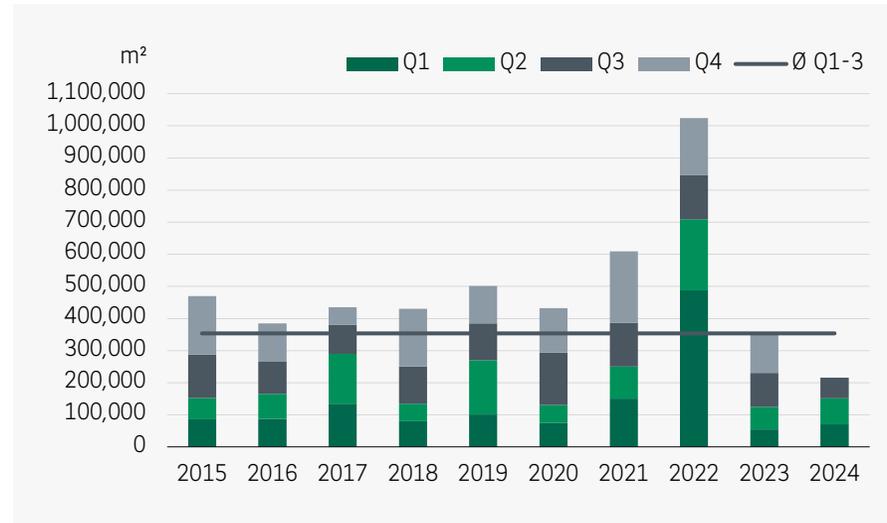


BERLIN

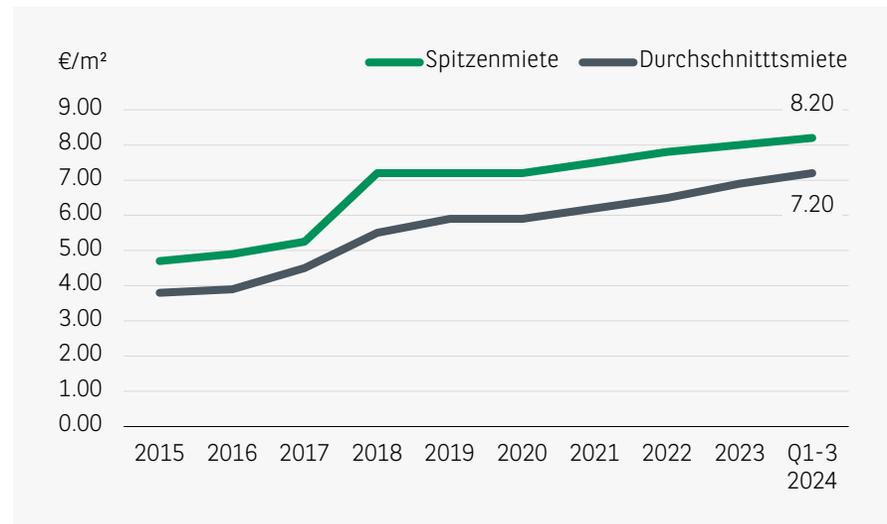
# REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



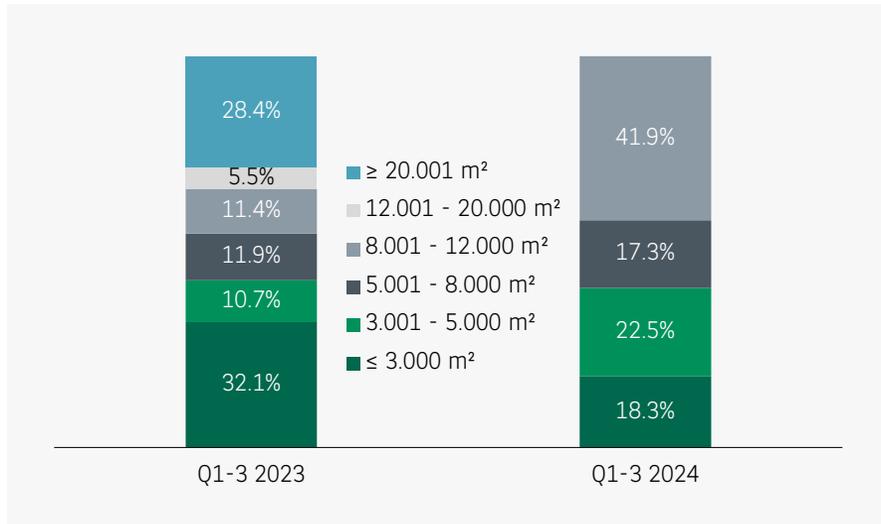
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



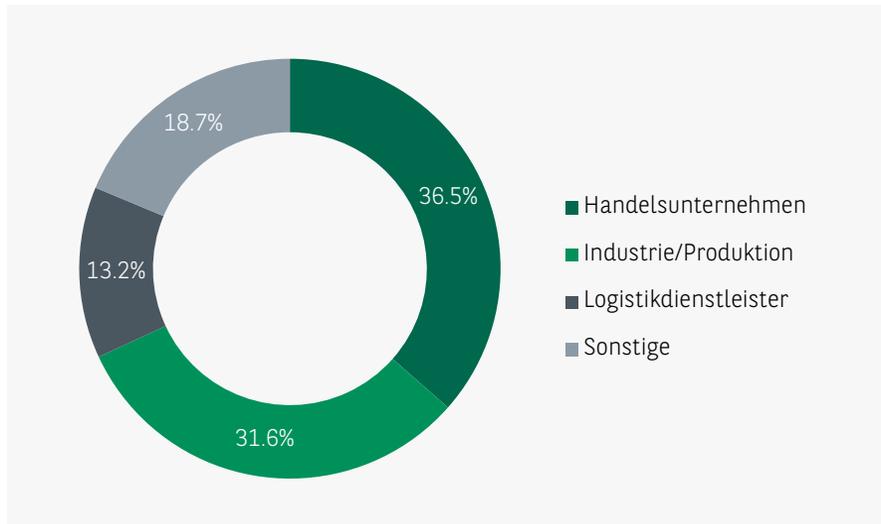
## FLÄCHENUMSATZ LEICHT UNTER VORJAHRESNIVEAU

- Der Berliner Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte in den ersten drei Quartalen des Jahres einen Flächenumsatz in Höhe von 216.000 m². Damit macht die schwache konjunkturelle Entwicklung auch vor der Hauptstadtregion keinen Halt, sodass das Ergebnis rund 6 % unter dem vergleichbaren Vorjahresresultat und auch deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-39 %) liegt.
- Die Berliner Marktentwicklung entspricht weitestgehend dem bundesweiten Trend von überwiegend moderaten Flächenumsätzen. Nichtsdestotrotz ordnet sich Berlin im Standort-Ranking hinter Frankfurt (304.000 m²) und vor Köln (204.000 m²) auf dem zweiten Platz ein.
- Vor allem im großflächigen Hallensegment agieren potenzielle Nutzer nach wie vor zögerlich und tendieren dazu, zunächst die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuwarten und in bestehenden Flächen zu bleiben, anstatt sich flächenmäßig zu verändern. Vor diesem Hintergrund besteht insgesamt eine etwas geringere Marktaktivität und es wurden bisher keine Verträge jenseits der 12.000-m²-Marke verzeichnet. Der aktuell größte Mietvertragsabschluss entfällt auf den pharmazeutischen Großhändler Alliance Healthcare mit 11.800 m².
- Das Flächenangebot weitet sich derweil vor allem durch noch nicht vom Markt absorbierte Baufertigstellungen aus. Dieser Trend wird sich mittelfristig jedoch wieder umkehren, da aktuell weniger neue Projekte realisiert werden.
- Während beim Mietpreinsniveau im Vorjahresvergleich ein Plus zu verzeichnen ist, hat es sich seit dem zweiten Quartal bei 8,20 EUR/m² in der Spitze und 7,20 EUR/m² im Durchschnitt stabilisiert.

## Flächenumsatz nach Größenklassen



## Flächenumsatz nach Branchen



## HANDELSUNTERNEHMEN GRÖSSTE NACHFRAGEGRUPPE

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen entfällt mit knapp 42 % das Gros des Ergebnisses auf das Segment zwischen 8.000 und 12.000 m². Besonders bemerkenswert ist, dass diese Größenklasse damit absolut den höchsten Umsatz der vergangenen zehn Jahre aufweist. Auch die übrigen besetzten Segmente steuern mit gut 17 % bis knapp 23 % wesentliche Anteile zum Ergebnis bei.
- Bei der Branchenverteilung führen Handelsunternehmen das Ranking mit 36,5 % als größte Nachfragegruppe an und liegen mit ihrem Anteil im Bereich ihres zehnjährigen Durchschnitts. Auf dem zweiten Rang landen produzierende Unternehmen (32 %) und leisten damit anteilig einen überdurchschnittlichen Beitrag zum Ergebnis. Bisher unterrepräsentiert sind dagegen Logistikdienstleister, die mit lediglich gut 13 % am Marktgeschehen beteiligt sind und damit weit unter ihren üblichen Flächenumätzen zurückbleiben.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Alliance Healthcare	Berlin	11.800
Q3	Mercedes-Benz	Ludwigsfelde	10.500
Q3	Bausch + Lomb	Falkensee	10.400
Q1	Peek & Cloppenburg	Falkensee	8.700

## PERSPEKTIVEN

- Für den Berliner Logistikmarkt kann bis zum Jahresende zunächst von einer stabilen Entwicklung ausgegangen werden. Da aus der wirtschaftlichen Entwicklung derzeit kaum entscheidende Impulse zu erwarten sind, könnte sich das wesentliche Aufhellen der Marktstimmung bis in das nächste Jahr ziehen.
- In den kleinen bis mittleren Flächensegmenten ist dabei aber weiterhin mit einer guten Nachfrage und einem konstanten Umsatz zu rechnen. Sollten im Schlussquartal auch noch großflächige Verträge verzeichnet werden können, würde dies die Dynamik im Flächenumsatz spürbar erhöhen.
- Erfreulich sind darüber hinaus die positiven Signale seitens des Handelssektors, der auch an anderen Märkten wieder deutlich mehr Fläche nachfragt als noch im Vorjahr. Wann die bisher nur sehr zurückhaltend agierenden Logistikdienstleister wieder zu alter Stärke zurückfinden, bleibt vorerst abzuwarten.
- Bei einem Anziehen der Nachfrage dürfte der Markt vom zuletzt leicht erweiterten Potenzial an verfügbaren Flächen profitieren und eine wesentliche Steigerung des Flächenumsatzes ermöglichen. Für das Gesamtjahr 2024 erscheint aus heutiger Perspektive jedoch zunächst ein Ergebnis unterhalb des Flächenumsatzes aus dem Vorjahr (350.000 m<sup>2</sup>) das wahrscheinlichste Szenario.
- Die Stabilisierung des Mietpreisniveaus dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen, sodass vor allem für die Spitzenmiete zunächst keine weitere Steigerung erwartet wird.

## Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

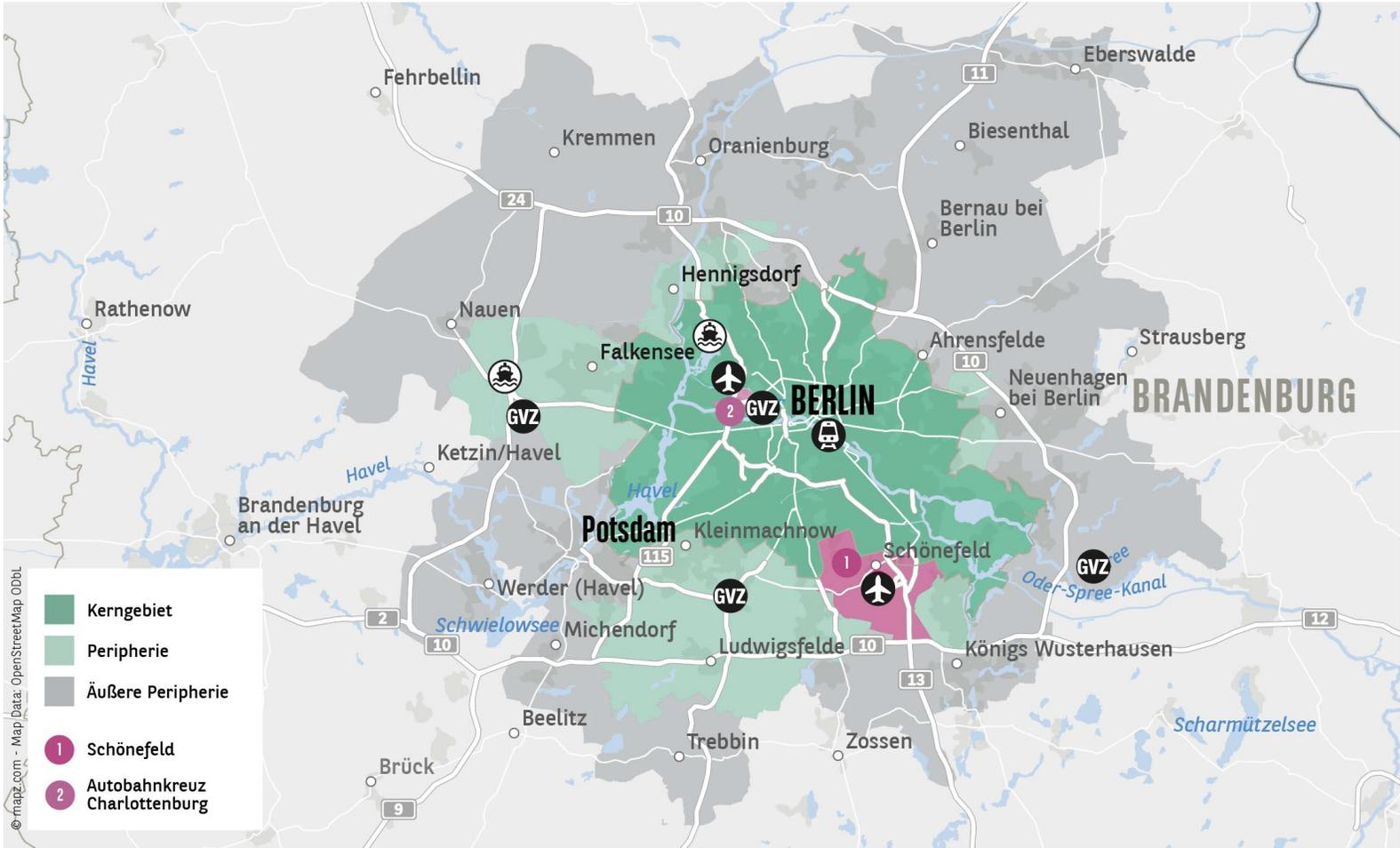
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,90	8,20	3,8%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,70	7,20	7,5%
Flächenumsatz gesamt (in m <sup>2</sup> )	<b>231.000</b>	<b>216.000</b>	<b>-6,5%</b>

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	45,7%	13,2%	31,0%
Handelsunternehmen	31,7%	36,5%	36,8%
Industrie/Produktion	8,4%	31,6%	20,3%
Sonstige	14,2%	18,7%	11,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	28,4%	0,0%	17,9%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	71,6%	100,0%	82,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	8,1%	12,4%
Neubauanteil	61,2%	37,3%	48,7%

# 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: 30.09.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin  
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN