

REVIEW LOGISTIKMARKT

HAMBURG Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- LEICHTER ZUWACHS GEGENÜBER DEM VORJAHR
- MIETEN IM DRITTEN QUARTAL MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG

KENNZAHLEN

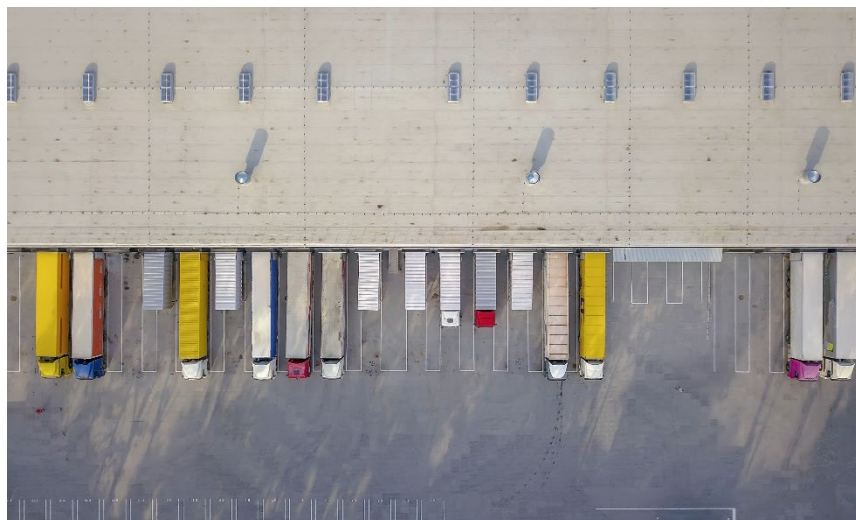
283.000 $\triangle +2,5\% \text{ y/y}$ Flächenumsatz (in m²)8,80 $\triangle +3,5\% \text{ y/y}$ Spitzenmiete (in €/m²)6,85 $\triangle +5,4\% \text{ y/y}$ Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

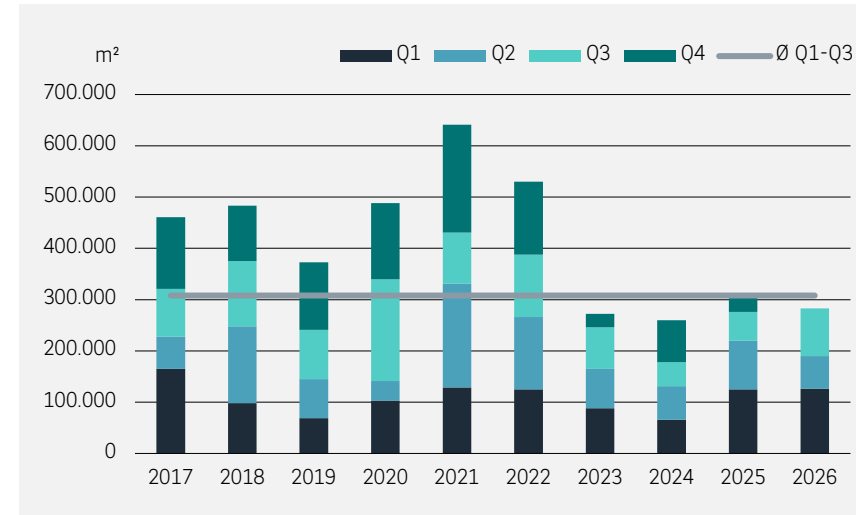
Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen weist nach den ersten drei Quartalen 2026 eine solide Bilanz auf. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz auf 283.000 m² und übertrifft damit das Vorjahresergebnis leicht um rund 3 %. Der langjährige Durchschnitt wird hingegen um gut 8 % unterschritten. Nach einem sehr dynamischen Jahresauftakt (126.000 m²) fiel das zweite Quartal mit 64.000 m² zunächst etwas moderater aus. Im dritten Quartal zog die Marktaktivität jedoch wieder spürbar an, sodass sich der Flächenumsatz erneut der Marke von 100.000 m² näherte.

Zu dieser Entwicklung haben insbesondere größere Vertragsabschlüsse beigetragen. So konnten im dritten Quartal gleich zwei Anmietungen mit jeweils mehr als 20.000 m² registriert werden. Beide entfallen auf die Unternehmensgruppe The Quality Group, die sich in Elmshorn rund 23.500 m² sowie in Kaltenkirchen weitere 20.900 m² Logistikfläche sicherte. Größter Abschluss des bisherigen Jahres ist die 50.000 m² umfassende Anmietung eines E-Commerce-Unternehmens in Hamburg-Allermöhe aus dem ersten Quartal.

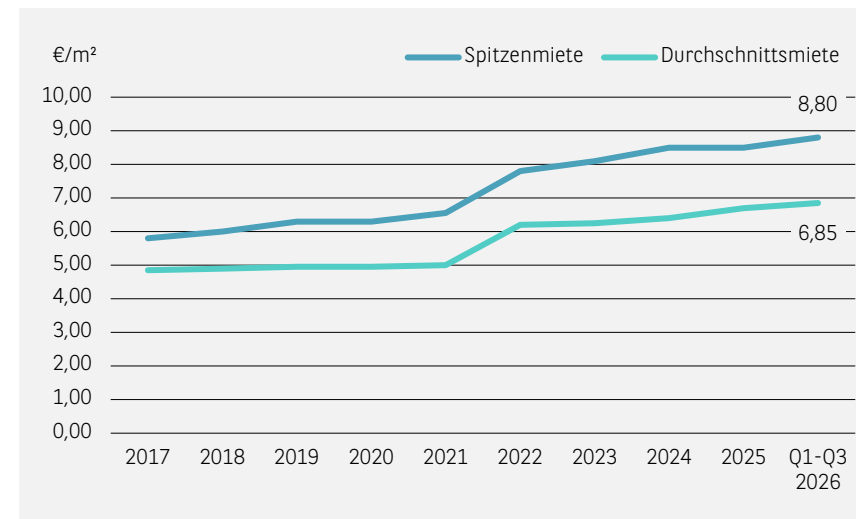
Das Mietpreisniveau zeigt sich derweil gegenüber dem Vorquartal stabil, weist im 12-Monats-Vergleich jedoch weiterhin eine Aufwärtsentwicklung auf. So hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahreswert um rund 4 % auf 8,80 €/m² zugelegt, während die Durchschnittsmiete im gleichen Zeitraum um gut 5 % auf 6,85 €/m² gestiegen ist.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT ABSTAND AM AKTIVSTEN
- WENIGER ABER DAFÜR DEUTLICH GRÖßERE ABSCHLÜSSE

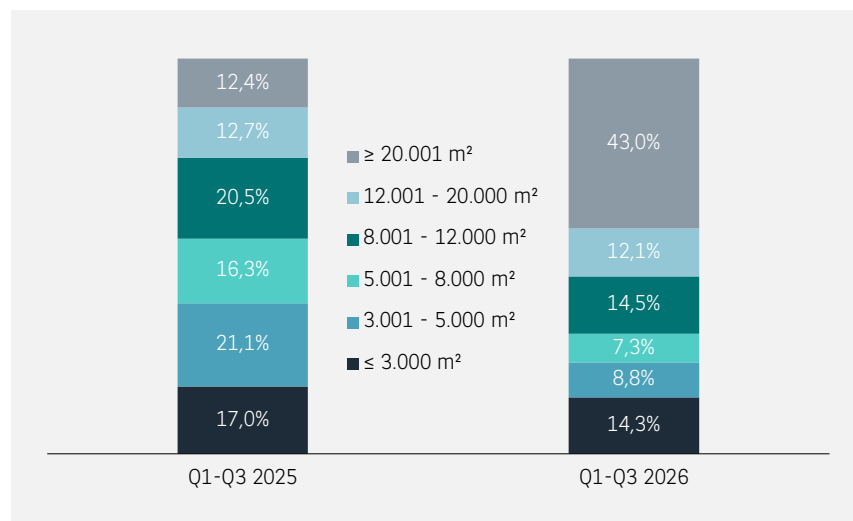
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Nutzerbranchen wird aktuell von Logistikdienstleistern angeführt. Rund 120.000 m² bzw. anteilig 42 % sind der Branche zuzuordnen. Der bislang größte Abschluss des Jahres aus diesem Segment ist die Anmietung von 27.100 m² durch die Hafen und Güterverkehr AG in einer Projektentwicklung in Hamburg Harburg. Weitere bedeutende Umsatzanteile entfallen darüber hinaus auch auf Produktions- sowie Handelsunternehmen, die jeweils rund ein Viertel zum Flächenumsatz beitragen.

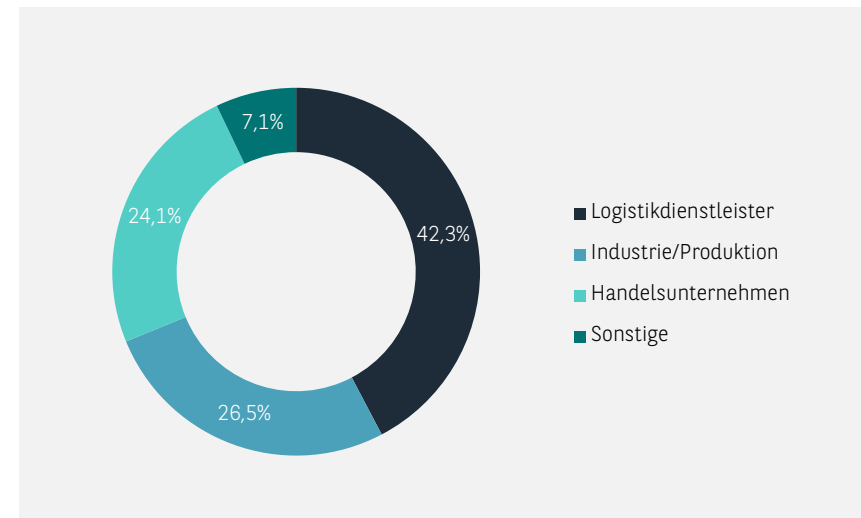
Der Blick auf die Größenklassenverteilung verdeutlicht derweil, dass der Flächenumsatz in besonderem Maße von Großabschlüssen getragen wird. So entfallen auf Verträge oberhalb der 20.000-m²-Marke rund 43 % des gesamten Flächenumsatzes. Gleichzeitig liegt die Anzahl der insgesamt registrierten Abschlüsse mit rund 50 Stück spürbar unter dem zehnjährigen Durchschnitt (rund 65). Entsprechend ist die durchschnittliche Vertragsgröße erstmals seit 2022 wieder über die Marke von 5.000 m² gestiegen.

Ebenfalls deutlich niedriger als üblich ist auch der Neubauanteil. Nur rund 27 % des registrierten Flächenumsatzes entfallen auf dieses Segment. Zwar ist die Nachfrage nach modernen Flächen in Kernlagen hoch, das Flächenpotenzial für Neuentwicklungen ist jedoch begrenzt. So konnten in den vergangenen Jahren einige Brownfield-Projekte realisiert werden, die mittlerweile allerdings größtenteils abvermietet sind.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	E-Commerce	Hamburg	50.100
Q2	Hafen und Güterverkehr AG	Hamburg	27.100
Q3	The Quality Group	Elmshorn	23.500
Q3	The Quality Group (Nutracorp)	Kaltenkirchen	20.900
Q1	Luftfahrtbranche	Hamburg	17.300



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

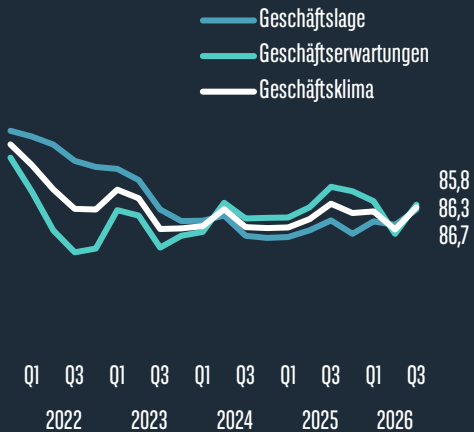


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG

- KONJUNKTURAUSSICHTEN LEICHT VERBESSERT
- PUNKTUELLE MIETANSTIEGE MÖGLICH

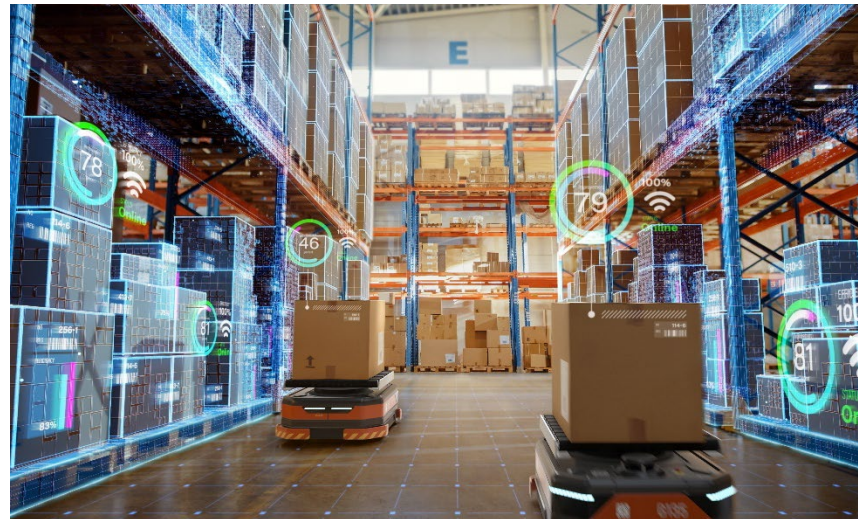
BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)



PERSPEKTIVEN

Die Perspektiven für den Hamburger Logistikmarkt haben sich angesichts der zuletzt etwas günstigeren konjunkturellen Aussichten aufgehellt. Zwar belasten geopolitische Unsicherheiten und die volatilen Entwicklungen im Welthandel weiterhin das wirtschaftliche Umfeld. Allerdings haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Wachstumsprognosen im Rahmen der Herbstgutachten spürbar nach oben korrigiert. Auch wichtige Stimmungskindikatoren wie das ifo-Geschäftsklima sowie der BVL Logistik-Indikator zeigen seit einigen Monaten wieder einen Aufwärtstrend. Eine Festigung der konjunkturellen Erholung könnte somit auch dem Hamburger Logistikmarkt zusätzliche Nachfrageimpulse verleihen. Für den weiteren Jahresverlauf ist vor diesem Hintergrund von einer anhaltend soliden Nachfrage nach Logistikflächen auszugehen. Das Erreichen des zehnjährigen Durchschnitts von knapp 450.000 m² dürfte angesichts des bisherigen Marktverlaufs allerdings schwierig werden. Ein Flächenumsatz im Bereich von 400.000 m² zum Jahresende erscheint jedoch realistisch.

Bei den Mieten dürfte sich zunächst die Seitwärtsbewegung der vergangenen Monate fortsetzen. Vereinzelt sind jedoch weitere Mietpreissteigerungen möglich, insbesondere bei modernen, kurzfristig verfügbaren Flächen in den gefragten Kernlagen. Hier trifft eine weiterhin hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot, sodass Mieter für entsprechende Objekte durchaus bereit sind, höhere Preise zu akzeptieren.



Logistikmarktdaten Hamburg

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,80	3,5%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,50	6,85	5,4%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	276.000	283.000	2,5%

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	36,9%	42,3%	43,5%
Handelsunternehmen	13,6%	24,1%	27,2%
Industrie/Produktion	38,6%	26,5%	20,7%
Sonstige	10,9%	7,1%	8,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	12,4%	43,0%	20,2%
Anteil Deals bis 20.000 m²	87,6%	57,0%	79,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	38,0%	10,9%	23,4%
Neubauanteil	39,6%	27,3%	36,1%

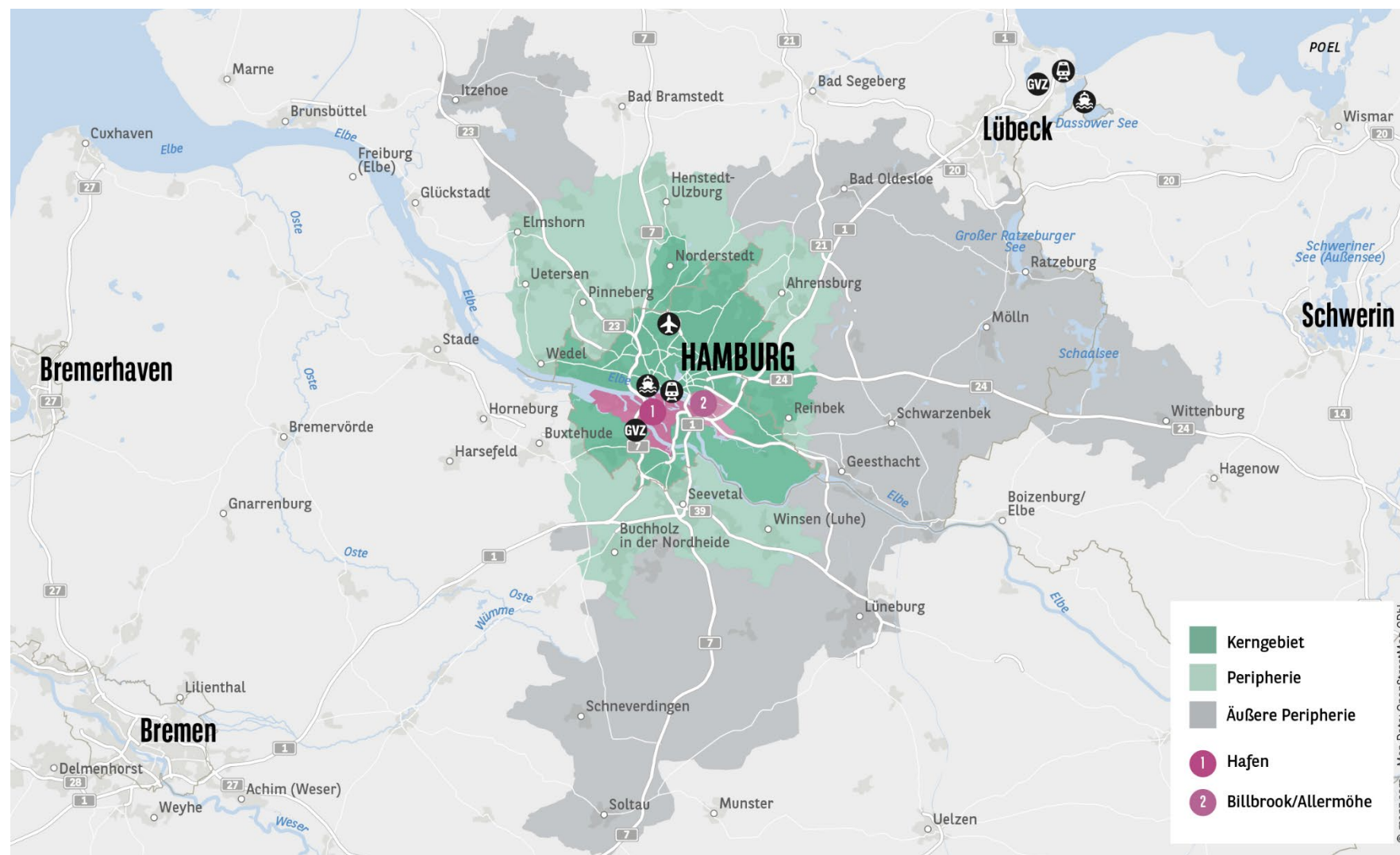


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
HAMBURG



LOGISTIKMARKT HAMBURG



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel