



Region Hamburg

Bild: © Zixp@ack-stock.adobe.com

2025/Q1 Industrie & Logistik

Gewerbe-Marktbericht



Nico Beckmann

Berater Industrie & Logistik
Hamburg

"Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Hamburg startete mit einem außergewöhnlich starken Ergebnis ins neue Jahr. Allerdings kam das hohe Volumen größtenteils durch Eigennutzerbaustarts und -käufe zustande. Mit einem Anteil von rund 57% steuerten sie mehr als die Hälfte zum Umsatz bei. Der reine Vermietungsumsatz lag etwa 17% unterhalb des bereits schwachen Vorjahresergebnisses. Potenzielle Nutzer agieren im Hinblick auf die unsichere wirtschaftliche Entwicklung und den drohenden Handelskrieg sehr vorsichtig. Während im kleinen bis mittleren Größensegment durchaus Dynamik vorhanden war, blieben Großabschlüsse Mangelware."

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

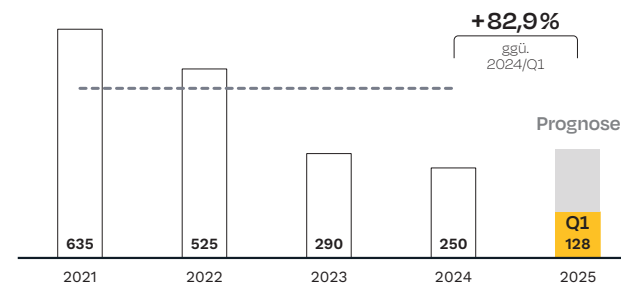
Industrie- & Logistikmarkt

Eigennutzer sorgen für starken Jahresauftakt

Flächenumsatz Industrie & Logistik

2021–2025 | Region Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer

10-Jahres-Mittel
2015–2024: ca. 471.000 m²

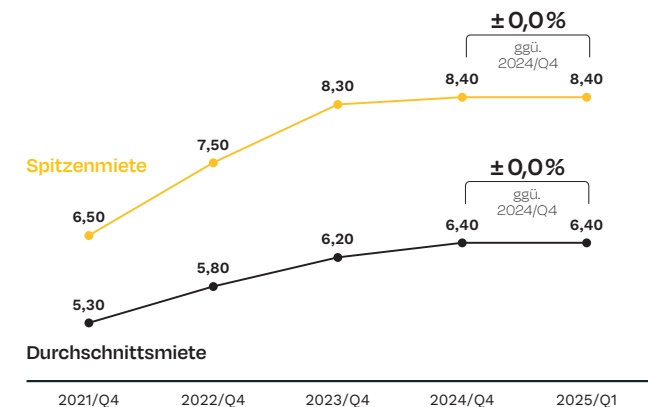


Key Facts Industrie & Logistik

2025/Q1 | Region Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 128.000 m², +82,9% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 8,40 €/m²/Monat, ±0,0% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 6,40 €/m²/Monat, ±0,0% ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Produktion/Industrie
- **Umsatzstärkster Teilmarkt:** Hamburg Ost
- **Transaktionsvolumen Hamburg:** 22 Mio. €, –86,4% ggü. Vorjahr
- **Netto-Spitzenrendite:** 4,5%

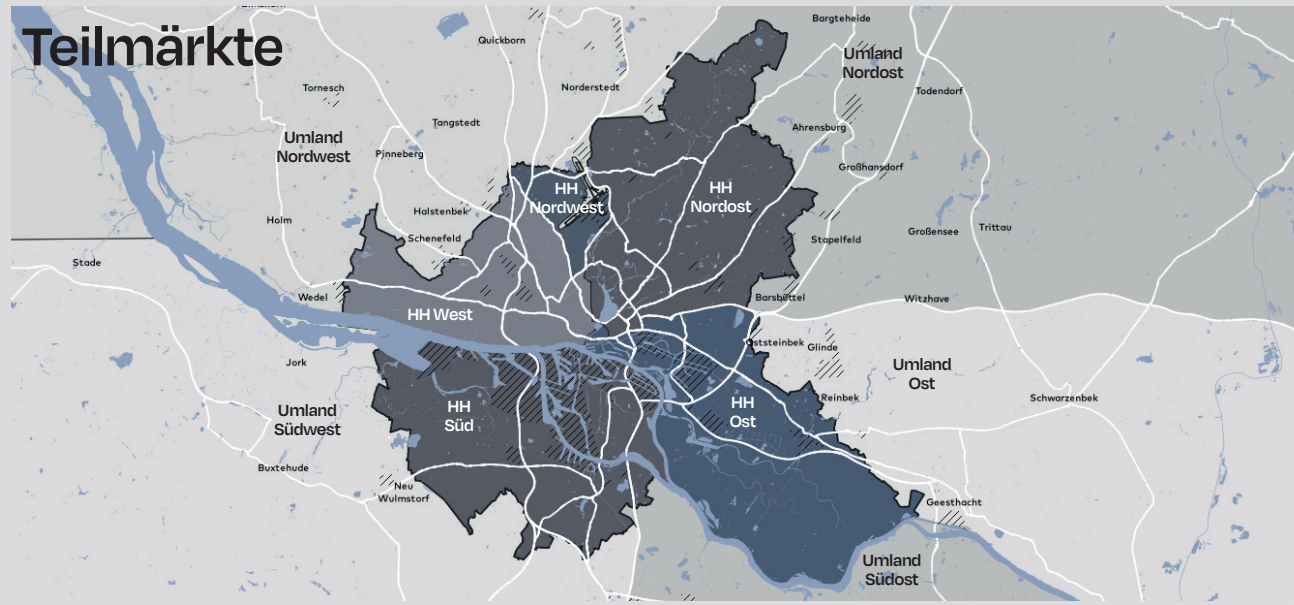
Mieten Industrie & Logistik

2021–2025/Q1 | Region Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt

Top-3-Abschlüsse Industrie & Logistik

2025/Q1 | Region Hamburg | Auswahl

- 1 — **Körper Technologies EN | ca. 34.300 m²**
Hamburg | Curslackner Neuer Deich
Hamburg Ost
- 2 — **BIG Arbeitsschutz EN | ca. 10.000 m²**
Buchholz i. d. Nordheide | Bundesstraße
Umland Südwest
- 3 — **STILL GmbH | ca. 8.200 m²**
Hamburg | Berzeliusstraße
Hamburg Ost



"Trotz des sehr hohen Eigennutzeranteils wurden im Vorjahresvergleich rund 25 % mehr Mietverträge registriert. Allerdings konzentrierten sich diese auf das kleine bis mittlere Flächensegment und trugen daher nur wenig zum Umsatz bei. Über 60 % des Flächenumsatzes wurde im Stadtgebiet erzielt. Dabei lag der Teilmarkt Hamburg Ost durch den Baustart von Körber Technologies und der Anmietung von STILL klar an der Spitze. Mit über 47.000 m² wurde hier fast so viel Umsatz erzielt wie im gesamten Hamburger Umland."



Jens Mollenhauer
 Referent Research
 +49 40 350802-231
 j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

Umsatzverteilung Industrie & Logistik

2025/Q1 | Region Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Hamburg
80.400 | +63 %
 Flächenumsatz
 Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 — Hamburg Ost
47.200 m² | +104%
- 2 — Hamburg Süd
18.600 m² | +43%
- 3 — Hamburg West
7.300 m² | +192%
- 4 — Hamburg Nordost
4.600 m² | -57%
- 5 — Hamburg Nordwest
2.700 m² | /

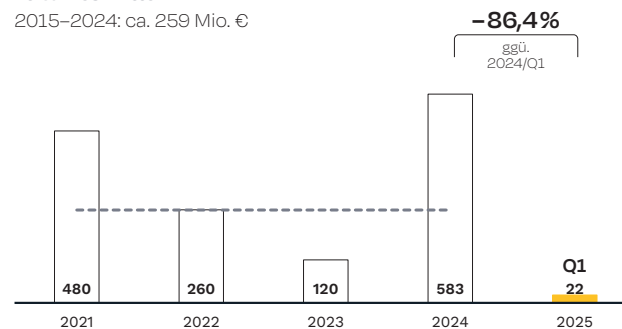
Umland
47.600 | +129 %
 Flächenumsatz
 Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 — Umland Südwest
21.100 m² | /
- 2 — Umland Nordwest
13.700 m² | -4%
- 3 — Umland Nordost
10.000 m² | +203%
- 4 — Umland Südost
2.300 m² | /
- 5 — Umland Ost
500 m² | -85%

Transaktionsvolumen Industrie & Logistik

2021-2025/Q1 | Hamburg | in Mio. €

10-Jahres-Mittel
 2015-2024: ca. 259 Mio. €



Spitzenrenditen Gewerbe

2021-2025/Q1 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %

