

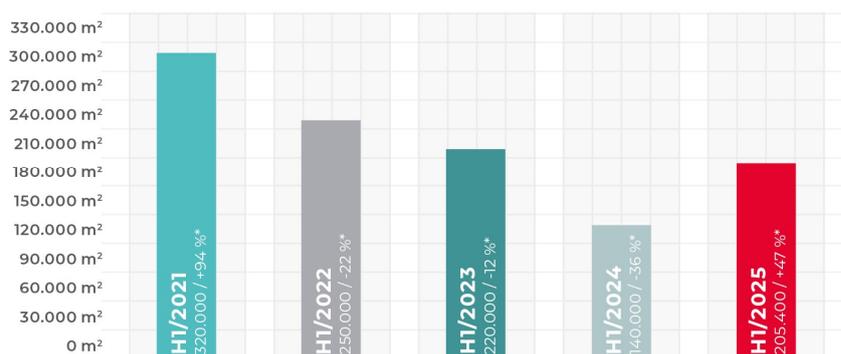
PRESSEINFORMATION

Region Hamburg: REALOGIS analysiert den Markt für Logistik- und Industrieimmobilien im ersten Halbjahr 2025

- Flächenumsatz erholt sich nach drei rückläufigen ersten Halbjahren
- Bisher mietergetriebener Markt mit spürbarer Eigennutzerquote
- Big-Box-Objekte auf dem Spitzenplatz
- Regionen-Ranking: Hamburg Süd führend
- Branchen-Ranking: Logistik/Spedition 12 Jahre durchgehend an der Spitze
- Großflächen ab 10.001 m² wieder auf Rang 1, zuletzt in H1 2023
- Spitzenmiete erreicht mit 8,40 €/m² neuen Höchstwert
- Ausblick: Bis zu weitere 150.000 m² Flächenumsatz bis Jahresende möglich

Hamburg, 22. Juli 2025 – Der Markt für Logistik-, Lager- und Industrieflächen in Hamburg zur Miete und Eigennutzung zeigt im ersten Halbjahr 2025 mit einem durch alle Marktteilnehmer erzielten Flächenumsatz von 205.400 m² eine deutliche Erholung. Das Ergebnis liegt nahe am Niveau des ersten Halbjahres von 2023 und verzeichnet gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Zuwachs von 65.400 m² bzw. 47 % (H1 2024: 140.000 m²).

■ Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahreszeitraum H1

Nach drei rückläufigen Halbjahren in Folge wird dank der positiven Entwicklung der 5-Jahres-Durchschnitt von aktuell 227.080 m² nur noch um 10 % unterboten. Zu diesen und weiteren Ergebnissen kommt Realogis, Deutschlands führendes Beratungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücke.

„Das Überschreiten der 200.000 m² Marke im ersten Halbjahr 2025 zeigt eine Erholungstendenz auf dem Hamburger Markt im Vergleich zum schwachen vorherigen Halbjahr“, **kommentiert Stefan Imken, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH.**

Erstmals haben Neubauimmobilien auf ehemaligen Brownfields mehr als die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes beigetragen. Die drei Großabschlüsse von Körber Technologies, Scan Global Logistics Group sowie Garpa Garten & Park Einrichtungen GmbH haben insgesamt 73.250 m² und damit 67 % des Flächenumsatzes der 109.200 m² in dieser Kategorie ausgemacht.

An zweiter Stelle folgen Abschlüsse in Bestandsimmobilien mit 96.200 m², was einem Anteil von 47 % am Gesamtflächenumsatz entspricht. Ausgehend von 115.000 m² im Vorjahreszeitraum liegt der Rückgang bei 18.800 m² bzw. 16 %, was u.a. auf fehlende Großabschlüsse zurückgeht.

Neubauten auf Grünflächen spielen in den ersten sechs Monaten 2025 erstmals gar keine Rolle mehr, nachdem der Flächenumsatz ausgehend vom ersten Halbjahr 2023 bereits von 68.000 m² auf 25.000 m² in H1 2024 herabgesackt war.

Der Hamburger Markt war bislang mietergetrieben – im ersten Halbjahr 2025 zeigt sich hingegen ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Mietern (71 %) und Eigennutzern (29 %). Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 stieg der Flächenumsatz durch Mieter ausgehend von 132.000 m² um 13.100 m² bzw. 10 % auf 145.100 m² in H1 2025. Deutlich dynamischer entwickelten sich die Abschlüsse durch Eigennutzer: Mit einem Zuwachs von 52.300 m² erreichten sie im ersten Halbjahr 2025 zusammengerechnet 60.300 m² – das entspricht etwa dem 7,5-Fachen des Vorjahreswerts (H1 2024: 8.000 m²).

„Die Bedeutung von Eigennutzern am Hamburger Logistik-, Lager- und Industrieflächenmarkt ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spürbar um 23 Prozentpunkte gewachsen. Damit entfällt aktuell rund ein Drittel des Gesamtflächenumsatzes auf Eigennutzer und etwas mehr als zwei Drittel auf Mieter“, **erklärt Stefan Imken.**

Bei den Gebäudearten übernimmt die Big-Box-Kategorie im ersten Halbjahr 2025 den Spitzenplatz und erzielt mit 103.100 m² die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes. Damit verzeichnen Abschlüsse in diesem Segment einen Zuwachs von 62.100 m² bzw. um das 2,5-Fache (H1 2024: 41.000 m²).

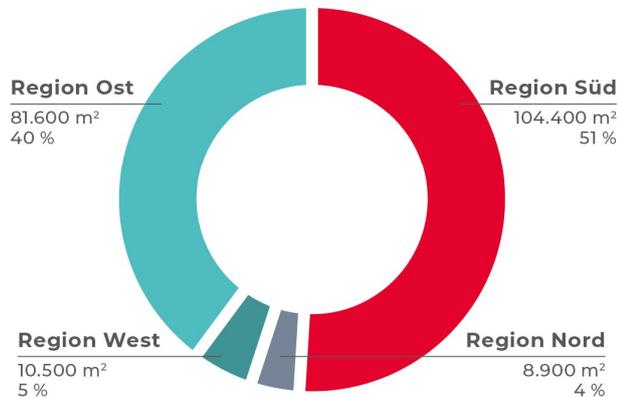
Gewerbeparks rutschen mit 68.800 m² und einem Anteil von 34 % auf Rang 2 ab. Im ersten Halbjahr 2024 lagen sie mit 99.000 m² bzw. 71 % noch auf Platz 1. Das entspricht einem Rückgang von 31 % bzw. 30.200 m².

Die Kategorie, die weder den Big-Box-Objekten noch den Gewerbeparks zugeordnet werden kann, gewinnt nach zwei Jahren ohne Relevanz wieder an Bedeutung und erzielt mit 33.500 m² einen Anteil von 16 % am Gesamtflächenumsatz.

Regionen-Ranking: Hamburg Süd führend

Mehr als die Hälfte aller Flächenumsätze sind in der Region Hamburg Süd erfolgt. Absolut sind das 104.400 m² bzw. 51 %, wozu die Großabschlüsse durch Scan Global Logistics Group und der Garpa Garten & Park Einrichtungen GmbH rund 37 % zum Flächenumsatz bzw. 38.950 m² beigetragen haben. Mit einem Zuwachs von 59.900 m² bzw. 135 % (H1 2024: 44.500 m²) verzeichnet Hamburg Süd das größte Wachstum aller vier Regionen. Zudem konnte der 5-Jahresschnitt in Höhe von 98.760 m² mit einem Plus von 6 % überschritten werden.

■ **Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Regionen H1/2025**



Copyright: Realogis

Die Region Ost fällt trotz Zuwachs im ersten Halbjahr 2025 auf Rang 2 zurück: Mit 81.600 m² und einem Anteil von 40 % liegt der Flächenumsatz 9.100 m² bzw. 13 % über dem Wert des Vorjahrzeitraumes (H1 2024: 72.500 m² bzw. 52 %). Der 5-Jahresschnitt von 70.100 m² wird um 16 % übertroffen. 42 % bzw. 34.300 m² des Flächenumsatzes in der Region Ost entfallen auf den größten Abschluss im ersten Halbjahr 2025 mit Körper Technologies.

