



REPORT LOGISTIKMARKT

BERLIN

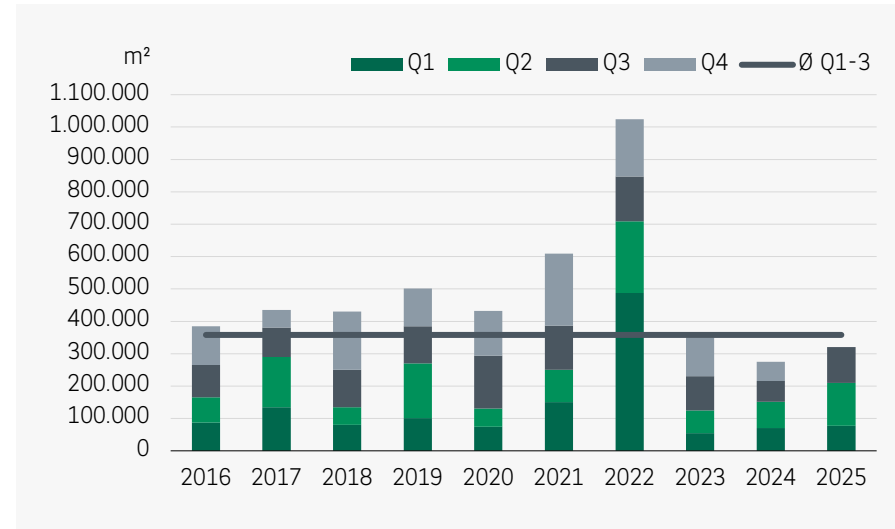
Q1-3 2025



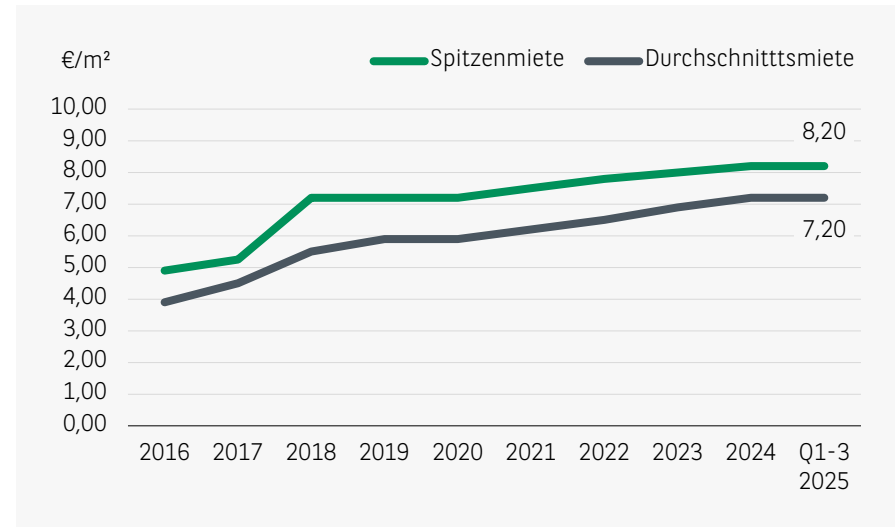
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



