

REVIEW LOGISTIKMARKT

BERLIN Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
BERLIN

- UMSATZ GEGENÜBER DEM VORJAHR DEUTLICH GESTIEGEN
- GROSSFLÄCHIGE VERTRÄGE BELEBEN DEN MARKT

KENNZAHLEN

425.000
Flächenumsatz (in m²) △ +54,5 % y/y

8,25
Spitzenmiete (in €/m²) △ +0,6 % y/y

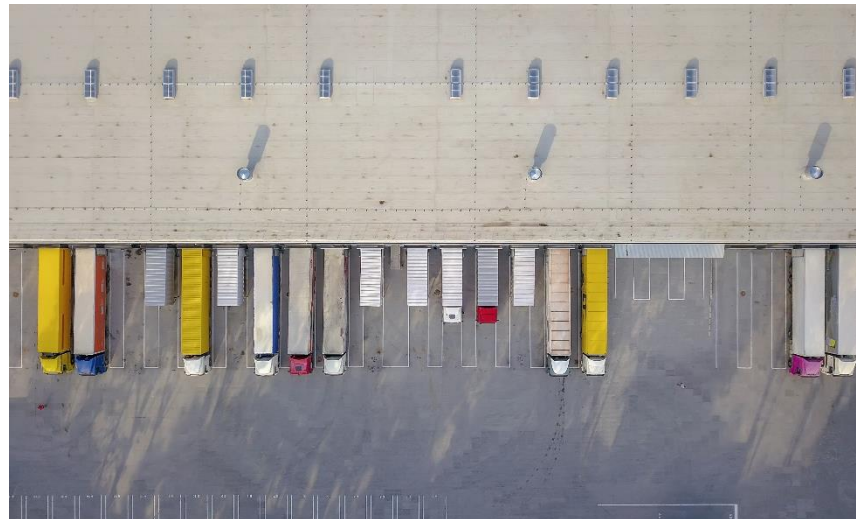
7,30
Durchschnittsmiete (in €/m²) △ +1,4 % y/y

MARKTÜBERBLICK

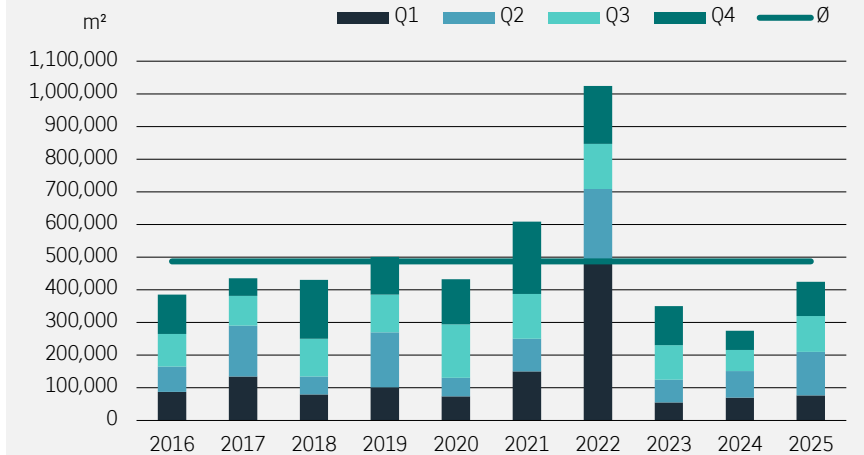
Der Berliner Logistikmarkt erzielte im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 425.000 m², was einer enormen Steigerung von knapp 55 % gegenüber dem schwachen Vorjahresergebnis entspricht. Nach einem noch etwas moderaten Jahresauftakt belebte sich die Nachfrage im Jahresverlauf spürbar, was sich sowohl in einer höheren Vertragsanzahl als auch in deutlich umfangreicheren Abschlüssen widerspiegelt. Während 2024 im Segment über 20.000 m² kein Vertrag registriert werden konnte, zeichnet diese Kategorie aktuell für 35 % des Umsatzes verantwortlich und ist im Wesentlichen ausschlaggebend für die Steigerung.

