



LOGISTIKVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2025 einen Flächenumsatz von 285.100 m². Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von 56 %, liegt jedoch 17 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Das starke Ergebnis ist vor allem auf eine Reihe von Eigennutzerabschlüssen zurückzuführen, die auch dafür gesorgt haben, dass der Anteil der Eigennutzer am Flächenumsatz mit 23 % überproportional hoch war. Die reine Vermietungsleistung lag mit 176.600 m² rund 7 % über dem Vorjahresniveau. Der größte Abschluss im 3. Quartal fand in Hamburg statt. Dort mietete die Heinrich Dehn Internationale Spedition 15.300 m² im Neubau an.

Insgesamt gab es jedoch eine beträchtliche Anzahl kleinerer Mietvertragsabschlüsse von Nutzern aus den Bereichen Mobilität, IT und Gastronomie, was zu einem ungewöhnlich hohen Anteil anderer Branchen am Flächenumsatz führte. Hohe Mietpreise und eine weiterhin schwierige Wirtschaftslage haben dazu geführt, dass Mieter zögern, sich langfristig zu binden und lieber ihre Mietverträge verlängern als teuer umzuziehen. Bis Ende des Jahres erwarten wir daher zunächst eine Stabilisierung der Mietpreise auf einem hohen Niveau. Bei den Durchschnittsmieten gehen wir jedoch von einem leichten Rückgang aus, da Nutzer aktuell sehr preissensibel reagieren und die hohen Preise den Markt hemmen.

Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	285.100 m ²	+ 56 %
Vermietungsumsatz	176.600 m ²	+ 7 %
Eigennutzer	38 %	
Spitzenmiete	8,50 €/m ²	+ 3 %
Durchschnittsmiete	7,00 €/m ²	+ 4 %

Ausblick 2025



Nachfrage



Angebot

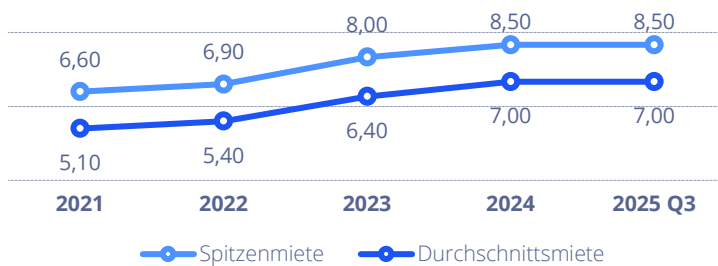


Ø Miete

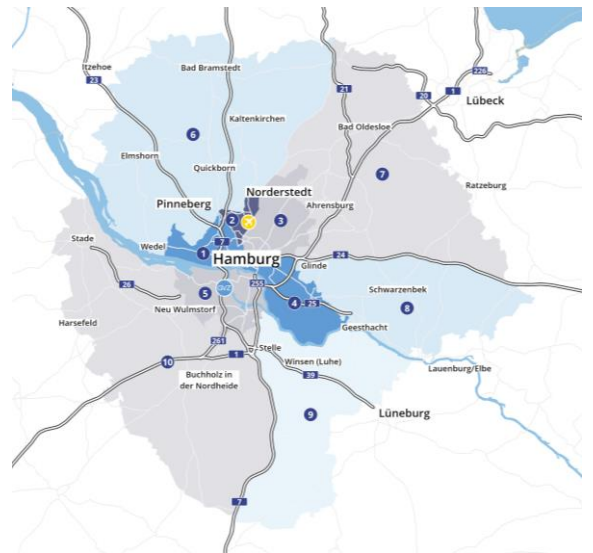
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Stadt Ost (4)	93.000 m ²	33
Umland Süd-West (10)	62.700 m ²	22
Stadt West (1)	32.200 m ²	11

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte

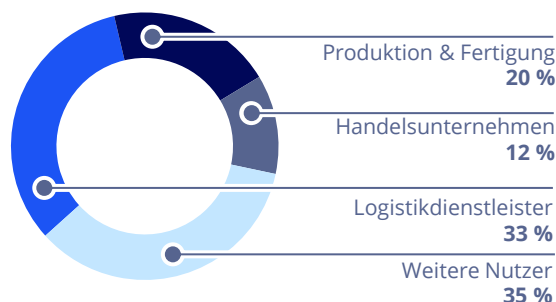


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	28 %
5.001 – 10.000 m ²	36 %
3.001 – 5.000 m ²	18 %
1.001 – 3.000 m ²	12 %
501 – 1.000 m ²	5 %
bis 500 m ²	1 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Rebecca Lohner | Senior Consultant I
Market Intelligence & Foresight
+49 173 1026041
rebecca.lohner@colliers.com