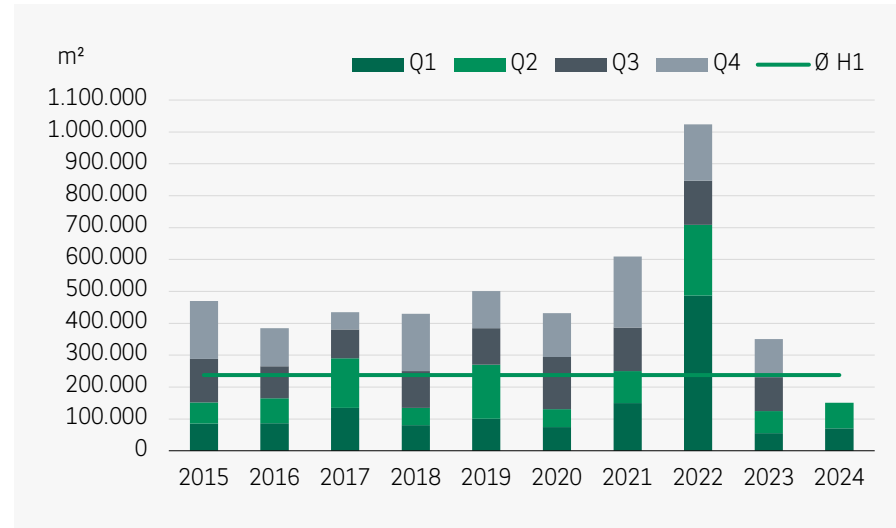


BERLIN

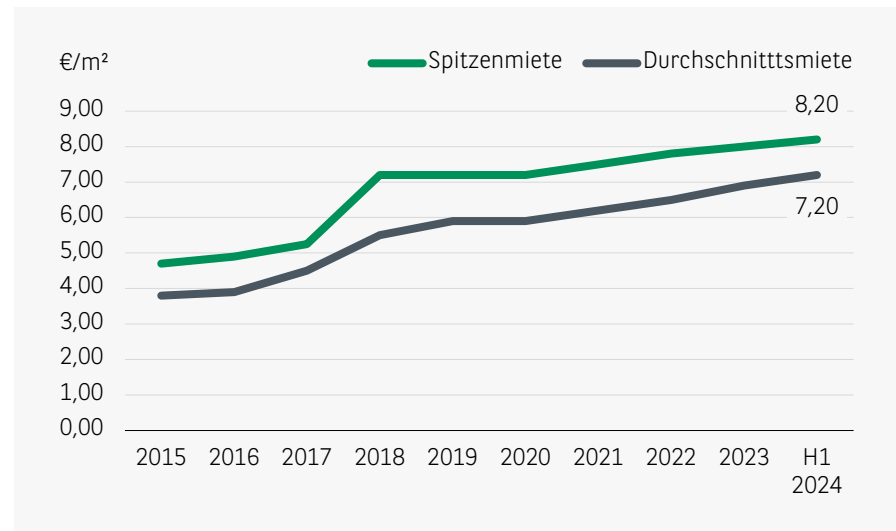
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



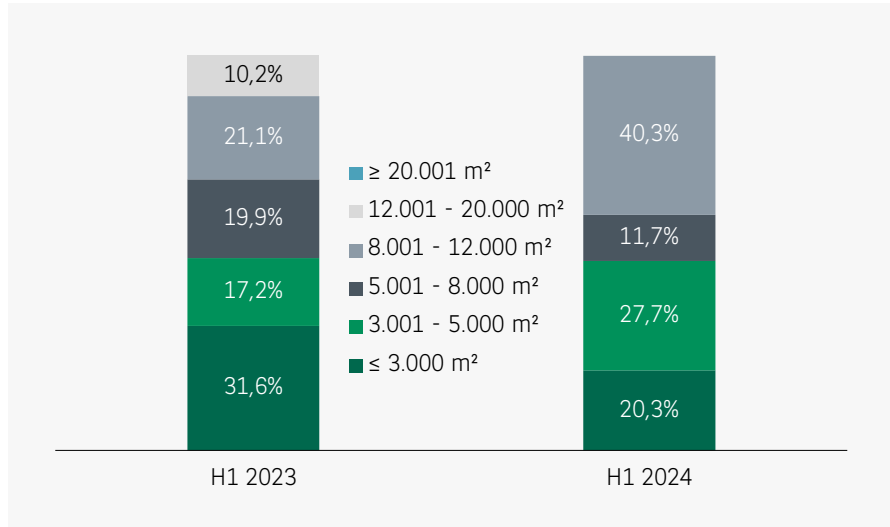
Spitzen- und Durchschnittsmieten



UMSATZSTEIGERUNG ZUM VORJAHR, NUR GROSSDEALS FEHLEN FÜR EINE ÜBERDURCHSCHNITTLICHE BILANZ

- Der Logistikmarkt Berlin konnte im ersten Halbjahr 2024 einen leichten Aufwärtstrend verzeichnen und gehört im Standortvergleich zur Minderheit der Top-Märkte, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Umsatzsteigerung verbucht haben.
- Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 151.000 m² rangiert die Hauptstadtregion hinter Frankfurt (195.000 m²) und dem Ruhrgebiet (192.000 m²) auf Position drei der bedeutendsten Logistikregionen. Während die Vorjahresbilanz damit um knapp 21 % übertroffen werden konnte, ist der langjährige Durchschnitt in der aktuellen Marktphase noch nicht wieder erreichbar (-37 %).
- Bemerkenswert ist allerdings, dass das Ergebnis ganz ohne Großabschlüsse über 12.000 m² zustande gekommen ist. Würde man nur die Kategorien bis zu dieser Größenordnung in die Auswertung einbeziehen, könnte der Berliner Logistikmarkt sogar eine überdurchschnittliche Bilanz vermelden. Darüber hinaus stellt der erzielte Flächenumsatz in den kleinen und mittelgroßen Segmenten auch standortübergreifend ein beachtliches Resultat dar.
- Zu dieser Beobachtung passend waren sowohl das Neubau- (anteilig 27 %) als auch das Eigennutzersegment (anteilig 8 %) bislang unterrepräsentiert. Denn gerade diese zeichnen oftmals für Großabschlüsse verantwortlich, haben aktuell jedoch mit den Herausforderungen im Projektentwicklungssektor zu kämpfen.
- Auch wenn sich bei der Spitzen- (8,20 €/m²) und Durchschnittsmiete (7,20 €/m²) im Berliner Marktgebiet Stabilisierungstendenzen abzeichnen, ging es seit Mitte 2023 in beiden Segmenten noch etwas weiter um 5 % bzw. 10 % nach oben.