Zentrale, innerstädtische Lagen werden besonders stark nachgefragt, wobei hier moderne, großflächige Hallen teilweise nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Mit mehr als der Hälfte der registrierten Verträge und gut 125.000 m² Flächenumsatz entfallen fast 30 % des Ergebnisses auf das Berliner Stadtgebiet. Dabei besteht insbesondere bei kleineren Flächen bis 5.000 m² eine hohe Dynamik. In der Peripherie steht dagegen insgesamt ein größeres Angebot zur Verfügung.

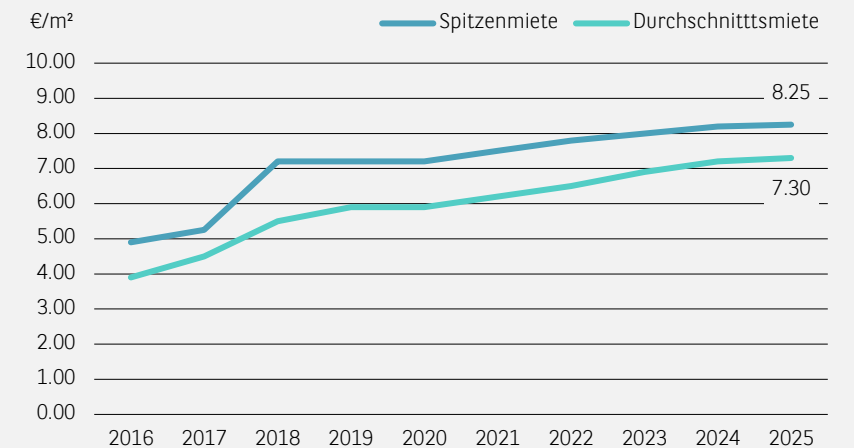
Die Spitzenmiete für Logistikflächen ab 5.000 m² ist leicht auf 8,25 €/m² gestiegen. Für kleinere Light-Industrial-Flächen werden dabei insbesondere im Berliner Stadtgebiet auch deutlich höhere Mietpreise erzielt, wozu allein rund 30 Verträge zählen, die sich auf etwa 50.000 m² Flächenumsatz summieren.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
BERLIN

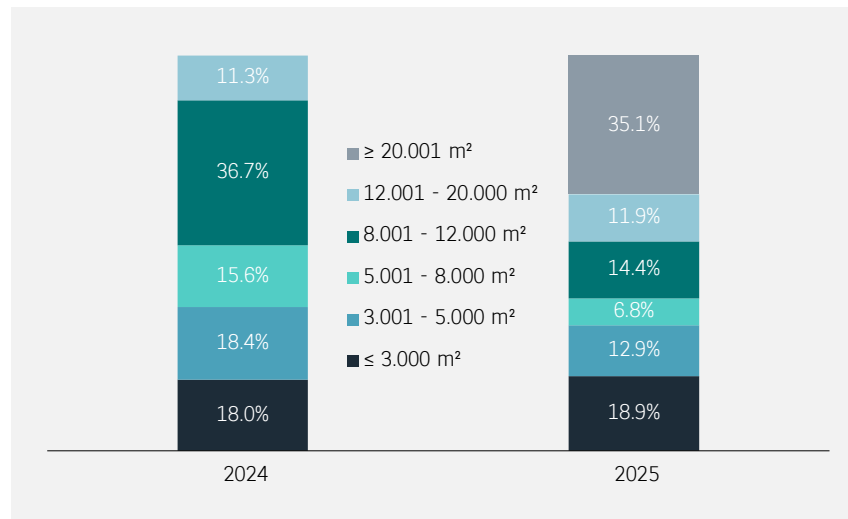
- **HANDELSUNTERNEHMEN
NACHFRAGESTÄRKSTE BRANCHE**
- **ABSCHLÜSSE AB 20.000 M² FÜR
MEHR ALS EIN DRITTEL DES
ERGEBNISSES VERANTWORTLICH**

