

REVIEW LOGISTIKMARKT

BERLIN Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR**
- **MIETPREISNIVEAU LEICHT GESTIEGEN**

KENNZAHLEN

107.000 △ +39,0% y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,30 △ +1,2% y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

7,30 △ +1,4% y/y

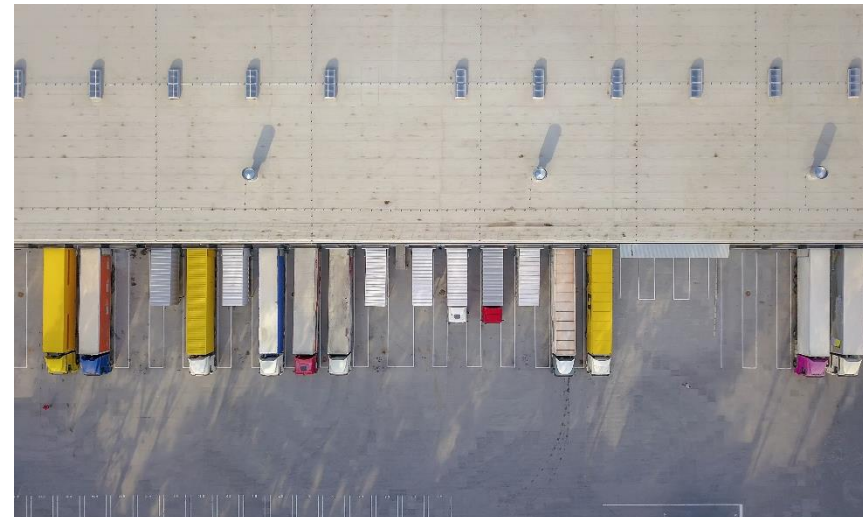
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

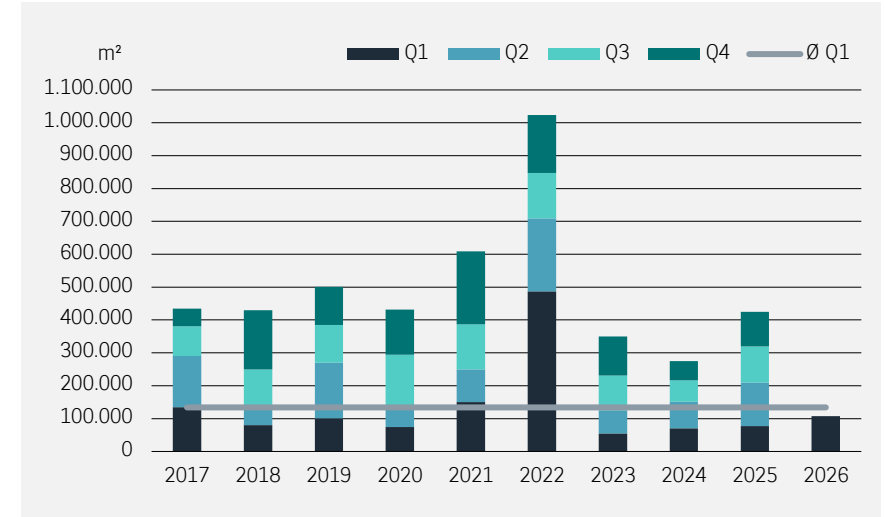
Der Berliner Lager- und Logistikflächenmarkt startet mit einem Flächenumsatz in Höhe von 107.000 m² in das Jahr 2026. Damit übertrifft er das Vorjahresresultat um beeindruckende 39 % und erzielt das mit Abstand stärkste Resultat seit 2022. Nichtsdestotrotz weicht das Ergebnis noch -20 % vom zehnjährigen Durchschnitt ab. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass dieser Wert durch den Tesla-Neubau in Grünheide aus dem Jahr 2022 mit 327.000 m² stark erhöht wird. Ohne diesen Sondereffekt liegt das aktuelle Ergebnis sogar leicht über dem Schnitt.

Insgesamt ist wieder mehr Dynamik durch Anfragen und Ausschreibungen auf dem Markt zu spüren, was im Jahresverlauf zu entsprechenden Vertragsabschlüssen führen sollte. Der aktuelle Umsatz profitiert wesentlich von einem großflächigen Mietvertrag des asiatischen Logistikdienstleisters JD Logistics im südlich von Berlin liegenden Ludwigsfelde über rund 39.000 m², der damit allein für 36 % des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnet.

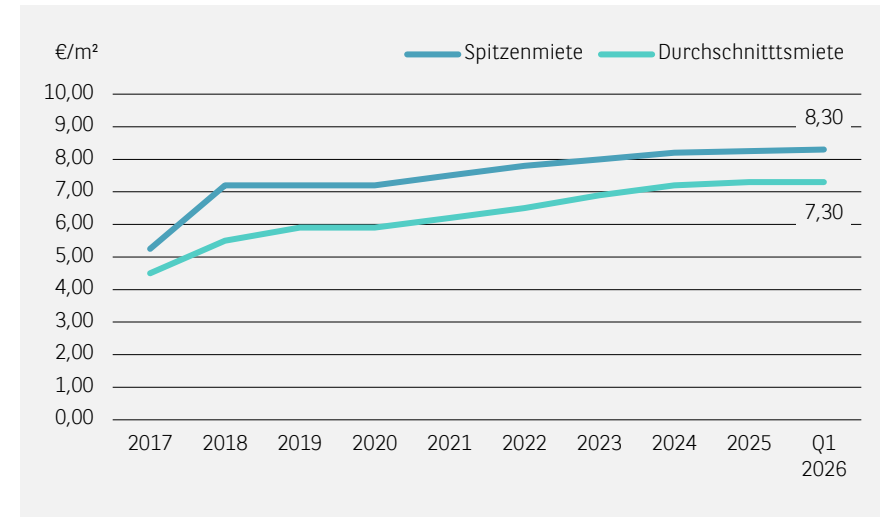
Die Spitzenmiete für Logistikflächen ab 5.000 m² ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und beläuft sich auf 8,30 €/m². Für kleinere Light-Industrial-Flächen werden insbesondere im Berliner Stadtgebiet auch deutlich höhere Mieten bezahlt. Die Durchschnittsmiete liegt bei 7,30 €/m² (+1,4 %).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

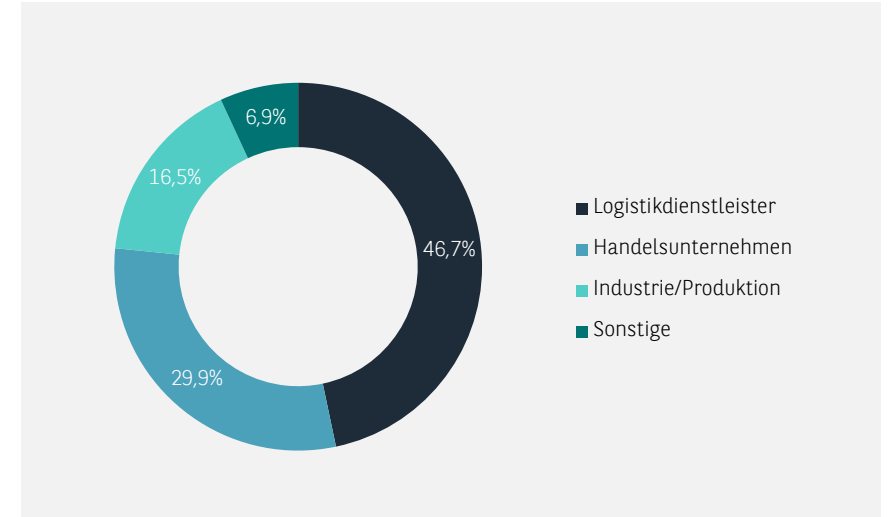
Bei der Branchenverteilung des Flächenumsatzes liegen Logistikdienstleister mit einem Anteil von knapp 47 % an erster Position, wozu der Abschluss in Ludwigsfelde einen wesentlichen Beitrag geleistet hat. Mit rund 30 % folgen die auf dem Berliner Logistikmarkt in der Regel stark vertretenen Handelsunternehmen auf dem zweiten Rang und bleiben damit etwas unter ihrem langjährigen Durchschnitt. Produzierende Unternehmen steuern darüber hinaus 16,5 % zum Ergebnis bei.

Wie im Vorjahr dominiert bei der Verteilung des Volumens auf die Größenklassen das Segment über 20.000 m² durch den großflächigen Vertragsabschluss in Ludwigsfelde. Während die Klasse 12.000 bis 20.000 m² noch gar nicht besetzt ist, steuert der Vertrag eines produzierenden Unternehmens im Berliner Stadtgebiet über 11.200 m² rund 10,5 % in dem Segment 8.000 bis 12.000 m² bei. Bemerkenswert ist, dass sich die beiden Kategorien 5.000 bis 8.000 m² mit knapp 18 % sowie 3.000 bis 5.000 m² mit fast 22 % jeweils deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt des 1. Quartals einordnen. Auch das kleinste Segment bis 3.000 m² erzielt mit einem Anteil von 13,5 % am Umsatz ein beachtliches Ergebnis.

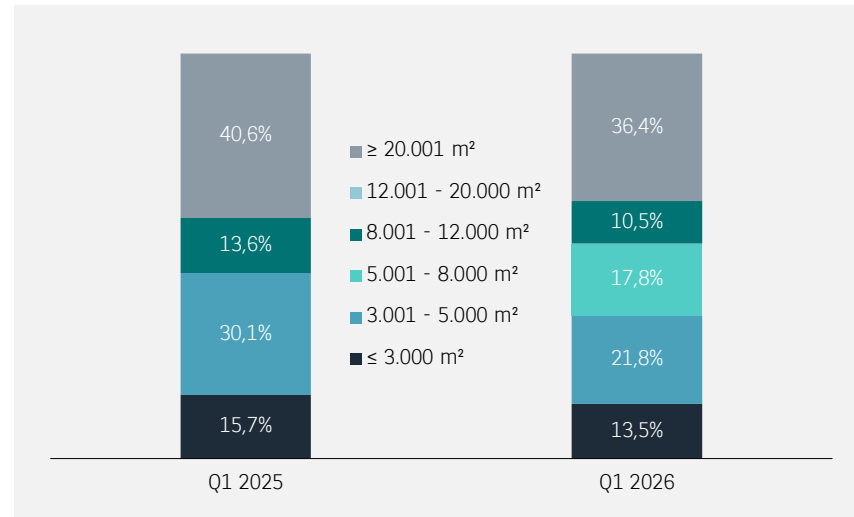
Während Eigennutzerabschlüsse bisher noch nicht am Markt registriert werden konnten, liegt der Neubauanteil aktuell bei knapp 41 %.

- LOGISTIKDIENSTLEISTER DURCH GROSSABSCHLUSS VORN
- AUCH KLEINERE VERTRÄGE MIT BEACHTLICHEM ERGEBNIS

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	JD Logistics	Ludwigsfelde	39.000
Q1	FST Industrie	Berlin	11.200
Q1	rentitNOW	Berlin	7.900
Q1	Pets Deli	Genshagen	6.000
Q1	Twins Company	Berlin	5.200

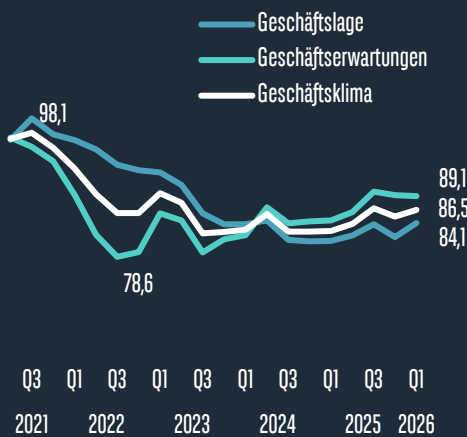


Q1 2026

LOGISTIKMARKT BERLIN

- GRUNDSÄTZLICH WEITERHIN ROBUSTE NACHFRAGE ERWARTET
- KONJUNKTURELLE AUFHELLUNG ERSCHEINT MÖGLICH

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

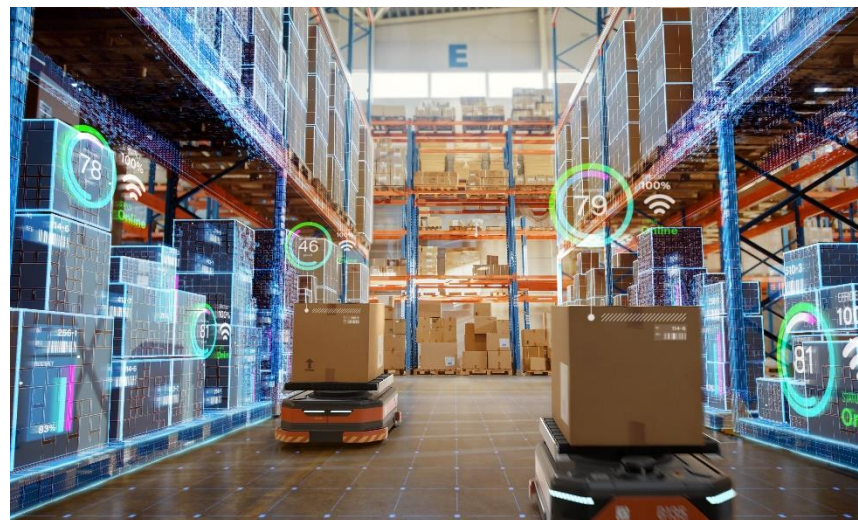


PERSPEKTIVEN

Vor allem vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Berliner Logistikmarkt mit einem sehr guten Ergebnis in das Jahr gestartet, das spürbar über den Vorjahresresultaten zu Jahresbeginn liegt. Bereits bestehende Anfragen und Ausschreibungen von auch großen Flächen lassen eine insgesamt höhere Dynamik als im Vorjahr erkennen.

Die geopolitischen Spannungen und kriegerischen Auseinandersetzungen haben mit dem Irankrieg erheblich zugenommen und stellen einen wesentlichen Risikofaktor für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der internationalen Handelspartner dar. Die durch den Konflikt deutlich gestiegenen Energiepreise, die damit verbundenen Inflationssorgen und auch die Auswirkungen auf die Lieferketten erschweren eine fundierte Prognose der weiteren Marktentwicklung.

Andererseits sind von den Investitionen in Verteidigung und Infrastruktur Impulse für die deutsche Wirtschaft und den Logistikmarkt zu erwarten. Darüber hinaus weitet sich die Nachfrage asiatischer E-Commerce-Unternehmen, die im vergangenen Jahr zunächst überwiegend in Nordrhein-Westfalen aktiv waren, auch auf die Hauptstadtregion aus. Durch die umfangreiche spekulative Bautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit besteht vor allem in der Peripherie ein ausreichendes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen.



Logistikmarktdaten Berlin

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,20	8,30	1,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	7,20	7,30	1,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	77.000	107.000	39,0%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	10,3%	46,7%	17,9%
Handelsunternehmen	11,8%	29,9%	37,3%
Industrie/Produktion	72,6%	16,5%	30,1%
Sonstige	5,3%	6,9%	14,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,6%	36,4%	26,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,4%	63,6%	73,1%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	14,5%
Neubauanteil	65,9%	40,6%	49,7%

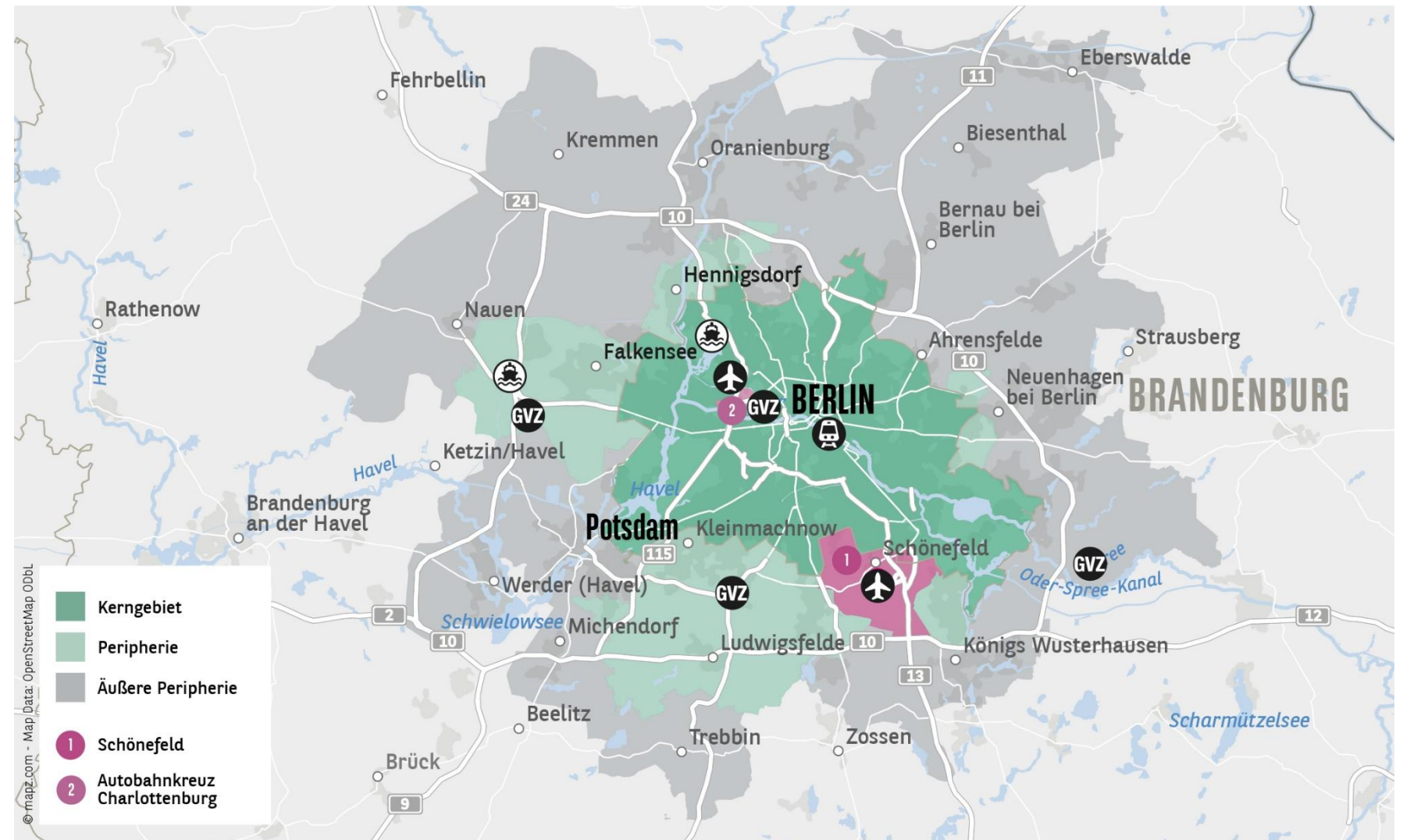


Q1 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN



LOGISTIKMARKT BERLIN





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +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: 31.03.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock