



LOGISTIKVERMIETUNG

HAMBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte 2025 einen Flächenumsatz von 330.700 m² und ist im Vergleich zum Vorjahr um 23 % gestiegen. Das starke Ergebnis ist vor allem auf eine Reihe von Eigennutzerabschlüssen zurückzuführen, die dafür gesorgt haben, dass der Anteil dieser am Flächenumsatz mit 34 % überproportional hoch war. Der größte Eigennutzerabschluss fand im 1. Quartal statt. Im Stadtgebiet startete eine Stiftung Anfang 2025 mit dem Bau einer rund 34.300 m² großen Logistikhalle. Insgesamt lag der Fokus der Nutzer auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund 61 % der Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt und waren für 20 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Für 2026 erwarten wir,

dass die Nachfrage weiter anzieht. Im Gewerbeparksegment ist sie dabei am konstantesten und kommt insbesondere aus dem Entertainment- und Sport-Sektor. Das Angebot ist hier jedoch sehr limitiert. Im großvolumigen Bereich sehen wir, dass vor allem Logistikdienstleister wieder aktiver sind. Aber auch die ersten Gesuche von asiatischen Unternehmen sind in Hamburg angekommen. Ein paar verfügbare Big-Box-Immobilien sorgen für das passende Angebot. Dabei spielt jedoch die Preissensibilität der Nutzer eine zentrale Rolle, die nicht zu jedem Preis anmieten, was Vermarktungszeiten verlängert. Bis Ende 2026 rechnen wir mit einem steigenden Flächenumsatz über dem Niveau von 2025.

Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	330.700 m ²	+ 23 %
Vermietungsumsatz	217.500 m ²	- 10 %
Eigennutzer	34 %	
Spitzenmiete	8,50 €/m ²	+ 0 %
Durchschnittsmiete	7,30 €/m ²	+ 4 %

Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

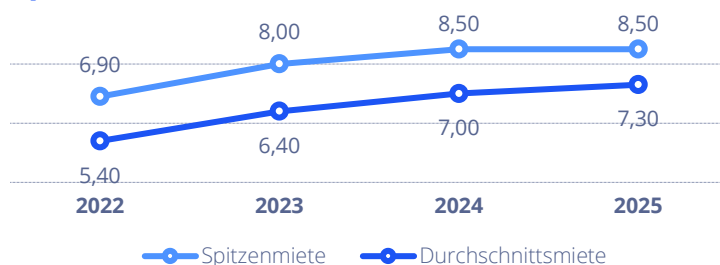


Ø Miete

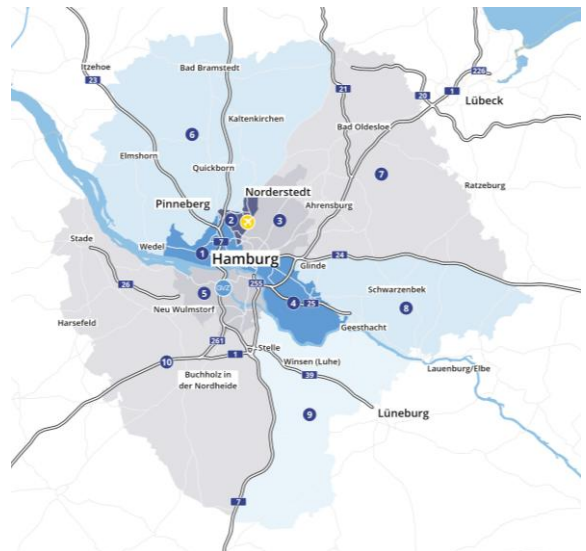
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Stadt Ost (4)	101.200 m ²	31
Umland Süd-West (10)	62.700 m ²	19
Stadt Süd (5)	50.500 m ²	15

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte

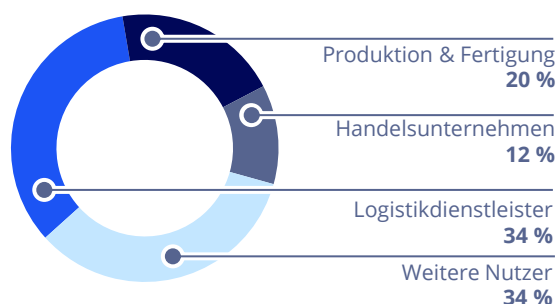


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	30 %
5.001 – 10.000 m ²	31 %
3.001 – 5.000 m ²	19 %
1.001 – 3.000 m ²	14 %
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