

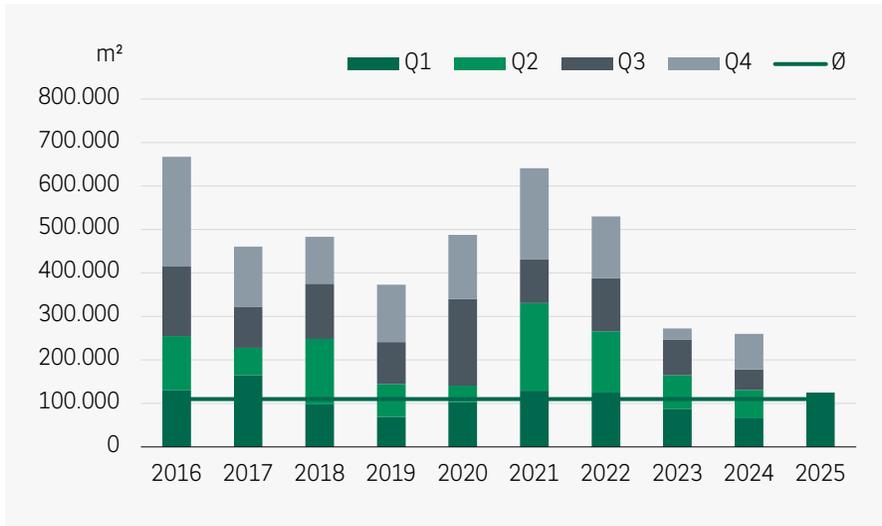


HAMBURG

# REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2025

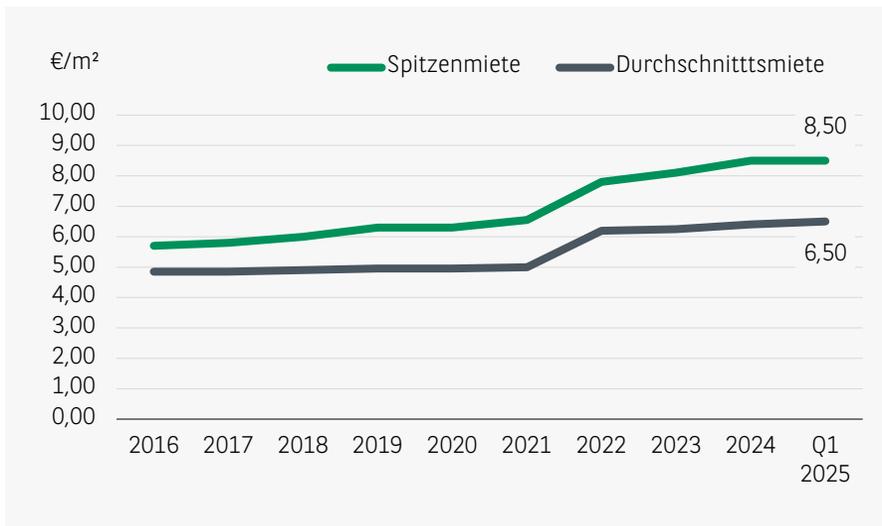
## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



## STARKER JAHRESAUFTAKT: FLÄCHENUMSATZ LEGT UM FAST 90% ZU

- Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen ist stark in das Jahr 2025 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 125.000 m² wurde das schwache Vorjahresresultat um 89 % übertroffen. Vor dem Hintergrund des nach wie vor stotternden Konjunkturmotors sowie der geopolitischen Verwerfungen, die sich zunehmend zu einem Risiko für den Welthandel entwickeln, ist es besonders bemerkenswert, dass auch der langjährige Durchschnitt um rund 14 % überschritten werden konnte.
- Maßgeblich verantwortlich für das gute Resultat sind in erster Linie mehrere große Eigennutzerabschlüsse. So entfällt auch der bislang größte Flächenumsatz des Jahres, der Baubeginn des Körber Campus in Bergedorf, welcher rund 34.300 m² Fläche für Produktion und Logistik umfassen wird, auf dieses Segment. Mit dem neuen Standort des Pharma-Logistikers Loxxess in Rosengarten (10.500 m²) sowie dem Baustart des BIG-Arbeitsschutz-Logistikzentrums in Buchholz (10.000 m²) sind auch die nächstgrößeren Abschlüsse Eigennutzern zuzuordnen, sodass ihr Anteil am Gesamtflächenumsatz aktuell bei hohen 56 % liegt. Größter Vermietungsumsatz des Jahres war der Abschluss über 8.200 m² durch Still Mechatronik in Hamburg-Billbrook. Nicht zuletzt, da alle genannten Abschlüsse auf Neubauten entfallen, beläuft sich der Neubauanteil aktuell auf fast zwei Drittel, was einem der höchsten je registrierten Werte entspricht.
- Bei der Mietentwicklung zeigt sich aktuell ein zweigeteiltes Bild. Während die Spitzenmiete unverändert bei 8,50 €/m² liegt, hat das Mietniveau in der Breite etwas zugelegt. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach modernen Flächen bei gleichzeitig knappem Angebot ist die Durchschnittsmiete im Marktgebiet um weitere 10 Cent auf 6,50 €/m² gestiegen.