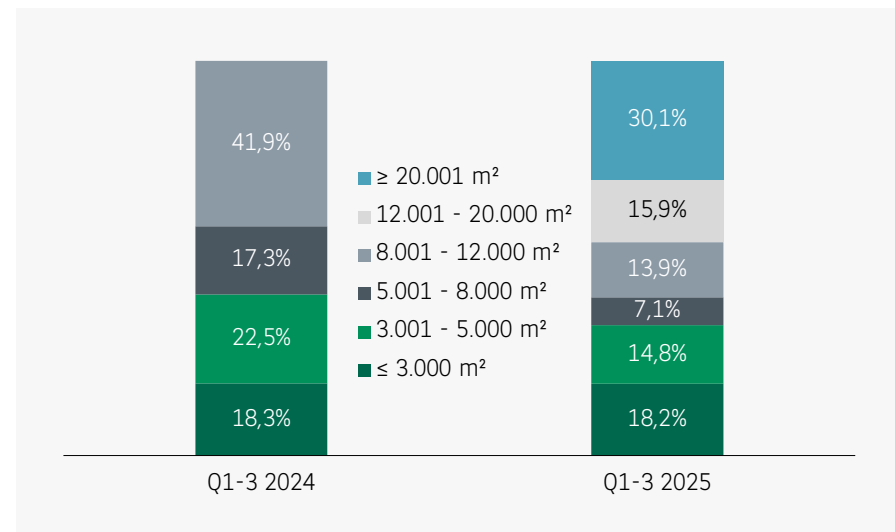
Spitzen- und Durchschnittsmieten



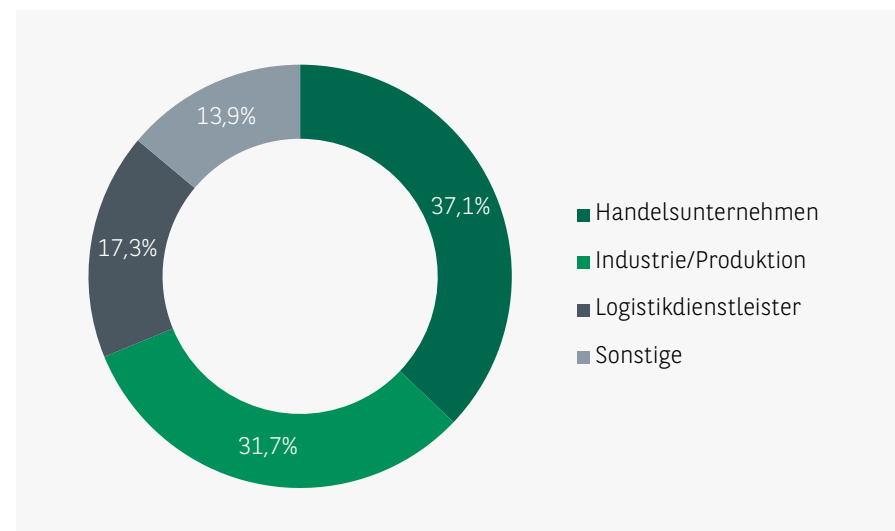
POSITIVE ZWISCHENBILANZ: FLÄCHENUMSATZ ZURÜCK AUF GEWOHNTEM NIVEAU

- Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen verzeichnet mit einem Flächenumsatz von 320.000 m² bis zum Ende des dritten Quartals eine positive Zwischenbilanz. So konnte das Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um fast 50 % übertroffen werden. Zwar unterschreitet der aktuelle Flächenumsatz den langjährigen Durchschnitt um knapp 11 %, allerdings wird dieser auch nach wie vor vom Tesla-Werk in Grünheide beeinflusst, das 2022 mit mehr als 300.000 m² in das Ergebnis geflossen ist. Rechnet man diesen Sondereffekt heraus, liegt das aktuelle Resultat nahezu exakt im langjährigen Schnitt. Dies ist ein deutlicher Beleg dafür, dass die Logistikflächennachfrage in der Hauptstadt nach einer Schwächephase im Vorjahr wieder deutlich ins Positive gedreht ist. Insbesondere innerstädtische Flächen, mit entsprechender Nähe zum Absatzmarkt, werden derzeit stark nachgefragt.
- Der bislang größte registrierte Abschluss des Jahres entfällt allerdings auf die Berliner Peripherie. So haben zu Jahresmitte die Bauarbeiten für das neue 65.000 m² große Netto-Logistikzentrum in Kremmen begonnen. Unter anderem durch dieses Projekt liegen derzeit sowohl der Eigennutzer- als auch der Neubauanteil mit knapp 25 % bzw. 61 % auf einem für Berlin hohen Niveau.
- Bei den Mieten zeichnet sich derweil eine Zweiteilung des Marktes ab. Da es für innerstädtische Flächen einen signifikanten Nachfrageüberhang gibt, werden hier für kleinere Hallen mittlerweile regelmäßig Mieten oberhalb von 10 €/m² registriert. Im klassischen großflächigen Segment, dessen Marktgeschehen sich hauptsächlich vor den Toren der Stadt abspielt, ist eine Stabilisierung sowohl in der Spitze- als auch im Durchschnitt bei 8,20 €/m² bzw. 7,20 €/m² zu verzeichnen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



