



REPORT LOGISTIKMARKT

BERLIN

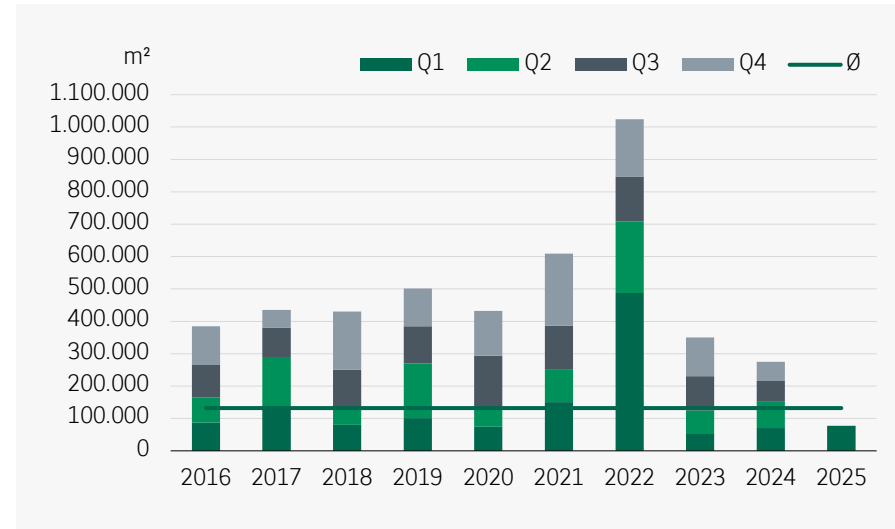
Q1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

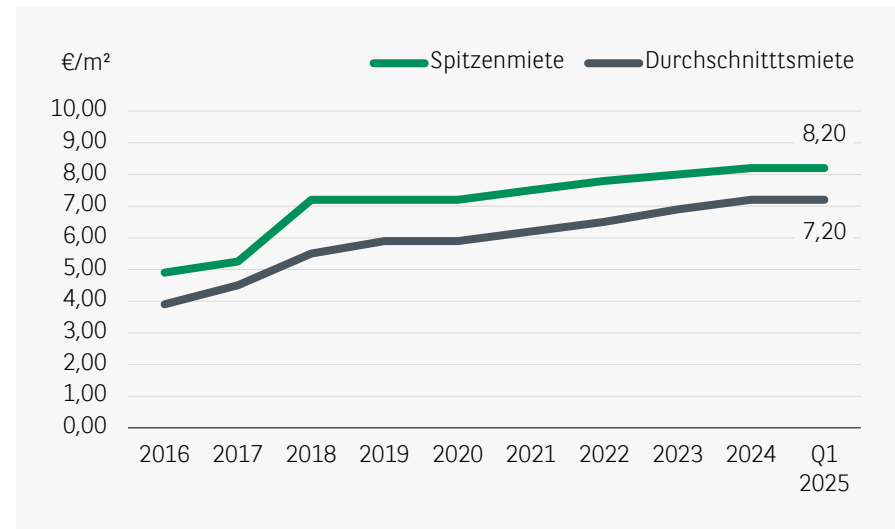
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



