



LOGISTIKVERMIETUNG

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



Der Markt im Überblick

Im Jahr 2025 verzeichnete der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von 407.100 m², was einem Anstieg von 50 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das positive Ergebnis ist vor allem durch einige Großanmietungen im Berliner Umland geprägt, die im vergangenen Jahr gefehlt haben. Trotz der vereinzelt Großabschlüsse lag der Fokus der Nutzer auf kleineren Flächen und die Nachfrage nach großflächigen Big-Box-Objekten hat spürbar nachgelassen. So mietete Picnic im Stadtgebiet rund 2.600 m² im Neubau. Die größte Anmietung im 4. Quartal erfolgte ebenfalls im Stadtgebiet, wo sich ein deutscher Getränkegroßhändler 26.600 m² Logistikfläche in einem Bestandsobjekt sicherte.

Nach einer Phase intensiver Neubautätigkeit und den Auswirkungen der Wirtschaftskrise der letzten Jahre, die insbesondere auch Handelsunternehmen stark getroffen hat, weist die Region aktuell eine hohe Flächenverfügbarkeit, vor allem im Umland, auf. Gleichzeitig sehen wir, dass im Stadtgebiet, auf das sich der aktuelle Fokus der Nutzer richtet, kaum verfügbare Flächen vorhanden sind. Diese deutliche Diskrepanz zwischen Nutzeranforderungen und tatsächlichem Angebot stellt eine zentrale Herausforderung dar. In der Konsequenz erwarten wir für 2026 lediglich für das Stadtgebiet weiterhin steigende Mieten, das sich im Gewerbeparksegment noch stärker ausprägt.

Fast Facts

| | 2025 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz | 407.100 m ² | + 50 % |
| Vermietungsumsatz | 337.100 m ² | + 32 % |
| Eigennutzeranteil | 17 % | |
| Spitzenmiete | 8,50 €/m ² | + 2 % |
| Durchschnittsmiete | 7,70 €/m ² | + 3 % |

Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

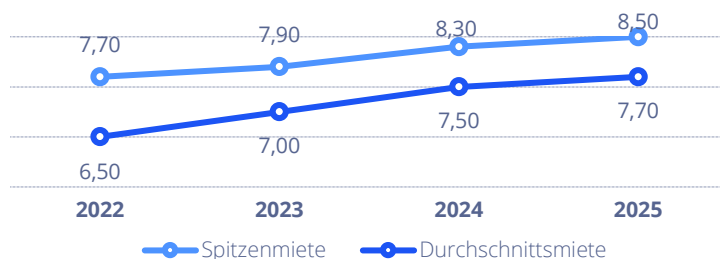


Ø Miete

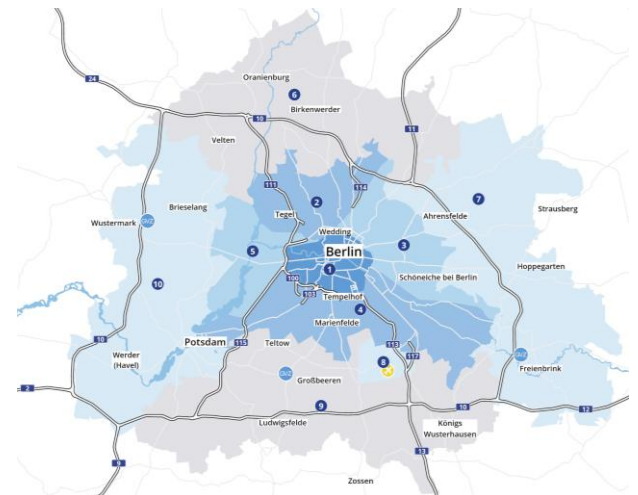
Top 3 Teilmärkte

| Teilmarkt | Flächenumsatz | % |
|-----------------|------------------------|----|
| Umland Nord (6) | 122.400 m ² | 30 |
| Umland Süd (9) | 60.000 m ² | 15 |
| Stadt Süd (4) | 53.300 m ² | 13 |

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

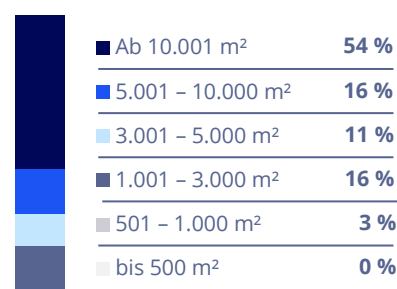


Teilmärkte

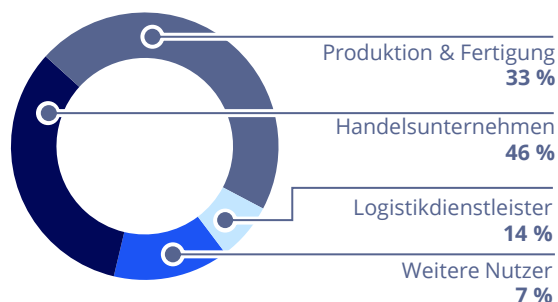


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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