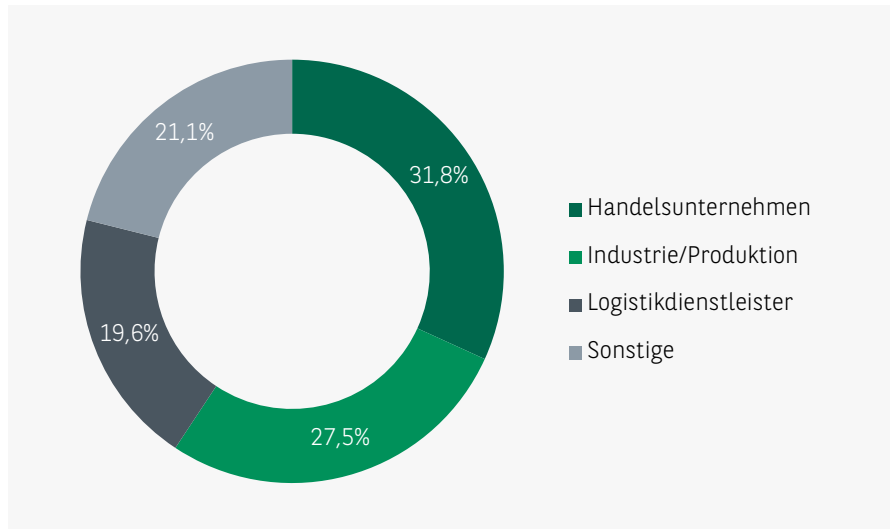
Flächenumsatz nach Größenklassen



RUND 40 % MIT DEALS ZWISCHEN 8.000 UND 12.000 M²

- Der sehr gute Flächenumsatz in den kleinen und mittelgroßen Segmenten steht den unbesetzten Kategorien ab 12.000 m² gegenüber, die im Gesamtjahr durchschnittlich rund 40 % zum Ergebnis beitragen. Bei den Größenklassen in denen Umsätze verzeichnet wurden, stechen vor allem Deals zwischen 8.000 und 12.000 m² (gut 40 %) und Abschlüsse zwischen 3.000 und 5.000 m² (fast 28 %) heraus, die zur Jahresmitte jeweils mit überdurchschnittlichen Ergebnissen abgeschnitten haben.
- Im Branchenranking haben sich die drei wichtigsten Akteure allesamt aktiv gezeigt und nennenswerte Beiträge erzielt. An der Spitze liegen hierbei die Handelsunternehmen (anteilig fast 32 %), die u. a. von den Vermietungen an den pharmazeutischen Großhändler Alliance Healthcare im Kerngebiet (10.800 m²) sowie Peek & Cloppenburg in Falkensee (8.700 m²) profitieren. Aber auch der Produktionssektor und die Logistikdienstleister waren mit knapp 28 % bzw. 20 % umfangreich am Marktgeschehen beteiligt.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Alliance Healthcare	Berlin	11.800
Q1	THW	Berlin	9.000
Q1	Peek & Cloppenburg	Falkensee	8.700
Q2	Müller-Zeiner Industrieverpackungen	Berlin	8.500
Q2	Glow	Berlin	7.800

PERSPEKTIVEN

- Der Berliner Logistikmarkt kann in der Zwischenbilanz zwar eine Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr vermelden, durch das weiterhin gedrosselte Expansions-tempo von Unternehmen ist die Nachfragesituation jedoch insgesamt als verhalten optimistisch zu bewerten.
- Während Großabschlüsse konjunktur- und angebotsbedingt derzeit fehlen, sind erhöhte Nachfrageimpulse für kleinere, aber dafür innenstadtnahe Flächen zu beobachten. Darüber hinaus sendet der in Berlin sowie auch in einigen anderen Standorten kontinuierlich wiedererstarkende Handels- bzw. E-Commerce-Sektor positive Signale für ein verbessertes Marktsentiment der Handelssparte als wichtiger Umsatztreiber.
- Begrenzt wird die Nachfrage oftmals weiterhin durch das Flächenangebot, da spekulativ errichtete sowie für Eigennutzer gebaute Logistikobjekte durch das herausfordernde Marktumfeld für Projektentwicklungen selten geworden sind. Demnach bleibt oftmals nur der Bestandssektor, der jedoch gerade bei großvolumigen Gesuchen nur in Einzelfällen Abhilfe verschaffen kann. Dies ist nicht zuletzt auf den anhaltenden Trend von Bestandsmietern zurückzuführen, Vertragsverlängerungen wahrzunehmen, wodurch Marktbewegungen zusätzlich limitiert werden.
- Vor diesem Hintergrund ist für die Nachfrageentwicklung in der zweiten Jahreshälfte aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass sich der Flächenumsatz zum Jahresende weiterhin oberhalb des Vorjahreswerts aber unter dem Durchschnitt einordnet. Weniger Dynamik ist, wie bereits in den ersten Quartalen, im Mietsegment zu erwarten, wobei leichte Aufwärtsbewegungen jedoch nach wie vor möglich sind.

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

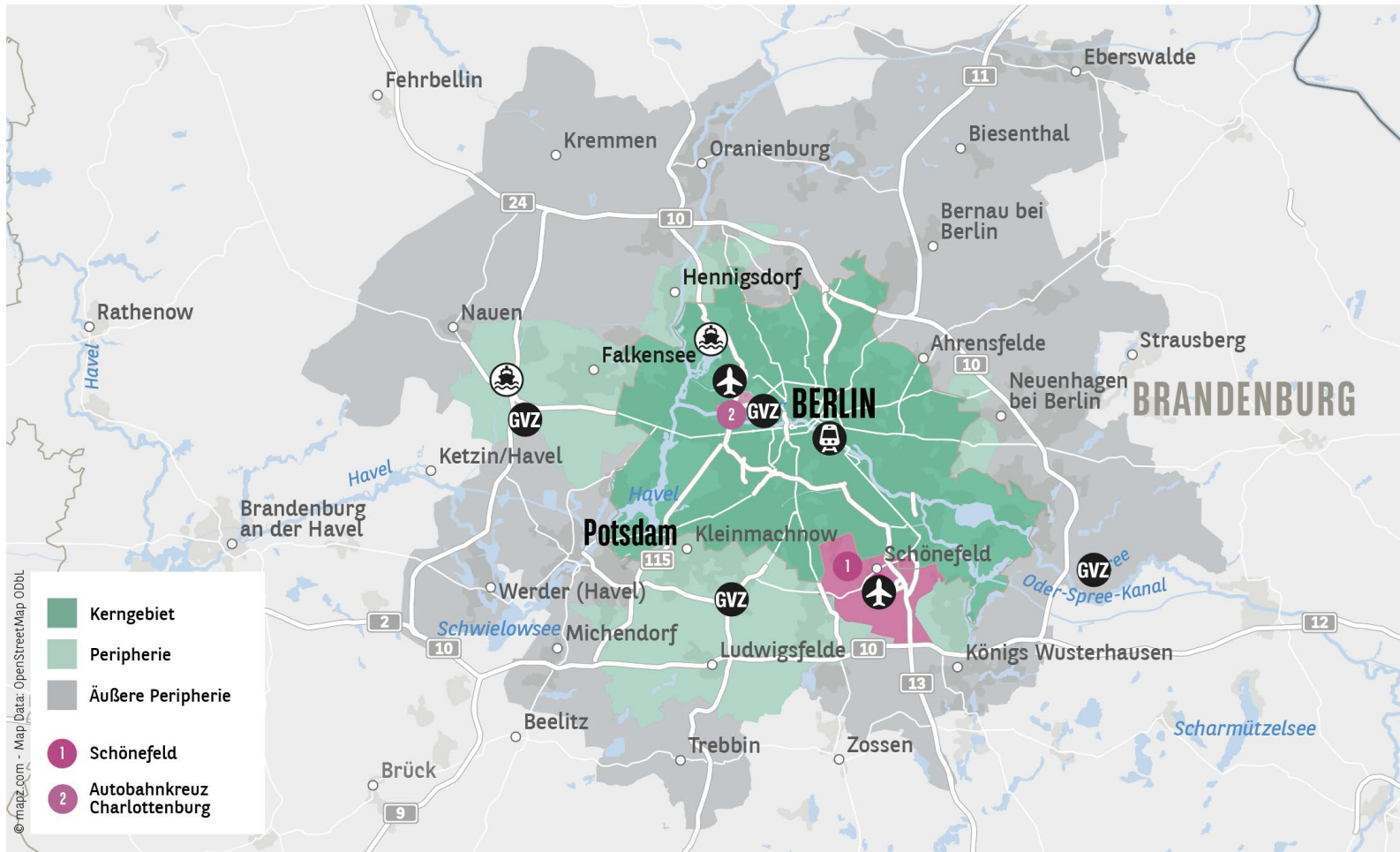
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,80	8,20	5,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,50	7,20	10,8%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	125.000	151.000	20,8%

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	22,6%	19,6%	22,9%
Handelsunternehmen	49,1%	31,8%	42,7%
Industrie/Produktion	8,3%	27,5%	20,6%
Sonstige	20,0%	21,1%	13,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	14,6%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	85,4%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	8,1%	13,1%
Neubauanteil	45,5%	27,2%	42,3%

LOGISTIKMARKT BERLIN



BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck Berlin | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN