


Marktreport 2025 · Hamburg


INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

Hamburg







235.000 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

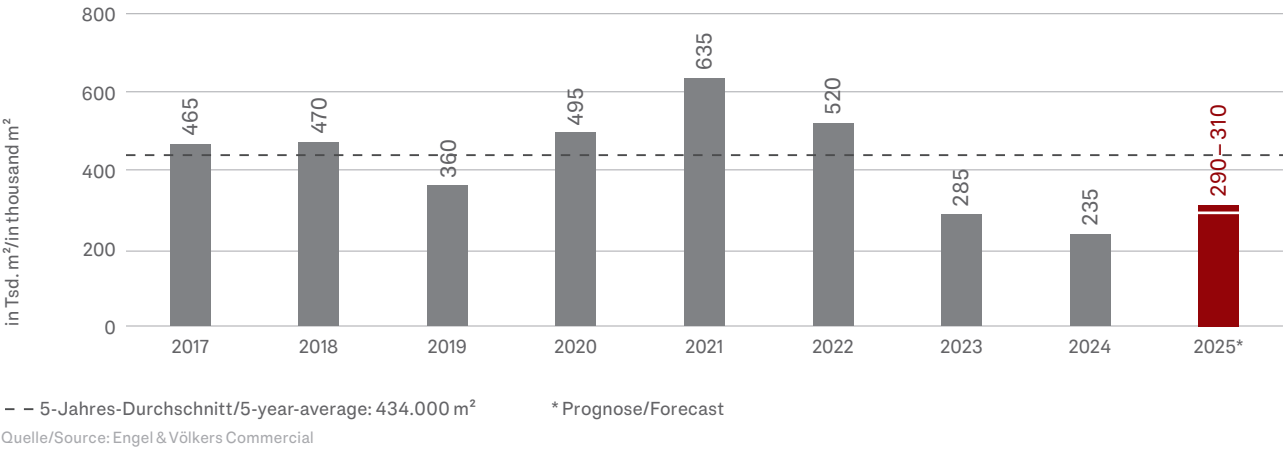
Konjunktur und Flächenknappheit bremsen Vermietungsgeschehen

Im Jahr 2024 agierten Unternehmen bei Anmietungsentscheidungen vor dem Hintergrund einer schwachen Konjunktur vorsichtig. Dementsprechend lag der Gesamtflächenumsatz im Industrie- und Logistiksegment der Hansestadt mit 235.000 m² rund 17,5% unter dem Niveau des Vorjahres von 285.000 m². Ein weiterer Grund für das zögerliche Vermietungsgeschehen ist die anhaltende Flächenknappheit, die insbesondere durch das Fehlen von Neubau und spekulativen Projektentwicklungen verstärkt wird. Die abwartende Haltung der Unternehmen schlägt sich auch in den Flächenumsätzen nach Größenklassen nieder. 2024 wurden vor allem kleinere oder teilbare Flächen angemietet oder gekauft, weshalb z.B. Handwerkerhöfe

Leasing activities negatively impacted by weak economy and shortage of premises

In 2024, Germany's weak economy meant that companies were cautious about leasing new premises. Correspondingly, total take-up in Hamburg's industrial and logistics segment was 235,000 m², some 17.5% lower than the figure for the previous year (285,000 m²). The continuing shortage of premises is an additional reason for the slow-down in leasing activities and has been intensified by the lack of new-build properties and speculative development projects in particular. The "wait and see" attitude of potential tenants has also affected take-up in various size categories. The majority of rental and sale contracts which were concluded in 2024 were for smaller or subdividable spaces, with smaller light industrial commercial centres

Flächenumsatz Take-up



Bedeutende Transaktionen

Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m²) Space (m²)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
Rewe Group / Penny	24.300	Miete Bestand/rent existing property	Umland Nord
Kühne + Nagel KG	10.300	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Ost
STERAC Transport & Logistik GmbH	10.000	Eigennutzer/owner occupier	Umland Ost
FW Fulfillment + Logistik GmbH	9.000	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Süd
Freudenberg Sealing Technologies	8.700	Miete Neubau/rent new building	Hamburg Ost
F&W Fördern & Wohnen AöR	8.200	Miete Bestand/rent existing property	Hamburg Ost

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

weiterhin zu den gefragten Objekten gehören. Ein positives Bild gibt auch die Lebensmittelbranche ab. Supermarkketten zeichnen sich durch wirtschaftliche Stabilität aus und sorgen für eine nachhaltige Logistikflächennachfrage.

Mietniveau bleibt stabil

Die Mieten für Industrie- und Logistikflächen in Hamburg und im Umland blieben trotz der verhaltenen Marktaktivität stabil. Da sowohl Angebot als auch Nachfrage im Jahr 2024 relativ gering waren, kam es zuletzt nicht zu Mietanpassungen. Die Spitzenmiete verharrte bei 8,50 EUR/m², während als Durchschnittsmiete rund 7,30 EUR/m² aufgerufen wurden. In der aktuellen Marktphase versuchen Unternehmen, sich Anpassungsfähigkeit und Flexibilität zu bewahren. Dementsprechend werden oftmals Optionen zur Mietvertragsverlängerung genutzt oder zum Beispiel eine mögliche Teilbarkeit der Fläche beim Vertragsabschluss mitgedacht. Vor diesem Hintergrund hat ebenfalls die Anmietung im Bestand weiter an Attraktivität gewonnen. Wie schon im Vorjahr war die Nachfrage in diesem Segment auch 2024 auffällig hoch. Lediglich 17% des Umsatzes entfielen auf die Anmietung im Neubau, 69 % des Umsatzes wurden mit

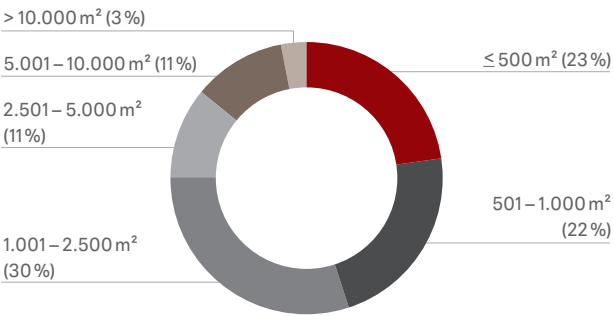
and similar continuing to be among the most popular properties. There have been positive developments in the food industry. Supermarket chains are characterised by economic stability, ensuring long-term demand for logistics properties.

Rental levels remain stable

There have been no changes in rents for industrial and logistics spaces in Hamburg and its hinterland, despite subdued market activity. Since both supply and demand in 2024 were relatively low, rents have not been adjusted in recent months. Prime rents remained at 8.50 euros/m², while the average rent rose around to 7.30 euros/m². In light of the current market phase, companies are focusing on remaining adaptable and flexible. Many tenants are responding to this by taking advantage of options to extend their leasing contracts or, for example, ensuring that contracts allow them to subdivide spaces if desired. Against this backdrop, the leasing of existing properties is becoming an increasingly attractive option. As in the previous year, demand in this segment was noticeably high in 2024. Only 17% of take-up was generated by the leasing

Verträge nach Größenklassen*

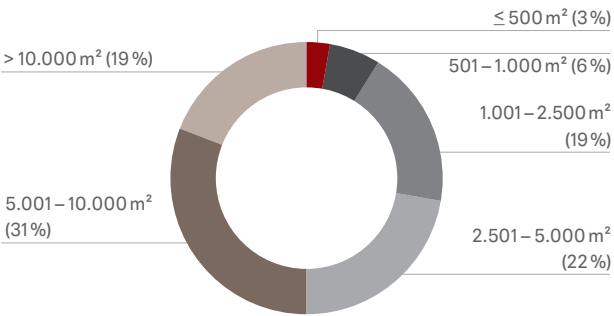
Contracts by size categories (area)*



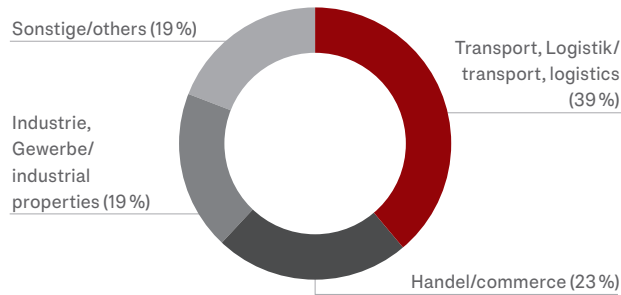
* Prognose/Forecast
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

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

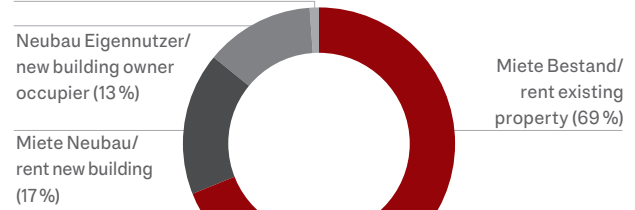
Vermietungen in Bestandsobjekten getätigt.

Ausblick vorsichtig optimistisch

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit wird die Drittverwendbarkeit von Immobilien immer wichtiger. Interessant für den Industrie- und Logistikflächenmarkt sind beispielsweise ungenutzte Büroflächen, die in Selfstorage-Flächen umgewandelt werden können. Größere Flächenpotenziale sind außerdem bei Brownfield-Projekten vorhanden. Insgesamt blickt Engel & Völkers Commercial vorsichtig optimistisch auf die weitere Entwicklung des Jahres 2025. Die Bundestagswahl im Februar kann eine Wende hin zu größerer politischer und wirtschaftlicher Stabilität werden. Die Seitwärtsbewegung der Mietpreise im Vorjahr wird sich 2025 voraussichtlich fortsetzen, eine leichte Steigerung der Durchschnitts- und Spitzenmieten ist dennoch möglich. Im laufenden Jahr scheint bei Industrie- und Logistikflächen ein Gesamtflächenumsatz von rund 290.000 bis 310.000 m² realistisch.

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

Kauf/purchase existing property (1%)



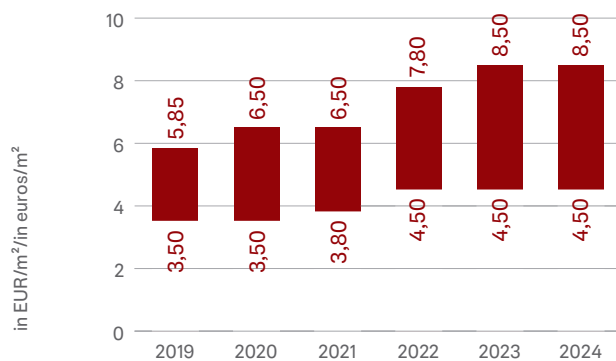
* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

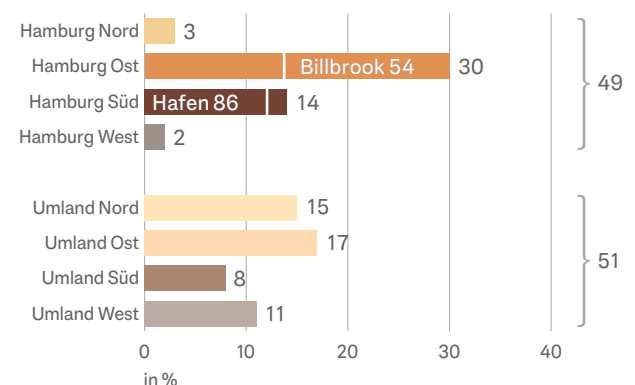
of new-build properties, while leasing of existing spaces accounted for 69%.

Outlook cautiously optimistic

Due to the shortage of properties, potential for third-party use of premises is becoming ever more important. Vacant office spaces are, for example, interesting options for players in the industrial and logistics market, since they can be converted into self-storage units. Brown field projects also offer significant space potential. Overall Engel & Völkers Commercial is cautiously optimistic as regards business prospects for 2025. German national elections in February could result in more political and economic stability. The sideways trend in rents seen in 2024 is expected to continue in 2025, although there could also be a slight increase in average and prime rents. It appears realistic to expect total take-up for industrial and logistics premises in the current year to be in the region of 290,000 to 310,000 m².

Mietpreisspannen**Rent price range**

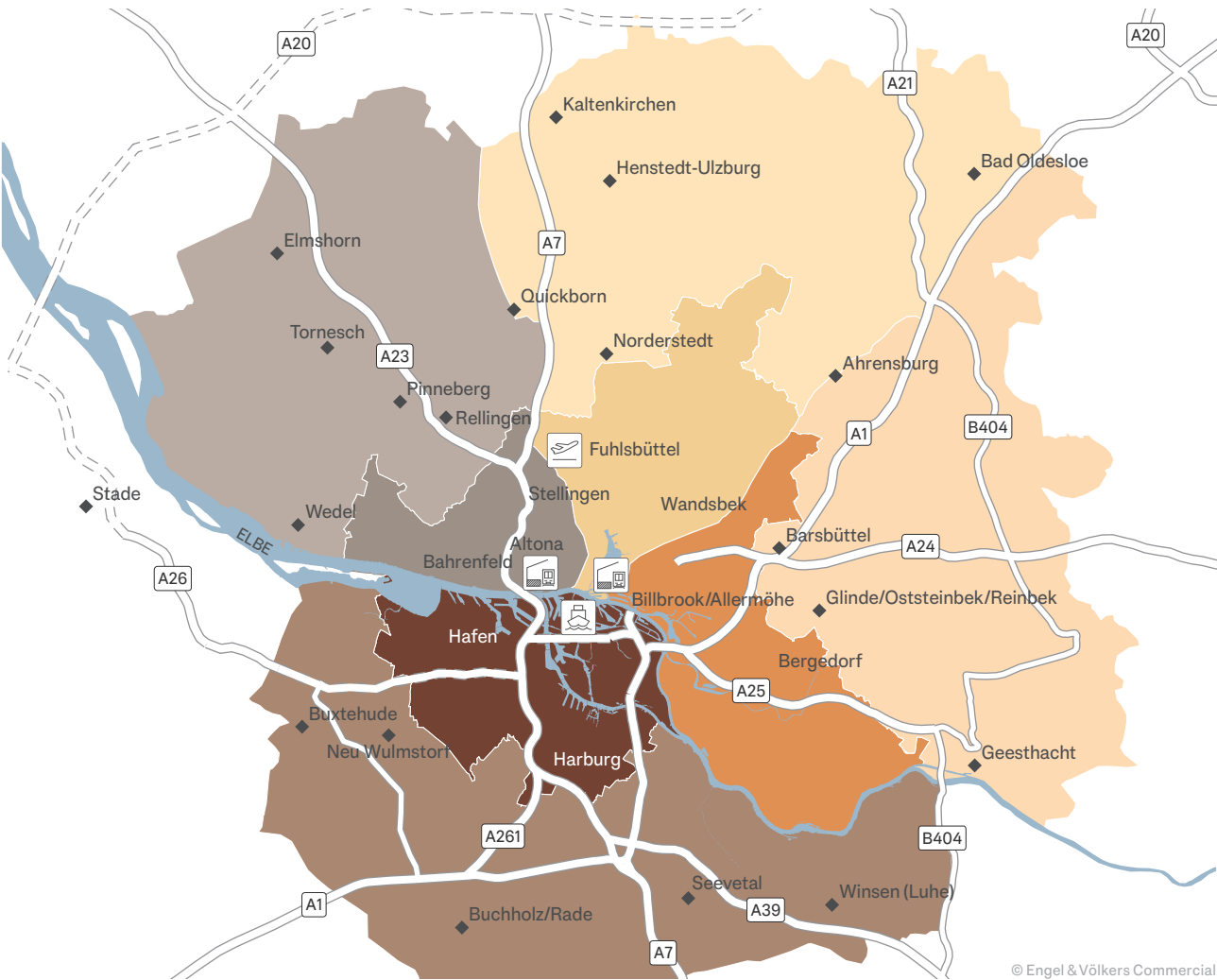
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

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

* Prognose/Forecast

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen Hamburg
Industrial and logistics areas in Hamburg



- ◆ 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 2025.

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 are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source.

Status of the information: January 2025.

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