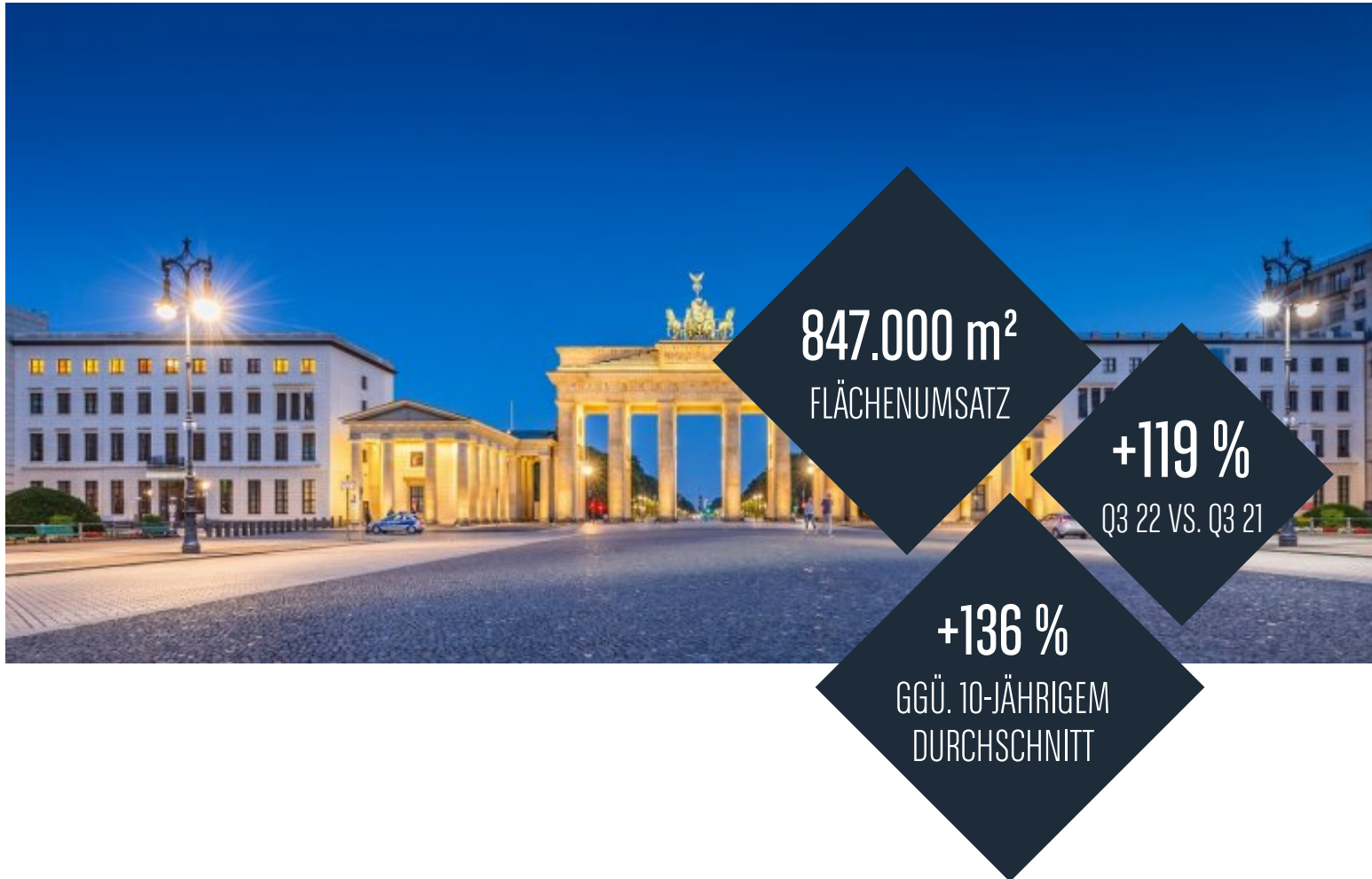


LOGISTIKMARKT BERLIN

AT A GLANCE Q3 2022

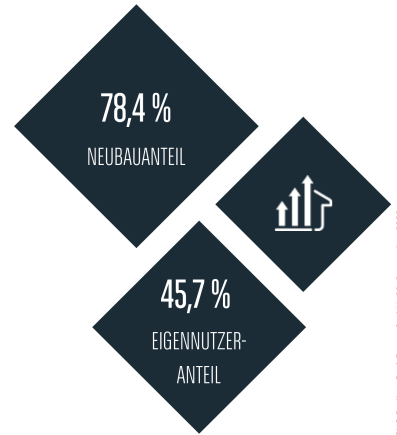
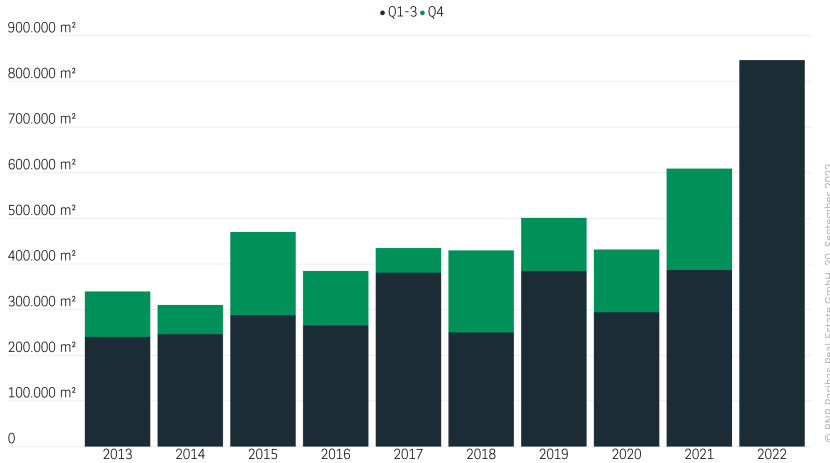


DER MARKT BLEIBT AUCH IM DRITTEN QUARTAL AUF KURS

- / Dass der Berliner Logistikmarkt aufgrund des Tesla-Neubaus in Grünheide dieses Jahr ein Rekordergebnis erzielen wird, ist schon lange klar. Zum Ende des dritten Quartals wird demzufolge ein Flächenumsatz von 847.000 m² registriert, der damit mehr als doppelt so hoch liegt wie das Vorjahresergebnis und auch der langfristige Schnitt.
- / Aber auch wenn man den Tesla-Abschluss herausrechnet, bleibt eine neue Rekordmarke zu vermelden. Mit verbleibenden 520.000 m² wird das Vorjahresresultat ebenfalls um rund ein Drittel übertroffen. Erfreulich ist vor allem, dass der Markt trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der hohen Inflation auch im dritten Quartal weiter Kurs gehalten hat. Mit einem Umsatz von 138.000 m² liegt das Q3-Ergebnis im Schnitt der letzten fünf Jahre.
- / Einen der wichtigsten Abschlüsse im dritten Quartal stellt die Anmietung des Logistkdienstleisters VAH Jager über 30.000 m² in Oberkrämer dar.

HANDEL NACH WIE VOR MIT STARKER NACHFRAGE

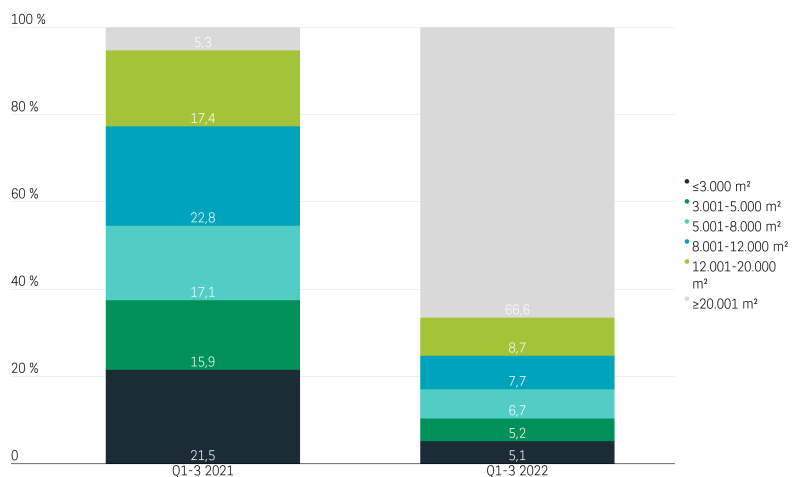
Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Auch die Branchenverteilung wird primär durch den Sondereinfluss der Tesla-Ansiedlung bestimmt. Deshalb verwundert es nicht, dass Produktionsunternehmen mit 48 % fast die Hälfte zum Ergebnis beitragen. Ohne diesen Abschluss zeigt sich, dass vor allem Handelsunternehmen weiter stark nachfragen und für 48 % des restlichen Umsatzes verantwortlich sind.
- / Die Umsatzbeteiligung der Industrie, ohne Berücksichtigung von Tesla, fällt unterdurchschnittlich aus. Absolut gesehen entsprechen fast 80.000 m² aber dennoch dem zweitbesten je registrierten Ergebnis.
- / Dass der Berliner Logistikmarkt auch in schwierigem Fahrwasser für viel Unternehmen nach wie vor ein sehr wichtiger Standort ist, wird auch durch die dynamische Mietpreisentwicklung unterstrichen. In den vergangenen zwölf Monaten hat die Spitzenmiete um gut 4 % auf 7,50 €/m² zugelegt. Die Durchschnittsmiete ist sogar um über 8 % auf aktuell 6,50 €/m² gestiegen.

KENNZAHLENTABELLE



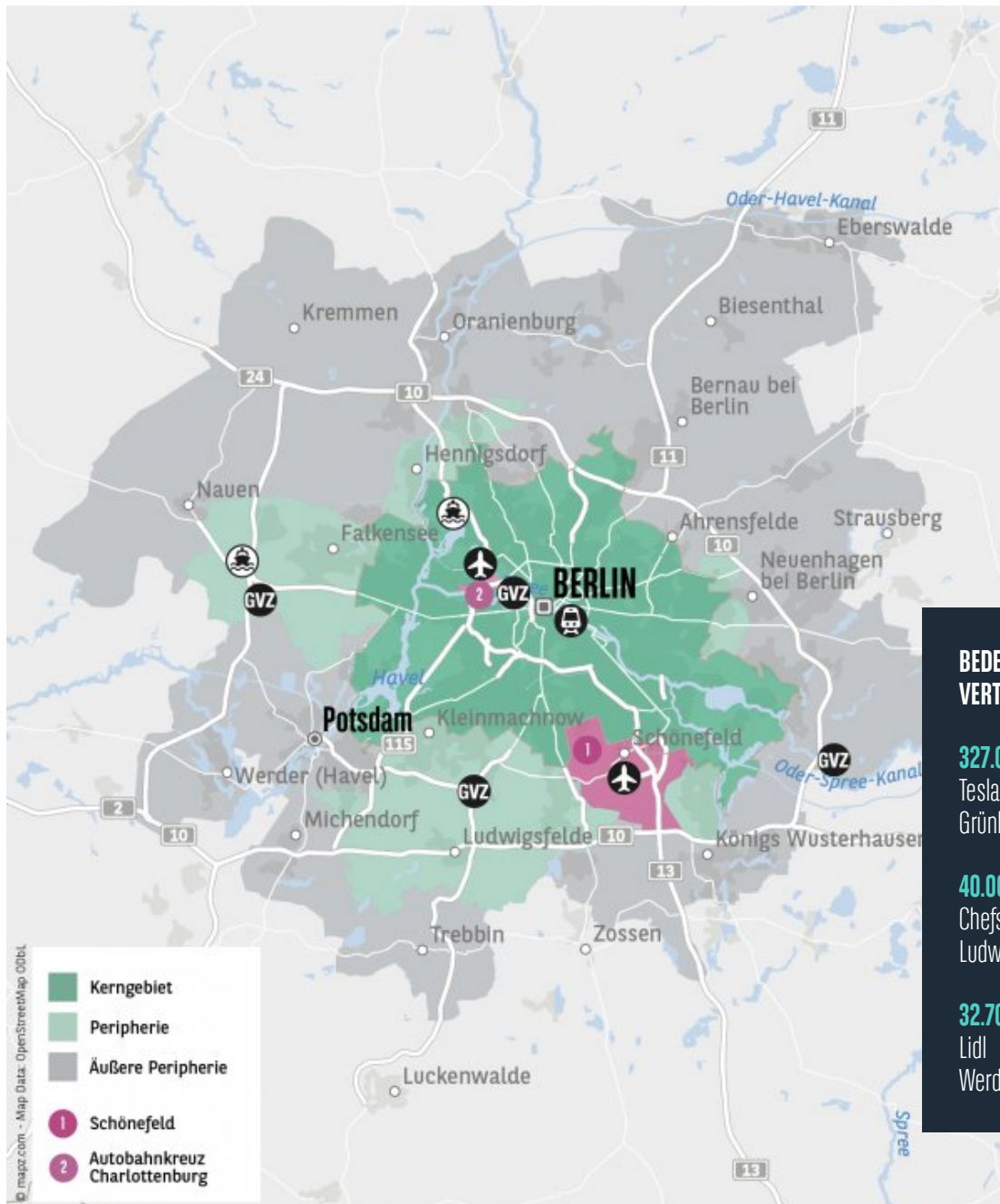
Mieten	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,20	7,50	4,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,00	6,50	8,3%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	387.000 m ²	847.000 m ²	358.000 m ²
Logistikdienstleister	42,9%	19,0%	30,5%
Handelsunternehmen	23,9%	29,6%	38,6%
Industrie/Produktion	21,6%	47,8%	20,4%
Sonstige	11,6%	3,6%	10,5%
Größenkategorien	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	5,3%	66,6%	21,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	94,7%	33,4%	78,8%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	1,7%	45,7%	15,2%
Neubauanteil	45,6%	78,4%	48,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Perspektiven

- / Der Rekordumsatz ist schon geschafft. Offen bleibt aber die Frage, ob es dem Berliner Markt gelingt, im Gesamtjahr erstmalig die 1-Mio.-m²-Schwelle zu übertreffen. Dies wäre nicht nur für die Hauptstadt, sondern auch unter Einbezug aller anderen großen Standorte ein Rekord für die Ewigkeit. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesuche besteht durchaus eine realistische Chance, dass dies gelingen könnte.
- / Klar ist aber auch, dass die sich abzeichnende Rezession vermutlich in den nächsten Quartalen auch auf dem Berliner Logistikmarkt spürbar werden dürfte. Demzufolge sind mit großer Wahrscheinlichkeit ein geringerer Flächenumsatz sowie ein Rückgang bzw. eine zeitliche Verschiebung von einigen Projektentwicklungen zu erwarten.
- / Insgesamt wird das Flächenangebot also auch die nächsten Quartale begrenzt bleiben, wodurch in der Konsequenz weiter leicht anziehende Mietpreise das wahrscheinlichste Szenario sind.

LOGISTIKMARKTREGION BERLIN



At a Glance 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 Bericht 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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / JFL Photography; Aleksei