

REVIEW LOGISTIKMARKT

BERLIN Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

- **NACHFRAGE MIT ZUNEHMENDER DYNAMIK**
- **MIETNIVEAU GEGENÜBER VORJAHR LEICHT GESTIEGEN**

KENNZAHLEN

189.000 ▽ -10,0 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,30 △ +1,2 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

7,30 △ +1,4 % y/y

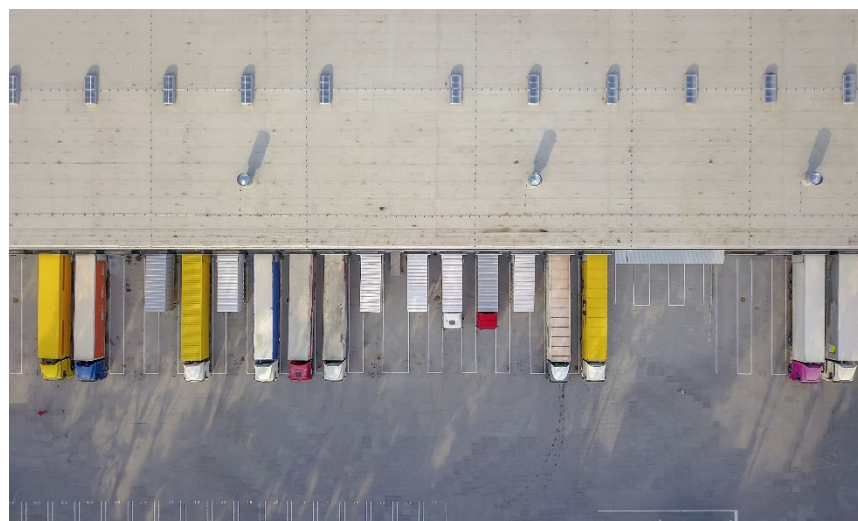
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

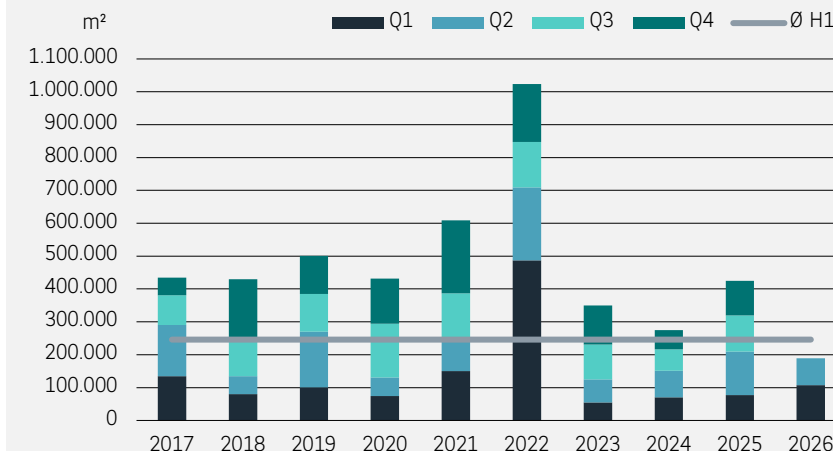
Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen verzeichnete zur Jahresmitte 2026 einen Flächenumsatz von 189.000 m². Nach einem sehr starken 1. Quartal verbucht die Hauptstadtregion damit zur Jahresmitte ein um rund 10 % niedrigeres Ergebnis als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum und bleibt auch 23 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Trotz des etwas schwächeren Umsatzresultats im zweiten Quartal ist insgesamt eine zunehmende Dynamik bei der Flächennachfrage festzustellen. Bis dato zeigt sich dies besonders deutlich durch eine hohe Dynamik im kleinteiligen Segment bis 5.000 m² und einer insgesamt spürbar gestiegenen Anzahl der registrierten Vertragsabschlüsse, die im Vorjahresvergleich um rund 40 % zugenommen hat.

Darüber hinaus ist ein steigendes Interesse asiatischer E-Commerce-Unternehmen festzustellen, die inzwischen auch verstärkt Logistikflächen im Großraum Berlin nachfragen. So entfällt die bisher größte Anmietung auf den chinesischen Supply-Chain-Management und Logistikdienstleister JD Logistics mit 39.000 m² in Ludwigsfelde.

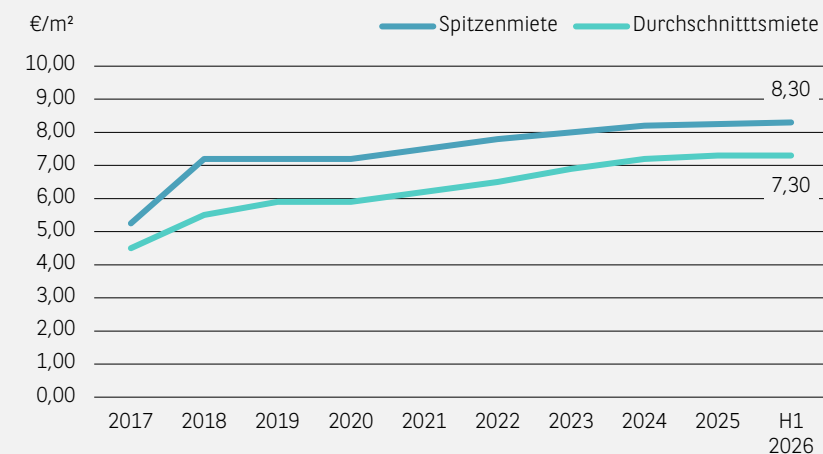
Während sich die Mietpreise aktuell stabil zeigen, ist im Vorjahresvergleich ein Plus zu verzeichnen. Die Spitzenmiete für Logistikflächen ab 5.000 m² stieg gegenüber Mitte 2025 leicht auf 8,30 €/m² an und die Durchschnittsmiete notiert bei 7,30 €/m² (+1 % ggü. Q2 2025). Für kleinere Light-Industrial-Flächen innerhalb des Berliner Stadtgebiets werden teilweise auch höhere Mieten erzielt.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q2 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

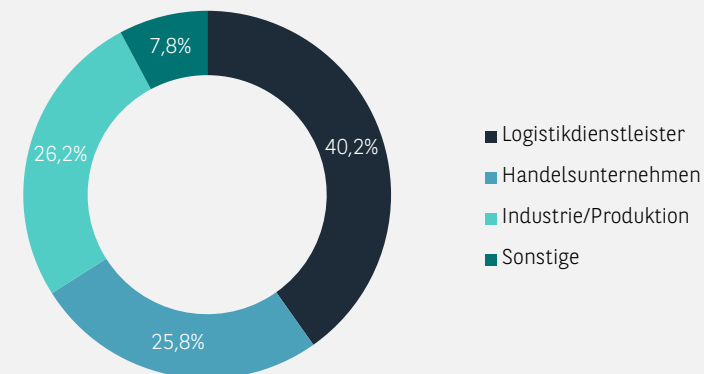
- LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT GRÖSSTEM UMSATZANTEIL
- VIELE ABSCHLÜSSE IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

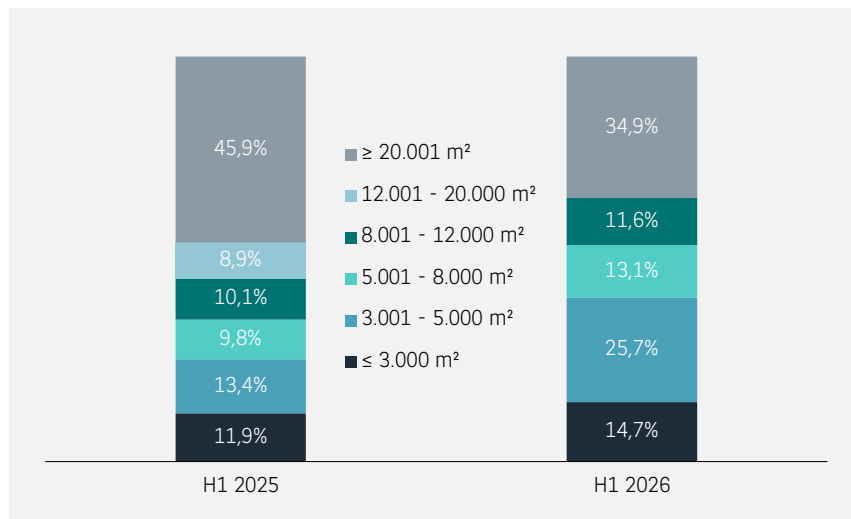
Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird mit deutlichem Abstand von Logistikdienstleistern (40 %) angeführt. Der bereits genannte Großabschluss von JD Logistics fällt hier besonders ins Gewicht. Insgesamt generieren Logistiker rund 76.000 m² Umsatz und erzielen damit ihr drittbestes Resultat der letzten zehn Jahre. Auf die in Berlin üblicherweise sehr aktiven Handelsunternehmen entfallen aktuell nur 26 %, da sie zwar eine durchschnittliche Anzahl, aber anders als in den Vorjahren vor allem eher kleine bis mittelgroße Verträge beitragen. Ungewöhnlich stark präsentieren sich derweil Industrie- und Produktionsunternehmen mit ebenfalls rund 26 % Marktanteil. Mit dem Eigennutzerneubau des niederländischen Hightech-Konzerns ASML – einer der wichtigsten Zulieferer der globalen Halbleiterindustrie – über 27.000 m² im Berliner Kerngebiet verbucht diese Branche den bislang zweitgrößten Abschluss des laufenden Kalenderjahres.

Ein Blick auf die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen verdeutlicht, dass das Halbjahresergebnis auf einem vergleichsweise breiten Nachfragefundament, insbesondere auch in den kleineren Flächensegmenten fußt. So entfallen mehr als 76.000 m² auf Verträge im Bereich bis 5.000 m². Gleichwohl wird das Halbjahresergebnis weiterhin maßgeblich vom Segment über 20.000 m² geprägt, das von zwei großvolumigen Vertragsabschlüssen profitiert. Während für die Klasse zwischen 12.000 und 20.000 m² noch keine Vermietung registriert werden konnte.

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	JD Logistics	Ludwigsfelde	39.000
Q2	ASML	Berlin	27.000
Q2	acut fulfillment	Großbeeren	10.800
Q1	rentitNOW	Berlin	7.900
Q1	Pets Deli	Genshagen	6.000

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



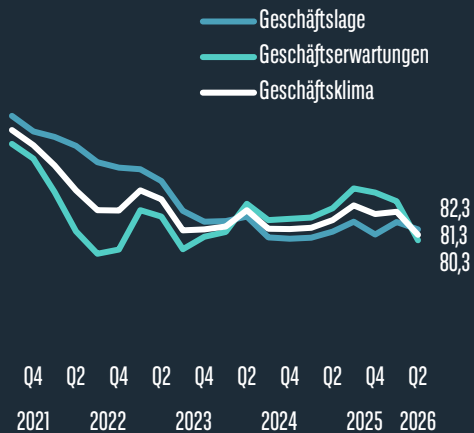
Q2 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

- WIRTSCHAFTLICHE UNSICHERHEIT BLEIBT RISIKOFAKTOR
- TROTZDEM LEICHTER NACHFRAGEANSTIEG ERWARTET

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

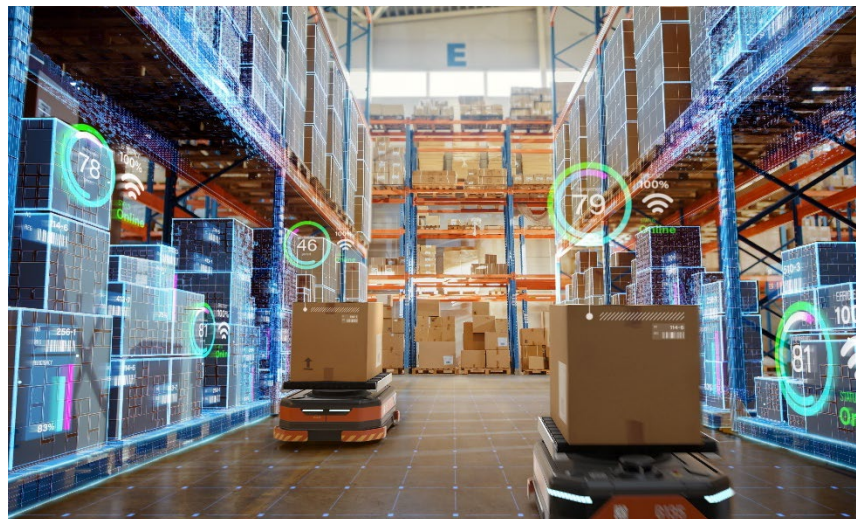


PERSPEKTIVEN

Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen erzielte der Berliner Logistikmarkt im ersten Halbjahr 2026 ein gutes Ergebnis. Die deutlich gestiegene Anzahl an Verträgen sowie mehrere großvolumige Mietgesuche kurz vor Vertragsabschluss deuten zudem auf eine weitere Belebung der Marktdynamik in der zweiten Jahreshälfte hin.

Nichtsdestotrotz bestehen weiterhin erhebliche Unsicherheiten. Geopolitische Spannungen und militärische Konflikte, insbesondere im Zusammenhang mit dem Iran, stellen weiterhin ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands sowie den internationalen Handel dar. Hinzu kommen erhöhte Energiepreise, Inflationsrisiken und anhaltende Belastungen globaler Lieferketten, die eine verlässliche Prognose erschweren.

Demgegenüber sprechen mehrere Faktoren für eine positive Marktentwicklung. Geplante Investitionen in Infrastruktur, Verteidigung und Klimaneutralität könnten zusätzliche Wachstumsimpulse für Wirtschaft und Logistiksektor setzen. Gleichzeitig bauen asiatische E-Commerce-Unternehmen ihre Präsenz in der Hauptstadtregion weiter aus und dürften damit zusätzliche Nachfrage generieren. Durch spekulativ errichtete Neubauflächen in der Peripherie besteht ein ausreichendes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen.



Logistikmarktdaten Berlin

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2025	H1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,20	8,30	1,2%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	7,20	7,30	1,4%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	210.000	189.000	-10,0%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	20,8%	40,2%	23,7%
Handelsunternehmen	41,3%	25,8%	41,0%
Industrie/Produktion	33,4%	26,2%	22,8%
Sonstige	4,5%	7,8%	12,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	45,9%	34,9%	22,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	54,1%	65,1%	77,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	31,2%	17,7%	15,7%
Neubauanteil	71,2%	45,7%	47,5%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

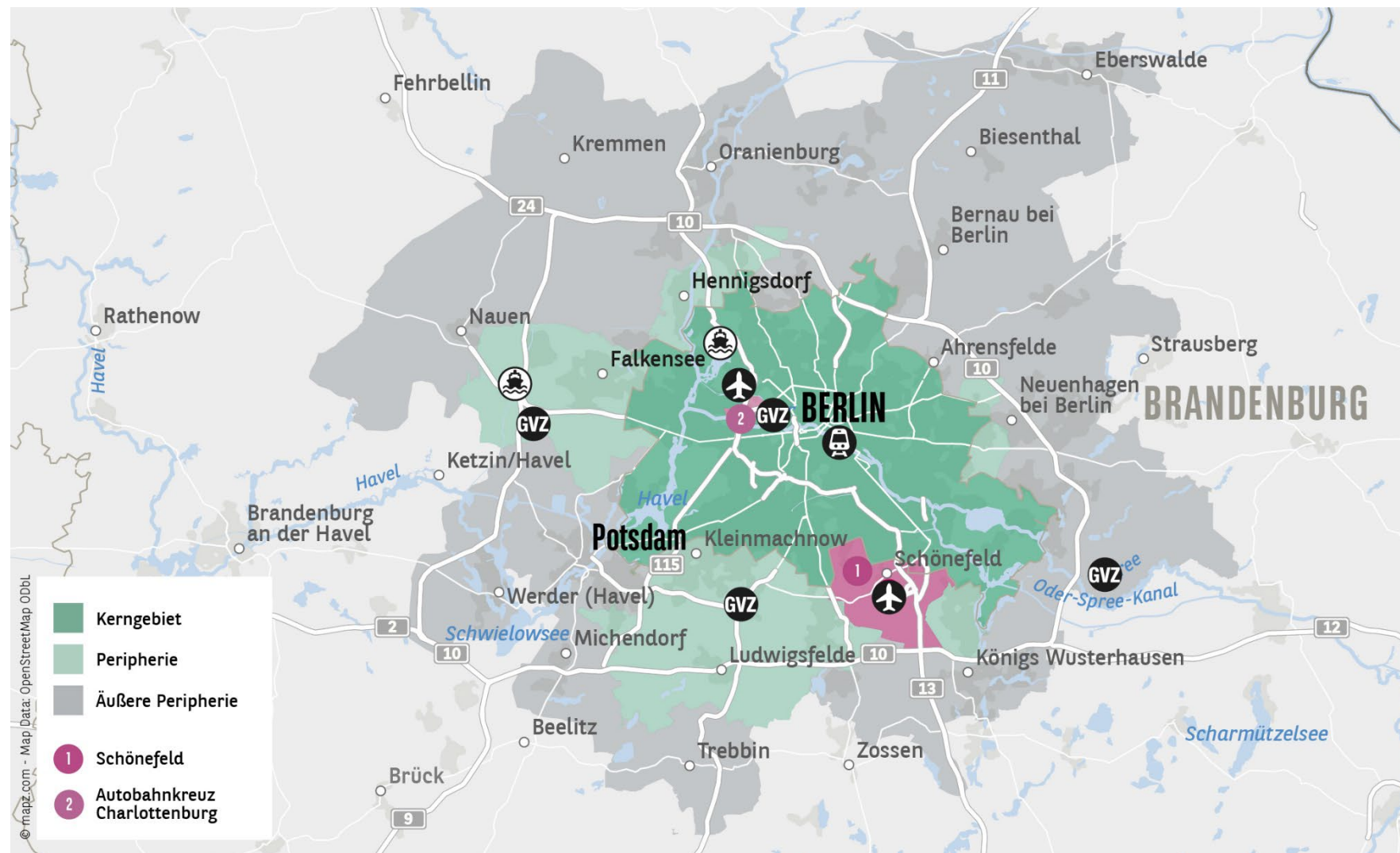


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN



LOGISTIKMARKT BERLIN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | BERLIN 6