

REVIEW LOGISTIKMARKT

BERLIN Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

- FLÄCHENUMSATZ LEICHT UNTER
VORJAHR
- STEIGENDE NACHFRAGE
ASIATISCHER UNTERNEHMEN

KENNZAHLEN

298.000 ▽ -6,9 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,30 △ +1,2 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

7,30 △ +1,4 % y/y

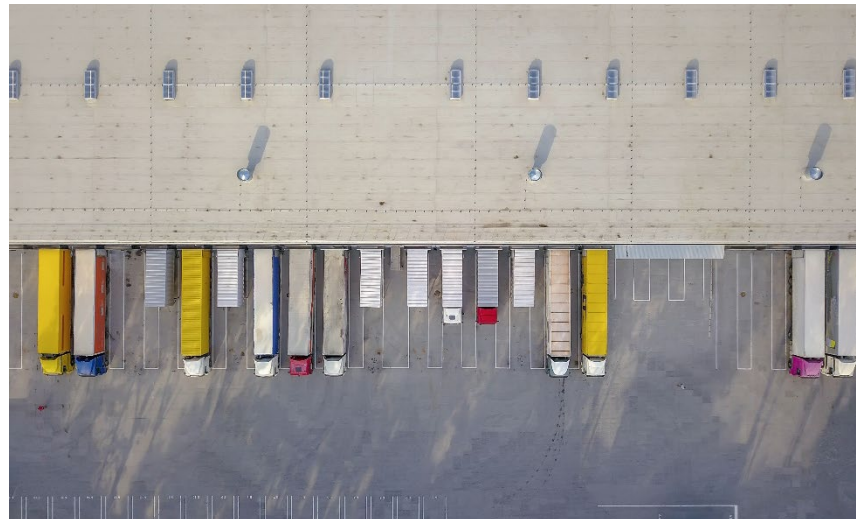
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

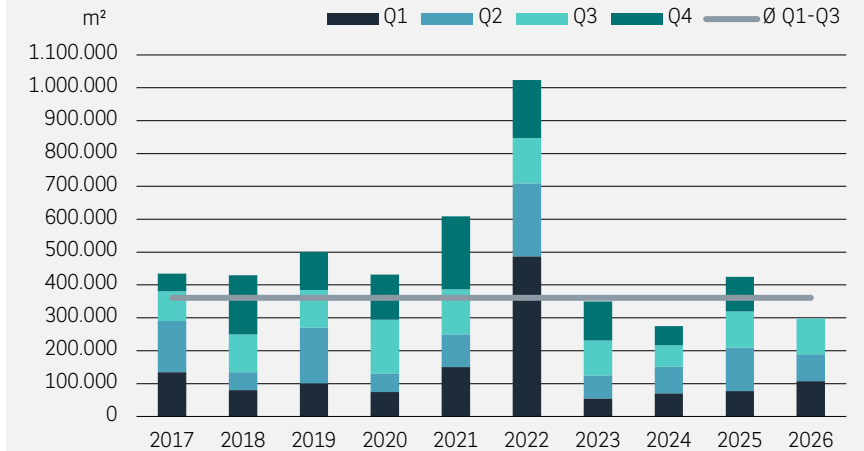
Auf dem Berliner Lager- und Logistikflächenmarkt wurde in den ersten drei Quartalen des Jahres ein Flächenumsatz von insgesamt 298.000 m² erzielt. Die schwache konjunkturelle Lage sowie geopolitische Unsicherheiten wirken sich dabei auch auf die Hauptstadtregion aus. Das Ergebnis liegt rund 7 % unter dem Vorjahreswert und etwa 18 % unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Dennoch belegt Berlin im Städte-Ranking hinter Frankfurt (320.000 m²) und vor Hamburg (283.000 m²) den zweiten Platz.

Potenzielle Nutzer agieren nach wie vor zurückhaltend und warten vielfach zunächst die weitere wirtschaftliche Entwicklung ab. Entsprechend werden bestehende Flächen länger genutzt, anstatt zusätzliche Kapazitäten anzumieten. Gleichzeitig setzt sich der Trend einer verstärkten Nachfrage asiatischer Unternehmen fort. Diese Entwicklung, die sich in Nordrhein-Westfalen bereits verfestigt hat, ist seit Beginn des Jahres zunehmend auch in der Hauptstadtregion zu beobachten. Zwei der größten Vertragsabschlüsse des laufenden Jahres entfallen auf das asiatische E-Commerce-Unternehmen JD Logistics: Nach der Anmietung von rund 39.000 m² in Ludwigsfelde im ersten Quartal sicherte sich das Unternehmen im dritten Quartal weitere rund 25.000 m² Logistikfläche direkt im Berliner Kerngebiet.

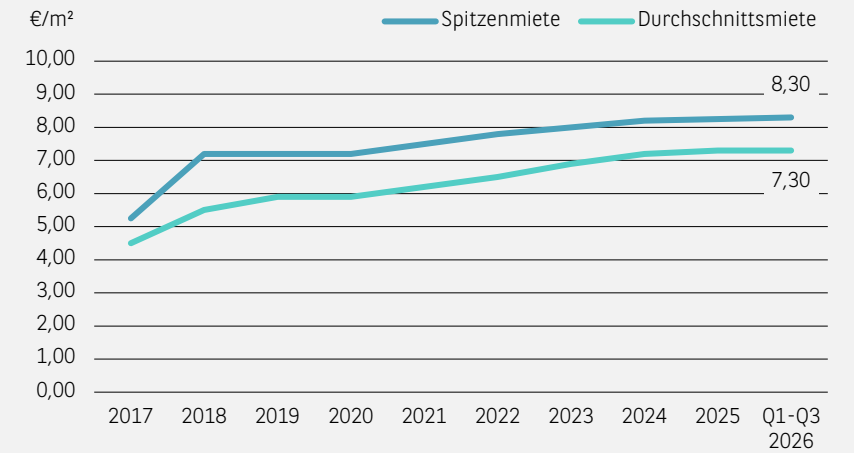
Da das verfügbare Flächenangebot derzeit insbesondere durch neu fertiggestellte, bislang noch nicht vermietete Objekte zunimmt, zeigen sich die Mietpreise seit Jahresbeginn stabil. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 8,30 €/m², die Durchschnittsmiete bei 7,30 €/m².



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | BERLIN 2



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

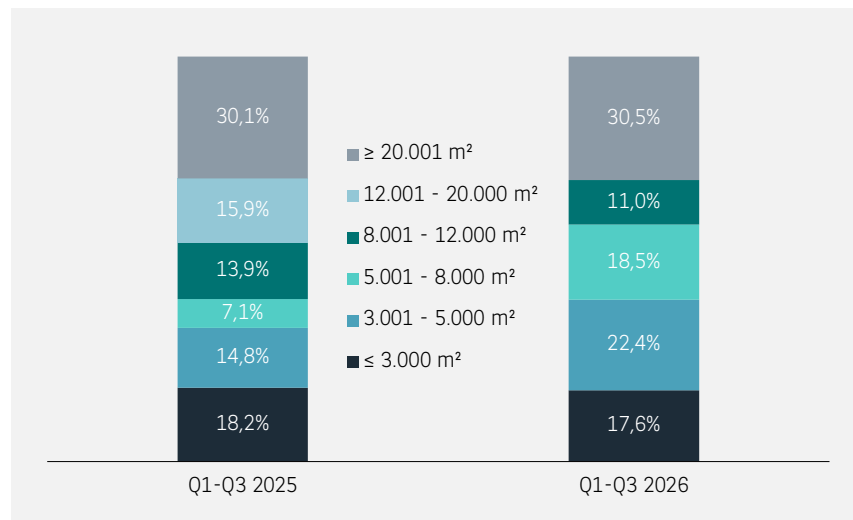
- LOGISTIKER DURCH GROSS-ABSCHLÜSSE IM RANKING VORN
- GROSSVOLUMIGES SEGMENT MIT GUT 30 % AUF VORJAHRESNIVEAU

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

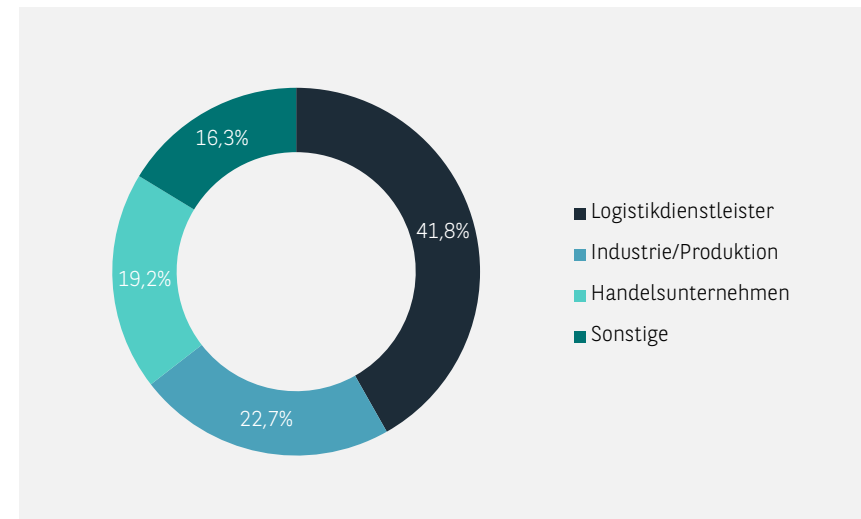
Logistikdienstleister haben bisher knapp 125.000 m² zum Flächenumsatz beigetragen. Damit erzielen sie den dritthöchsten Wert der vergangenen Dekade und übertreffen den 10-Jahresdurchschnitt um gut 21 %. Dabei zeichnen sie nicht nur für zwei der drei größten Abschlüsse im bisherigen Jahresverlauf verantwortlich, sondern vereinen zugleich eine Vielzahl kleinerer Verträge auf sich. Industrieunternehmen bewegen sich mit einem Marktanteil von rund 23 % im Bereich ihres langjährigen Durchschnitts. Mit der Anmietung von über 27.000 m² durch ASML, ein niederländisches Unternehmen der Halbleiterindustrie, wurde zudem ein weiterer Großabschluss in Berlin registriert. Die traditionell starken Handelsunternehmen präsentieren sich derweil unterdurchschnittlich, sind mit gut 19 % aber dennoch zweistellig am Marktgeschehen beteiligt. Auf sie entfallen im laufenden Jahr vor allem kleine und mittelgroße Verträge.

Die Betrachtung nach Größenklassen unterstreicht die vergleichsweise breite Nachfragebasis des aktuellen Ergebnisses. Dies gilt insbesondere für kleinere Flächeneinheiten: Mehr als 119.000 m² entfielen auf Mietverträge bis 5.000 m². Gleichzeitig wird das Gesamtergebnis weiterhin maßgeblich durch Abschlüsse über 20.000 m² geprägt. Im Großensegment zwischen 12.000 und 20.000 m² wurden dagegen bislang keine Vermietungen registriert.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	JD Logistics	Ludwigsfelde	39.000
Q2	ASML	Berlin	27.000
Q3	JD Logistics	Berlin	24.900
Q2	acut fulfillment	Großbeeren	10.800
Q1	rentitNOW	Berlin	7.900



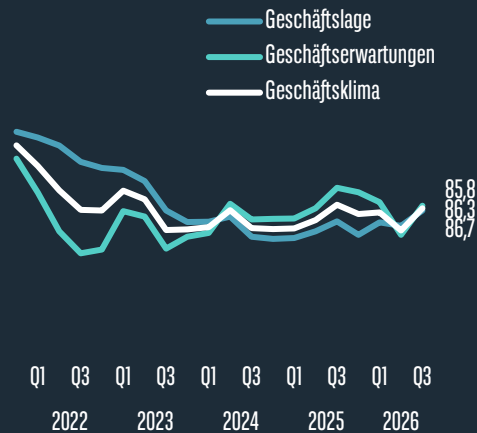
Q3 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN

- STEIGENDE NACHFRAGE ZUM JAHRESENDE MÖGLICH
- STABILE MIETPREISENTWICKLUNG ZU ERWARTEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

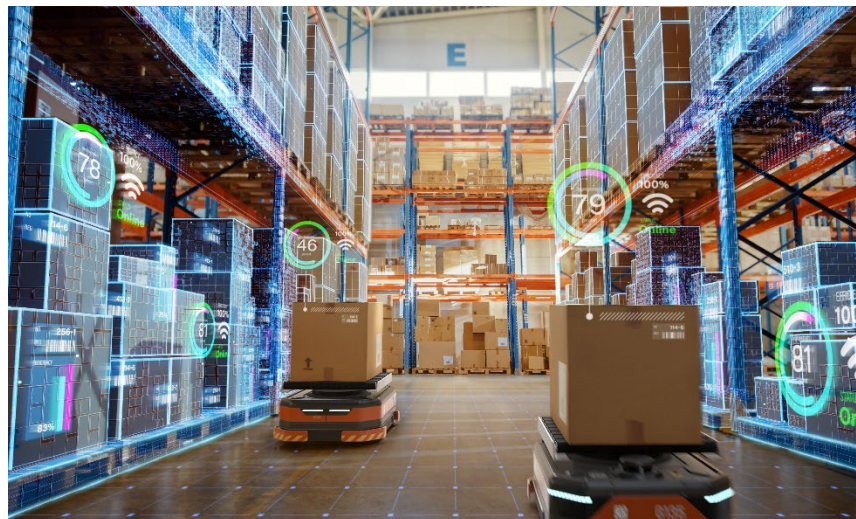


PERSPEKTIVEN

Trotz der anspruchsvollen wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen zeigt sich der Berliner Logistikmarkt im Dreivierteljahr 2026 insgesamt solide. Die im Jahresverlauf gestiegene Zahl an Mietverträgen sowie mehrere großflächige Mietgesuche, die kurz vor dem Abschluss stehen, lassen auf eine Belebung im Schlussquartal schließen. So erscheint bis zum Jahresende ein Flächenumsatz jenseits der 400.000-m²-Marke durchaus realistisch, sofern die derzeit in Verhandlung befindlichen Verträge abgeschlossen werden können.

Für die kommenden Monate ist mit einer weiterhin soliden Nachfrage nach Logistikflächen zu rechnen. Gleichzeitig zeichnen sich leichte Verbesserungen der konjunkturellen Rahmenbedingungen ab. Führende Wirtschaftsinstitute haben ihre Prognosen für das BIP-Wachstum zuletzt deutlich angehoben. Darüber hinaus senden Frühindikatoren wie das ifo-Geschäftsklima wieder positive Signale, die der Marktdynamik neue Impulse verleihen könnten. Auch die wachsende Präsenz asiatischer E-Commerce-Unternehmen in der Hauptstadtregion dürfte die Nachfrage zusätzlich stützen.

Angebotsseitig stehen insbesondere in peripheren Lagen durch spekulativ errichtete Neubauten ausreichend verfügbare Flächen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist für den weiteren Jahresverlauf zunächst von stabilen Mietpreisen auszugehen.



Logistikmarktdaten Berlin

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 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)	320.000	298.000	-6,9%

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	17,3%	41,8%	30,0%
Handelsunternehmen	37,1%	19,2%	34,9%
Industrie/Produktion	31,7%	22,7%	22,3%
Sonstige	13,9%	16,3%	12,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	30,1%	30,5%	22,6%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	69,9%	69,5%	77,4%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	24,5%	18,9%	13,6%
Neubauanteil	61,4%	46,1%	51,8%

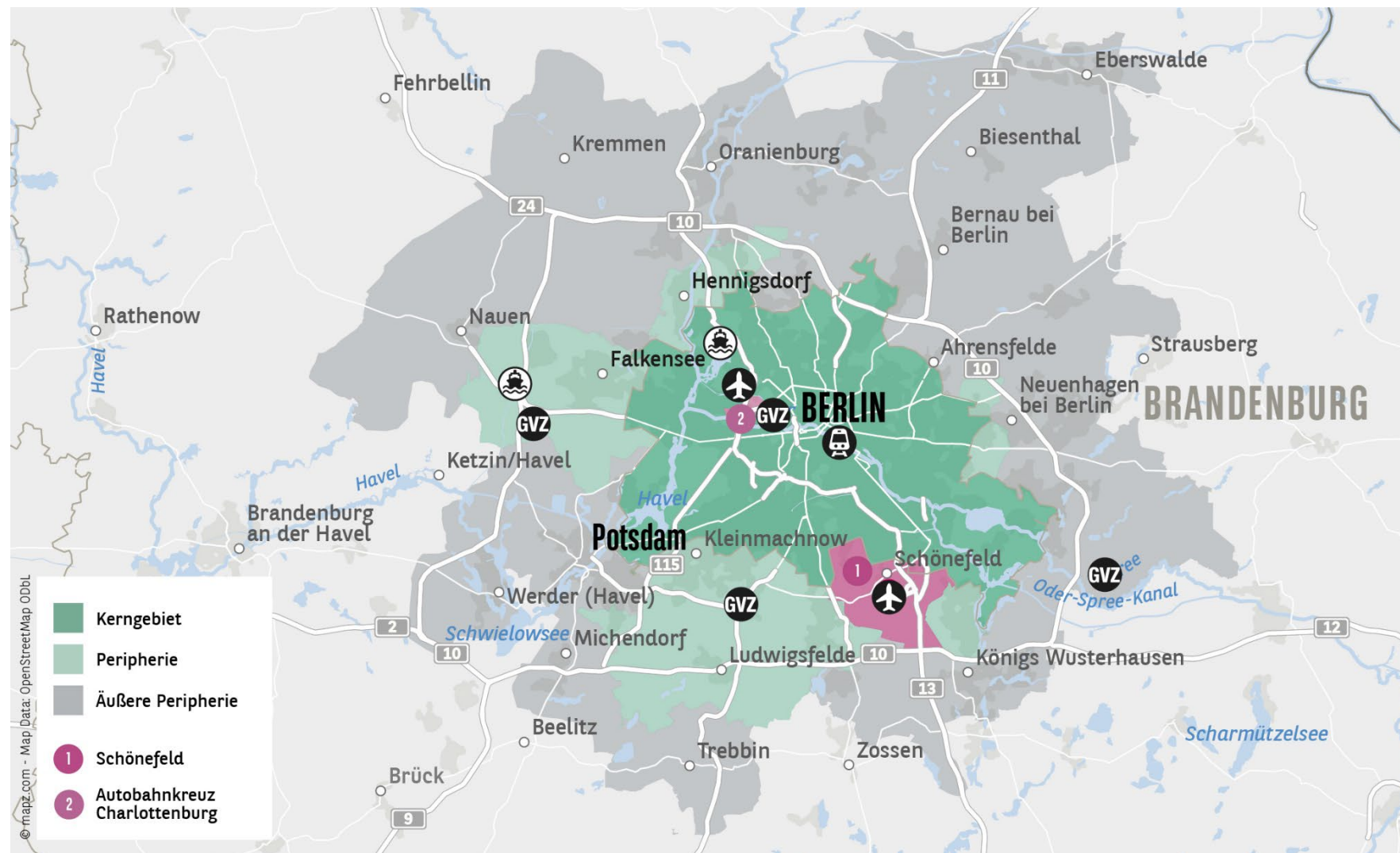


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
BERLIN



LOGISTIKMARKT BERLIN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | BERLIN 6