



LOGISTIKVERMIETUNG

BERLIN/BRANDENBURG Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

Im 1. Quartal 2026 verzeichnete der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von 77.800 m². Im Vergleich zum Vorjahr fanden weniger Großabschlüsse über 10.000 m² statt (1 vs. 3 im 1. Quartal 2025), sodass das Ergebnis 9 % unter dem Vorjahreswert lag und 24 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Die Anzahl der Abschlüsse ist hingegen stabil geblieben. Die größte Anmietung im 1. Quartal fand im Umland-Süd statt, wo ein chinesisches E-Commerce Unternehmen 34.700 m² Logistikfläche in einem Neubau anmietete. Dieser Abschluss machte bereits 44 % des Flächenumsatzes aus. Der Fokus der Nutzer lag vor allem auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Über die

Hälfte der Abschlüsse fand in diesem Bereich statt, war jedoch nur für 16 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Stärkste Nutzergruppe mit einem Anteil von 76 % waren Handelsunternehmen. Vor allem E-Commerce-Unternehmen zeigten sich aktiv. Insgesamt sehen wir wieder etwas mehr Bewegung am Berliner Logistikmarkt, das Flächenangebot ist jedoch weiterhin hoch und einige Neubautwicklungen, die sich derzeit im Bau befinden, werden das Angebot im Jahresverlauf insbesondere im Umland weiter erhöhen. Im Stadtgebiet bleibt das Angebot weiterhin überschaubar, sodass wir lediglich dort mit steigenden Mieten rechnen, während sie im Umland vorerst stabil bleiben werden.

Fast Facts

	2026 Q1	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	77.800 m ²	- 9 %
Vermietungsumsatz	77.800 m ²	- 9 %
Eigennutzeranteil	0 %	
Spitzenmiete	8,50 €/m ²	+ 2 %
Durchschnittsmiete	7,70 €/m ²	+ 3 %

Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

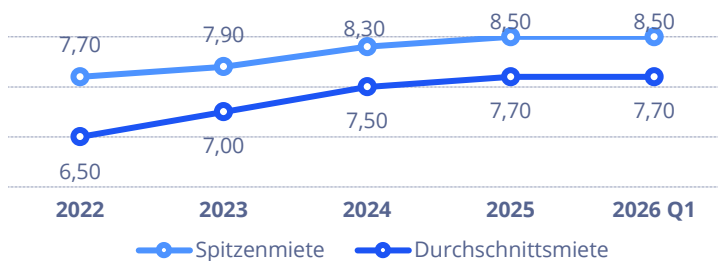


Ø Miete

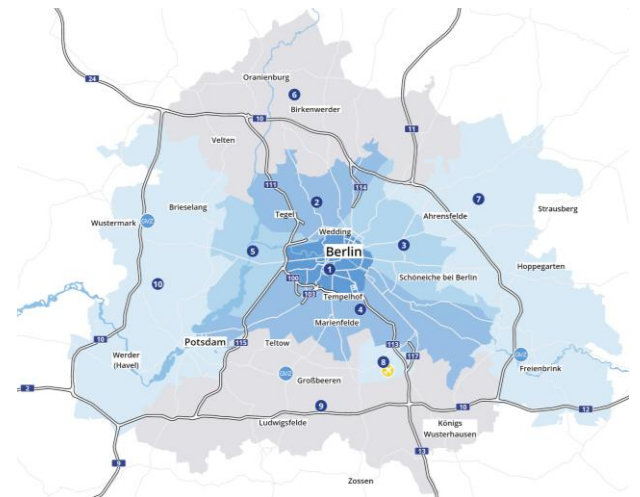
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Süd (9)	45.200 m ²	58
Stadt Süd (4)	11.700 m ²	15
Umland Nord (6)	7.000 m ²	9

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

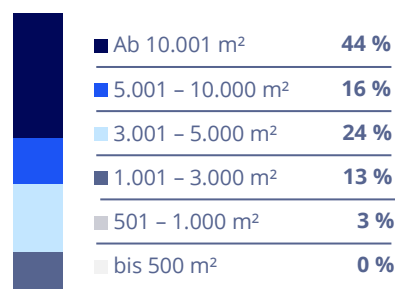


Teilmärkte

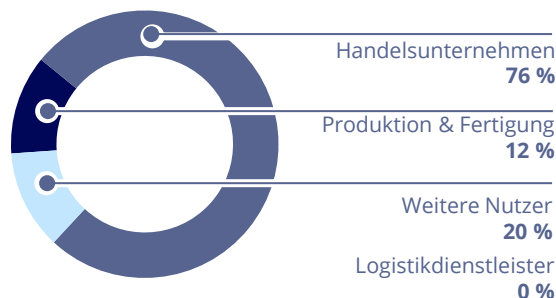


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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