Region Hamburg

Bild: © Zixp@ack-stock.adobe.com

2026/Q1–3 Industrie & Logistik

Gewerbe-Marktbericht

Nico Beckmann
Berater Industrie & Logistik
Hamburg

„Auf dem Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Hamburg wurden in den ersten drei Quartalen rund 284.000 m² vermietet oder eigengenutzt. Der Flächenumsatz lag rund 3,3 % über dem Vorjahresniveau und erreichte damit trotz des weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds ein solides Ergebnis. Der Umsatz stützte sich hauptsächlich auf mehrere Großabschlüsse. Die grundsätzliche Nachfrage nach geeigneten Flächen ist vorhanden. Viele Unternehmen sind aber aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven weiterhin sehr zurückhaltend. Für eine nachhaltige Belebung des Vermietungsgeschehens braucht es mehr langfristige Planungssicherheit und eine stabilere wirtschaftliche Entwicklung."

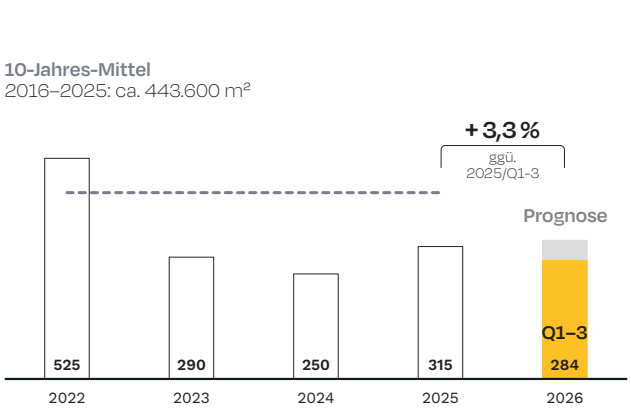
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Industrie- & Logistikmarkt

Solides Ergebnis getragen durch Großabschlüsse

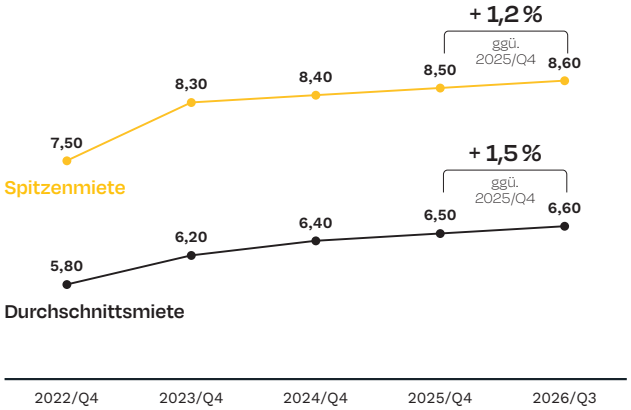
Flächenumsatz Industrie & Logistik

2022–2026 | Region Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Mieten Industrie & Logistik

2022–2026/Q3 | Region Hamburg | in €/m² mtl. nettokalt



Key Facts Industrie & Logistik

2026/Q3 | Region Hamburg

- **Flächenumsatz:** ca. 284.000 m², + 3,3 % ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 8,60 €/m²/Monat, + 2,4 % ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 6,60 €/m²/Monat, + 3,1 % ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Logistik/Spedition
- **Umsatzstärkster Teilmarkt:** Hamburg Süd
- **Transaktionsvolumen Hamburg:** 330 Mio. €, + 293 % ggü. Vorjahr
- **Netto-Spitzenrendite:** 4,7 %

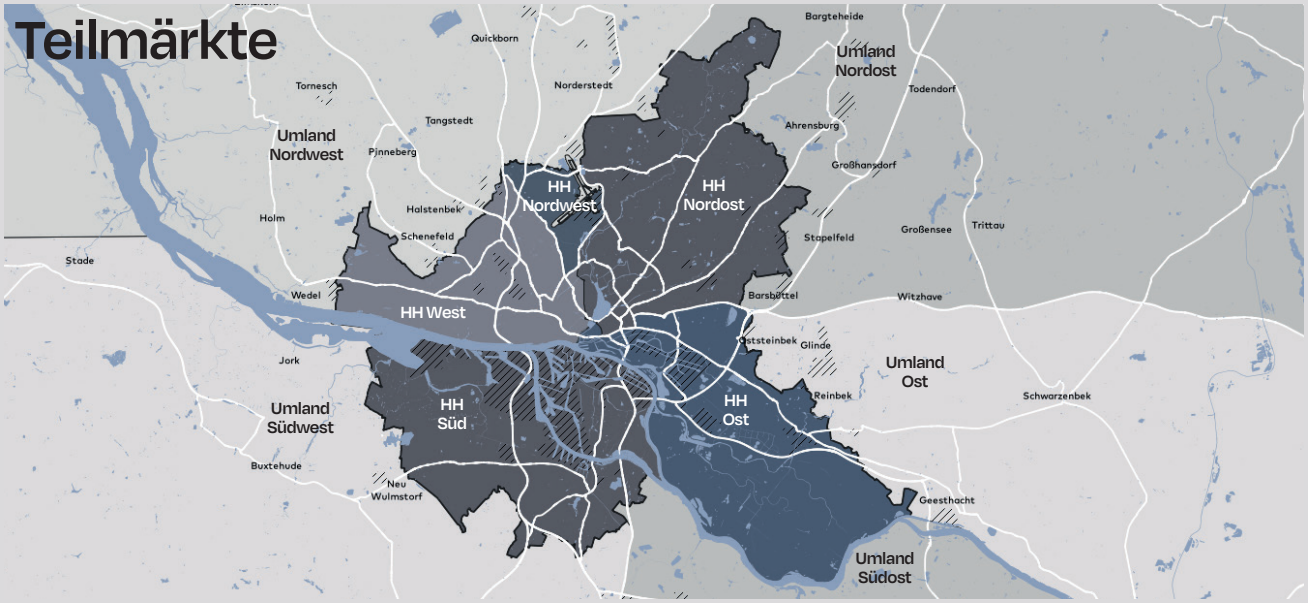
Top-3-Abschlüsse Industrie & Logistik

2026/Q1–3 | Region Hamburg | Auswahl

1 — **Amazon | > 50.000 m²**
Hamburg | Rungedamm 32
Hamburg Ost

2 — **Pohl & Co. / HGK-Gruppe | ca. 27.000 m²**
Hamburg | Seehafenstraße 24
Hamburg Süd

3 — **The Quality Group | ca. 23.500 m²**
Elmshorn | Werner-von-Siemens-Straße 9
Umland Nordwest



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

„Nachdem sich der Vermietungsumsatz zum Halbjahr noch auf das Hamburger Stadtgebiet konzentrierte, holte das Umland im 3. Quartal deutlich auf. Zwei Drittel der Abschlüsse entfielen auf das Hamburger Umland, darunter auch einige Großabschlüsse in der Region Nordwest. Eigennutzer spielten weiterhin nur eine untergeordnete Rolle. Während sie im Vorjahreszeitraum noch einen Anteil von rund 38 % am Flächenumsatz hatten, lag er in diesem Jahr bei lediglich 12 %."

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

Umsatzverteilung Industrie & Logistik

2026/Q1–3 | Region Hamburg | Verteilung Flächenumsatz

Hamburg
163.600 | +8 %
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 — **Hamburg Süd**
78.700 m² | +204 %
2 — **Hamburg Ost**
68.700 m² | –17 %
3 — **Hamburg Nordwest**
11.100 m² | +296 %
4 — **Hamburg West**
4.500 m² | –87 %
5 — **Hamburg Nordost**
600 m² | –90 %

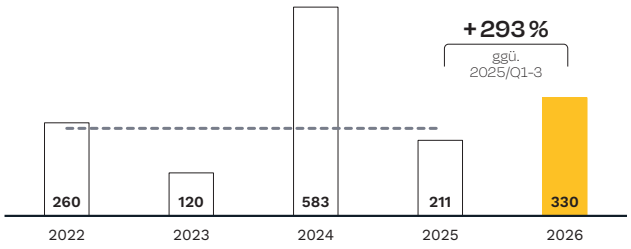
Umland
120.400 | –2 %
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 — **Umland Nordwest**
66.700 m² | +125 %
2 — **Umland Nordost**
24.700 m² | +47 %
3 — **Umland Südwest**
17.600 m² | –71 %
4 — **Umland Südost**
11.400 m² | +148 %
5 — **Umland Ost**
0 m² | /

Transaktionsvolumen Industrie & Logistik

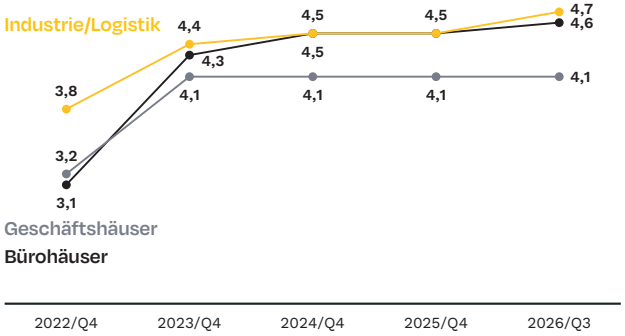
2022–2026/Q1–3 | Hamburg | in Mio. €

10-Jahres-Mittel
2016–2025: ca. 244 Mio. €



Spitzenrenditen Gewerbe

2022–2026/Q3 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %



Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Volker Widdra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Olaf Oesterhelweg | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.