



LOGISTIKVERMIETUNG

BERLIN/BRANDENBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

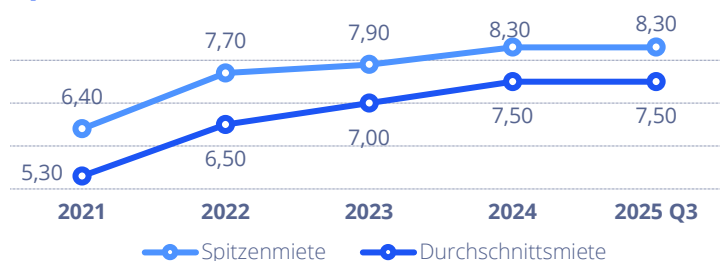
Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2025 einen Flächenumsatz von 308.000 m², was einem Anstieg von 41 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde dagegen um 12 % verfehlt. Es wurden insgesamt 8 Großabschlüsse registriert, die für 58 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich waren. Dies indiziert eine langsame Erholung der Nachfrage im Big-Box-Bereich, während im mittleren Flächensegment eine anhaltend hohe Nachfrage herrscht. Insgesamt fanden 79 % aller Abschlüsse im Flächensegment unter 5.000 m² statt. Dazu zählte der Abschluss des Handelsunternehmens Abacus, das in Ludwigsfelde eine rund 4.600 m² große Neubauhalle anmietete.

Ferner bezog der Lebensmittelproduzent Spice United eine knapp 3.100 m² große Bestandshalle in zentraler Lage. Insgesamt stehen die südlichen Umland traditionell im Fokus der Nutzer. Dies liegt auch an der Vielzahl der dort verfügbaren Flächen. So stehen dem Markt rund 400.000 m², überwiegend Big-Box-Entwicklungen im Umland, zur Verfügung. Gleichzeitig stellen wir fest, dass es viele Nutzer gibt, die es in die zentralen Stadtlagen zieht, wo wir im Gewerbeparksegment weiter hin von einem Flächenmangel sprechen. Aufgrund der herausfordernden Wirtschaftsbedingungen stellen wir fest, dass die Nachfrage schwächelt. Hohe Angebotsmieten werden in den kommenden Quartalen für ein weiteres Mietwachstum sorgen.

Top 3 Teilmärkte

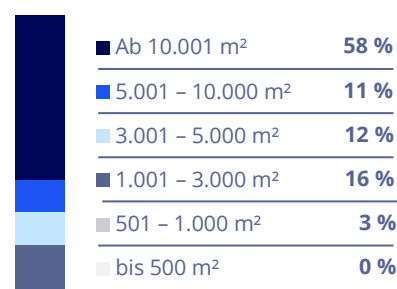
Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Nord (6)	92.800 m ²	30
Umland Süd (9)	48.800 m ²	16
Stadt Süd (4)	47.100 m ²	15

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

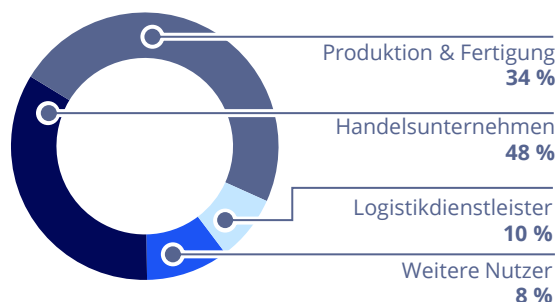


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	308.000 m ²	+ 41 %
Vermietungsumsatz	238.000 m ²	+ 18 %
Eigennutzeranteil	23 %	
Spitzenmiete	8,30 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	7,50 €/m ²	+ 7 %

Ausblick 2025



Nachfrage

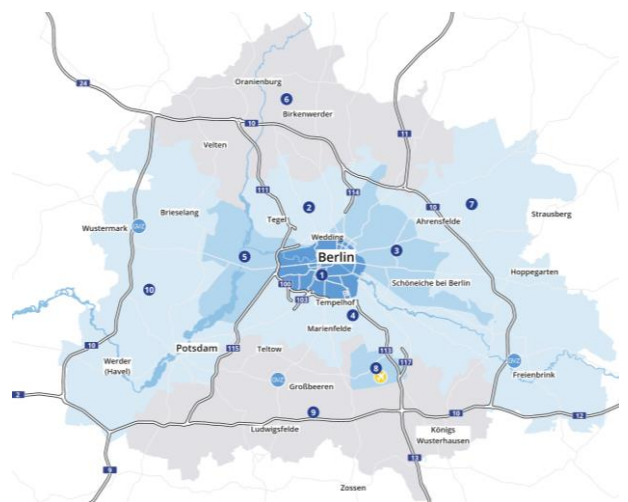


Angebot



Ø Miete

Teilmärkte



Ansprechpartner



Rebecca Lohner | Senior Consultant I
Market Intelligence & Foresight
+49 173 1026041
rebecca.lohner@colliers.com