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

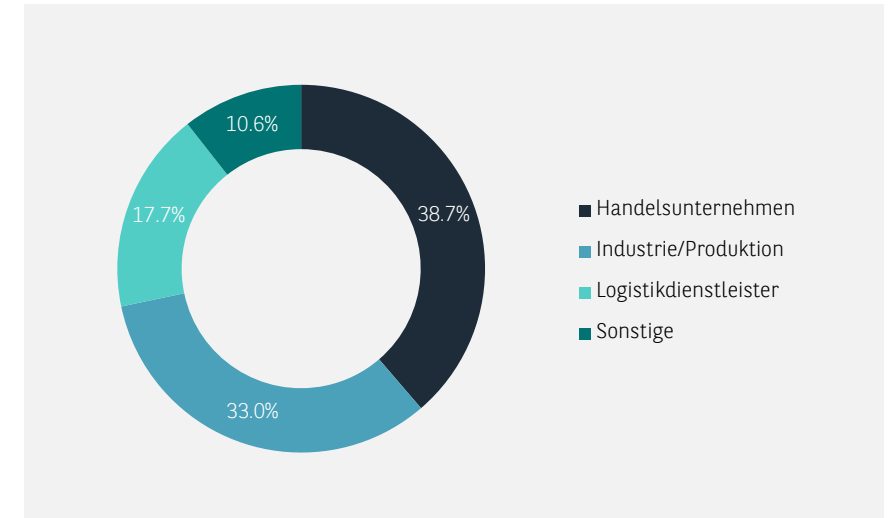
Bei der Branchenverteilung des Flächenumsatzes liegen Handelsunternehmen mit rund 39 % an erster Position. Als wesentlicher Umsatztreiber ist hier der Neubau des eigengenutzten Logistikzentrums von Netto in Kremmen zu nennen, der allein rund 65.000 m² Logistikfläche zum Ergebnis beisteuert. Darüber hinaus verzeichnet diese Branche jedoch auch die mit Abstand höchste Vertragsanzahl und verdoppelt ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahr. Produzierende Unternehmen zeigen sich mit einem Drittel des Resultats ebenfalls sehr nachfragestark und erzielen, gestützt von zwei großflächigen Verträgen, in absoluten Zahlen den zweithöchsten Flächenumsatz der vergangenen zehn Jahre. Logistikdienstleister schneiden dagegen eher schwach ab und steuern lediglich 18 % zur Bilanz bei.

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt den entscheidenden Unterschied zum Vorjahr: Es wurden wieder großflächige Verträge jenseits der 20.000-m²-Marke abgeschlossen, die mit ihrem umfangreichen Ergebnis auch über dem langjährigen Durchschnitt liegen. Besonders erfreulich ist darüber hinaus, dass auch die kleineren Flächensegmente eine hohe Dynamik aufweisen. So steuern Abschlüsse bis 3.000 m² mit knapp 19 % den zweithöchsten Anteil zum Resultat bei, und auch die Kategorie 3.000 bis 5.000 m² zeigt sich mit einem Anteil von 13 % vergleichsweise abschlussfreudig.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Netto	Kremmen	65.000
Q1	Industrieunternehmen	Östliches Marktgebiet	31.200
Q4	Radeberger Gruppe	Berlin	26.600
Q3	TESLA	Berlin	18.900
Q2	Spedition Stenger	Falkensee	18.800

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

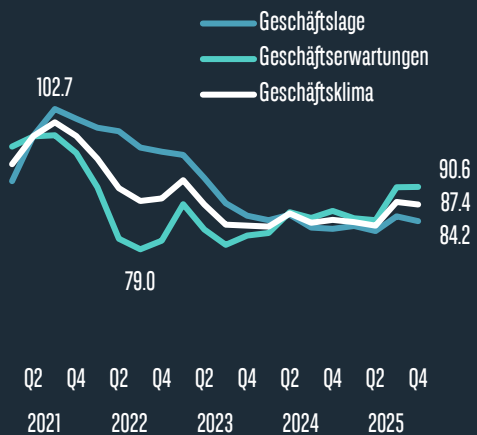


Q4 2025

LOGISTIKMARKT
BERLIN

- STABILE ENTWICKLUNG DAS WAHRSCHEINLICHSTE SZENARIO
- LEICHTE MIETPREISSTEIGERUNG MÖGLICH

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

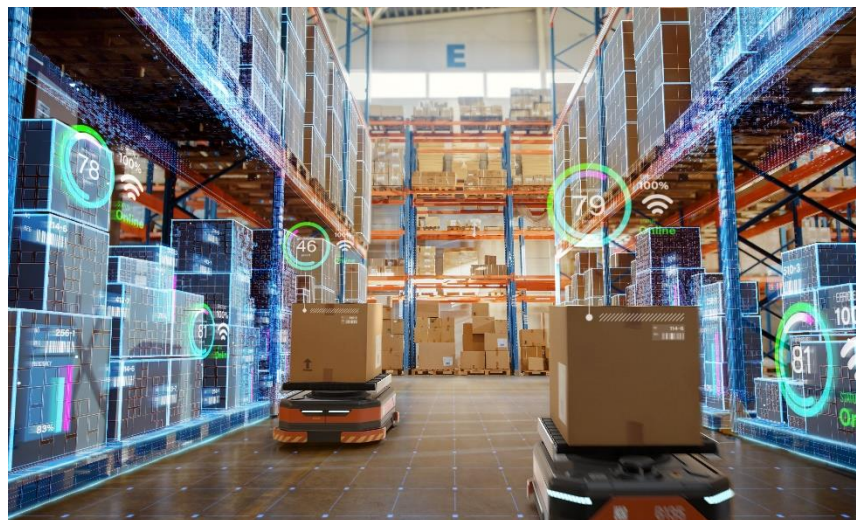


PERSPEKTIVEN

Der Berliner Lager- und Logistikflächenmarkt hat nach zwei schwächeren Jahren wieder deutlich angezogen und vor allem vor dem Hintergrund der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Zwar weicht der Flächenumsatz rund 13 % vom zehnjährigen Durchschnitt ab, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser durch das Ausnahmejahr 2022 mit mehr als 1 Mio. m² Umsatz nach oben gezogen wird.

Auch im Jahr 2026 wird die weitere Marktentwicklung stark von der wirtschaftlichen Dynamik in Verbindung mit nationalen und internationalen Einflussfaktoren beeinflusst. Eher noch zunehmende geopolitische Krisen sowie die erratische US-Handels- und Zollpolitik bleiben nur schwer berechenbare Parameter. Nichtsdestotrotz hat das Jahr 2025 gezeigt, dass Unternehmen sich ein Stück weit mit den Gegebenheiten arrangieren und ihre abwartende Haltung zugunsten von Vermietungs- und Investitionsentscheidungen aufgegeben haben.

Für den Flächenumsatz kann daher grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine stabile Entwicklung das wahrscheinlichste Szenario darstellt. Berlin sollte dabei auch von der Nachfrage aus dem Segment E-Commerce profitieren können, wobei vermehrt chinesische Player und Unternehmen anderer Nationen am deutschen Markt aktiv sind und über Logistikdienstleister oder direkt Hallenflächen umsetzen.



Logistikmarktdaten Berlin

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,20	8,25	0,6%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	7,20	7,30	1,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	275.000	425.000	54,5%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	22,2%	17,7%	29,9%
Handelsunternehmen	28,9%	38,7%	36,8%
Industrie/Produktion	33,3%	33,0%	22,0%
Sonstige	15,6%	10,6%	11,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	35,1%	23,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	64,9%	76,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	6,2%	18,1%	13,0%
Neubauanteil	41,4%	59,1%	52,4%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
BERLIN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS

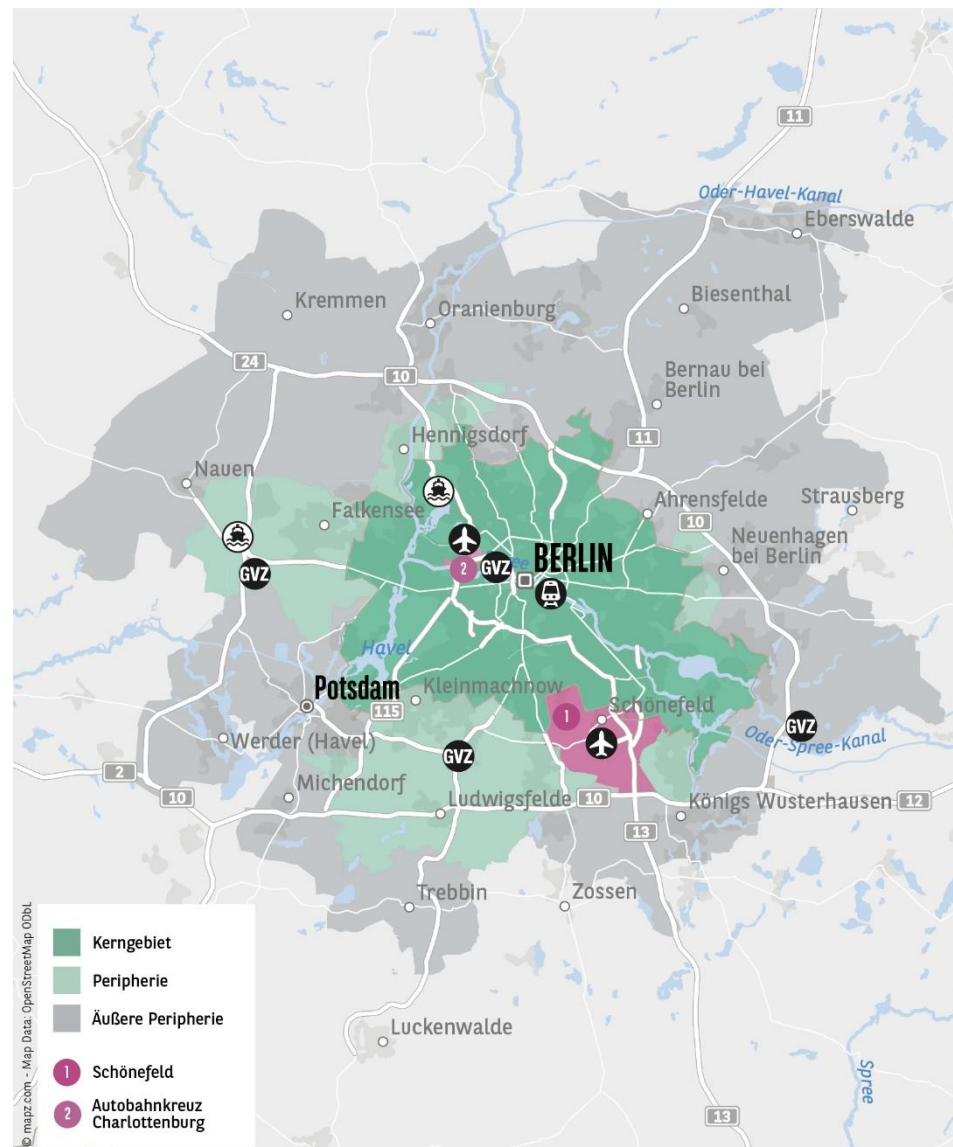


DASHBOARDS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

LOGISTIKMARKT BERLIN



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck Berlin
Kurfürstendamm 22
10719 Berlin
+49 (0)30-884 65-0

Inga Schwarz
Head of Research
inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzey; Gorodenkoff/Shutterstock