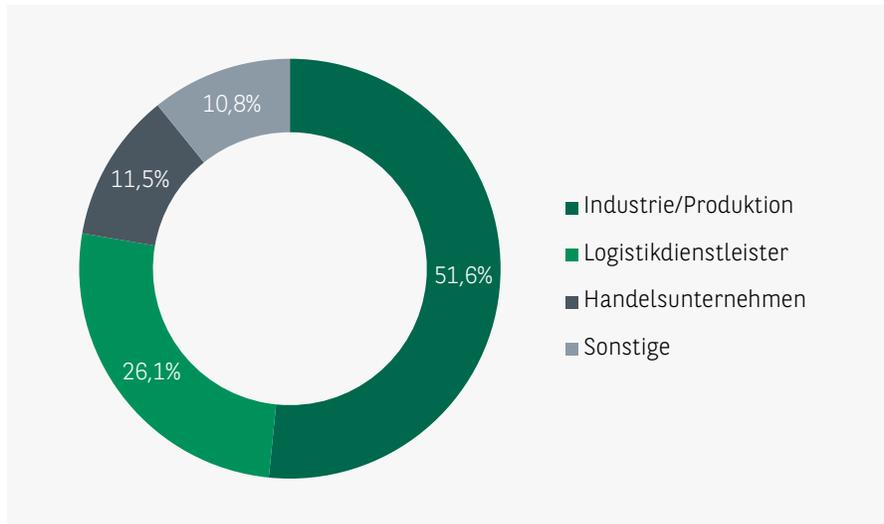
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## Flächenumsatz nach Größenklassen



## Flächenumsatz nach Branchen



## PRODUKTIONSUNTERNEHMEN MIT ABSTAND AM STÄRKSTEN

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen zeigt zum Ende des Quartals ein für Hamburg eher ungewöhntes Bild. Üblicherweise dominieren Logistikdienstleister und Handelsunternehmen das Marktgeschehen der Hansestadt. Aktuell kommen diese jedoch nur auf Umsatzanteile von gut 26 % bzw. 11,5 %, womit sie auch absolut gesehen, unterdurchschnittlich beteiligt sind. Demgegenüber entfällt mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf Industrie- und Produktionsunternehmen. Mit knapp 65.000 m² verzeichnen sie das bislang stärkste je registrierte Auftaktquartal, wofür nicht zuletzt der genannte Abschluss durch Körber verantwortlich ist.
- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen zeigt derzeit ein sehr ausgeglichenes Bild. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass auch in den kleineren Flächensegmenten ein reges Marktgeschehen zu beobachten war. Entsprechend liegt auch die Anzahl der registrierten Abschlüsse mit knapp 30 Stück auf dem höchsten Niveau der vergangenen fünf Jahre.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Körber Technologies	Hamburg	34.300
Q1	Loxess Pharma	Rosengarten	10.500
Q1	BIG Arbeitsschutz	Buchholz in der Nordheide	10.000
Q1	Still Mechatronik	Hamburg	8.200
Q1	Fortis Work	Hamburg	7.500

## PERSPEKTIVEN

- Der Hamburger Logistikmarkt sendet mit dem starken Jahresauftakt im Angesicht des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeldes ein positives Zeichen. Dabei unterstreicht nicht zuletzt die Vielzahl an großen Eigennutzerabschlüssen, dass viele Unternehmen den Wirtschaftsstandort Hamburg langfristig als sehr attraktiv einschätzen.
- Abzuwarten bleibt jedoch, wie sich der Vermietungsmarkt in den kommenden Monaten entwickelt. Insbesondere das Geschäft von Logistikdienstleistern reagiert in der Regel sehr direkt auf realwirtschaftliche Impulse. Neben dem bereits seit mehreren Quartalen stotternden Konjunkturmotor ist die erratische Wirtschaftspolitik der USA mittlerweile zu einem Risiko für den Welthandel geworden. Neben der allgemein hemmenden Wirkung von exzessiven Zöllen auf den Handel, stellt sich vor allem die Unberechenbarkeit der US-Zollpolitik als Problem dar. Während die schnellen Kurswechsel der US-Regierung die Finanzmärkte sofort treffen, ist es aktuell nur sehr schwer vorhersehbar, was die realwirtschaftlichen Folgen sein werden. Entsprechend herausfordernd sind aktuell auch die Kapazitätsplanungen für die meisten Unternehmen.
- Positive Impulse sind demgegenüber vom für Deutschland beschlossenen Sondervermögen für Infrastruktur und Rüstung zu erwarten. Zwar wird ein messbar positiver Einfluss auf das BIP nicht vor 2026 erwartet, jedoch dürften sich hieraus mittelfristig spürbar positive Effekte auch auf die Logistikflächennachfrage ergeben.
- Aufgrund der aktuellen Gemengelage ist der Gesamtjahresflächenumsatz derzeit nur schwer prognostizierbar. Nicht zuletzt aufgrund des guten Jahresstarts ist für den Hamburger Logistikmarkt ein deutlich stärkeres Abschneiden als im Vorjahr (260.000 m²) jedoch sehr wahrscheinlich. Das Mietpreisniveau wird mit aller Wahrscheinlichkeit weiter steigen, denn die hohe Nachfrage nach modernen Flächen kann bei der fortlaufend sehr niedrigen Bautätigkeit kaum bedient werden.