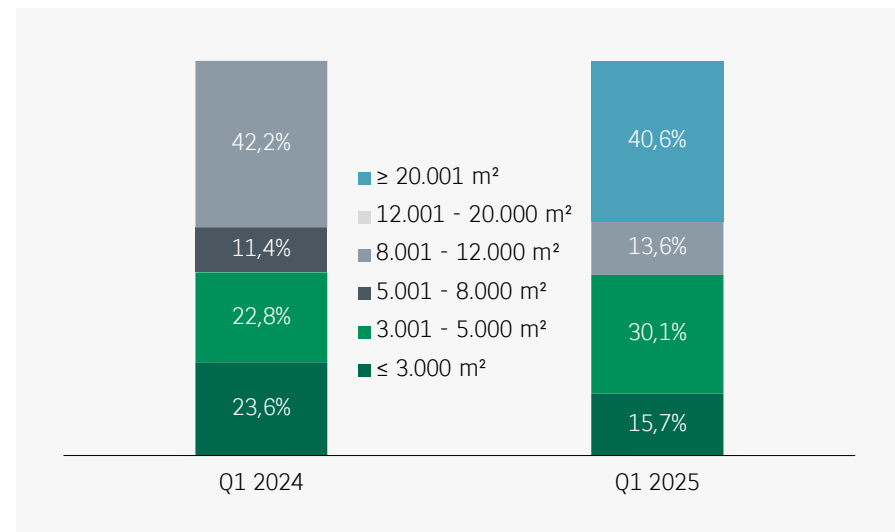
FLÄCHENUMSATZ LEGT GEGENÜBER BEIDEN VORJAHREN ZU

- Der Berliner Lager- und Logistikflächenmarkt ist mit einem Flächenumsatz von 77.000 m² in das Jahr 2025 gestartet und steigert sich damit spürbar gegenüber den jeweiligen Ergebnissen der beiden Vorjahre. Nichtsdestotrotz verfehlt der Markt den zehnjährigen Durchschnitt von 132.000 m² deutlich – auch wenn man das Ausnahmejahr 2022 mit dem starken Einfluss der Tesla-Entwicklung und weiteren großflächigen Abschlüssen herausrechnet. Im bundesweiten Vergleich rangiert die Bundeshauptstadt aktuell hinter Hamburg und Düsseldorf auf Rang 3 unter den deutschen Top-Logistikmärkten.
- Insgesamt macht sich die schwächelnde deutsche Konjunktur und die anhaltende Unsicherheit über eine Belebung des makroökonomischen Umfelds auch auf dem Berliner Logistikmarkt bemerkbar. Dies spiegelt sich in einer nach wie vor etwas gebremsten Nachfrage, längeren Vermarktungszeiträumen und einem vor allem in peripheren Lagen gestiegenen Flächenangebot wider.
- Bemerkenswert ist jedoch, dass im Gegensatz zu den beiden Vorjahren bereits nach den ersten drei Monaten ein großvolumiger Mietabschluss über 20.000 m² zu Buche steht. Ein Industrieunternehmen mietete rund 31.200 m² im östlichen Marktgebiet. Darüber hinaus ist auffällig, dass Eigennutzer bislang noch für keine nennenswerten Flächenumsätze verantwortlich zeichnen.
- Das Mietpreinsniveau hat sich im ersten Quartal weiter stabil gezeigt. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 8,20 €/m² und auch die Durchschnittsmiete notiert konstant bei 7,20 €/m² (+3 % ggü. Q1 2024).

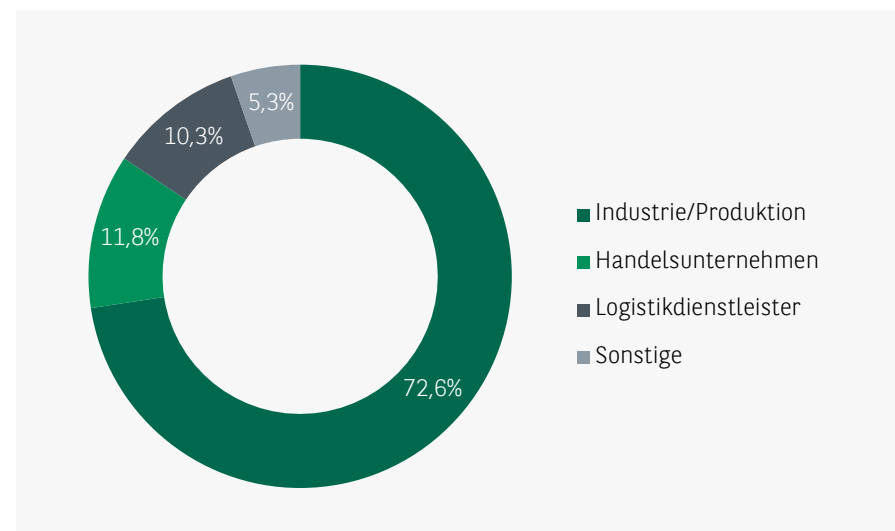
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



PRODUKTION MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

- Durch den genannten Großabschluss dominiert das Segment über 20.000 m² die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen mit fast 41 %. Die kleinen und mittleren Flächenkategorien bis 12.000 m² steuern indes mit einem kumulierten Anteil von 59 % etwas weniger als gewohnt zum Gesamtumsatz bei.
- Industrieunternehmen erzielen mit knapp 73 % den mit Abstand höchsten Beitrag zum Flächenumsatz, wozu die drei größten Mietabschlüsse einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. Logistikdienstleister und insbesondere Handelsunternehmen kommen hingegen auf einen niedrigeren Anteil als üblich. Nach den ersten drei Monaten ist die Branchenverteilung jedoch lediglich als Momentaufnahme zu betrachten.
- Der Neubaufächenanteil des Flächenumsatzes liegt mit knapp zwei Dritteln auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Industrieunternehmen	Östliches Marktgebiet	31.200
Q1	Siemens Energy	Falkensee	10.500
Q1	BYD	Hoppegarten	4.800

PERSPEKTIVEN

- Vor dem Hintergrund des schwächelnden konjunkturellen Umfelds kann der Berliner Logistikmarkt, ähnlich wie ein Großteil der übrigen Top-Logistikmärkte, noch nicht wieder an die Flächenumsätze der Boomjahre anknüpfen. Positiv ist jedoch hervorzuheben, dass bereits im ersten Quartal wieder ein großflächiger Abschluss jenseits der 20.000-m²-Marke registriert wurde.
- Die in der Vergangenheit beobachteten Trends dürften grundsätzlich auch im weiteren Jahresverlauf fortbestehen. Auf der Nachfrageseite stehen insbesondere innerstädtische und gut angebundene Flächen im Fokus der Nutzer. Bei einer insgesamt weiterhin noch eher moderaten Nachfrage bestehen durchaus auch einige großflächige Gesuche am Markt. Wie zügig diese zu tatsächlichen Vertragsabschlüssen führen, bleibt indes abzuwarten.
- Auf der Angebotsseite könnten sich verfügbare Bestandsflächen in Lagen außerhalb der Berliner Stadtgrenzen u.a. durch Untervermietungsflächen noch etwas ausweiten. Im Neubausegment ist dagegen mit keiner weiteren Zunahme zu rechnen, da aktuell kaum noch spekulativ gebaut wird. Vor diesem Hintergrund dürfte sich das Mietpreisniveau in den kommenden Quartalen aller Voraussicht nach weiter stabilisieren.
- Die beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen dürften der deutschen Wirtschaft einen spürbaren Schub verleihen, wovon die Logistikbranche als Frühzyklischer bereits zeitnah profitieren könnte. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Erholung auf dem Berliner Lager- und Logistikflächenmarkt im Jahresverlauf an Fahrt gewinnen sollte. Aus heutiger Perspektive ist ein Ergebnis über dem Vorjahr und damit ein Flächenumsatz zwischen 300.000 m² bis 400.000 m² ein realistischer Zielkorridor für das Jahresende.

