



REPORT LOGISTIKMARKT

BERLIN

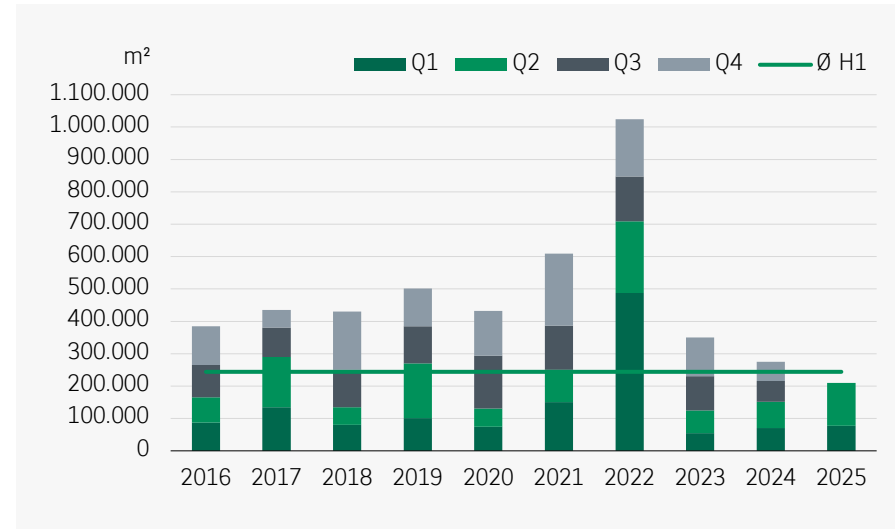
H1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

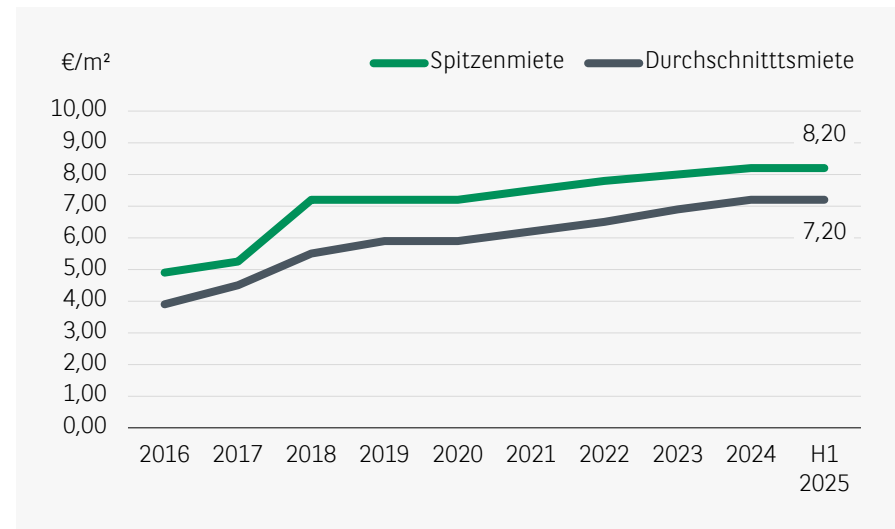
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



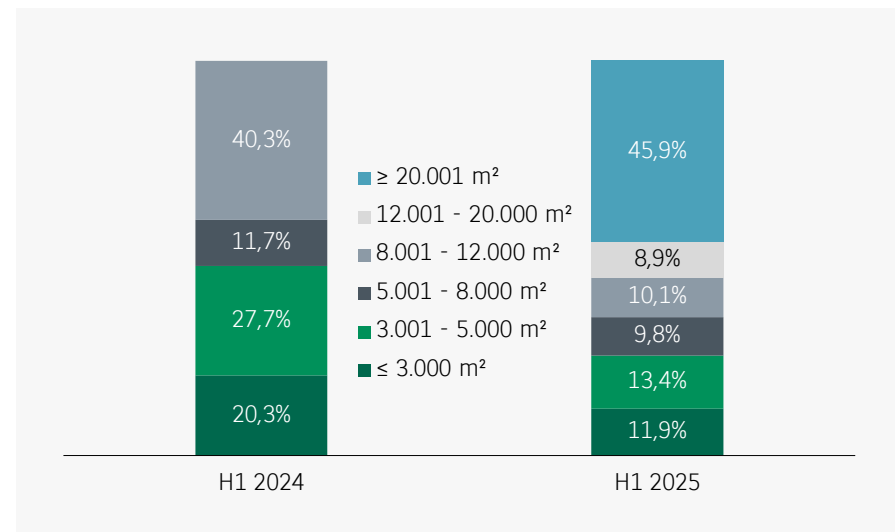
**GROSSDEAL IN Q2 MARKTDOMINIEREND,
INSGESAM GUTES HALBJAHRESVOLUMEN**

- Mit einem Flächenumsatz von rund 210.000 m² kann der Berliner Logistikmarkt zur Jahresmitte eine zufriedenstellende Zwischenbilanz vermelden. Hierbei ist das Halbjahresergebnis in vielerlei Hinsicht als positiv zu bewerten: Auf der einen Seite hat die Hauptstadtregion ihr Vorjahresresultat um gut 39 % übertroffen und damit ein Volumen generiert, das im Jahr 2024 erst nach drei Quartalen erreicht werden konnte (Q1-3 2024: Rund 216.000 m²). Auf der anderen Seite zählt die Berliner Logistikregion neben Frankfurt (251.000 m²) und Hamburg (220.000 m²) zu den einzigen drei Standorten, die ein Ergebnis über der 200.000-m²-Marke vorzuweisen haben.
- Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass ein derart hohes Volumen wie im zweiten Quartal mit alleine 133.000 m² und anteilig 63 % des Gesamtumsatzes ohne die Mithilfe eines sehr großvolumigen Abschlusses nicht möglich gewesen wäre: Nach Erteilung der Baugenehmigung sind mittlerweile die Bauarbeiten für das neue 65.000 m² große Netto Logistikzentrum in Kremmen gestartet. Aber nicht nur die Projektentwicklung für Netto, sondern auch die Mietverträge eines Industrieunternehmens im östlichen Marktgebiet und von Siemens Energy in Falkensee konnten im Neubausegment realisiert werden. Gerade vor dem Hintergrund, dass dieser Sektor im vergangenen Jahr mit anteilig 41 % deutlich unterrepräsentiert geblieben ist, sendet der aktuelle Ergebnisbeitrag von 71 % positive Signale für die weitere Marktentwicklung.
- Die Spitzenmieten haben sich mittlerweile auf dem erreichten hohen Niveau von 8,20 €/m² stabilisiert. Weitere leichte Anstiege sind zwar nicht auszuschließen, insgesamt sind aktuell aber eher weitere Seitwärtsbewegungen zu erwarten. Die Durchschnittsmiete notiert bei 7,20 €/m².

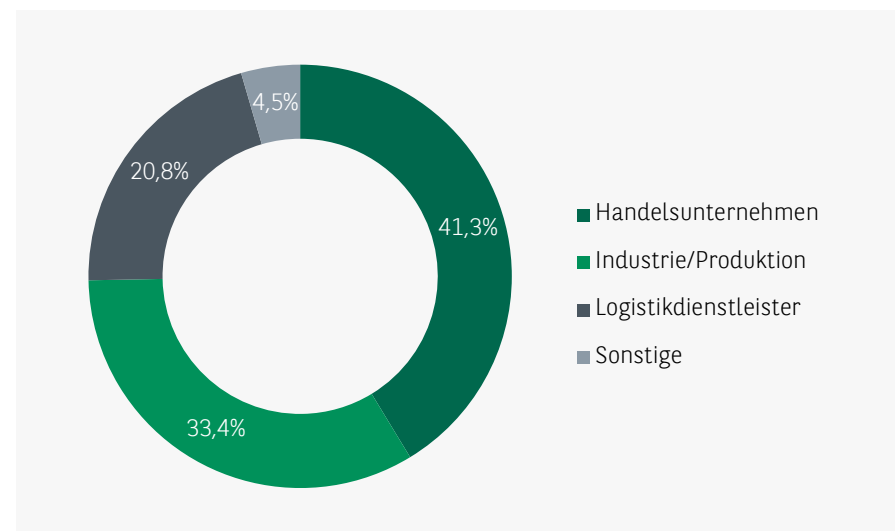
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



HANDEL UND INDUSTRIE IM GROSSEN SEGMENT AKTIV

- Während im ersten Halbjahr 2024 ausschließlich Abschlüsse bis zur 12.000 m²-Grenze in den Flächenumsatz miteingeflossen sind, konnten in den vergangenen sechs Monaten zwei Deals verzeichnet werden, die sich deutlich oberhalb dieser Größenordnung einordnen. Insgesamt haben diese beiden Umsatztreiber sowohl auf die Größenklassen- als auch auf die Branchenauswertung einen maßgeblichen Einfluss genommen: So steuern Verträge ab 20.000 m² knapp 46 % zum Ergebnis bei, wozu letztendlich der Handels- (gut 41 %) und der Industriesektor (rund 33 %) entscheidend beigetragen haben.
- Mit Blick auf die erfassten Großabschlüsse in Kremmen (Netto) und im östlichen Marktgebiet (Industrieunternehmen) verwundert es nicht, dass die äußere Peripherie der Berliner Logistikregion mit fast 60 % Marktanteil einen erheblichen Anteil am Zwischenergebnis aufweist. Vor dem Hintergrund der engen Angebotssituation in den zentraleren Lagen ist es umso erfreulicher, dass die gut angebundenen peripheren Standorte in einzelnen Fällen Entlastung im Neubausektor verschaffen können.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Netto	Kremmen	65.000
Q1	Industrieunternehmen	Östliches Marktgebiet	31.200
Q1	Siemens Energy	Falkensee	10.500
Q1	VAH Jäger	Oberkrämer	10.400
Q1	Brabus Automotive	Ludwigsfelde	7.900

PERSPEKTIVEN

- Der Logistikmarkt Berlin hat sich in der ersten Jahreshälfte eine gute Ausgangsposition für die kommenden Monate erarbeitet. In Anbetracht dessen, dass der Q3-Umsatz aus dem Vorjahr bereits nahezu erreicht wurde, gilt es schon zum jetzigen Zeitpunkt als gesichert, dass auch Anfang Oktober erneut ein gestiegenes Ergebnis vermeldet werden kann. Gemessen an den Gesuchen, für die im ersten Halbjahr bislang kein adäquates Flächenangebot zur Verfügung stand, hätte das Resultat sogar noch höher ausfallen können. Hierbei stehen innenstadtnahe Lagen, die durch einen großen Absatzmarkt und ein hohes Mitarbeiterpotenzial überzeugen können, immer wieder im Fokus. Da diese oftmals relativ kleinflächig nachgefragt werden, haben sie teilweise jedoch einen geringen Einfluss auf das Gesamtvolumen.
- Neben der limitierten Angebotssituation sind in erster Linie auch die deutlich längeren Entscheidungsprozesse potenzieller Mieter dafür anzuführen, dass nicht noch mehr Verträge zum Abschluss gekommen sind. Im Zuge der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Gesamtsituation sind die Ursachen, die sich hierhinter verbergen, allerdings durchaus nachvollziehbar.
- Angebotsseitig ist aus heutiger Sicht erst einmal nicht davon auszugehen, dass neue spekulative Projektentwicklungen auf den Markt kommen und zu einer signifikanten Ausweitung im Segment der modernen Erstbezugsflächen beitragen. Deutlich dynamischer präsentiert sich dagegen weiterhin das Segment der angebotenen Untermietflächen, was ebenfalls auf die wirtschaftliche Lage zurückzuführen ist.
- Im Bereich der Spitzenmiete sind momentan lediglich leichte Anpassungen denkbar. Nichtsdestotrotz kommt es immer wieder zu sehr hochpreisigen Abschlüssen, die in der Regel jedoch nicht das Marktgeschehen in der Breite widerspiegeln.

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

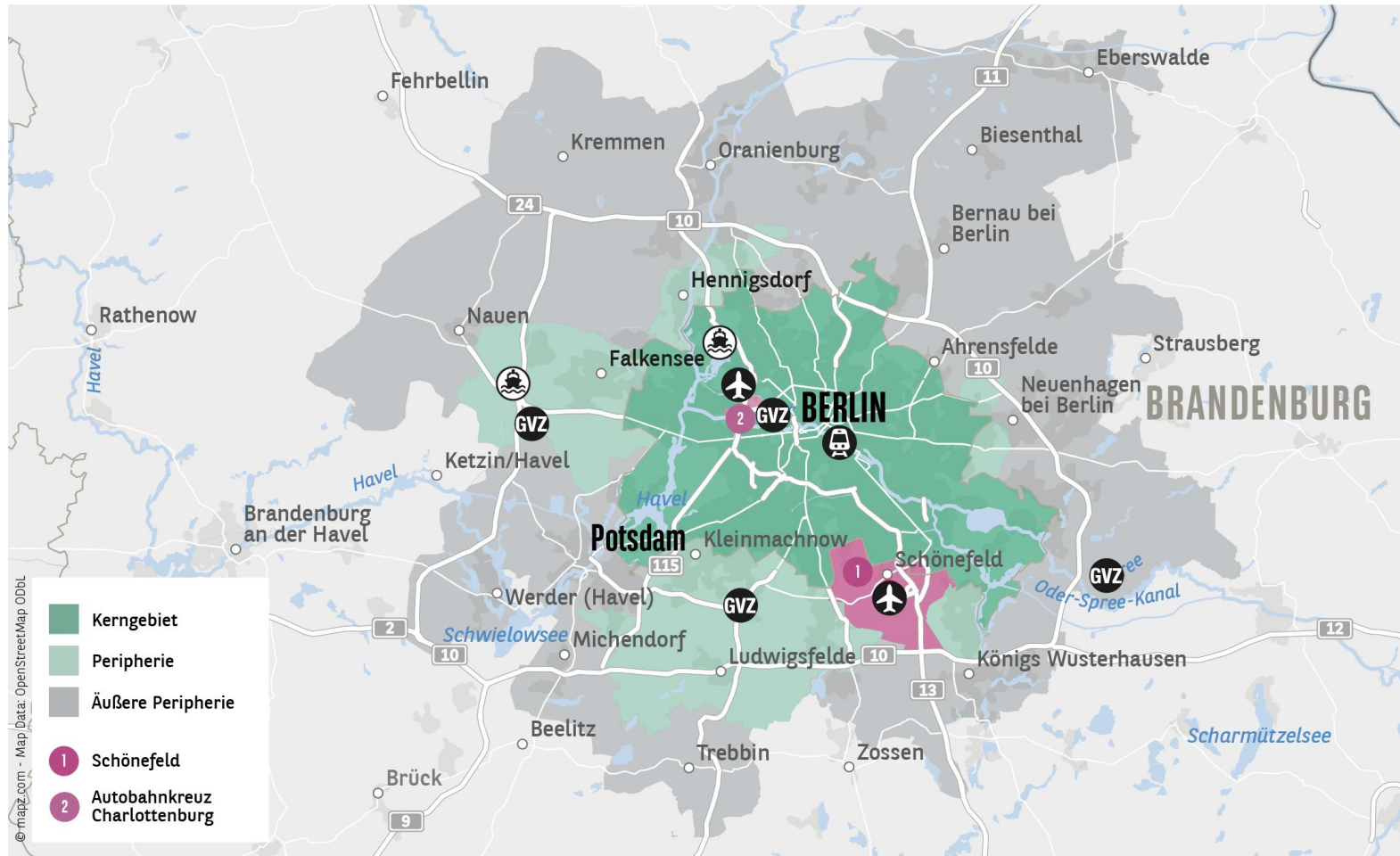
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,20	8,20	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	7,20	7,20	0,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	151.000	210.000	39,1%

BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	19,6%	20,8%	21,0%
Handelsunternehmen	31,8%	41,3%	44,5%
Industrie/Produktion	27,5%	33,4%	21,9%
Sonstige	21,1%	4,5%	12,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	45,9%	19,2%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	54,1%	80,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	8,1%	31,2%	14,7%
Neubauanteil	27,2%	71,2%	47,3%

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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN