

LOGISTIKMARKT BERLIN

AT A GLANCE Q1 2022



487.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

+225 %

Q1 22 VS. Q1 21

+261 %

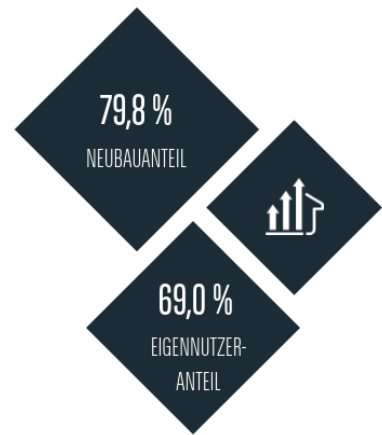
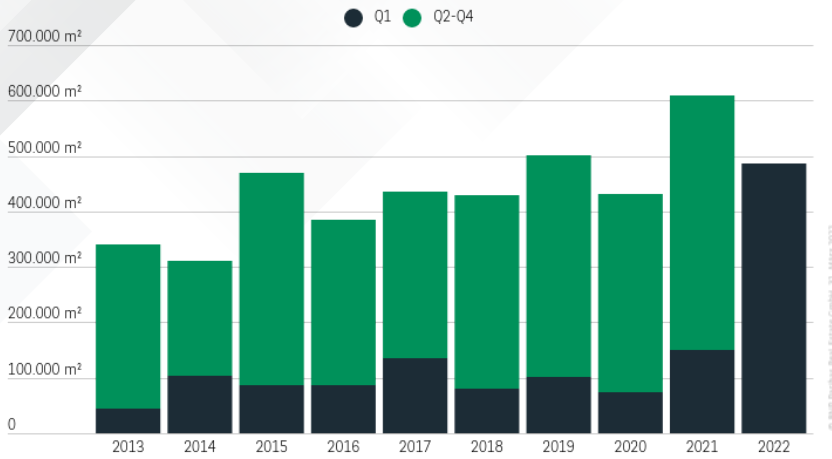
GGÜ. 10-JÄHRIGEN
DURCHSCHNITT

HISTORISCHER JAHRESSTART – MIT UND OHNE TESLA

- / Der Berliner Logistikmarkt ist fulminant ins neue Jahr gestartet. So sorgt nicht zuletzt der Tesla-Neubau in Grünheide, der nach nun endgültig erfolgter Baugenehmigung rund zwei Jahre nach Baustart mit 327.000 m² in den Umsatz einfließt, für eine Bestmarke, die nur schwer noch einmal zu toppen sein dürfte. Aber auch abseits dieses Großdeals hat die Marktdynamik noch einmal spürbar angezogen.
- / Der Flächenumsatz beläuft sich inkl. Tesla auf 487.000 m². Lässt man die Giga-Factory bei der Analyse außen vor, ergibt sich immer noch ein neues Rekordergebnis mit einem Flächenumsatz von 160.000 m² und damit ein Plus von 7 % gegenüber dem sehr starken Vorjahr.
- / Die Spitzenmiete notiert wie Ende 2021 bei 7,50 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal ist sie damit um gut 4 % gestiegen. Neben der weiterhin hohen Nachfrage und dem begrenzten Flächenangebot kommt hier die hohe Anmietungsdynamik im modernen Flächensegment zum Ausdruck.

LOGISTIKDIENSTLEISTER STARK WIE NIE

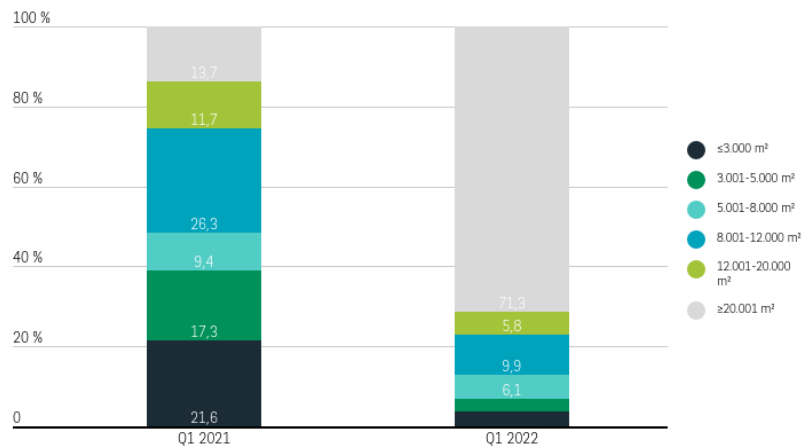
Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Flächenumsatz nach Größenklassen Q1 2022



- / Dass der Löwenanteil des Umsatzes im ersten Quartal mit knapp 75 % auf die Branche Industrie/Produktion entfällt, kann angesichts des Tesla-Neubaus nicht verwundern. Bemerkenswert ist hingegen die anhaltend hohe Dynamik bei den Logistikdienstleistern. Sie haben mit ca. 57.000 m² Flächenumsatz ihren Top-Wert aus dem Vorjahr noch einmal übertroffen (+3 %). Auch Handelsunternehmen zeigen sich aktiv und vermelden mit knapp 48.000 m² das beste Ergebnis seit 2019 sowie ein Plus von 12 % gegenüber dem 10-jährigen Durchschnitt.
- / Die Tesla Giga-Factory lässt den Neubauteil auf knapp 80 % hochschnellen. Auch ohne die Fabrik wurde in diesem Qualitätssegment der dritthöchste je registrierte Flächenumsatz erzielt. Im Berliner Kerngebiet, wo Neubauf Flächen Mangelware sind, konzentriert sich das Transaktionsgeschehen jedoch weitestgehend auf Flächen einfachen und mittleren Standards.

FLÄCHENANGEBOT SINKT WEITER



Mieten	Q1 2021	Q1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,20	7,50	4,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,90	6,20	5,1%

Flächenumsatz und Branchen	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Flächenumsatz gesamt	150.000 m ²	487.000 m ²	135.000 m ²
Logistikdienstleister	36,9%	11,7%	22,7%
Handelsunternehmen	13,0%	9,8%	40,8%
Industrie/Produktion	38,9%	74,7%	24,8%
Sonstige	11,2%	3,8%	11,7%

Größenkategorien	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	13,7%	71,3%	21,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	86,3%	28,7%	78,1%

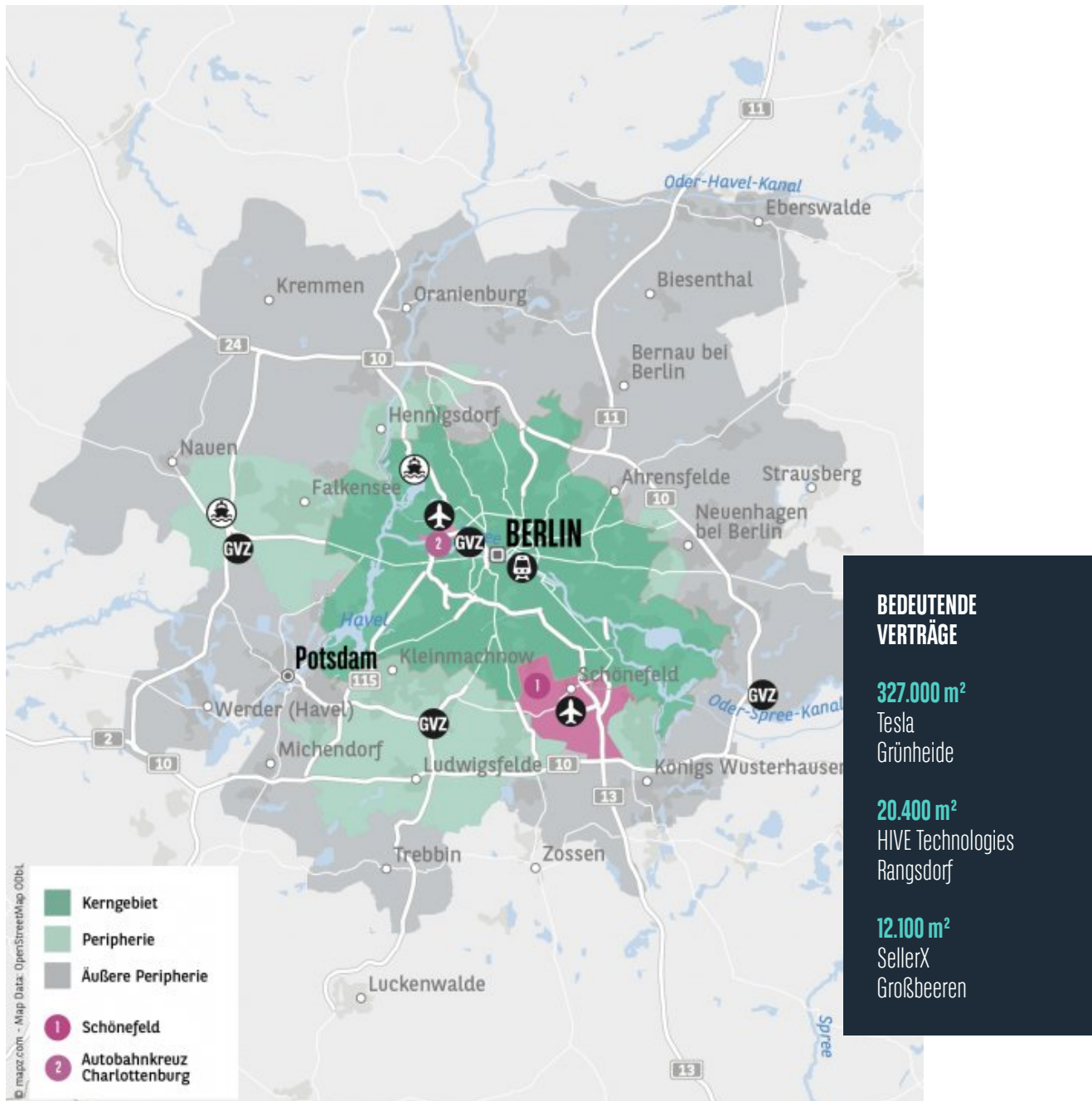
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Eigennutzeranteil	0,0%	69,0%	23,0%
Neubauanteil	47,8%	79,8%	46,9%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

PERSPEKTIVEN

- / Das Fundament für ein starkes Jahresergebnis ist in Berlin gelegt. Dennoch dürfte sich der Markt nicht gänzlich unbeeindruckt von den Entwicklungen des Ukraine-Kriegs und den sich abzeichnenden wirtschaftlichen Eintrübungen zeigen. In welchem Umfang die Logistknachfrage hiervon beeinflusst sein wird, bleibt vorerst abzuwarten.
- / Perspektivisch verfügt der Berliner Markt über gute Voraussetzungen für eine dynamische Entwicklung. So bietet Berlin dem Handel exzellente Absatzchancen und der Trend zur Umstrukturierung von Lieferketten dürfte zukünftig im Marktgebiet spürbar zum Tragen kommen.
- / Das Flächenangebot dürfte weiter sinken, denn moderne Bestandsflächen werden rasch abvermietet und neues Produkt kommt nur sukzessive auf den Markt. Das Mietpreisniveau sollte nicht zuletzt auch angesichts der steigenden Baukosten weiter aufwärts tendieren.

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: 31.03.2022
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