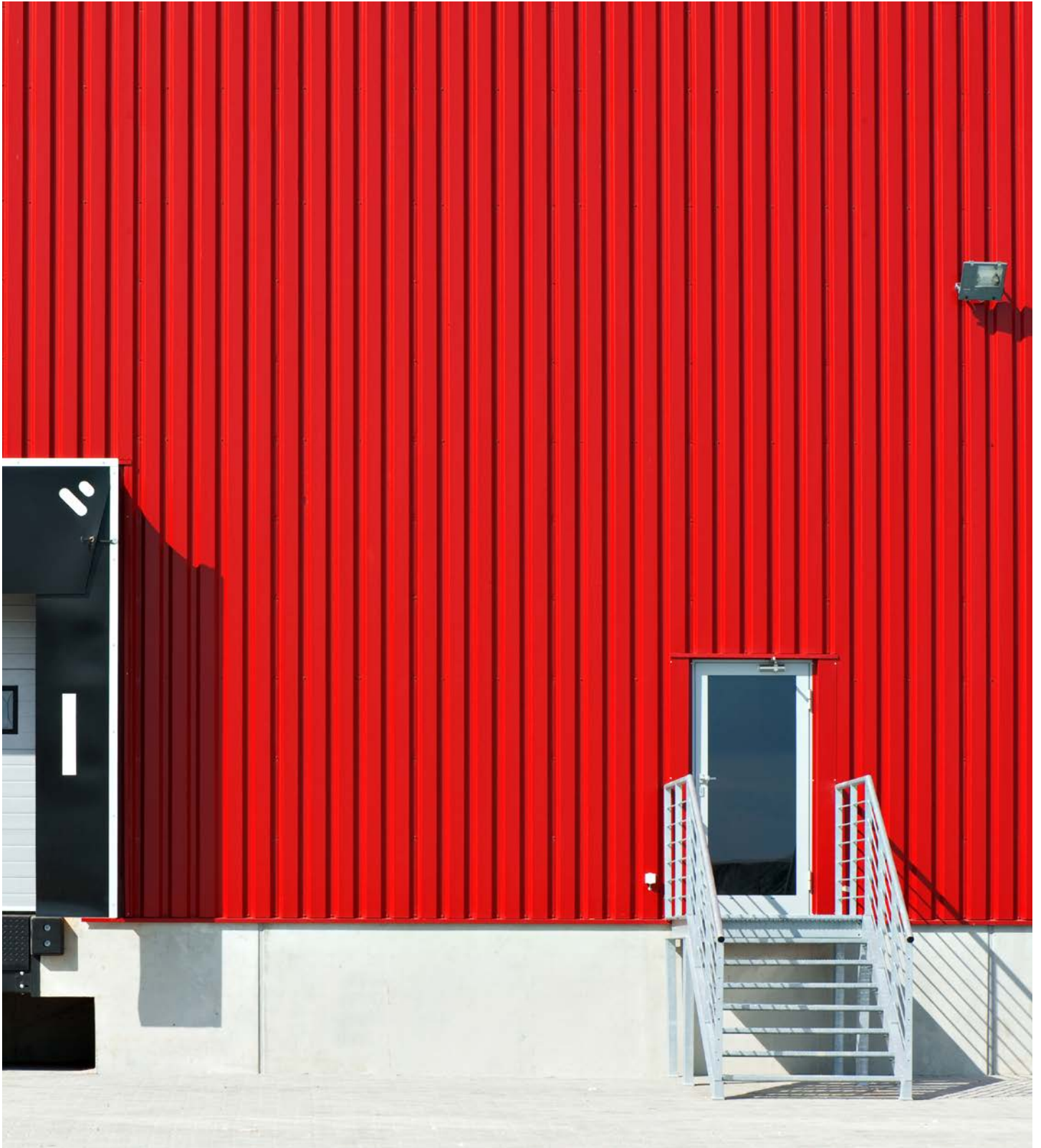




Marktreport 2026 · Hamburg

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

Hamburg





310.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



8,50 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



7,30 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent



4,50 EUR/m²
Mindestmiete
Minimum rent

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Rückkehr zu alter Stärke

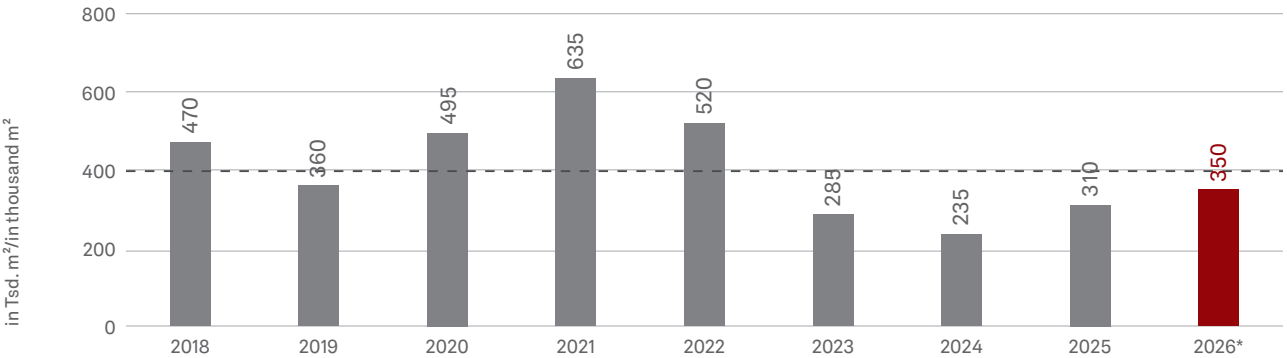
Der Hamburger Markt für Industrie- und Logistikimmobilien hat im Jahr 2025 eine beeindruckende Erholung vollzogen. Nach der konjunkturellen Zurückhaltung des Vorjahres stieg der Gesamtflächenumsatz signifikant um 32% auf rund 310.000 m² (Vorjahr: 235.000 m²). Auch wenn der Fünf-Jahres-Schnitt von 397.000 m² noch nicht vollständig erreicht wurde, markiert dieses Plus das Ende der zweijährigen Zurückhaltung. Getragen wurde diese Entwicklung maßgeblich durch den E-Commerce-Sektor sowie spezialisierte Logistikdienstleister. Parallel dazu hat sich die Branchenstruktur deutlich gewandelt: Während das Segment Transport und Logistik mit 33% weiterhin die Spitzenposition hält, baute der Bereich Industrie und Gewerbe seinen Marktanteil

Resurgence of former strength