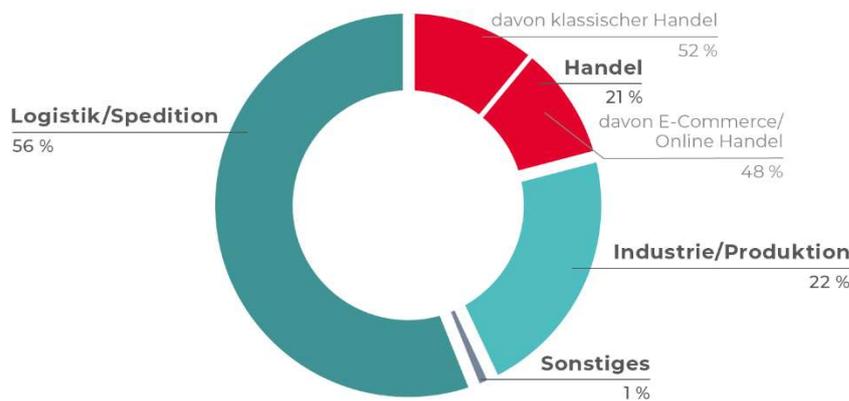
Die Region West verharrt auf Rang 3 und trägt mit 10.500 m² lediglich 5 % zum Flächenumsatz bei. Der 5-Jahresschnitt von 26.440 m² wird aktuell um 60 % verfehlt. Die Region Nord bleibt mit 8.900 m² und 4 % am Gesamtflächenumsatz das Schlusslicht. Auch hier wurde der 5-Jahresschnitt von 31.780 m² erneut unterschritten, aktuell um 72 %.

„Die Regionen Süd, mit dem Hamburger Hafen und dem Anschluss nach Hannover/Bremen, und Ost, mit Billbrook und dem angrenzenden Rothenburgsort als zweitgrößtes zusammenhängendes Gewerbeareal Hamburgs dominieren weiterhin den Markt. Sie konnten ihre Bedeutung mit 91 % des Flächenumsatzes um 7 Prozentpunkte weiter ausbauen“, erklärt Stefan Imken.

Branchen-Ranking: Logistik/Spedition seit 12 Jahren an der Spitze

Die seit 12 Jahren im ersten Halbjahr führende Branche Logistik/Spedition behauptet ihre Führungsrolle. Sie ist mit 115.400 m² für mehr als jeden zweiten umgesetzten Quadratmeter (56 %) verantwortlich und erzielt unter allen Branchen den höchsten Zuwachs (+28.900 m² bzw. +33 %). Der Großabschluss durch die Scan Global Logistics Group steuert 19.600 m² bzw. rund 17 % des Flächenumsatzes bei. Der 5-Jahresdurchschnitt in Höhe von 119.080 m² wird um 3 % leicht verfehlt. Damit ist der Flächenumsatz durch Unternehmen aus Logistik/Spedition im abgelaufenen Halbjahr seinem am 5-Jahresdurchschnitt gemessenen typischen Niveau näher als die Vorjahreszeiträume H1 2024 und H1 2023. Diese haben ihre jeweiligen Flächenumsatz-Durchschnitte um 21 % bzw. um 23 % verfehlt.

■ **Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen H1/2025**



Copyright: Realogis

Zweitplatziert nach Flächenumsatz ist die Branche Industrie/Produktion mit 45.500 m² bzw. 22 %, kommend von 20.000 m² bzw. 14 %. Absolut liegt hier der zweithöchste Zuwachs aller Branchen in Höhe von 25.500 m² vor, was mehr als eine Verdoppelung darstellt (+128 %). Das Ergebnis ist in hohem Maße durch den Abschluss von Körper Technologies über 34.300 m² geprägt, der drei Viertel des Branchenumsatzes beisteuerte. Der aktuelle 5-Jahresdurchschnitt wird um 12 % übertroffen (H1 2025: 40.660 m²).

Der zuvor zweitplatzierte Handel liegt mit 42.100 m² bzw. 21 %, kommend von 23.500 m² bzw. 17 %, auf Platz 3 und ist nahezu zur Hälfte dem Großabschluss von der Garpa Garten & Park Einrichtungen GmbH geschuldet (19.350 m² bzw. 46 %). Wie bereits im Vorjahreszeitraum führen innerhalb der Kategorie Abschlüsse aus dem Segment des „klassischen Handels“ mit 21.900 m² bzw. 52 % gefolgt von vom „E-Commerce“ mit 20.200 m² mit 48 %.

Weiterhin letztplatziert bleibt die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 2.400 m² bzw. 1 %, kommend von 10.000 m² bzw. 7 %.

Großflächen ab 10.001 m² wieder auf Rang 1

Mieteinheiten ab 10.001 m² erklimmen mit 92.100 m² bzw. 45 % erstmals wieder die

Führungsposition, nachdem Abschlüsse in diesem Segment im Vorjahreszeitraum nicht beobachtet wurden. Die Größenklasse liegt nur knapp unter dem 5-Jahresschnitt in Höhe von 100.000 m² (-8 %). Alle drei Top-Abschlüsse entfallen in diese Kategorie und tragen insgesamt 73.250 m² bzw. vier von fünf umgesetzte Quadratmeter der Kategorie ab 10.001 m² bei.

Wesentliche Umsatzbringer

Unternehmen	Marktgebiet	Flächenumsatz	Art	Branche
Körper Technologies	Region Ost	34.300 m ²	Neubau (Brownfield)	Industrie/Produktion
Scan Global Logistics Group	Region Süd	19.600 m ²	Neubau (Brownfield)	Logistik/Spedition
Garpa Garten & Park Einrichtungen GmbH	Region Süd	19.350 m ²	Neubau (Brownfield)	Handel (klassisch)

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2025



Copyright: Realogis

Größere Flächen zwischen 5.001 und 10.000 m² steigen mit 55.600 m² bzw. 27 % im Jahresvergleich von Rang 1 auf Platz 2 ab, kommend von 51.500 m² bzw. 37 % und können von allen Größenklassen als einzige ihren 5-Jahresschnitt übertreffen: Aktuell um 18 %, liegt dieser bei 47.020 m².

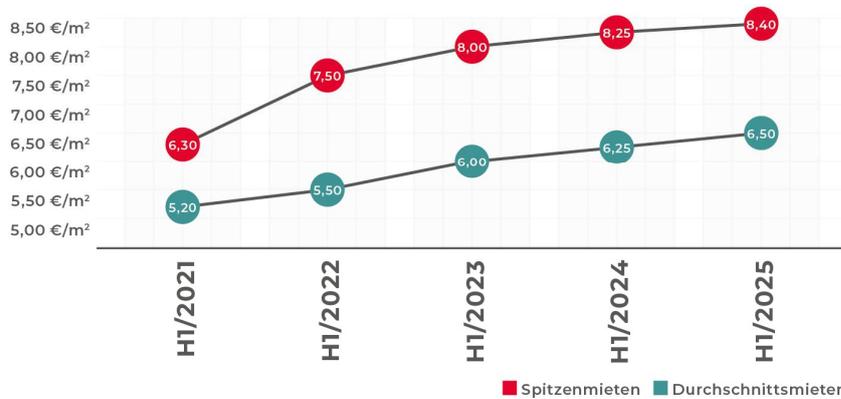
Mittelgroße bis größere Flächen zwischen 3.001 und 5.000 m² sind weiterhin viertplatziert mit 23.200 m² bzw. 11 %, kommend von 25.000 m² bzw. 18 %. Kleinere Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m² liegen fast auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums mit 28.100 m² bzw. 14 % (H1 2024: 28.500 m² bzw. 20 %). Kleinstflächen unter 1.000 m² landen mit 6.400 m² bzw. 3 % auf dem letzten Platz, entgegen ihrer Vorjahresleistung mit 35.000 m² bzw. 25 % als zweitgrößte Kategorie.

Spitzenmiete erreicht mit 8,40 €/m² neuen Höchstwert

Die Verteuerung der Vorjahre seit H1 2018 setzt sich fort: Im ersten Halbjahr 2025 erreicht die Spitzenmiete am Hamburger Markt einen neuen vorläufigen Höchstwert mit 8,40 €/m². Die Verteuerung ist mit 2 % moderat, kommend von 8,25 €/m² in H1 2024.

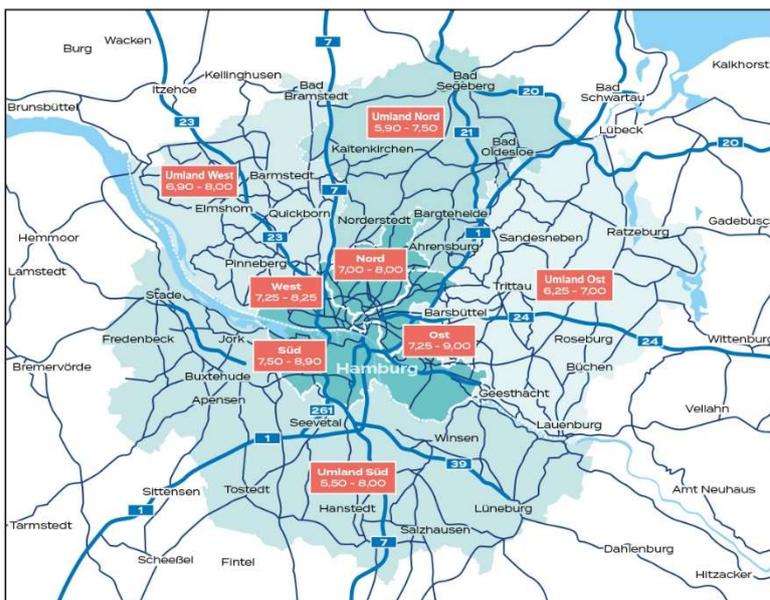
Die Durchschnittsmiete verhält sich etwas dynamischer und steigt mit einem Plus von 4 % etwas stärker als die Spitzenmiete auf den vorläufigen aktuellen Höchstwert von 6,50 €/m². Auch hier handelt es sich um die Fortsetzung eines Trends seit H1 2018.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



Copyright: Realogis

Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen H1/2025 (€/m²)



Copyright: Realogis

Ausblick

„Die weitere Entwicklung des Logistik- und Industrieimmobilienmarktes Hamburg ist

abhängig von unterschiedlichen Faktoren. Darunter beispielsweise Entscheidungen der Politik zu möglichen Kriegsaktivitäten, US-Zöllen und natürlich der allgemeinen wirtschaftlichen- und industriellen Lage des Landes. Aktuell ist die Tendenz steigend, d.h. wir gehen von einem möglichen Flächenumsatz von zusätzlichen 100.000 bis 150.000 m² bis Jahresende aus, limitiert durch fehlende Bauprojekte bzw. freie Bestandsflächen.“

Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations

Silke Westermann

Tel: +49/211/53 88 3-440

E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt REALOGIS:

REALOGIS Holding GmbH

Silja Schuppler

Marketing

Leopoldstraße 154, 80804 München

Tel: +49/89/51 55 69 17

E-Mail: s.schuppler@realogis.de

www.realogis.de

REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien

**Mehr Raum
für Erfolgs-
geschichten.**

Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken und steht für 20 Jahre Erfolgsgeschichte. 2005 gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter.

Im Geschäftsjahr 2023 lag der testierte Nettoprovisionsumsatz von Realogis über alle Dienstleistungen bei rund 15,76 Millionen Euro. Allein im Vermietungssegment erzielte die Unternehmensgruppe 2023 einen Umsatz von 982.232 m², was 16,5 % des Gesamtflächenumsatzes aller Marktteilnehmer in Deutschland in diesem Jahr entsprach und gleichzeitig eine Verdoppelung der Marktanteile von Realogis seit 2016 darstellt.

Rund 70 Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional und kundenorientiert. Zur Unternehmensgruppe gehören die acht Niederlassungen Berlin, Düsseldorf, Deutschland Süd/Nord, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart.

Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung von Greenfields und Brownfields, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien. Damit wird der gesamte Immobilienzyklus erfasst – von der Standortanalyse über die Optimierung von Expansionszielen bis zur Veräußerung von nicht mehr betriebsnotwendigen Assets.

Kurzum: REALOGIS bietet in jeder Hinsicht „Mehr Raum für Ihren Erfolg“.