

Berliner Logistikmarkt boomt: Flächenumsatz steigt um 40 Prozent!

Der Logistikimmobilienmarkt in Deutschland zeigt 2025 ein starkes Wachstum mit einem Flächenumsatz von 72.000 m² in Berlin.



Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt zeigt sich zu Beginn des Jahres 2025 überaus dynamisch. Im ersten Quartal wurde ein Flächenumsatz von 72.000 Quadratmetern verzeichnet, was einen Anstieg von 40 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2024 bedeutet. Interessanterweise entfielen 16 Prozent dieses Umsatzes auf das Stadtgebiet, während die restlichen 84 Prozent aus dem Umland stammten. Ein Hauptfaktor für den erhöhten Flächenumsatz war ein Großabschluss, der mehr als 31.000 Quadratmeter umfasste und den Anteil von Neubauten am Gesamtumsatz auf 52 Prozent anhebt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Eigennutzungen registriert, was einen signifikanten Unterschied darstellt.

Die Spitzenmiete für Logistikflächen blieb unverändert bei 8,25 Euro pro Quadratmeter. Im Gegensatz dazu stieg der Leerstand im Segment der Big-Box-Logistikimmobilien innerhalb der letzten zwölf Monate um 1,8 Prozentpunkte auf 8,9 Prozent. Dies deutet auf eine gewisse Marktsättigung hin, während die Nachfrage nach kleineren Flächen weiterhin stabil bleibt. Allerdings ist das Big-Box-Segment auf eine konjunkturelle Belebung angewiesen, um den Leerstand zu verringern. Zudem weist Berlin die größte Projektpipeline unter den fünf größten Märkten in Deutschland auf, mit mehreren zehntausend Quadratmetern, die noch nicht vorvermietet sind.

Gesamtmarkt und Trends

Im Rahmen des deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarktes wurden für das Jahr 2024 4,9 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz gemeldet, was einen Rückgang um 8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. In den Top-5-Logistikregionen betrug der Rückgang jedoch nur gut 2 Prozent, während der Anteil am Flächenumsatz in diesen Regionen auf 27 Prozent ausgebaut wurde. Im Schlussquartal 2024 konnte ein Flächenumsatz von 1,3 Millionen Quadratmetern erzielt werden, was besser war als in den beiden Vorquartalen.

Zu den Anteilen am Flächenumsatz gehört der Bereich der Handelsunternehmen, einschließlich Onlinehändler, der mit 31 Prozent einen Anstieg von 6 Prozentpunkten verzeichnete. Auch die Transport- und Logistikunternehmen hielten ihren Anteil mit 31 Prozent stabil. Produktionsunternehmen hingegen mussten einen Rückgang um 3 Prozentpunkte auf 32 Prozent hinnehmen. Die Neubauten trugen 53 Prozent zum gesamten Flächenumsatz bei, was einen Rückgang um 3 Prozentpunkte bedeutet. Der größte Abschluss des Jahres 2024 war ein Objekt von BMW in Straßkirchen mit über 150.000 Quadratmetern.

Marktentwicklungen und Ausblick

Ein besorgniserregender Trend ist der Anstieg des Big-Box-Leerstands auf 3,4 Prozent, ein Anstieg um 90 Prozentpunkte. Dies zeigt sich besonders in Berlin und Mitteldeutschland, wo das Angebot im Vergleich zum Süden und Südwesten gering ist. Die Mieten in Märkten mit erhöhtem Leerstand, wie Bremen und Mitteldeutschland, sind ebenfalls zurückgegangen. Im Jahr 2025 könnte der Flächenumsatz stark von der Konjunkturlage und politischen Entwicklungen beeinflusst werden. Unternehmen haben ihre Flächenentscheidungen teilweise vertagt, jedoch die strategischen Logistikplanungen fortgeführt.

Laut Experten bleibt der Logistiksektor eine der gefragtesten Assetklassen im Immobiliensektor. Das Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien lag 2024 bei rund 7,5 Milliarden Euro, und für 2025 wird ein ähnliches Volumen prognostiziert. Die Bruttorenditen stabilisierten sich im Durchschnitt bei 4,75 Prozent, während die Mieten in den Top-8-Regionen bis Ende 2025 um bis zu 3,5 Prozent steigen dürften. Das Thema Nachhaltigkeit, konkret ESG-Kriterien, gewinnt an Bedeutung und könnte zu einer Abwanderung von Unternehmen in modernisierte Logistikobjekte führen.

Der Nearshoring-Trend, bedingt durch geopolitische Unsicherheiten, wird ebenfalls als wichtig erachtet. Länder wie Tschechien, Polen und die Slowakei profitieren zunehmend davon. Der E-Commerce bleibt ein treibender Faktor für die Weiterentwicklung des Logistikmarktes.

Details

Quellen

- www.konii.de
- news.cbre.de

Besuchen Sie uns auf: aktuelle-nachrichten.net