NACHFRAGESTEIGERUNG IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenkategorien zeigt sich aktuell ein sehr ausgeglichenes Bild. Sowohl das kleinteilige Segment bis 5.000 m² als auch mittelgroße Verträge (5.001-20.000 m²) und Großabschlüsse (>20.000 m²) kommen alle jeweils auf etwa ein Drittel Marktanteil. Dass in allen Größenkategorien Abschlüsse registriert werden konnten, ist ein Hinweis darauf, dass eine auch in der Breite nachhaltige und nicht nur segmentspezifische Nachfragesteigerung eingesetzt hat.
- Nicht zuletzt durch den genannten Netto-Neubau in Kremmen wird die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen derzeit mit anteilig 37 % von Handelsunternehmen angeführt. Aber auch Industrie- bzw. Produktionsunternehmen kommen mit knapp 32 % auf bedeutende Umsatzanteile. Insbesondere der Automotive-Sektor zeigte sich hier zuletzt aktiv. So ist auch der größte Abschluss des dritten Quartals, die Anmietung von rund 18.900 m² durch TESLA in Köpenick, der Branche zuzuordnen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Netto	Kremmen	65.000
Q1	Industrieunternehmen	Östliches Marktgebiet	31.200
Q3	TESLA	Berlin	18.900
Q2	Spedition Stenger	Falkensee	18.800
Q3	Sportstech	Großbeeren	13.000

PERSPEKTIVEN

- Der Berliner Logistikmarkt zeigte sich in den ersten drei Quartalen 2025 sehr lebhaft und verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr eine spürbar höhere Frequenz von Vertragsabschlüssen. Nicht zuletzt, da sich aktuell noch einige weitere Verträge auf der Zielgerade befinden, deutet vieles darauf hin, dass sich diese Entwicklung im vierten Quartal fortsetzen dürfte. Entsprechend ist es nicht unwahrscheinlich, dass sich der Flächenumsatz bis zum Jahresende im Bereich von 400.000 bis 450.000 m² einpendelt und damit das Vorjahresergebnis um mehr als die Hälfte übertreffen wird. Bei den Mieten ist davon auszugehen, dass sich die bereits im Jahresverlauf verzeichnete Seitwärtsbewegung fortsetzt.
- Eine Einschätzung der mittelfristigen Perspektiven des Berliner Logistikmarktes ist derzeit deutlich herausfordernder, da die makroökonomische und auch geopolitische Gemengelage momentan oftmals lokale Trends überlagert. So gilt insgesamt für den deutschen Logistikmarkt, dass die nach wie vor schwächelnde Konjunktur dämpfend auf die Flächennachfrage wirkt. Viele Unternehmen agieren daher vorerst weiter vorsichtig und bevorzugen Verlängerungen am bestehenden Standort.
- Ein Nachfrageimpuls für das Logistiksegment insgesamt wird demgegenüber vom Rüstungssektor erwartet. Inwiefern die Hauptstadt hiervon profitieren kann, bleibt aber abzuwarten, da viele Unternehmen der Branche mitsamt Zulieferern eher in anderen Regionen Deutschlands beheimatet sind. Dass sich dennoch zumindest mittelbar positive Synergien ergeben, ist jedoch wahrscheinlich. Zusammen mit der in Berlin traditionell breiten Nachfrage aus dem Handelssegment und dem sich nachhaltig in der Hauptstadt etablierten eAutomotive Sektor, stehen die Chancen gut, dass die Logistikflächennachfrage in den kommenden Quartalen weiter moderat zulegt.

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

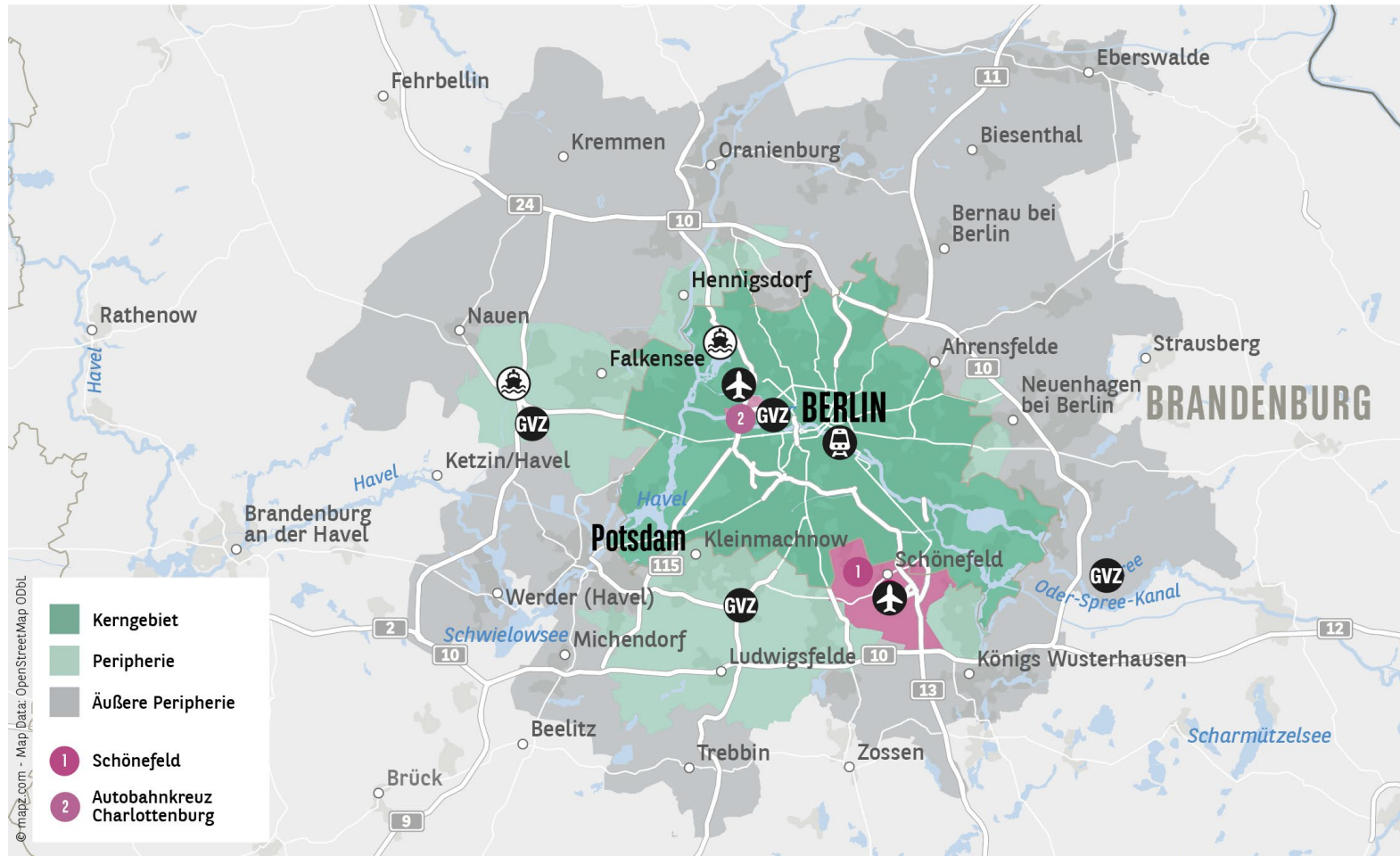
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,20	8,20	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	7,20	7,20	0,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	216.000	320.000	48,1%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	13,2%	17,3%	29,4%
Handelsunternehmen	36,5%	37,1%	37,0%
Industrie/Produktion	31,6%	31,7%	21,5%
Sonstige	18,7%	13,9%	12,1%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	30,1%	19,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	69,9%	80,5%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	8,1%	24,5%	12,3%
Neubauanteil	37,3%	61,4%	51,3%

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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN

