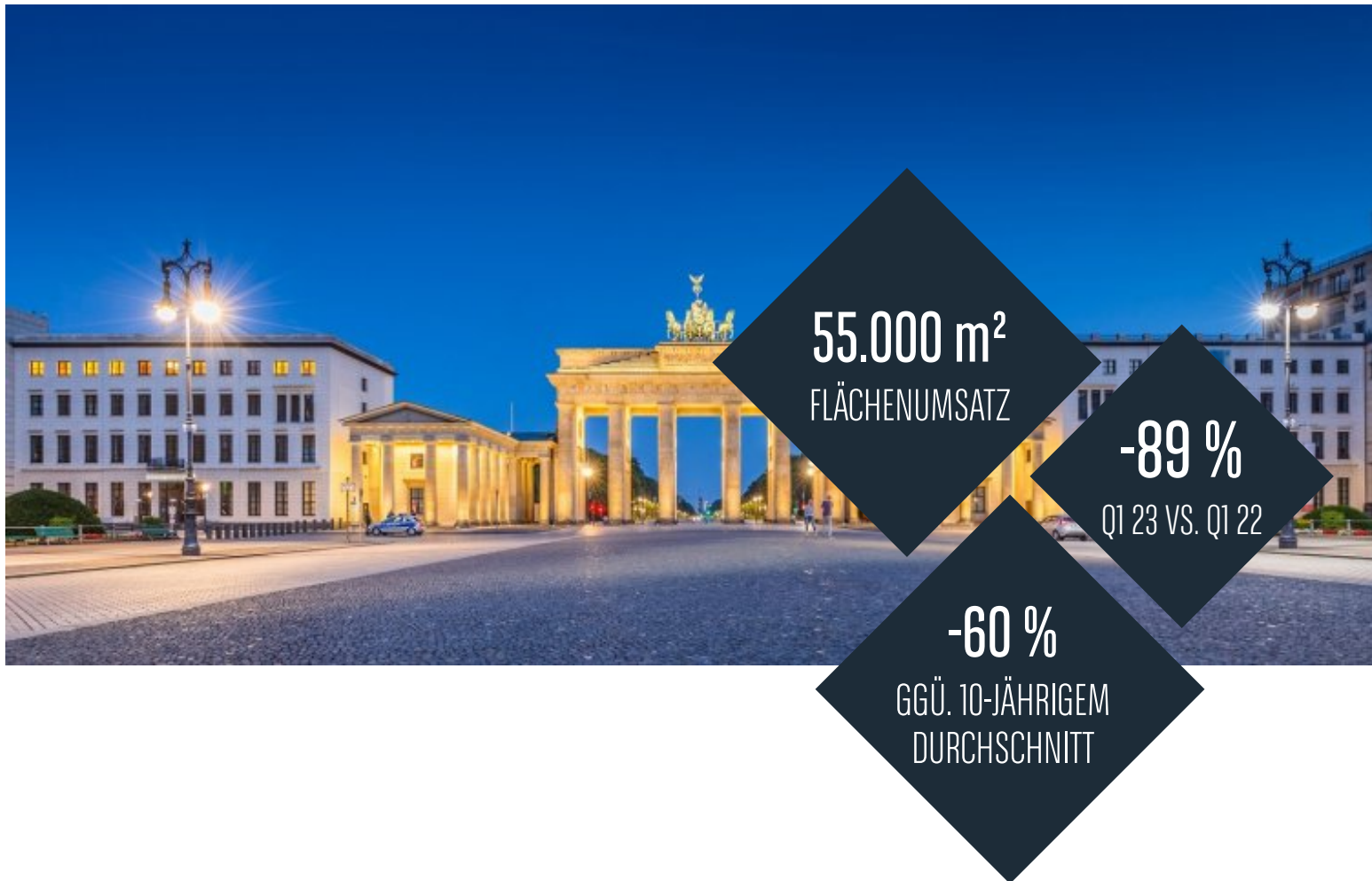


LOGISTIKMARKT BERLIN

AT A GLANCE Q1 2023

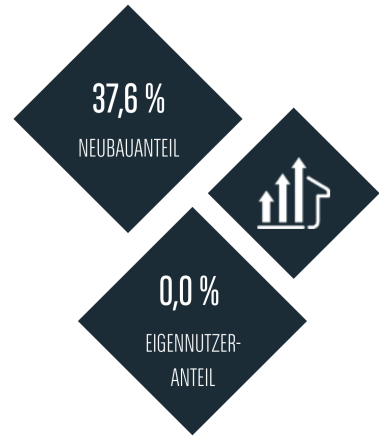
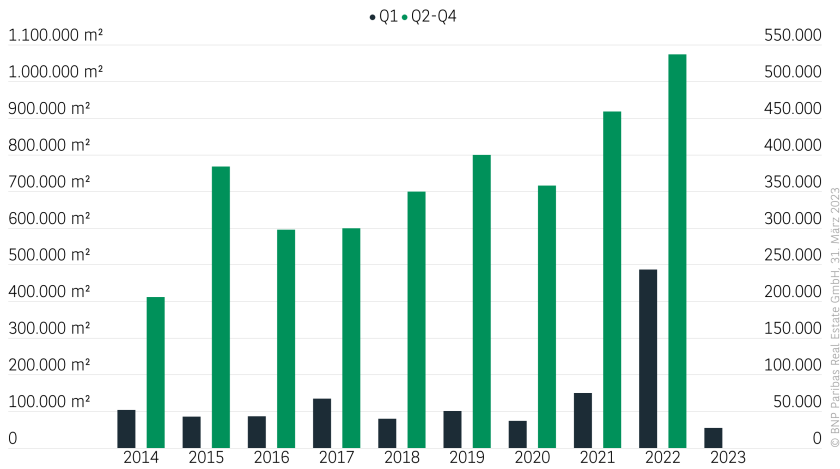


VERHALTENER JAHRESSTART

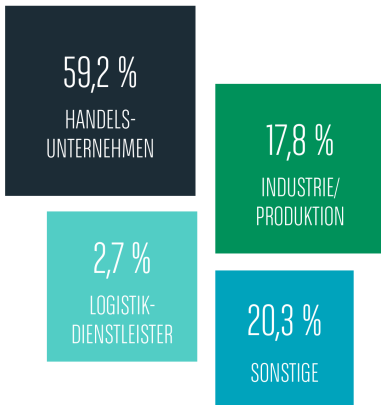
- / Der Berliner Logistikmarkt ist mit einem Flächenumsatz von 55.000 m² verhalten in das neue Jahr gestartet. Das aktuelle Resultat liegt deutlich unterhalb des Rekordergebnisses aus dem Vorjahr (487.000 m²; -89 %), welches jedoch durch die TESLA-Gigafabrik nach oben verzerrt war. Aber auch ohne diesen Sondereffekt läge der Rückgang immer noch bei knapp 66 %. Der langjährige Durchschnitt wurde derweil um 60 % verfehlt.
- / Die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten führen zwar insgesamt zu einer etwas abwartenderen Haltung einiger Unternehmen, sie sind aber nicht als alleiniger Faktor für den verhaltenen Jahresstart zu sehen. Durch die hohe Vermietungsleistung des Rekordjahres 2022 ist das verfügbare Flächenangebot zusammengeschrumpft. Hinzu kommt, dass vermehrt Mieter aufgrund des hohen Mietniveaus ihre Vertragsoptionen ziehen und somit die Fluktuation sinkt.
- / Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete liegen seit Jahresbeginn stabil auf einem hohen Niveau von 7,80 €/m² bzw. 6,50 €/m².

ANZAHL DER VERTRAGSABSCHLÜSSE NUR LEICHT UNTER SCHNITT

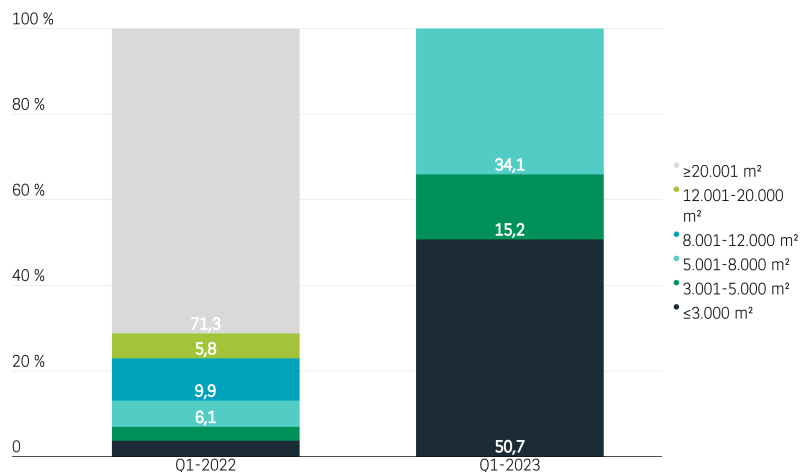
Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Dass der Flächenumsatz aktuell vergleichsweise niedrig ausfällt, steht auch damit im Zusammenhang, dass 2023 erstmals in der langjährigen Betrachtung innerhalb des ersten Quartals noch kein Vertrag in den Segmenten oberhalb der 8.000-m²-Marke verzeichnet werden konnte. Anders als der Flächenumsatz liegt die Anzahl von mehr als 20 registrierten Deals nur leicht unterhalb des langjährigen Durchschnitts.
- / Wie in Berlin üblich wird die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Branchen von Handelsunternehmen angeführt, die aktuell rund 59 % zum Ergebnis beitragen. Der größte Deal der Branche ist die Anmietung von 5.900 m² durch einen Express-Lebensmittellieferdienst in Ludwigsfelde. Weitere bedeutende Anteile entfallen auf die Sammelkategorie Sonstige (20 %) sowie Produktionsunternehmen (18 %). Einen auffallend niedrigen Flächenumsatz erzielen derweil Logistikdienstleister. Lediglich ein Abschluss ist der Branche zuzuordnen, sodass sie im langjährigen Vergleich ihren bisher schwächsten Jahresauftakt erzielt.

KENNZAHLENTABELLE



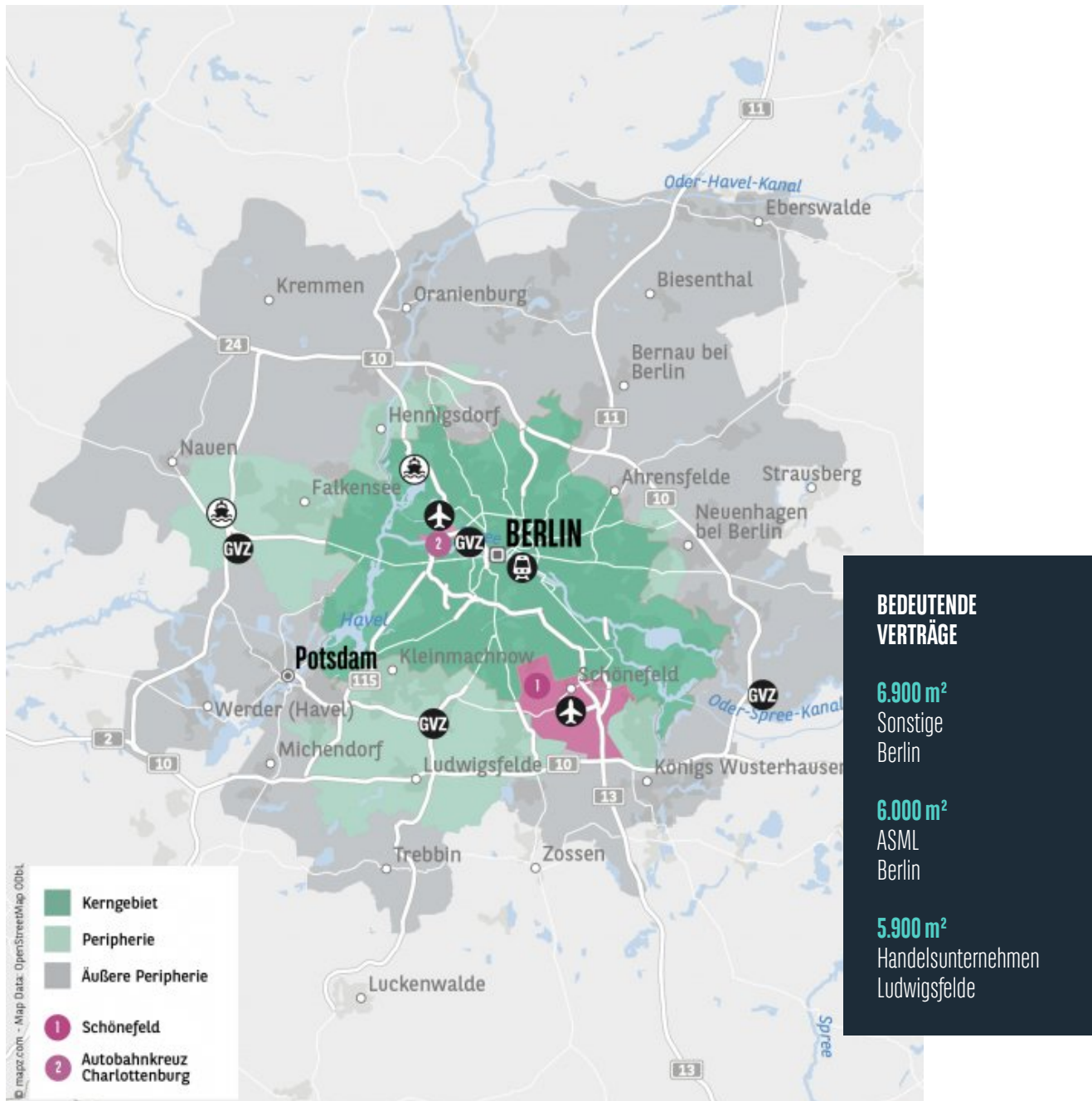
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	7,80	4,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,50	4,8%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	487.000 m ²	55.000 m ²	136.000 m ²
Logistikdienstleister	11,7%	2,7%	21,3%
Handelsunternehmen	9,8%	59,2%	42,7%
Industrie/Produktion	74,7%	17,8%	23,0%
Sonstige	3,8%	20,3%	13,0%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	71,3%	0,0%	21,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	28,7%	100,0%	78,1%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	69,0%	0,0%	19,6%
Neubauanteil	79,8%	37,6%	47,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

- / Die Zwischenbilanz nach dem ersten Quartal deutet bereits darauf hin, dass der Berliner Logistikmarkt im Jahr 2023 voraussichtlich nicht an die Rekorde aus dem Vorjahr anknüpfen kann. Auch wenn sich die konjunkturellen Aussichten in den kommenden Monaten etwas aufhellen dürften, wird der Flächenmangel voraussichtlich für ein unterdurchschnittliches Ergebnis sorgen.
- / Kurzfristige Flächenverfügbarkeiten dürften sich in den nächsten Quartalen vor allem daraus ergeben, dass vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Unternehmen ihre Distributionsnetze auf den Prüfstand stellen und so vereinzelt größere Flächen zur Unter- und Nachvermietung auf den Markt kommen.
- / Sowohl bei der Spitzen- als auch der Durchschnittsmiete ist vorerst eine Stabilisierung auf dem aktuell hohen Niveau das wahrscheinlichste Szenario.

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: 31.03.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon [+49 \(0\)30-884 65-0](tel:+4930884650)
Bildnachweise: Adobe Stock / JFL Photography; Aleksei