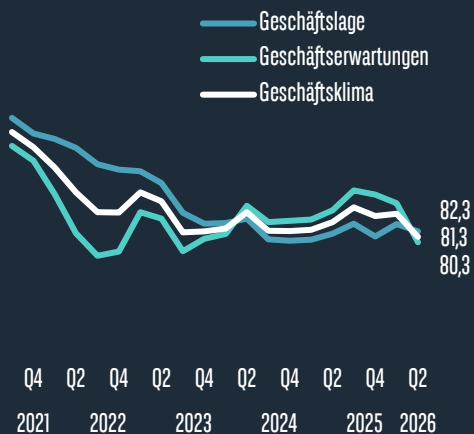
Q2 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- BREITE NUTZERBASIS STÜTZT DIE NACHFRAGE
- MIETNIVEAU WEITGEHEND STABIL

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

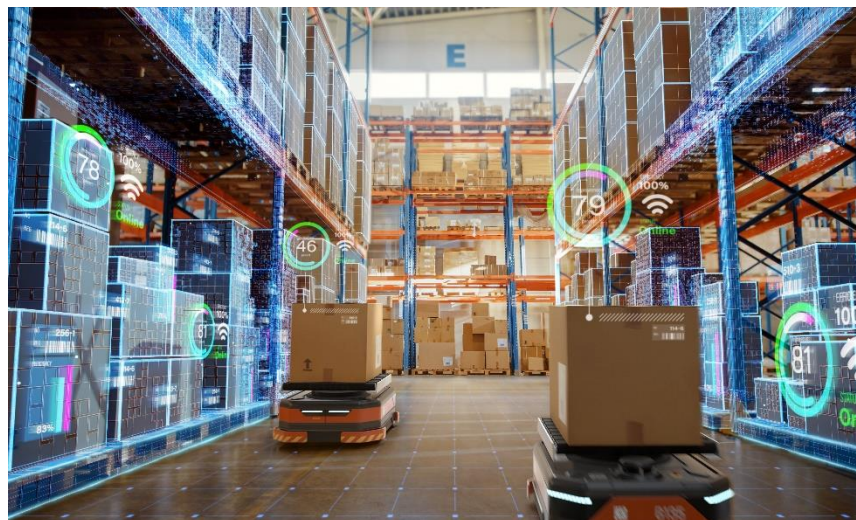


PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Logistikmarkt bleibt trotz des anspruchsvollen Umfelds in Bewegung. Zwar dämpfen die volatilen Entwicklungen im Nahen Osten mit ihren Auswirkungen auf Energiepreise, Lieferketten und globale Warenströme die konjunkturellen Aussichten, wobei Hamburg als internationaler Hafenstandort davon unmittelbar betroffen ist als andere Regionen. Gleichzeitig hat das erste Halbjahr jedoch bewiesen, dass die breite Nutzerbasis der Hansestadt für eine anhaltend solide Nachfrage nach Logistikflächen sorgt.

Ob vor diesem Hintergrund der zehnjährige Durchschnitt von knapp 450.000 m² zum Jahresende erreicht werden kann, bleibt abzuwarten, da hierfür im zweiten Halbjahr erneut mehrere größere Vertragsabschlüsse erforderlich wären. Die vorhandenen Flächengesuche und Hamburgs nach wie vor starke Position als Logistikkreuzung sprechen jedoch dafür, dass der Flächenumsatz in der zweiten Jahreshälfte weiter zulegen wird.

Bei den Mieten dürfte vorerst eine Seitwärtsbewegung dominieren. Punktuell sind allerdings auch höhere Abschlüsse möglich, da sich aktuell viele Gesuche auf moderne, kurzfristig verfügbare Flächen mit kurzen Mietvertragslaufzeiten in den Kernlagen des Marktes richten. Kann diese Nachfrage nur in Top-Objekten bedient werden, sind Mieter durchaus bereit, Mietpreisaufschläge zu akzeptieren. Auf den Gesamtmarkt lässt sich das jedoch nicht übertragen. Insbesondere in peripheren Lagen ist nicht jedes Mietpreisniveau durchsetzbar.



Logistikmarktdaten Hamburg

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2025	H1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,50	8,80	3,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,50	6,85	5,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	220.000	190.000	-13,6%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	32,9%	44,8%	45,8%
Handelsunternehmen	13,7%	31,0%	25,8%
Industrie/Produktion	41,8%	14,5%	19,0%
Sonstige	11,6%	9,7%	9,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	15,6%	41,4%	18,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	84,4%	58,6%	81,5%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	45,8%	9,8%	18,5%
Neubauanteil	48,5%	20,2%	33,3%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

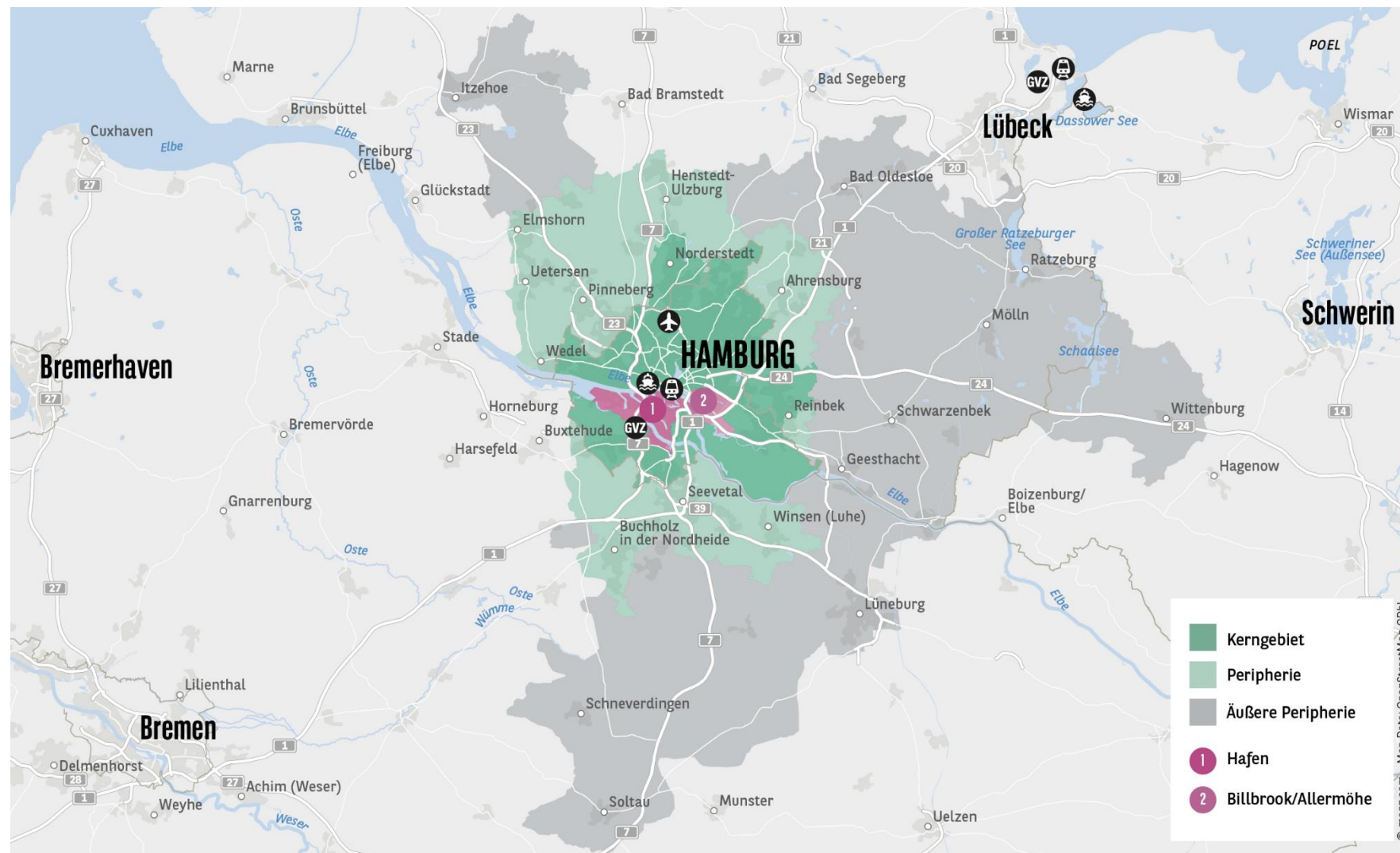


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG



LOGISTIKMARKT HAMBURG



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | HAMBURG 6