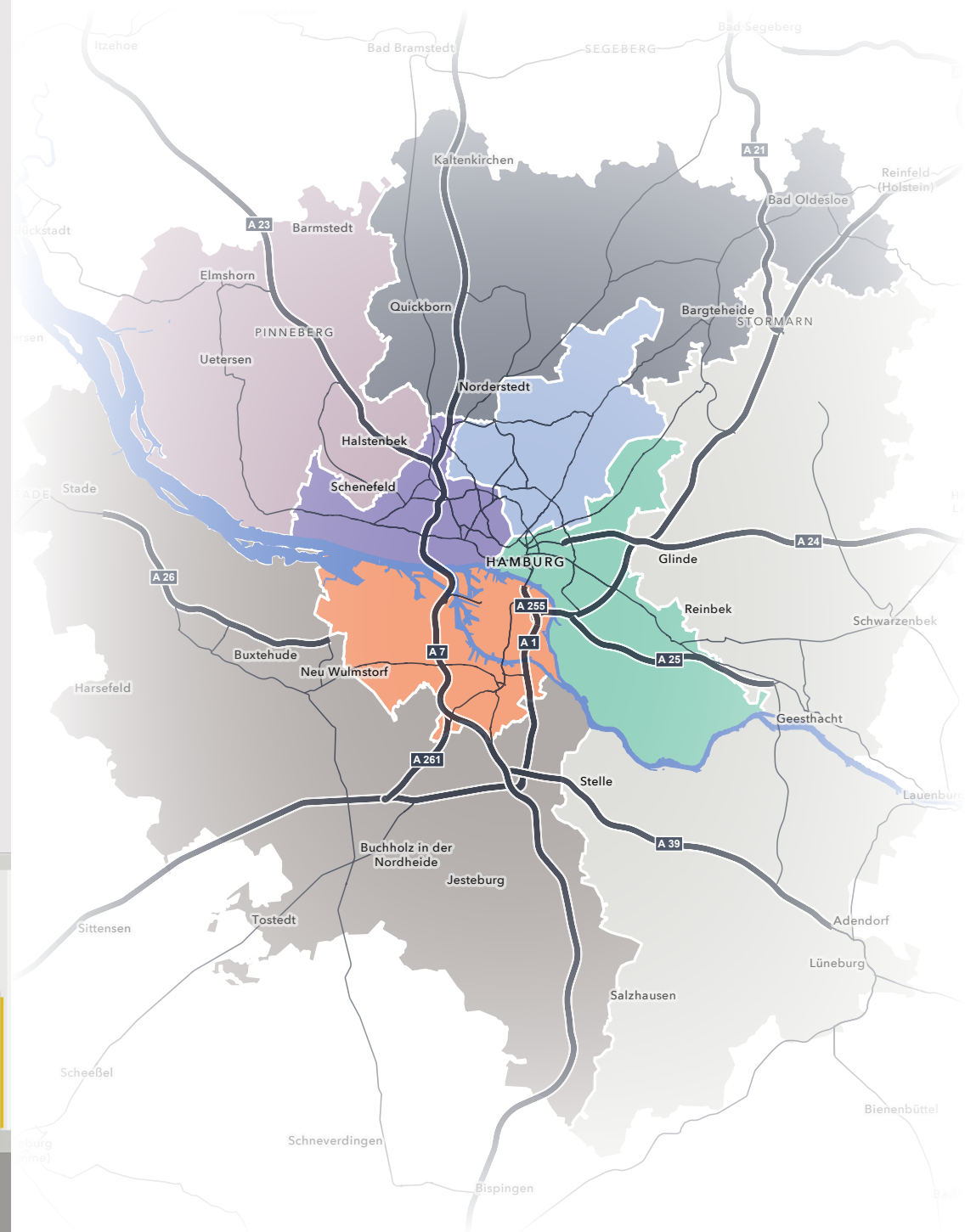


Marktbericht Logistik

Hamburg und der Norden

-  Entwicklung im Logistiksektor
-  Analyse des Güterfernverkehrs
-  Angebot und Nachfrage von Logistikimmobilien
-  Mieten im Marktvergleich und Ausblick



Kennzahlen im Überblick

Hamburg – Lager- und Logistikflächen, Q2 2026

AVISON
YOUNG

8,3 Mio. TEU

Containerumschlag
Hamburger Hafen 2025
(+7 % ggü. Vorjahr)

13,5%

E-Commerce-Anteil
am deutschen
Einzelhandelsumsatz
2025 – zweithöchster je
gemessener Wert

8,00-9,50€/m²

Spitzenmiete Neubau/BTS-
Logistik in Hamburg-Süd
und im Hafenbereich

6,00-7,20€/m²

Mietspanne in den
Umlandmärkten (u. a. Stade,
Elmshorn, Lüneburg)

-4%

Containerumschlag H1 2026
ggü. Vorjahreszeitraum
(Terminal-Modernisierung)

49%

Anteil LKW am Container-
Hinterlandverkehr
Hamburg 2025

≈ 192.000 m²

Flächenumsatz Lager-/
Logistikflächen
Hamburg H1 2026

4,60%

Spitzenrendite für
Logistikimmobilien
im Q2 2026

Der Lkw-Maut-Fahrleistungsindex als Frühindikator

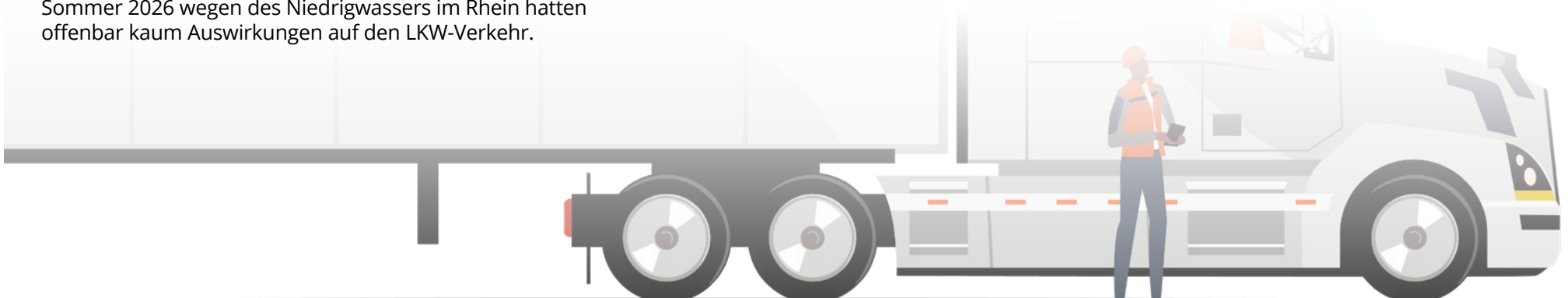
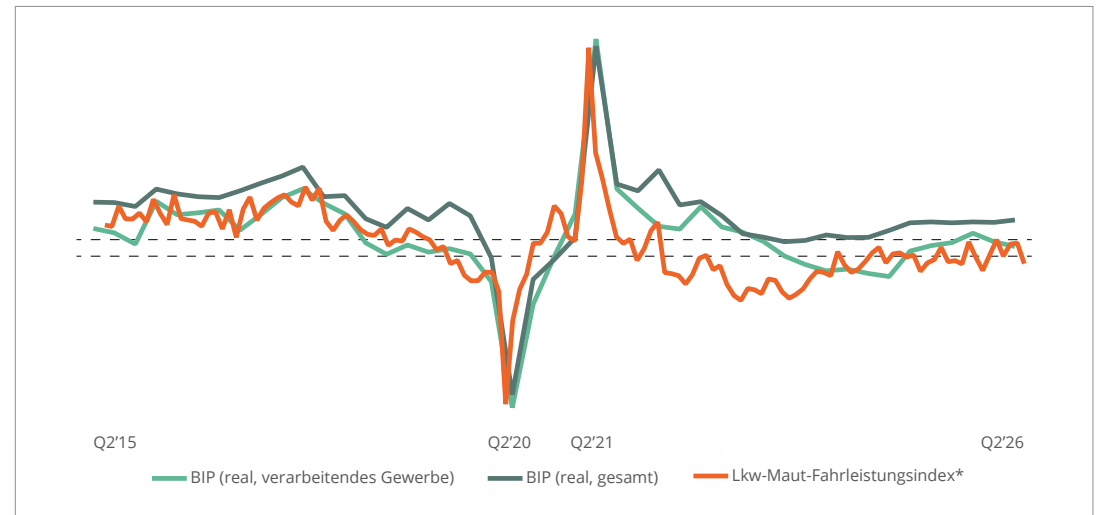
1/2

AVISON
YOUNG

- LKW haben einen Anteil von über 70 % am Güterverkehr in Deutschland. Der Lkw-Maut-Fahrleistungsindex repräsentiert die Fahrleistung - also die Gesamtheit der zurückgelegten Wegstrecke - des mautpflichtigen Schwerververkehrs (mind. 4 Achsen).
- Er ist ein Frühindikator für die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und Hamburg und liefert frühzeitige Hinweise für die Flächennachfrage auf dem Hamburger Logistikimmobilienmarkt.
- Obwohl Dienstleistungen mit rund 70 % des BIP der dominierende Wirtschaftszweig sind (Industrie: 20 %), ist der Index ein guter Frühindikator für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bzw. die Bruttowertschöpfung (BWS) insgesamt – mit noch höherer Korrelation für die BWS der Industriebranche.
- Als Indikator der Industrieproduktion hat sich der vormals gute Zusammenhang seit nunmehr vier Jahren entkoppelt; hier spielt die Entkopplung von Produktionsvolumen und Wertschöpfung eine wesentliche Rolle.
- Die Lockerungen der Sonntagsfahrverbote für LKW im Sommer 2026 wegen des Niedrigwassers im Rhein hatten offenbar kaum Auswirkungen auf den LKW-Verkehr.

Lkw-Maut-Fahrleistungsindex vs. BIP-Entwicklung

Deutschland

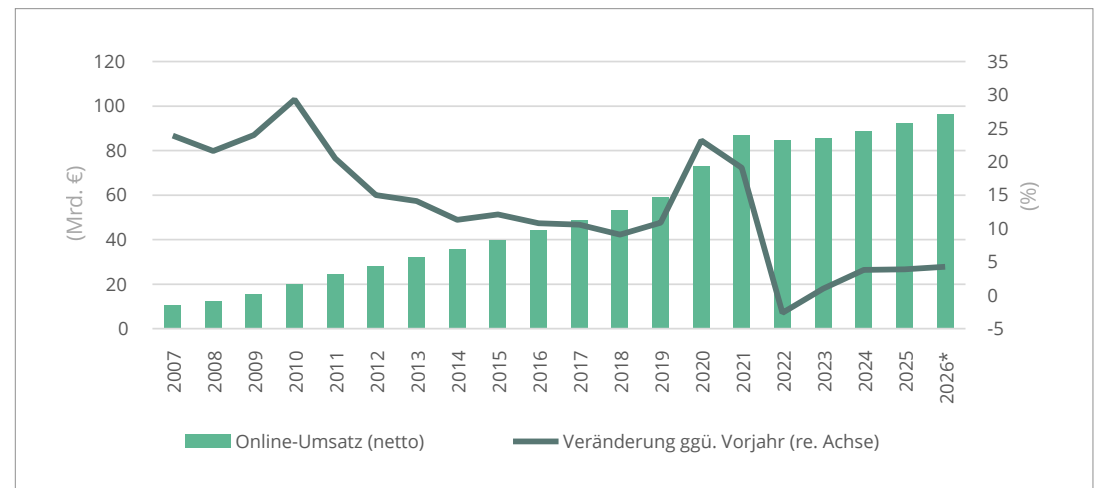


Beständiger Nachfragemotor: E-Commerce braucht Logistik

AVISON
YOUNG

- Der E-Commerce ist ein wesentlicher Katalysator der Logistikflächen-Nachfrage. Mit Ausnahme des von den Corona-Folgen geprägten Jahres 2022 verzeichnet der Online-Umsatz in Deutschland kontinuierliches Wachstum.
- Der E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz ist 2025 abermals angewachsen und hat mit 13,5 % das zweithöchste jemals gemessene Niveau erreicht. Für 2026 wird erneut ein höheres Niveau prognostiziert.
- Während für den Online-Handel 2026 eine Wachstumsrate von 4,3 % erwartet wird, soll der stationäre Handel um lediglich 1,6 % zulegen. Der wachsende E-Commerce treibt die Logistik sowie den Kurier-, Express- und Paketmarkt (KEP).
- Hinzu kommen weitere Treiber der Logistik-Nachfrage, die in den folgenden Abschnitten beschrieben werden.

Entwicklung Onlineumsatz in Deutschland



Containerumschlag als Treiber der Hamburger Logistikverkehre

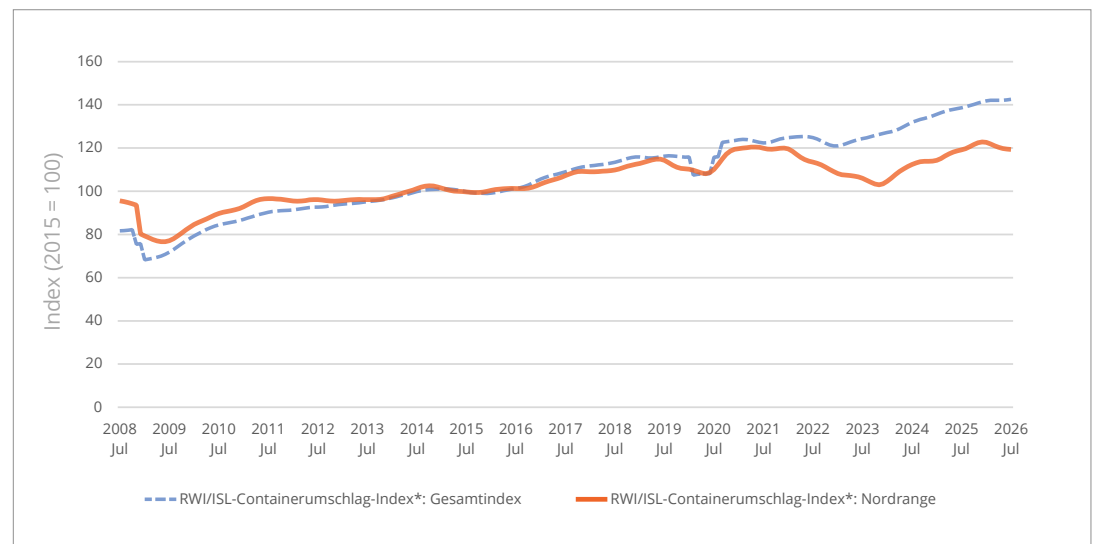
AVISON
YOUNG

- Da der internationale Warenverkehr im Wesentlichen per Seeschiff abgewickelt wird, ist der RWI/ISL-Containerumschlag-Index ein Frühindikator für den (Welt-)Handel.
- Beim Gesamtindex für den weltweiten Containerumschlag ist im Juli 2026 der saisonbereinigte Wert leicht gesunken – die Trend-Zyklus-Komponente weist aber weiterhin einen Anstieg auf. Beim *Nordrange-Index gingen beide Werte minimal zurück.
- Die wichtigsten Partnerländer des Hamburger Hafens 2025 im seeseitigen Containerverkehr waren China, USA, Singapur, Polen und Malaysia – dennoch liegen 5 der Top-10-Länder in Europa.



- Nach einer aktuellen Studie des ifo-Instituts könnten neue Handelsabkommen die negativen Auswirkungen der von den USA verhängten Zölle im Idealfall nicht nur kompensieren, sondern übertreffen.
- Insgesamt zeigt sich der internationale Handel trotz der Krise am Persischen Golf bemerkenswert widerstandsfähig; die Verschiebungen im Welthandel beeinflussen auch die hiesigen Güterströme.

RWI/ISL-Containerumschlag-Index*, Nordrange:

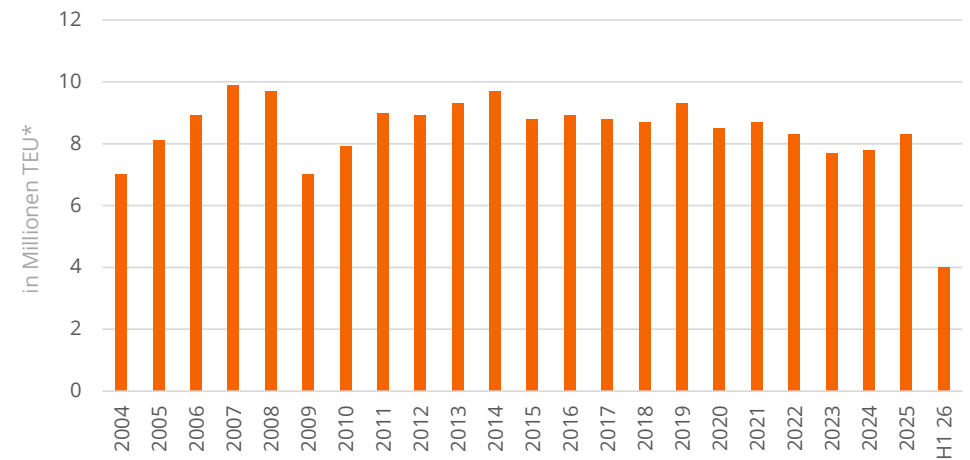


Containerumschlag als Treiber der Hamburger Logistikverkehre

- Im Hamburger Hafen, Deutschlands größtem Seehafen, wurden 2025 rund 8,3 Mio. TEU in den HHLA-Containerterminals (Altenwerder, Burchardkai, Tollerort) sowie im Eurogate-Terminal verladen – rund 71 % des Gesamtumschlags von 115 Mio. Tonnen.
- Der Hamburger Hafen konnte sich vom negativen Nordrange-Trend abkoppeln: Der Seegüterumschlag legte insgesamt um +2,5 % zu, getragen vom Containerumschlag (+7 % auf 8,3 Mio. TEU) – vor allem durch Wachstum in Nordeuropa und Asien, das den Rückgang im US-Geschäft überkompensierte.
- Der Containerumschlag im ersten Halbjahr 2026 blieb um rund 4 % hinter dem Vorjahr zurück, u. a. wegen reduzierter Terminalkapazitäten infolge laufender Modernisierungsmaßnahmen.
- Die Container-Hinterlandverkehre profitierten von zusätzlichen Liniendiensten mit dem Mittelmeerraum und Südamerika; knapp die Hälfte (49 %) entfiel 2025 auf den LKW.



Containerumschlag Hamburg Hafen



Hafeninfrastruktur: Aktuelle Zahlen und Ausblick bis 2030

AVISON
YOUNG

- Nach amtlichen Zahlen von Hafen Hamburg Marketing (HHM) erreichte der Gesamtumschlag im Hamburger Hafen im ersten Halbjahr 2026 rund 56,1 Mio. Tonnen – ein Rückgang von 3,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum; der Containerumschlag lag bei rund 4,0 Mio. TEU.
- Der kurzfristige Rückgang steht im Kontext laufender Terminal-Modernisierungsmaßnahmen und globaler Handelsverschiebungen, während sich der Hafen im mehrjährigen Vergleich weiterhin robuster als der Nordrange-Durchschnitt zeigt.
- Für den Zeitraum bis 2030 sind laut einer Antwort des Hamburger Senats (22.05.2026) Hafen-Infrastrukturinvestitionen von rund 8 Mrd. € vorgesehen – u. a. in Terminals, Straßen- und Schienenanbindungen sowie Digitalisierung.
- Für den Logistikimmobilienmarkt ist dies ein starkes Signal: Die langfristige Investitionssicherheit in die Hafeninfrastruktur stützt die Standortattraktivität Hamburgs für Logistiknutzer und Investoren – auch über kurzfristige Schwankungen im Umschlag hinaus.

56,1 Mio. t

Gesamtumschlag
Hamburger Hafen H1 2026
(–3,1 % ggü. Vorjahr)

4,0 Mio. TEU

Containerumschlag
Hamburger Hafen H1 2026

≈ 8 Mrd. €

Geplante Hafen-
Infrastrukturinvestitionen
bis 2030



Entwicklung im Hamburger Logistiksektor

AVISON
YOUNG



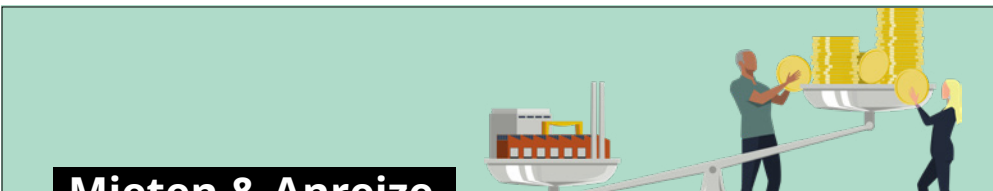
Nachfrage insgesamt

2023 und Anfang 2024 waren von volatilen Import-/Export-Flows und Lagerbestandsabbau geprägt. Seit 2024/25 normalisiert sich die Logistikaktivität, wenn auch mit gedämpfter Grunddynamik. Seit Q3/Q4 2025 leichte Belebung, getrieben von Konsumgütern, Ersatz-/Effizienzprojekten und Hafenhinterland-Verkehren. Der Güterverkehr auf der Straße bleibt zentraler Taktgeber für Hafen- und Hinterlandlogistik (Hamburg/Bremerhaven/Wilhelmshaven).



Objektnachfrage

Schwerpunkt auf modernen 10.000–30.000 m²-Einheiten mit Rampenlogistik. Bei der Standortsuche ist neben der Eignung der Immobilie das „Dreieck“ aus Transportkosten, Mieten und Mitarbeitern (Einzugsgebiet, Arbeitskräftepotenzial) höchst relevant. Geografischer Fokus auf starken Achsen (A1/A7, Süderelbe, Ost-/Süd-Speckgürtel). Die Verfügbarkeit – insbesondere kurzfristig verfügbarer – Objekte bleibt eingeschränkt.



Mieten & Anreize

Nominalmieten tendieren seitwärts bis fest. Incentives bleiben selektiv, insbesondere bei Bestandsobjekten mit energetischem Nachrüstbedarf.



Implikation für Hamburg

Große Sprünge bleiben wegen struktureller Angebotsschranken und vorsichtiger Nutzer gegenwärtig aus.

Der Lkw-Maut-Fahrleistungsindex als Frühindikator

2/2

AVISON
YOUNG

- Im Gegensatz zu einigen industrie-intensiven Flächenländern ist der Anteil des verarbeitenden Gewerbes in Hamburg und Schleswig-Holstein mit 12 % bzw. 14 % eher gering.
- Für die Hamburger Wirtschaft liefert der Index zumindest gewisse Hinweise auf die künftige Entwicklung des gesamten Hamburger BIP, aber auch für die BWS der Industrie.
- Mit den Flächenumsätzen auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt ist der Index hingegen kaum korreliert – auch nicht nachlaufend. Das ist sogar eine gute Nachricht: Während der Index jüngst einen Seitwärtstrend eingeschlagen hat, zieht die Logistikflächennachfrage wieder an.
- Hamburg stellt eine Ausnahme dar: Hier läuft der Index der Entwicklung des Logistikflächenumsatzes seit einigen Jahren im Trend voraus.

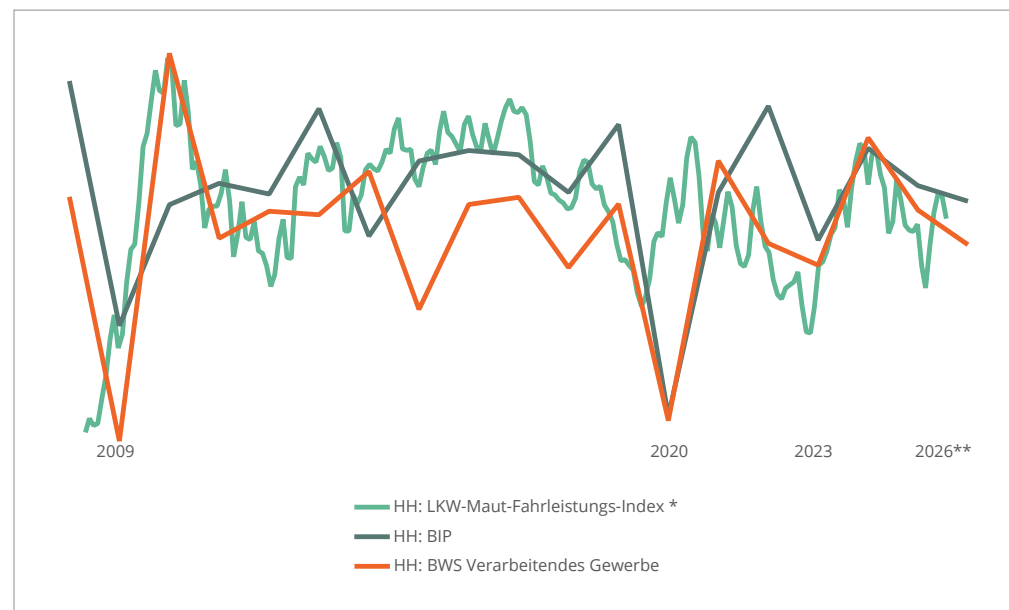
Lkw-Maut-Fahrleistungsindex versus Logistik-Take-up

Hamburg



Lkw-Maut-Fahrleistungsindex vs. BIP und BWS

Hamburg



Der Markt für Logistikimmobilien in Hamburg

AVISON
YOUNG

- **Nachfrage:** Die Nachfrage nach Logistikflächen in Hamburg bleibt auch 2026 auf hohem Niveau. Als Knotenpunkt für den internationalen Handel – über den Hamburger Hafen, die Anbindung an die skandinavischen Märkte und das starke E-Commerce-Wachstum – bleibt die Stadt einer der gefragtesten Standorte für Logistik- und Lagerflächen in Deutschland.
- **Angebotsseite:** Weiterhin begrenzte Flächenverfügbarkeit: Trotz hoher Nachfrage besteht in Hamburg ein Mangel an geeigneten Grundstücken für Logistikimmobilien. Steigende Grundstückspreise und regulatorische Vorgaben erschweren neue Flächenentwicklungen.
- **Mietpreise:** Aufgrund der Flächenknappheit steigen die Mietpreise für hochwertige Logistikobjekte voraussichtlich weiter. Bei Neubau-/BTS-Flächen liegen sie in Spitzenlagen wie Hamburg-Süd oder dem Hafenbereich bereits jetzt bei 8,00–9,50 €/m².
- **Vermieter & Investoren:** Sollten gezielt auf nachhaltige, moderne und flexible Lagerlösungen setzen, um langfristige Mieterbindungen und attraktive Renditen zu sichern.
- **Ausblick – Nachhaltigkeit:** Erhöhte Anforderungen an Nachhaltigkeit: Unternehmen setzen verstärkt auf ESG-konforme Immobilien – mit Investitionen in Solaranlagen, energieeffiziente Bauweisen und alternative Antriebsformen für Logistikflotten.

8,00–9,50 €/m²

Spitzenmiete Neubau/BTS-Logistik –
Hamburg-Süd und Hafenbereich



Investmentmarkt: Light Industrial & Logistik

Deutschland und Hamburg, H1 2026

AVISON
YOUNG

- Die Spitzenrendite (Netto-Anfangsrendite) für erstklassige Logistikimmobilien in Deutschland liegt bei rund 4,6 %. Nach der Zinswende hatten sich die Investmentmärkte zuletzt zunehmend stabilisiert. Im Wege des Iran-Konflikts und den gestiegenen Finanzierungskosten sind die Renditen im zweiten Quartal 2026 leicht gestiegen.
- Light Industrial hat seinen Anteil am gesamten Transaktionsvolumen auf rund 25 % nahezu verdoppelt und etabliert sich als eigenständige, stark nachgefragte Assetklasse.
- Mit Industrial Outdoor Storage (IOS) entsteht ein neues Nutzungssegment: unbebaute oder gering bebaute Freiflächen für Lagerung, Umschlag und Fuhrparkmanagement rücken verstärkt in den Fokus von Investoren.
- Der Anstieg des Hamburger Investmentvolumens bei Industrie- und Logistikimmobilien signalisiert wachsendes Vertrauen institutioneller Investoren in den Standort – trotz begrenzter Flächenverfügbarkeit im Vermietungsmarkt.

2,4 Mrd. €

Transaktionsvolumen Industrial/Logistik
Deutschland H1 2026 (+1,3 % ggü. Vorjahr)

≈ 227 Mio. €

Investmentvolumen Logistikimmobilien Hamburg H1
2026 (Verdreifachung ggü. Vorjahr, und damit entfiel
jeder dritte Euro auf dem gewerblichen Investmentmarkt
Hamburg auf Industrie- und Logistikimmobilien)

Aktuelle Projektentwicklung: FOUR PARX Hamburg-Harburg

AVISON
YOUNG

- Auf dem ehemaligen Olenex-Areal in Hamburg-Harburg entsteht mit FOUR PARX eines der größten Logistik-Neubauprojekte im Hamburger Hafengebiet der vergangenen Jahre.
- Das Joint Venture aus HIH Invest Real Estate und Urban Partners realisiert auf rund 117.000 m² Grundstücksfläche eine Hallenfläche von rund 64.000 m².
- Der Standort ist trimodal angebunden (Straße, Schiene, Wasser) – ein zunehmend gefragtes Kriterium angesichts knapper Straßenkapazitäten und wachsender ESG-Anforderungen an die Lieferkette.
- Ankermieter ist HGK Logistics and Intermodal; für das Projekt wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt.
- FOUR PARX steht beispielhaft für den Trend, ehemalige Industrie- und Hafenbrachen zu modernen, nachhaltigen Logistikflächen zu entwickeln – ein wichtiger Hebel angesichts der strukturellen Flächenknappheit in Hamburg.



117.000 m²

Grundstücksfläche
(ehem. Olenex-Areal)

64.000 m²

geplante Hallenfläche

DGNB Gold

angestrebte
Nachhaltigkeitszertifizierung



Fazit & Ausblick

Das Angebot auf dem Hamburger Logistikimmobilienmarkt bleibt strukturell knapp: Hoher hafen- und E-commerce-getriebener Bedarf trifft auf ein begrenztes Flächenangebot – Mieten tendieren seitwärts bis fest, mit Spitzenwerten von 8,00–9,50 €/m² für Neubau/BTS in den gefragtesten Lagen.

- **Nachfrage:** Normalisierung mit gedämpfter Dynamik, seit Q3 2025 leichte Belebung – der Flächenumsatz in Hamburg lag in H1 2026 bei rund 192.000 m², mit Fokus auf moderne 10.000–30.000 m²-Einheiten entlang der Achsen A1/A7 und Süderelbe.
- **Angebot:** Strukturelle Flächenknappheit und steigende Grundstückspreise bremsen Neuentwicklungen; kurzfristig verfügbare Objekte bleiben rar.
- **Häfen & Verkehr:** Der Hamburger Hafen wächst gegen den Nordrange-Trend (+2,5 % Seegüterumschlag 2025), doch die Terminal-Modernisierung dämpft H1 2026 (-4 %); der Lkw-Maut-Index läuft der Hamburger Logistiknachfrage seit Jahren voraus.
- **Ausblick:** Aufwärtspotenzial aus Re-/Near-/Friend-Shoring, E-Commerce und dem Defense-Sektor; Abwärtsrisiken aus anhaltender konjunktureller Schwäche und Verlagerung in günstigere Umlandmärkte.

Aufwärts-Szenario

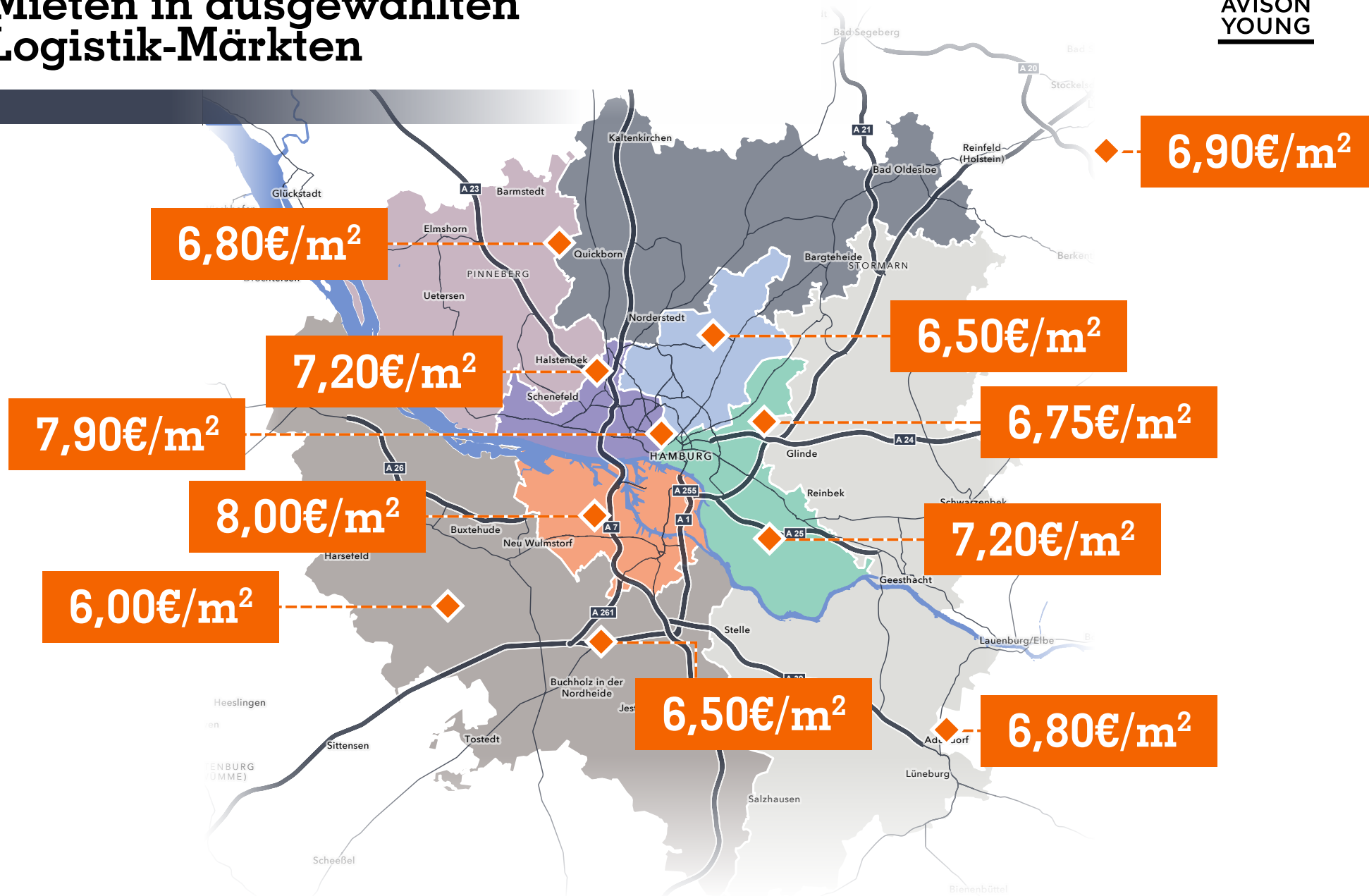
- Zusätzliche Impulse aus allgemeiner Wirtschaftsbelebung, der Neuordnung von Handelsströmen und Lieferketten (Re-/Near-/Friend-Shoring), aus dem E-Commerce-Wachstum sowie der Expansion des Defense-Sektors.
- Das dürfte auch den LKW-Maut-Fahrleistungsindex anschieben.
- In der Folge werden größere Vorvermietungen (>30.000 m²) wieder verhandelbar, und es werden wieder mehr Bauprojekte gestartet.

Abwärts-Szenario

- Anhaltende konjunkturelle Schwäche, verlängerte Entscheidungszyklen bei allen Akteuren, Umstellung der Logistikmietverträge auf kurze Laufzeiten.
- In der Folge verlagert sich die Flächensuche in preisgünstigere Teilmärkte (z. B. entlang der A1 Richtung Hamburg-Süd-/Ost, nördliches Niedersachsen).
- Der LKW-Maut-Index dürfte entsprechend nachlassende Verkehre widerspiegeln – es sei denn, längere Fahrtstrecken zu günstigeren Flächen (standortbezogene Ausweichbewegungen) maskieren den rückläufigen Warenaustausch.

Mieten in ausgewählten Logistik-Märkten

AVISON
YOUNG



Ihre Ansprechpartner

Kontakte



NICOLAI BAUMANN

Principal, Geschäftsführer, Country Manager Germany
+49 30 920 320 110
nicolai.baumann@avisonyoung.com



JOCHEN VÖLCKERS

Principal, Geschäftsführer, Head of Investment Germany
+49 40 360 360 250
jochen.voelckers@avisonyoung.com



CHRISTIAN BELMAR

Associate Director, Industrial & Logistics
+49 40 360 360 290
christian.belmar@avisonyoung.com



CHRISTIAN STRÖDER

Director Market Intelligence Germany
+49 69 962 443 123
christian.stroeder@avisonyoung.com