## Kennzahlen Logistikmarkt Hamburg

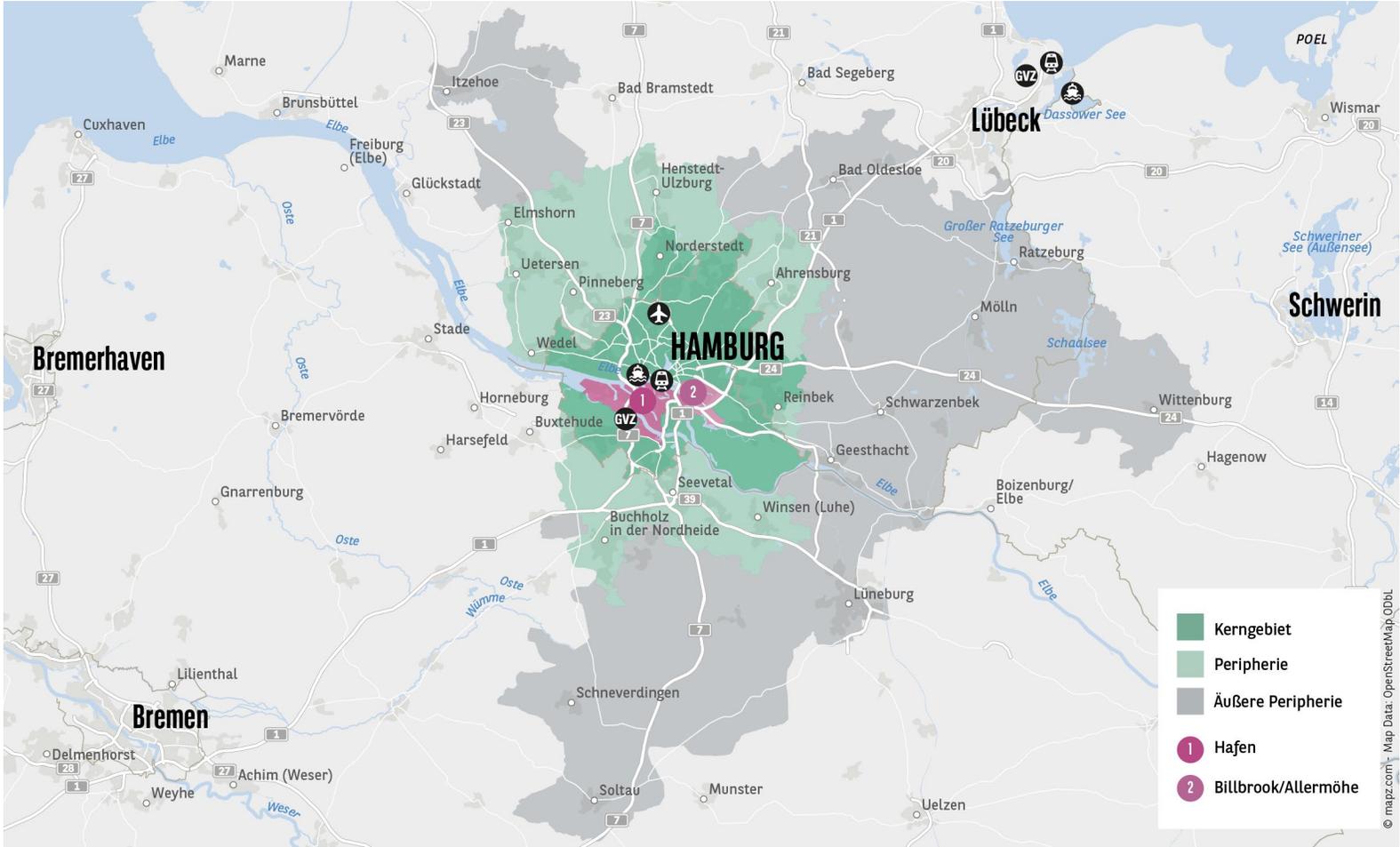
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,30	8,50	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,40	6,50	1,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	<b>66.000</b>	<b>125.000</b>	<b>89,4%</b>

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	37,8%	26,1%	42,9%
Handelsunternehmen	21,3%	11,5%	26,2%
Industrie/Produktion	29,8%	51,6%	21,9%
Sonstige	11,1%	10,8%	9,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	27,5%	15,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	72,5%	84,6%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	56,2%	22,9%
Neubauanteil	55,7%	63,2%	33,1%

# 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: 31.03.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg  
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN