

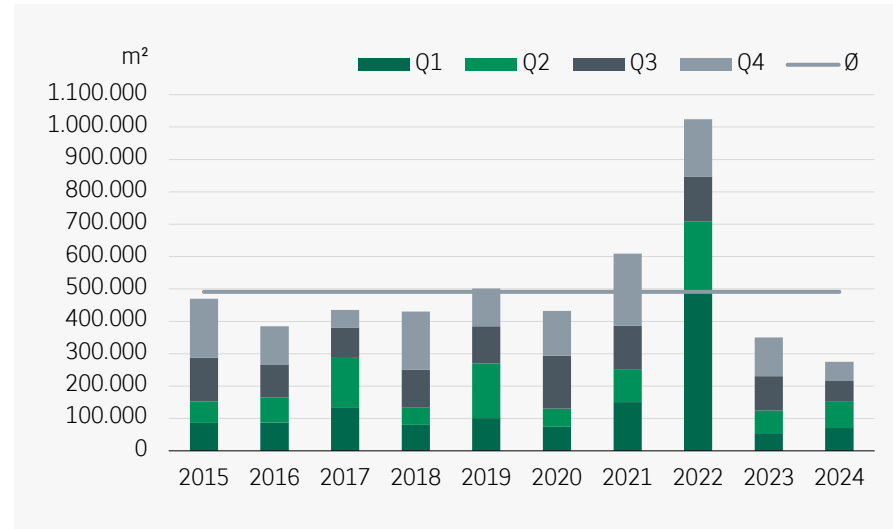


BERLIN

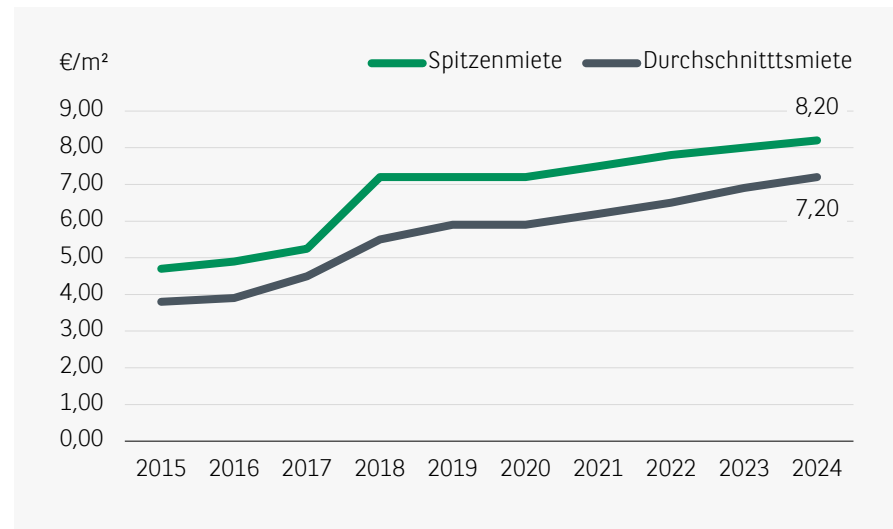
REPORT LOGISTIKMARKT

2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



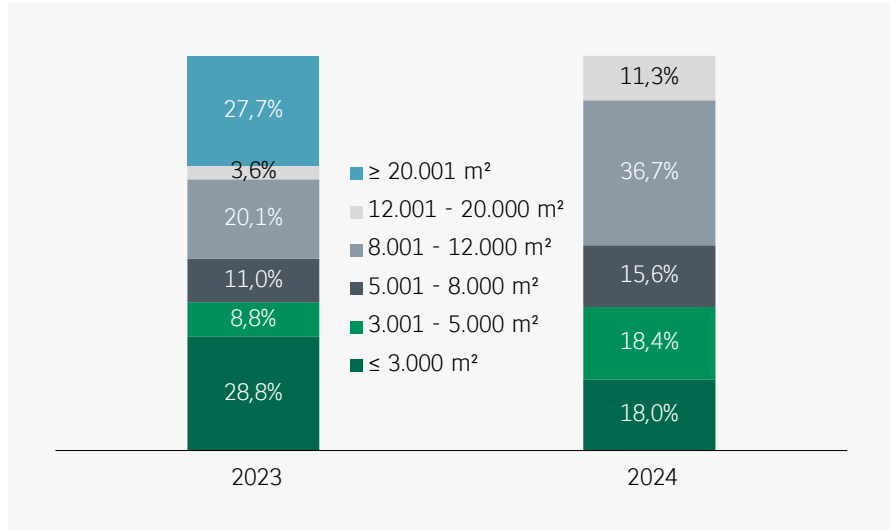
Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ DURCH FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE UNTER VORJAHRESNIVEAU

- Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen beendet das Jahr 2024 mit einem Flächenumsatz von 275.000 m² und bleibt damit rund 21 % unter dem Vorjahresniveau. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spiegelten sich vor allem im großflächigen Hallensegment über 20.000 m² wider, in dem im Jahresverlauf kein Vertrag verzeichnet werden konnte. Die beiden größten Abschlüsse des Jahres entfielen mit Movus in Werder (16.000 m²) und Best4Tires in Bernau (15.000 m²) auf das vierte Quartal.
- Während der Flächenumsatz auch bundesweit gegenüber dem Vorjahr gesunken ist (-16 %), reiht sich Berlin mit diesem Ergebnis nichtsdestotrotz auf dem dritten Rang unter den großen Logistikstandorten ein. Frankfurt führt das Ranking mit 408.000 m² vor Düsseldorf an, wo der Umsatz auf 318.000 m² gestiegen ist und entgegen dem bundesweiten Trend auch den 10-Jahresschnitt überschritten hat.
- Auf der Angebotsseite stehen derzeit durch fertig gestellte Neubauobjekte und ein etwas größeres Angebot im Bestand wieder mehr Flächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung als in den vergangenen Jahren. Unternehmen sind in ihren Entscheidungen für neue Flächen nach wie vor zögerlicher und tendieren auch aufgrund des spürbar gestiegenen Mietpreinsniveaus eher dazu, bestehende Mietverträge zu verlängern, als in neue Flächen zu wechseln.
- Das Mietpreinsniveau hat in der Zwölfmonatsbetrachtung noch einmal leicht zugelegt. Zu Jahresbeginn ist die Spitzenmiete auf 8,20 €/m² (+2,5 %) und die Durchschnittsmiete auf 7,20 €/m² (+4,3 %) gestiegen – beide haben sich seitdem stabilisiert.

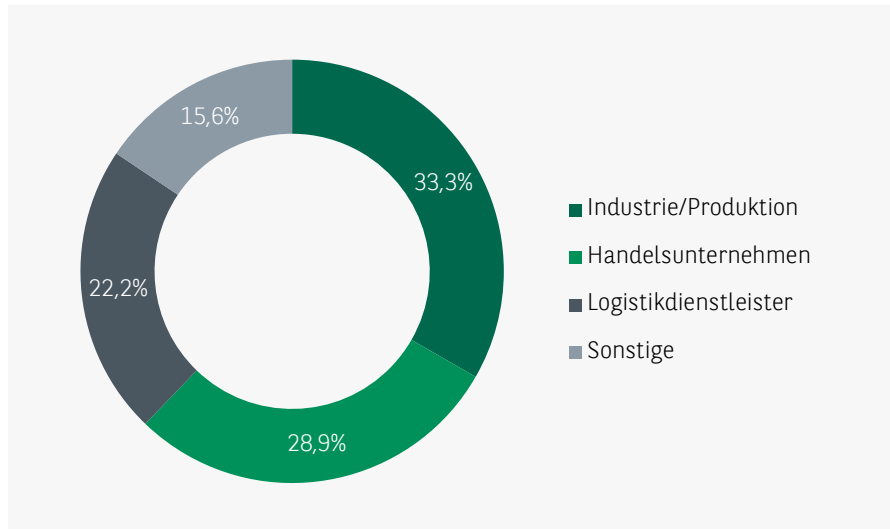
Flächenumsatz nach Größenklassen



SEGMENT AB 20.000 M² UNBESETZT

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen lässt sich vor allem im Segment ab 12.000 m² die Unsicherheit aufgrund der wirtschaftlichen Lage mit einem spürbar geringeren Umsatz in den Zahlen ablesen. Positiv hervorzuheben ist jedoch das rege Geschehen in den Segmenten zwischen 3.000 m² und 12.000 m², die allesamt insgesamt mehr Umsatz als im Vorjahreszeitraum verbuchen konnten. Vor allem die Kategorie zwischen 8.000 und 12.000 m² sticht mit einem stark überdurchschnittlichen Ergebnis heraus.
- Die Branchenverteilung gestaltet sich recht ausgewogen mit der Besonderheit, dass im Jahr 2024 Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion mit rund einem Drittel in Führung gehen, während die Vorjahre von Handelsunternehmen und Logistikdienstleistern geprägt waren. Diese steuern mit fast 29 % bzw. gut 22 % jedoch immer noch beträchtliche Beiträge zum Ergebnis bei.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q4	Movus	Werder	16.000
Q4	Best4Tires	Bernau	15.000
Q1	Alliance Healthcare	Berlin	11.800
Q4	Industrie/Produktion	Ludwigsfelde	10.600
Q3	Mercedes-Benz	Ludwigsfelde	10.500

PERSPEKTIVEN

- Auch wenn sich die grundsätzlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 kaum ändern dürften (die BIP-Prognosen der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute gehen derzeit von einem bestenfalls minimalen Wachstum deutlich unter 1 % aus), gibt es eine Reihe von Faktoren, die positive Impulse auf die Flächennachfrage haben könnten. Zu diesen gehören voraussichtlich weiter sinkende Zinsen, eine niedrigere Inflationsrate und steigende Löhne, die perspektivisch den Konsum beflügeln sollten.
- Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich globaler Entwicklungen wie der Bundestagswahl in Deutschland, Maßnahmen der neuen US-Regierung beispielsweise bei Zöllen oder dem Ukrainekrieg, dürften im Jahresverlauf klarer werden und Unternehmen damit mehr Planungssicherheit geben.
- Selbst im Jahr 2024 mit wenig Rückenwind von der Wirtschaft überzeugte der Berliner Markt mit einem guten Umsatz in den kleineren und mittleren Größenklassen. Bei einem Anziehen der Nachfrage dürfte der Markt vom zuletzt leicht erweiterten Potenzial an verfügbaren Flächen profitieren und eine Steigerung des Flächenumsatzes ermöglichen. Dies gilt auch mit Blick auf die größeren Flächensegmente, die mit zunehmender Investitionssicherheit einen Nachfrageschub erfahren dürften.
- Das Mietpreisniveau dürfte sich in den kommenden Monaten weiter stabilisieren, wobei einige Lagen unter Druck geraten könnten, falls die Nachfrage im Jahresverlauf keine wesentlichen Impulse erhalten sollte.

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

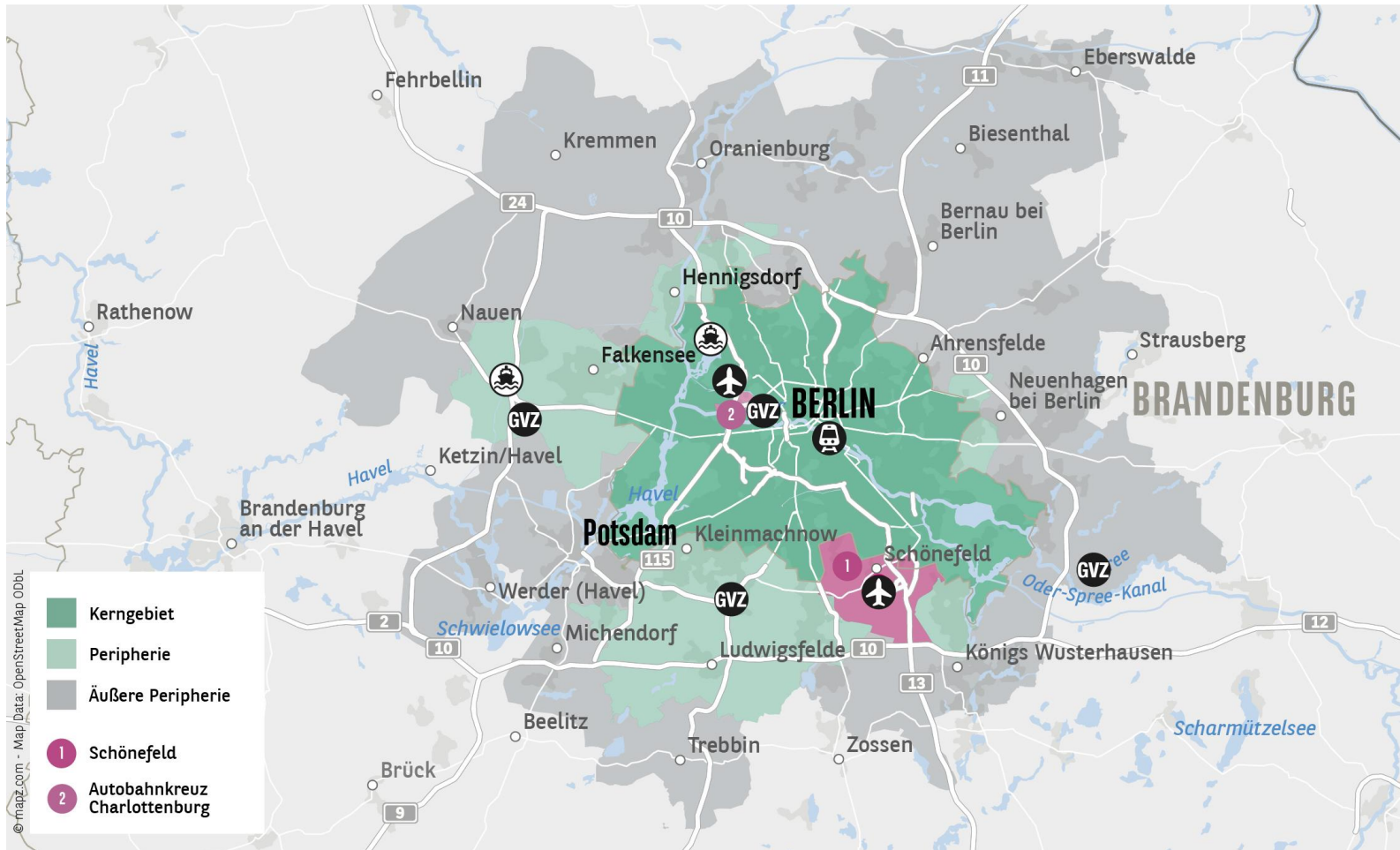
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,00	8,20	2,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,90	7,20	4,3%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	350.000	275.000	-21,4%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	50,8%	22,2%	31,1%
Handelsunternehmen	27,9%	28,9%	36,4%
Industrie/Produktion	9,6%	33,3%	21,0%
Sonstige	11,7%	15,6%	11,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	27,7%	0,0%	22,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	72,3%	100,0%	77,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	2,7%	6,2%	13,6%
Neubauanteil	55,6%	41,4%	50,3%

LOGISTIKMARKT BERLIN



KONTAKT

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN