

Intelligent Investment

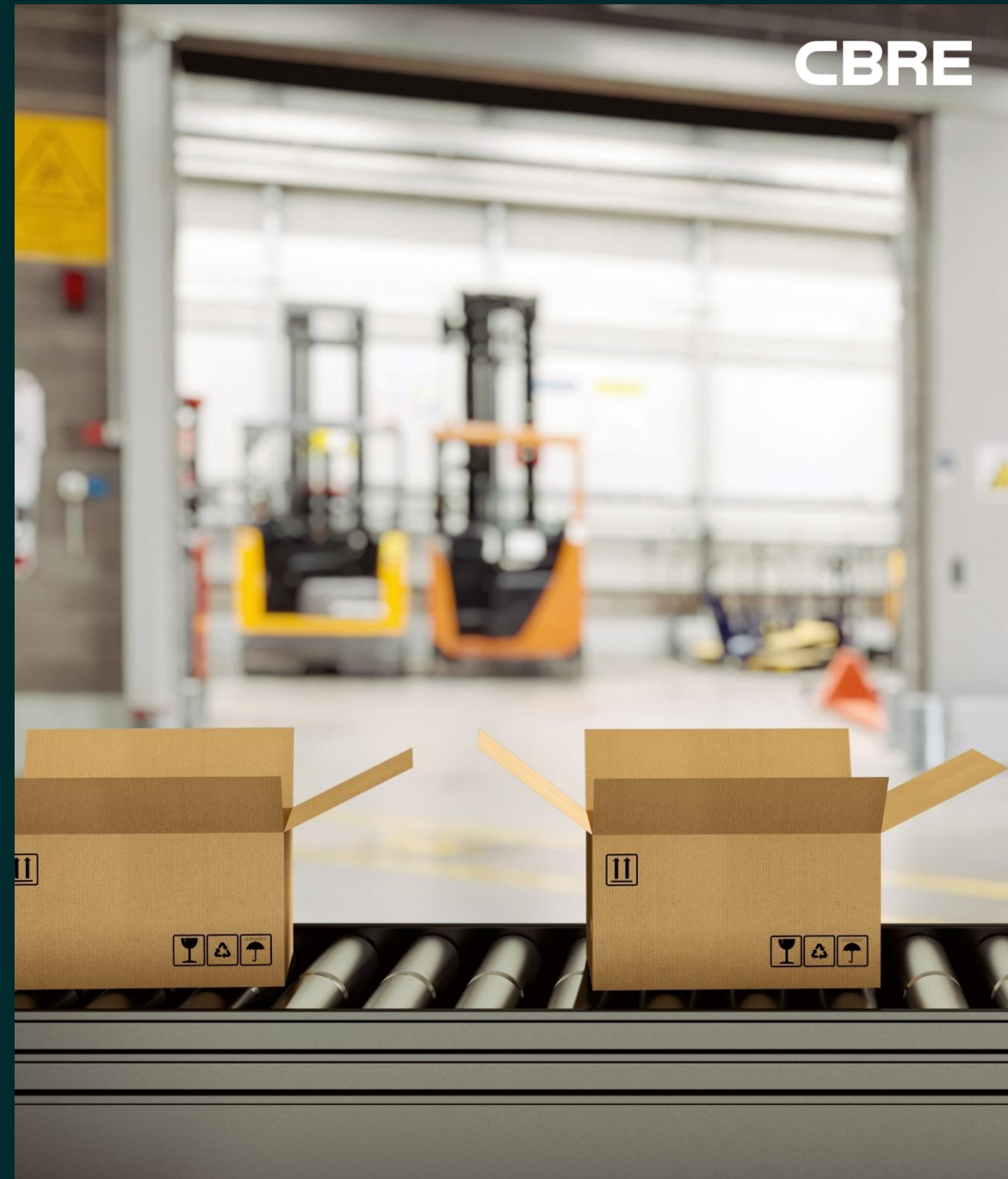
Berlin Logistikmarkt Q4 2025

REPORT

Berliner Industrie- und
Logistikimmobilienmarkt
zeigte 2025 eine deutliche
Marktbelebung

CBRE RESEARCH

FEBRUAR 2026



Überblick

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erreichte 2025 einen Flächenumsatz von 431.000 m². Im Vergleich zu 2024 entspricht das einem Anstieg um 48 %. Während der Umsatz im Stadtgebiet um 7 % auf 136.000 Quadratmeter zurückging, verdoppelte er sich im Umland auf 296.000 m². Zugleich erholte sich der Flächenumsatz in Neubauten. Er stieg um 219 % auf knapp 200.000 m².

Nach dem absoluten Rekordjahr 2022 und den zwei wenig dynamischen Jahren 2023 und 2024 hat sich der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt 2025 wieder auf dem ansehnlichen Marktniveau der Vorjahre eingependelt.

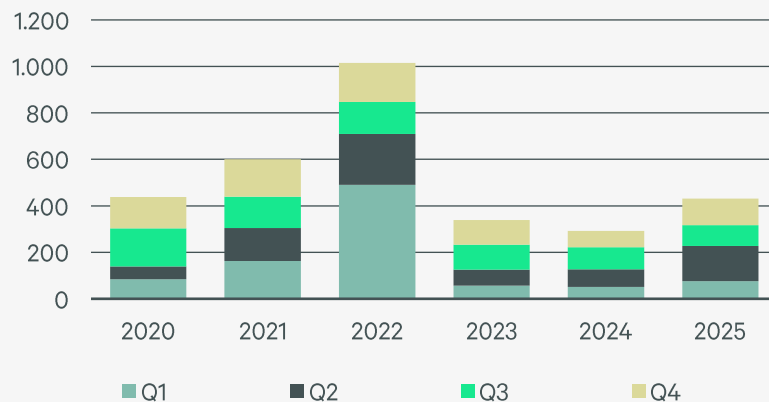
ABBILDUNG 1

Kennziffern Logistikmarkt

	2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	431.400 m ²	+47,8 %
Spitzenmiete	8,25 €/m ²	+0,0 %
Spitzenrendite	4,50 %	+0,0 %-Pkt.
Investmentvolumen	446,1 Mio. €	+74,3 %

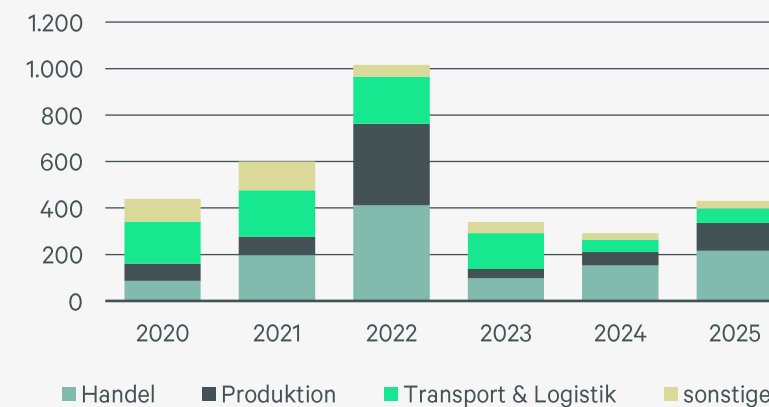
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



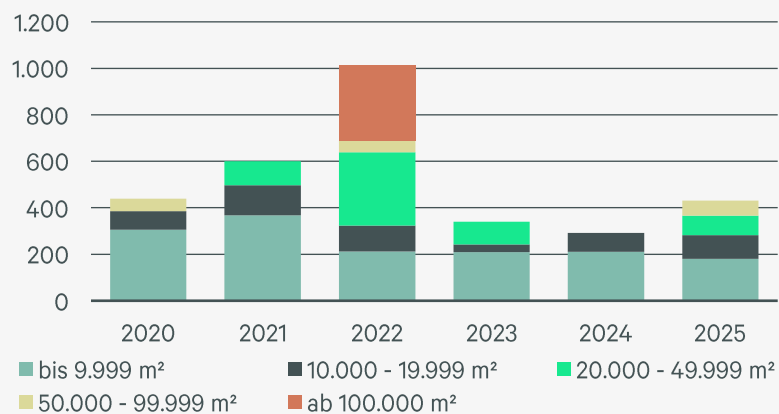
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4
Flächenumsatz
nach Branchen
(in 1.000 m²)



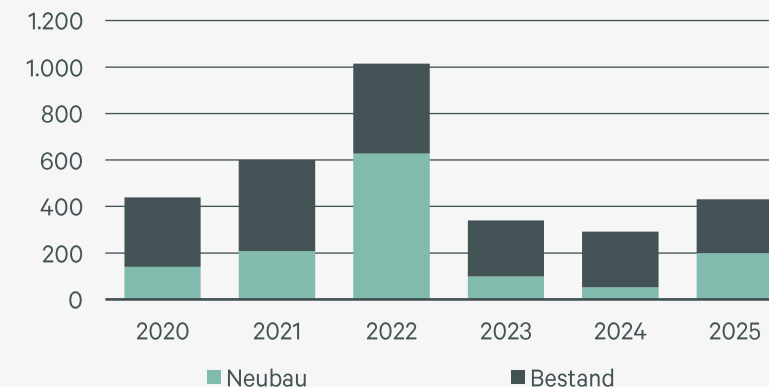
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3
Flächenumsatz nach
Größenklassen
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5
Flächenumsatz nach
Neubau & Bestand
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

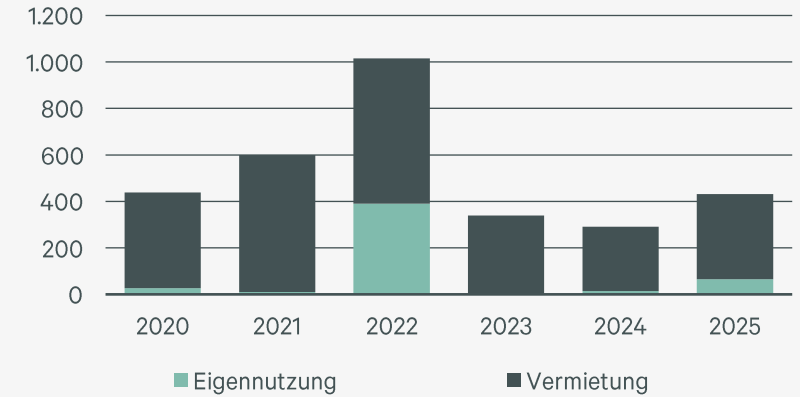
Trends

Im Vergleich zu 2024 stieg der Big-Box-Leerstand zwar noch auf knapp 10 % an, die letzten zwei Quartale hat sich das Niveau trotz Fertigstellung spekulativer Projektentwicklungen jedoch stabilisiert. Alles spricht dafür, dass der Höhepunkt beim Leerstand bereits erreicht wurde. Bei vom Markt als zu hoch empfundenen Angebots mieten werden die Incentives dennoch zunehmen. Dementsprechend blieb die Spitzenmiete für Logistikimmobilien im Jahresverlauf stabil bei 8,25 € pro m² und Monat. Die Durchschnittsmiete notiert wie im Vorjahr bei etwas über sieben Euro.

Stärkste Branche gemessen am Flächenumsatz waren Handelsunternehmen (inklusive Onlinehändler), die zusammen die Hälfte des Marktgeschehens auf sich vereinigten. 28 % entfielen auf Produktionsunternehmen, gefolgt von Transport- und Logistikunternehmen mit 14 %.

ABBILDUNG 6

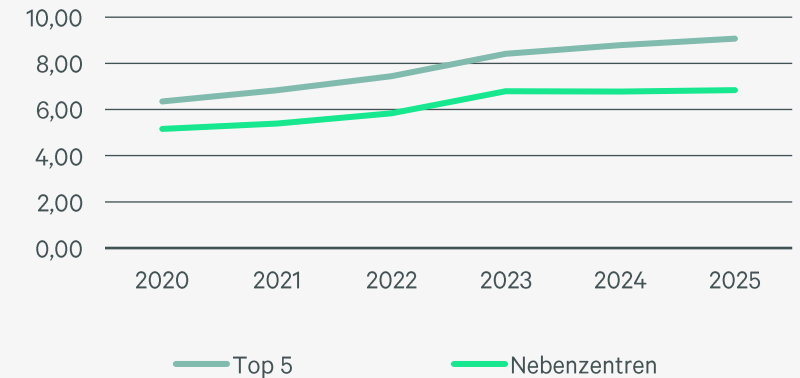
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmieten (in €/m²/Monat)



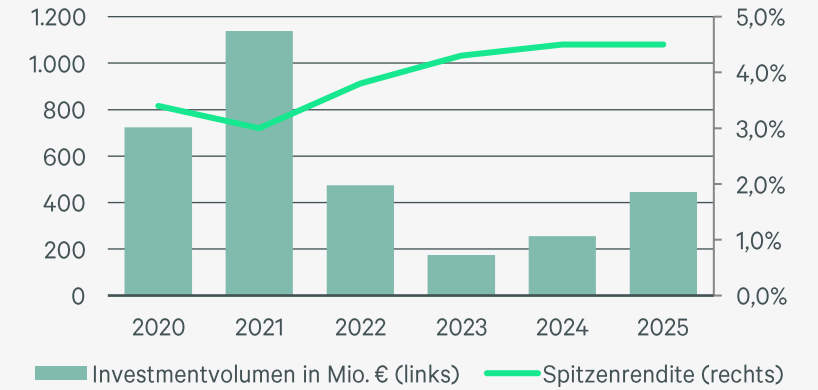
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Ausblick

Für 2026 erwarten wir eine Nachfragebelebung die angesichts der vorhandenen Verfügbarkeiten zu einem regen Flächenumsatz führen sollte, sodass durchaus wieder 450.000 bis 500.000 m² möglich sind.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q4 2025



Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Capital Markets & A&T Services

Kai F. Oulds

Managing Director
Head of Industrial & Logistics
kai.oulds@cbre.com

Valuation Advisory Services

Kristine Kühn

Director, Team Leader Industrial & Logistics
Valuation Advisory Services
kristine.kuehn@cbre.com

A&T Services

Colette Bodendorf

Director, Team Leader
Industrial & Logistics
colette.bodendorf@cbre.com

Capital Markets

Tom Franke

Managing Director
Head of Logistics Investment
tom.franke@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.