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

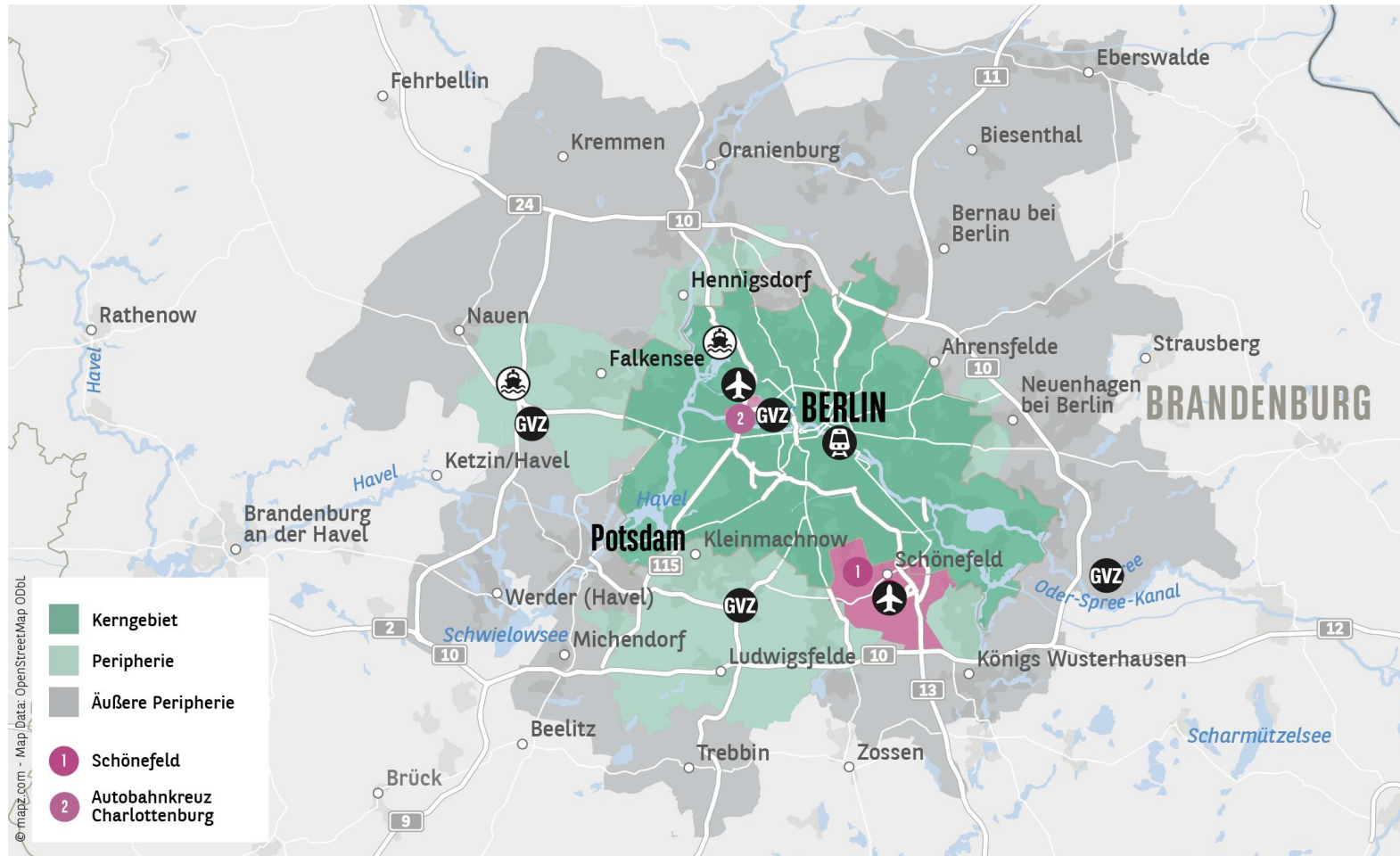
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,20	8,20	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	7,00	7,20	2,9%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	70.000	77.000	10,0%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	6,7%	10,3%	15,2%
Handelsunternehmen	46,5%	11,8%	41,2%
Industrie/Produktion	21,7%	72,6%	28,7%
Sonstige	25,1%	5,3%	14,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	40,6%	23,2%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	59,4%	76,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	15,6%
Neubauanteil	46,0%	65,9%	50,7%

LOGISTIKMARKT BERLIN



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck Berlin | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN