

LOGISTIKMARKT BERLIN



AT A GLANCE
Q2 2023

125.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-82 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

-48 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

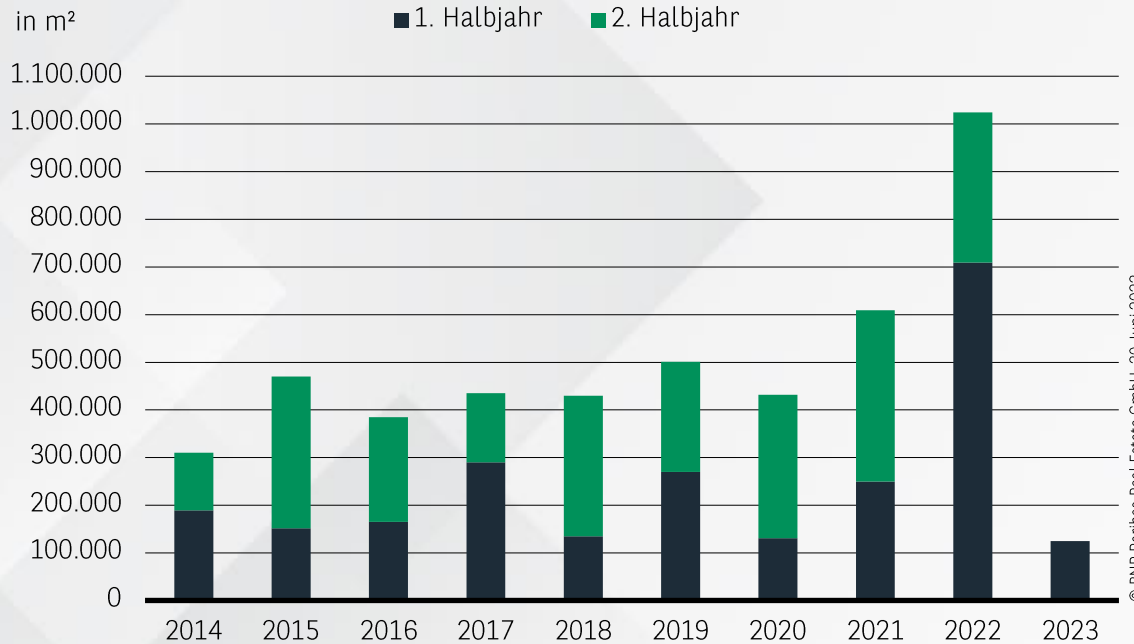


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

ANGEBOT BREMST UMSATZ, GRÖSSTER DEAL ÜBER 12.700 M²

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN BERLIN



45,5 %
NEUBAUANTEIL

0,0 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL

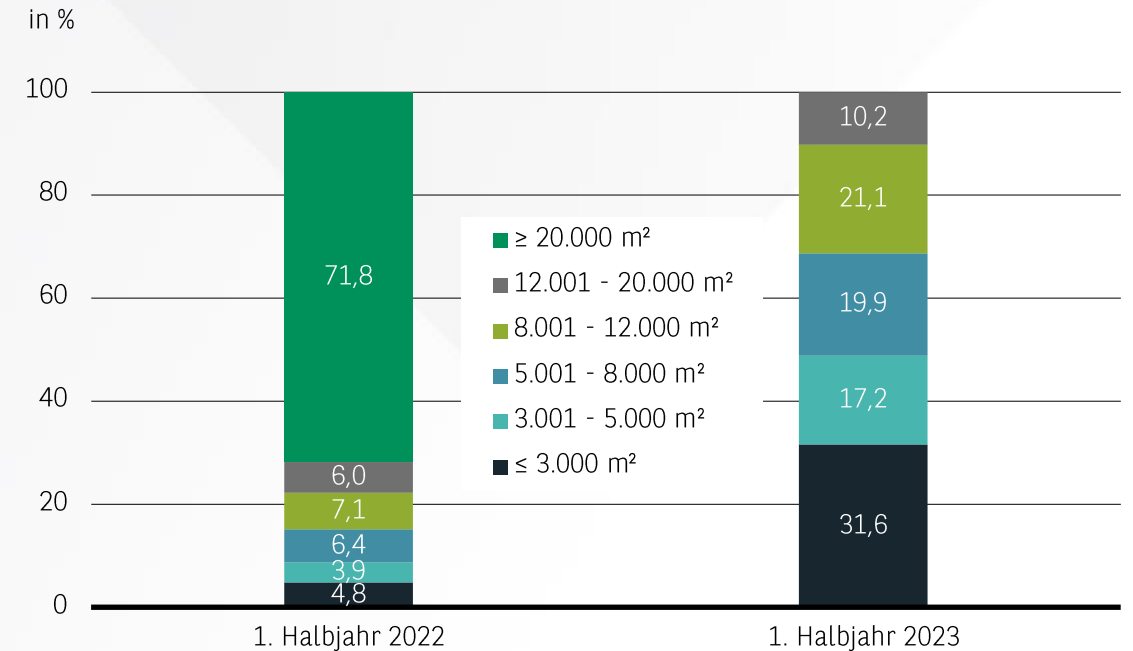


- Dass der Berliner Logistikmarkt seine vergleichbare Vorjahresbilanz verfehlen würde (-82 %), ist angesichts des standortübergreifenden Ausnahmeresultats (709.000 m²) durch den Tesla-Megadeal und weitere Großabschlüsse nicht verwunderlich. Mit einem Flächenumsatz von rund 125.000 m² und nur einem Abschluss über der 12.000-m²-Marke hat sich das Marktgeschehen zur aktuellen Jahresmitte gerade im Großflächensegment deutlich kleinteiliger gestaltet als noch 2022.
- Nichtsdestotrotz stellt das Ergebnis keinen Ausreißer nach unten dar: So wurden in den letzten fünf Jahren bereits 2020 (rund 135.000 m²) und 2018 (etwa 131.000 m²) Zwischenbilanzen im Bereich der 130.000-m²-Marke registriert, wodurch sich das Resultat etwas relativiert.
- In der Entwicklung der Spitzenmiete zeigt sich hierbei, dass das Angebot und nicht die Nachfrage als limitierender Faktor zu werten ist: So sind in der Spitze rund 4 % mehr zu zahlen als noch 12 Monate zuvor, womit Berlin (7,80 €/m²) knapp hinter Hamburg (7,90 €/m²) und München (9,50 €/m²) der drittteuerste Markt ist.

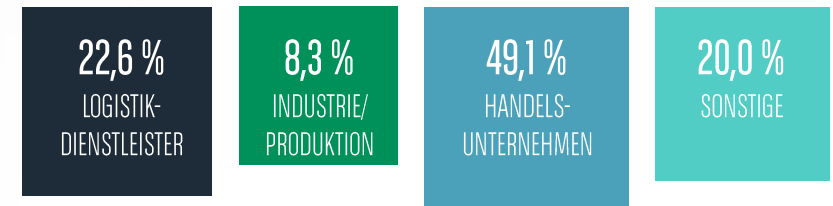
HÖCHSTER UMSATZANTEIL BEIM HANDEL UND KLEINEN FLÄCHEN

- Wie bereits angedeutet, spiegelt sich der Angebotsmangel in einer eher ungewöhnlichen Umsatzverteilung auf die unterschiedlichen Größenklassen wider. Dementsprechend zeichnet die kleinste Kategorie der Flächen bis 3.000 m² mit knapp 32 % für den höchsten Beitrag zum Gesamtvolumen verantwortlich. Hierzu passend wurde das Gros des Ergebnisses im Kerngebiet umgesetzt, was dafürspricht, dass kleinere innerstädtische Flächen durch die Nähe zum Absatzmarkt im Fokus der Nachfrage stehen.
- Bei den Branchen schieben sich die Handelsunternehmen mit einem Anteil von gut 49 % an die Spitze des Rankings, woran mit dem Abschluss von Bär und Ollenroth (12.700 m²) in erster Linie auch der größte Vertrag des ersten Halbjahrs beteiligt ist. Logistikdienstleister kommen auf fast 23 % und Produktionsunternehmen auf rund 8 %.
- Eigenutzerdeals konnten bislang nicht verbucht werden, und Vermietungen in Neubauten bzw. in Projekten partizipierten mit knapp 46 % am Marktgeschehen.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

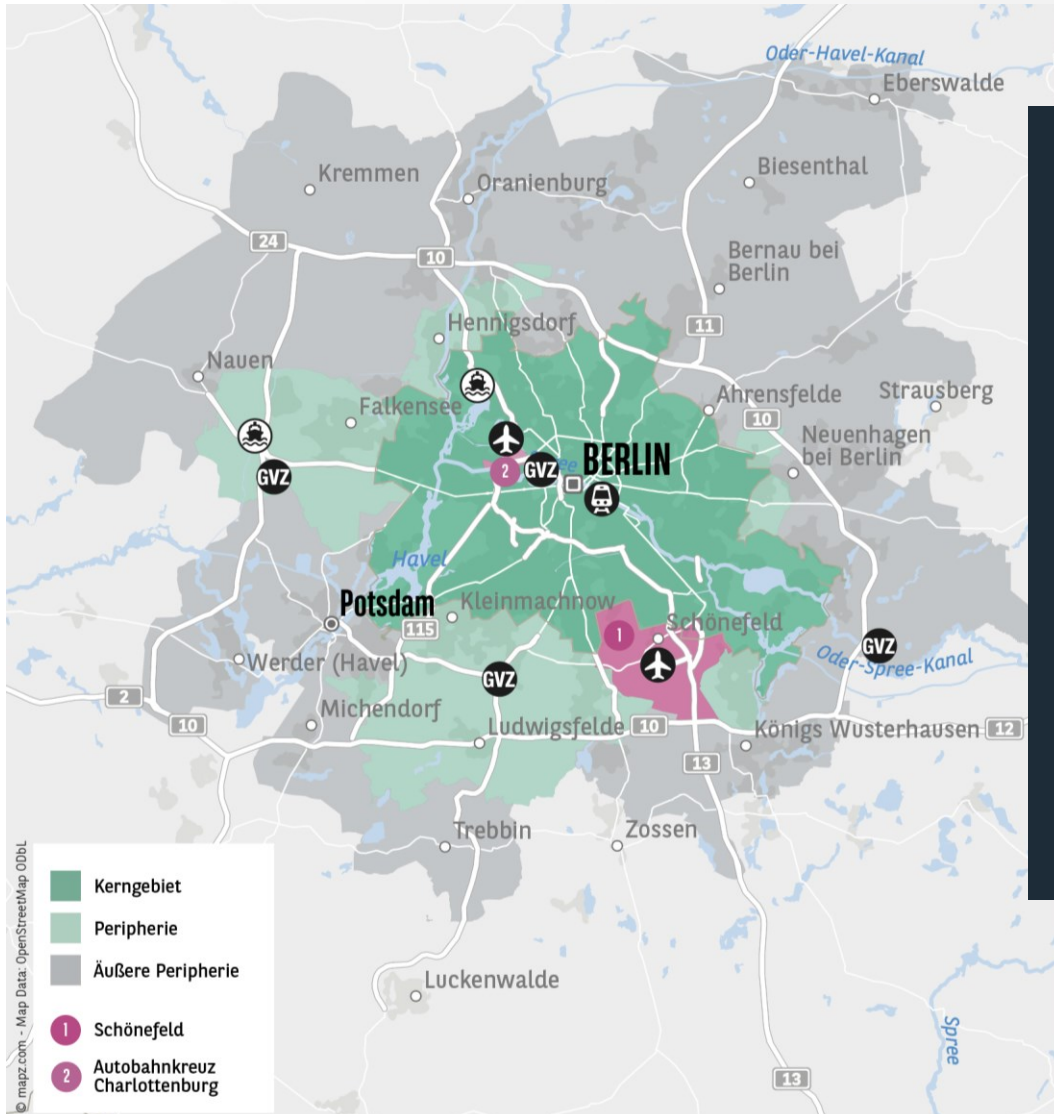
KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	7,80	4,0%
Durchschnittsmiete(in €/m ²)	6,50	6,50	0,0%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	709.000 m ²	125.000 m ²	242.000 m ²
Logistikdienstleister	15,4%	22,6%	23,4%
Handelsunternehmen	29,9%	49,1%	44,8%
Industrie/Produktion	51,6%	8,3%	19,4%
Sonstige	3,1%	20,0%	12,4%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	71,8%	0,0%	17,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	28,2%	100,0%	82,2%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	53,5%	0,0%	15,2%
Neubauanteil	76,6%	45,5%	44,1%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Das Ergebnis auf dem Berliner Logistikmarkt bestätigt die Beobachtung, dass derzeit kaum Großflächen verfügbar sind. Dementsprechend hat sich das Marktgeschehen in den vergangenen 12 Monaten zunächst zugunsten der kleineren Flächen mit einer guten Verkehrsanbindung innerhalb der Metropolregion verlagert.
- Gemessen an den Gesuchen auf der Nachfrageseite wäre ein deutlich höherer Flächenumsatz möglich gewesen. Dadurch, dass das Segment der spekulativ errichteten Neubauf Flächen momentan jedoch lediglich in Einzelfällen Abhilfe schaffen kann, beschränkt sich die Marktdynamik derzeit verstärkt auf kleinteiligere Vermietungen in Bestandsobjekten.
- Nichtsdestotrotz ist im Zuge der sich aufhellenden wirtschaftlichen Gesamtgemengelage von einem steigenden Vermietungsvolumen in der zweiten Jahreshälfte auszugehen. Weiter unter Druck stehen hierbei die Mietpreise, die ihren Aufwärtstrend in den kommenden Quartalen fortsetzen dürften.

LOGISTIKMARKTREGION BERLIN



BEDEUTENDE VERTRÄGE

12.700 m²
Bär & Ollenroth
Berlin

10.000 m²
Kühne & Nagel
Großbeeren

8.300 m²
Staatsoper
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: 30.06.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0
Bildnachweise: Adobe Stock / JFL Photography; Aleksei

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de