In 2025 Hamburg's market for industrial and warehouse properties made an impressive recovery. Following the economic hesitancy of the previous year, total take-up increased significantly, rising 32% to some 310,000 m² (previous year: 235,000 m²). Although the market has still not matched the five-year average of 397,000 m², current performance shows that the hesitancy of the past two years is over. This trend is primarily due to developments in the e-commerce sector and specialist logistics service providers. Parallel to this, there has been a marked change in the industry's structure. While the Transport and Logistics segment continued to hold the Number One position at 33%, the Industry and Commercial category experienced massive growth in its market share to 32% (previous

Flächenumsatz

Take-up



-- 5-Jahres-Durchschnitt/5-year-average: 397.000 m²

* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Transaktionen

Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
Körber Technologies GmbH	34.300	Industrie, Gewerbe/industrial, properties	Hamburg Ost
Spedition Mickleit GmbH & Co. KG	20.000	Transport, Logistik/transport, logistics	Hamburg Süd
ETS & Scan Global Logistics Group	19.600	Transport, Logistik/transport, logistics	Umland Süd
Heinrich Dehn Spedition	15.300	Transport, Logistik/transport, logistics	Hamburg Ost
Loxxees Pharma GmbH	10.500	Transport, Logistik/transport, logistics	Umland Süd
Big Arbeitsschutz GmbH	10.000	Handel/commerce	Umland Süd

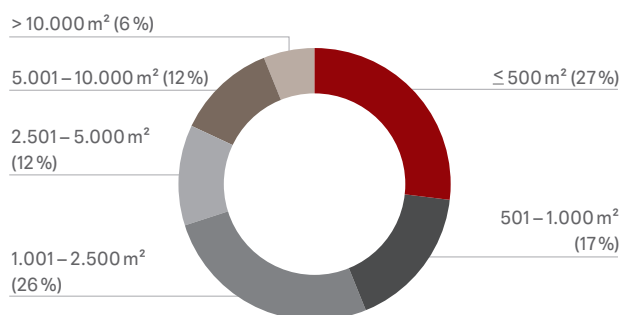
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

massiv auf 32 % aus (Vorjahr: 19 %). Der Handel stabilisierte sich bei einem Anteil von 20 %, was in Summe eine breiter abgestützte Nachfragestruktur unterstreicht. Eine markante Verschiebung zeigte sich im Segment des Eigennutzer-Neubaus, dessen Anteil sich auf 27 % verdoppelte. Diese Zunahme an Eigeninvestitionen ist eine direkte Antwort auf das knappe Angebot an spekulativen Projekten und wurde durch das stabilisierte Zinsumfeld begünstigt. Regional behaupten die Lagen im Süden und Osten Hamburgs mit einem Marktanteil von 74 % ihre Vormachtstellung. Besonders das südliche Umland profitierte von der Flächenknappheit im Stadtgebiet und steigerte seinen Anteil am Gesamtergebnis auf beachtliche 22 %. Großabschlüsse wie durch die ETS & Scan Global Logistics Group (ca. 19.600 m²) untermauern die Attraktivität dieser Achsen. Trotz der belebten Nachfrage blieben die Mietpreise stabil: Die Spitzenmiete verharrt bei 8,50 EUR/m², die Durchschnittsmiete bei 7,30 EUR/m². Diese Seitwärtsbewegung verdeutlicht, dass die wirtschaftliche Belastungsgrenze vieler Nutzer erreicht ist, weshalb der Fokus verstärkt auf der Flächeneffizienz liegt – über ein Viertel der Abschlüsse entfiel auf kleinteilige Einheiten bis 500 m².

year: 19%). Trade's share of the market stabilised at 20%, underlining the more broadly based nature of demand. There was a striking trend in the Owner-Occupier New Build category, which doubled its share to 27%. This rise in equity investments is a direct response to the shortage of speculative projects on the market and was fuelled by the stabilisation of interest rates. In terms of regional distribution, locations in the south and east of Hamburg continue to dominate, accounting for 74% of the market. The southern hinterland in particular benefitted from a shortage of space within Hamburg's city boundaries, increasing its contribution to overall performance to an impressive 22%. Major deals such as the one concluded by the ETS & Scan Global Logistics Group (approx. 19,600m²) confirm the attractiveness of these axes. Rents remained stable despite the upturn in demand, with prime rents remaining at 8.50 EUR/m² and the average rent at around 7.30 EUR/m². This sideways trend illustrates that many users have reached their economic limit, resulting in a greater focus on efficient use of space – over a quarter of contracts were for small-unit spaces up to 500 m².

Verträge nach Größenklassen*

Contracts by size categories (area)*

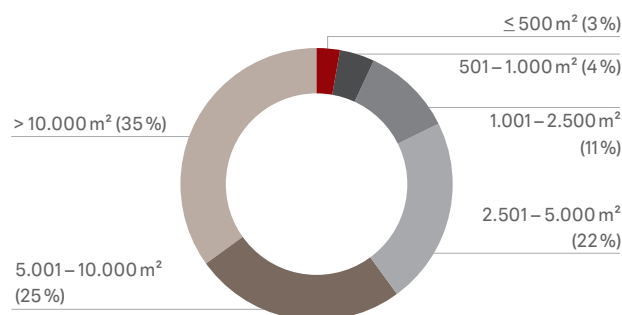


* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

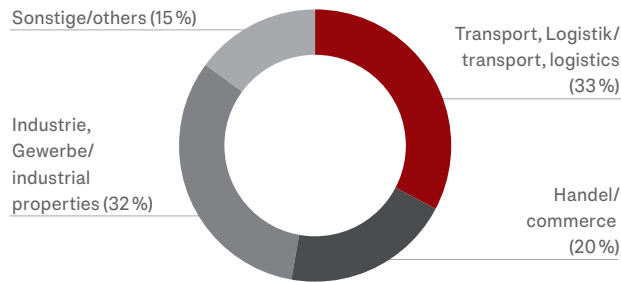
Flächenumsatz – Größenklassen*

Take-up – size categories (area)*



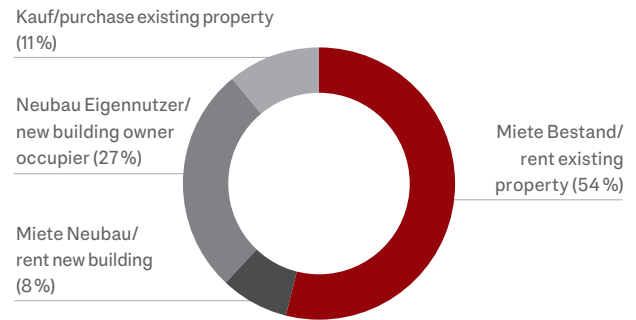
* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Branche***Take-up – sector***

* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer***Take-up – rental/owner-occupier***

* Prognose/Forecast

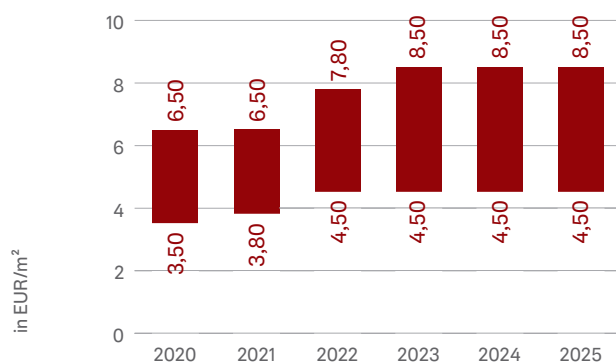
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Nachhaltigkeit und Ausblick

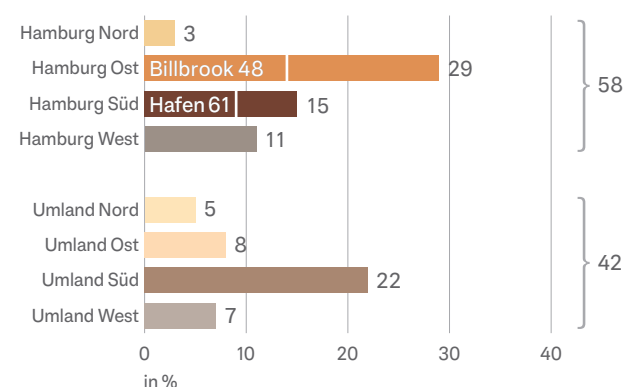
Aufgrund der limitierten Neubautätigkeit fokussiert sich das Marktgeschehen zunehmend auf energetisch optimierte Bestandsflächen. Da die Dekarbonisierung mittlerweile eine unverzichtbare Voraussetzung für Nutzer und Finanzierungspartner darstellt, ist eine stringente ESG-Strategie essenziell für die Marktfähigkeit. Vor diesem Hintergrund gestaltet sich die Prognose für 2026 verhalten optimistisch: Es wird erwartet, dass sich der positive Trend fortsetzt und ein Gesamtflächenumsatz in der Größenordnung von 350.000 m² erreicht werden kann. Zwar stehen einige Baufertigstellungen an, doch der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit wird weiterhin auf hochwertigen Bestandsimmobilien liegen. Bei den Mieten ist vorerst nicht mit nennenswerten Sprüngen nach oben zu rechnen, da die wirtschaftliche Gesamtsituation weiterhin eine disziplinierte Kostenplanung der Unternehmen erfordert.

Sustainability and outlook

Due to limited new construction activity, market activity is increasingly focusing on existing properties with optimum energy-conserving technology. Decarbonisation is now an essential requirement for users and financial partners, consequently a soundly based ESG strategy is key to marketability. Against this backdrop, the forecast for 2026 is cautiously optimistic. The positive trend is expected to continue and it should be possible to generate total take-up of around 350,000 m². Although some new construction projects are due to be completed, high-quality existing properties will form the core of brokering activities. No noticeable rises in rents are expected in the short term as the overall economic situation means that companies must continue to pay attention to disciplined cost planning.

Mietpreisspannen**Rent price range**

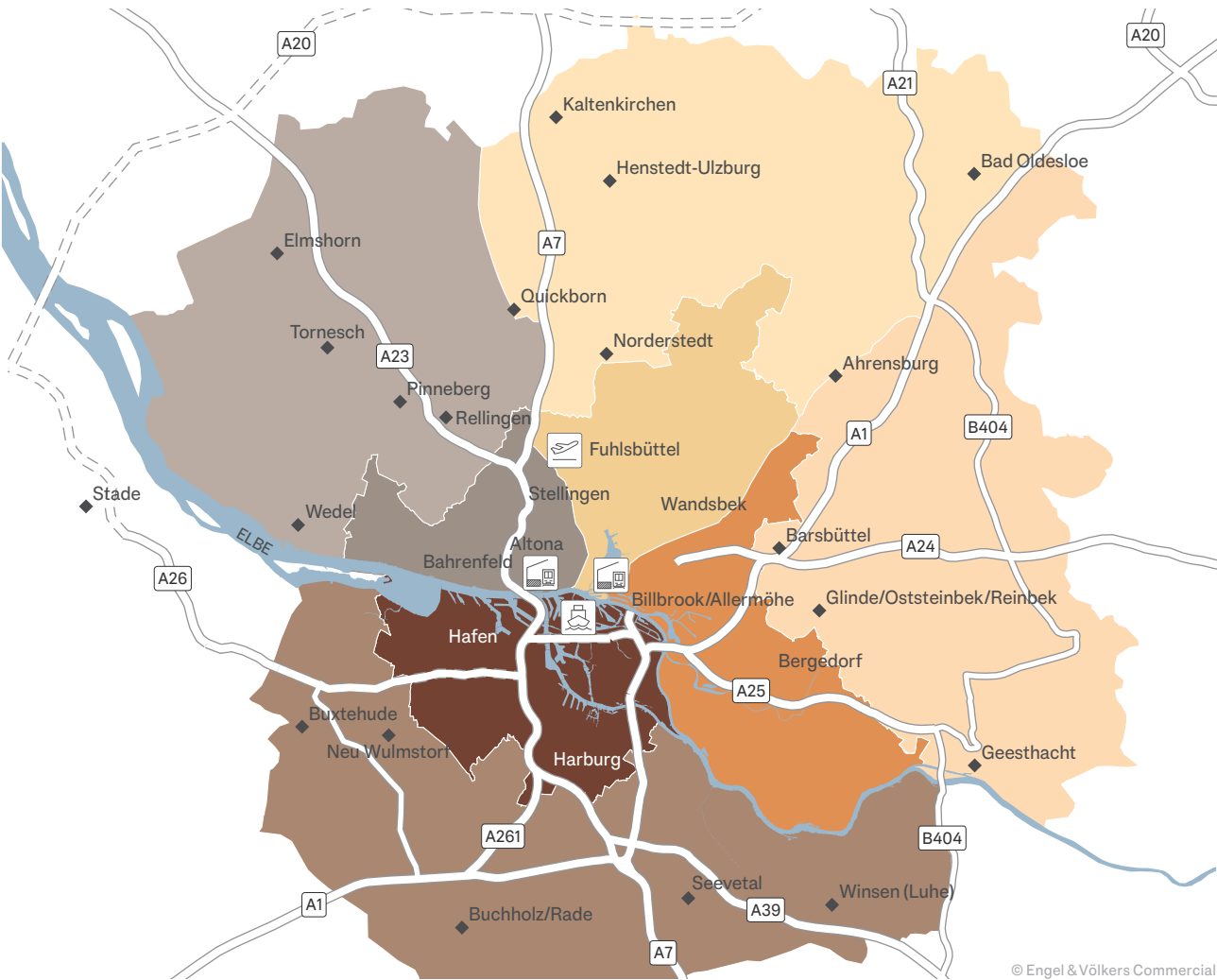
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Lage***Take-up – location***

* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen Hamburg
Industrial and logistics areas in Hamburg



© Engel & Völkers Commercial

- ◆ Hamburger Norden
- ◆ Hamburger Osten
- ◆ Hamburger Süden
- ◆ Hamburger Westen
- ◆ Gewässer
- ◆ Umland Norden
- ◆ Umland Osten
- ◆ Umland Süden
- ◆ Umland Westen

Mietpreise in EUR/m² nach Nutzungsart*
Rents in euros/m² by usage type*

	Hamburg				Umland environs			
	◆ Norden	◆ Osten	◆ Süden	◆ Westen	◆ Norden	◆ Osten	◆ Süden	◆ Westen
Transport, Logistik	4,75 – 7,00	4,80 – 7,50	4,80 – 7,30	4,50 – 7,20	4,50 – 6,50	4,50 – 6,80	4,50 – 7,00	4,50 – 6,00
Gewerbe, Produktion	5,50 – 8,00	6,00 – 8,50	6,50 – 8,50	5,00 – 8,20	5,00 – 7,50	4,80 – 8,00	5,00 – 8,00	4,80 – 7,50

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial * bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattung u. Lagen sind möglich
* based on average existing properties; higher rents for new buildings or special features and locations are possible

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.

Stand der Informationen: Januar 2026.

All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy.
Reproduction of copyrighted content is only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source.

Status of the information: January 2026.

HAMBURG

+49 (0)40 36 88 10 200 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/commercial/research