

LOGISTIKMARKT BERLIN

AT A GLANCE Q2 2022



709.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

+184 %

H1 22 VS. H1 21

+187 %

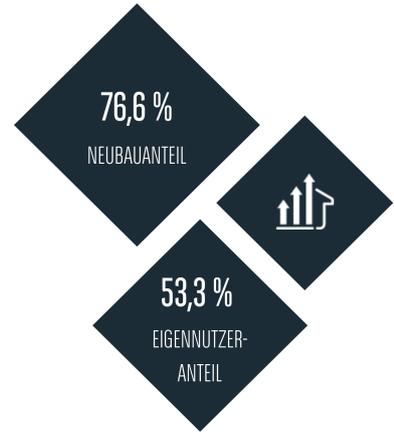
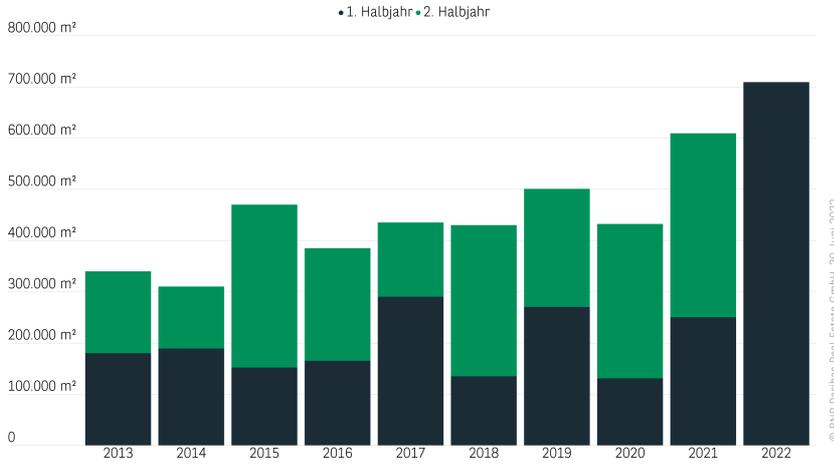
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

MIT TESLA: IN EINER EIGENEN LIGA, OHNE: EIN REKORD

- / Mit einem Flächenumsatz von 709.000 m² erzielt der Berliner Logistikmarkt getrieben durch den Tesla-Deal (327.000 m²) zur Jahresmitte ein Resultat, das selbst als Gesamtjahresbilanz in fast jedem der Top-Logistikmärkte ein Rekordergebnis darstellen würde. Erfreulich ist hierbei, dass auch ohne die Tesla Gigafactory mit einem Volumen von 382.000 m² eine neue Halbjahres-Benchmark für Berlin sowie auch die A-Städte insgesamt gesetzt wurde.
- / Hierzu beigetragen hat u. a. auch ein starkes zweites Quartal (222.000 m²), in dem mit den zwei Deals von Lidl in Werder (32.700 m²) und in Potsdam (26.200 m²), den Abschlüssen von Chefs Culinar (40.000 m²) und Picnic (31.700 m²) in Ludwigsfelde sowie Schnellecke Logistik in Rangsdorf (30.800 m²) eine Vielzahl weiterer Großverträge registriert werden konnte.
- / Im Zuge des sehr dynamischen Marktgeschehens bei knappem Angebot und steigenden Baukosten ziehen auch die Spitzen- (7,50 €/m²) und Durchschnittsmieten (6,50 €/m²) weiter an.

INDUSTRIE, HANDEL UND LOGISTIK JEWEILS MIT BESTMARKEN

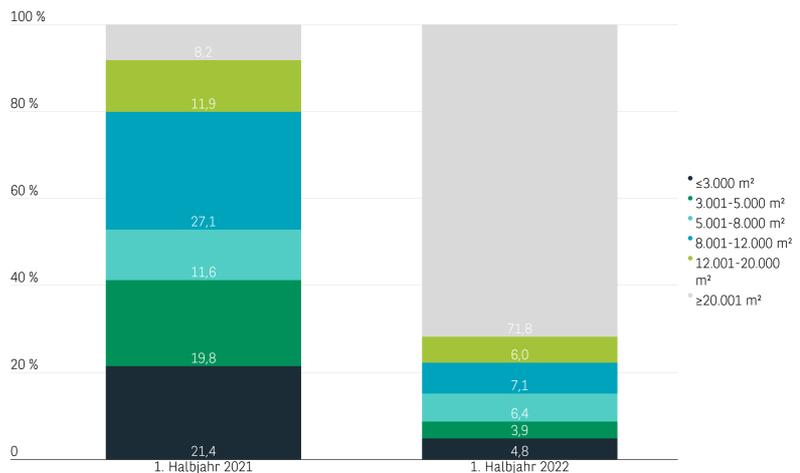
Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin



Flächenumsatz nach Branchen Q2 2022



Flächenumsatz nach Größenklassen Q2 2022



- / Blendet man die Umsatzanteile aus, die durch die Tesla Gigafactory maßgeblich bestimmt wurden, so erzielten Industrie, Handel und Logistiker, die drei wichtigsten Säulen des Logistikmarktes, allesamt überdurchschnittliche Flächenumsätze.
- / So kommen die Industrierunternehmen insgesamt auf 366.000 m² (Ø: 67.000 m²), während Handelsunternehmen 212.000 m² (Ø: 110.000 m²) generierten und auch die Logistiker mit 110.000 m² (Ø: 56.000 m²) deutlich überdurchschnittlich abschnitten. Hohe Nachfrageimpulse waren hierbei aus der Food-Branche zu beobachten, wie die Beispiele Lidl oder auch Picnic unter Beweis stellten.
- / Die Größenklassen wurden maßgeblich durch Großverträge über 20.000 m² bestimmt (anteilig knapp 72 %), die mit sieben Deals ebenfalls eine neue Bestmarke setzten.

AUCH IN DER PERIPHERIE VERKNAPPT SICH DAS ANGEBOT



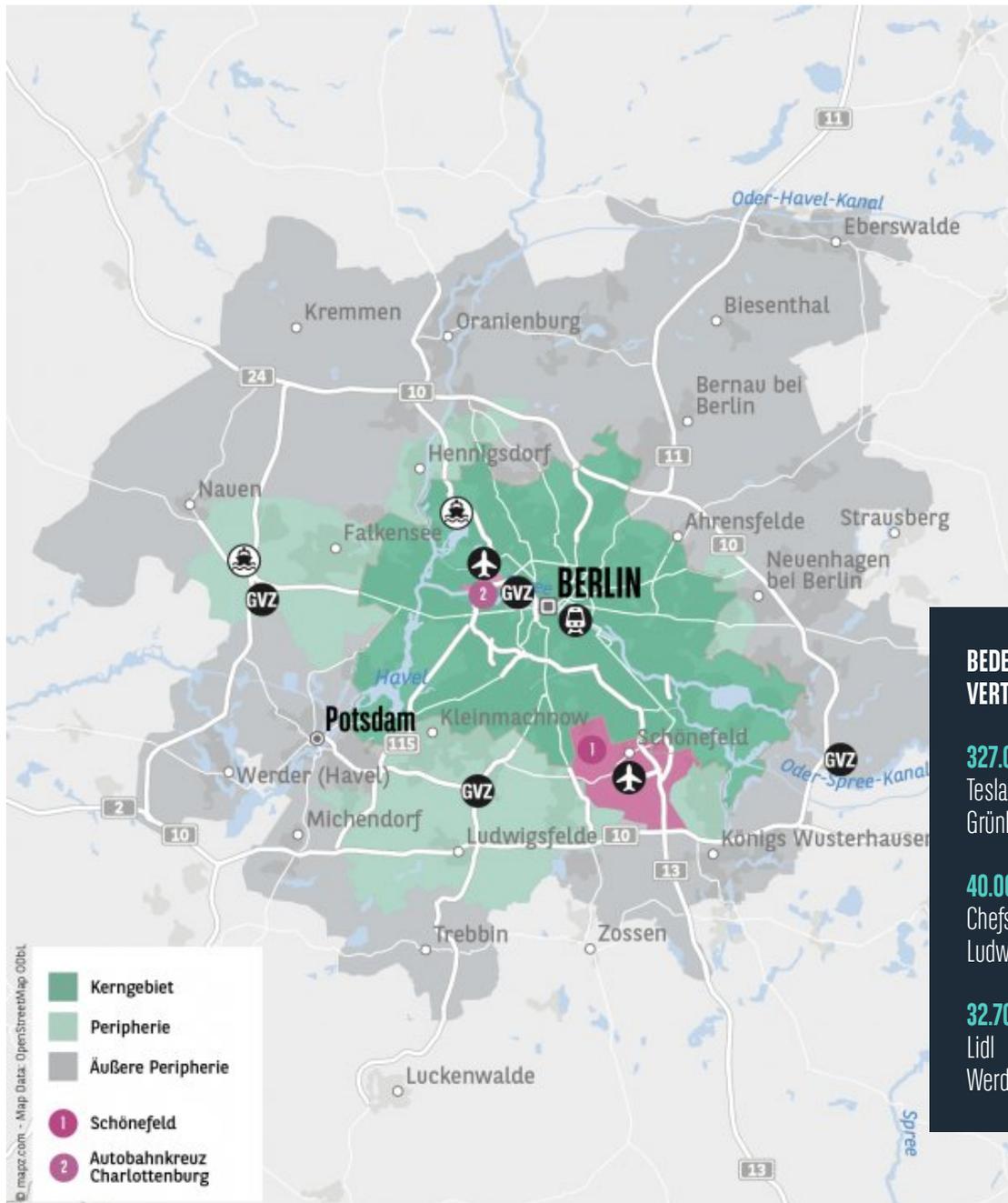
Mieten	H1 2021	H1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,20	7,50	4,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,90	6,50	10,2%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	250.000 m ²	709.000 m ²	247.000 m ²
Logistikdienstleister	37,1%	15,4%	23,8%
Handelsunternehmen	26,4%	29,9%	45,0%
Industrie/Produktion	26,1%	51,6%	20,3%
Sonstige	10,4%	3,1%	10,9%
Größenkategorien	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	8,2%	71,8%	19,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	91,8%	28,2%	80,2%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	0,0%	53,5%	17,7%
Neubauanteil	34,6%	76,6%	43,9%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

PERSPEKTIVEN

- / Der Berliner Logistikmarkt schließt das erste Halbjahr mit einer Ausnahmebilanz ab, die neben der Tesla Gigafactory im zweiten Quartal durch eine Vielzahl weiterer Großabschlüsse auf ein außergewöhnliches hohes Niveau getrieben wurde. Bei aller Euphorie bleibt angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten allerdings abzuwarten, wie sich die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte entwickelt.
- / Auf der Angebotsseite konnte der Engpass im Kerngebiet bislang durch attraktive Teillagen in der Peripherie kompensiert werden. Da sich aber auch hier nur punktuell eine Ausweitung des Flächenangebotes abzeichnet, verknappt sich das Angebot im gesamten Marktgebiet zunehmend.
- / Vor diesem Hintergrund ist auch bei den weiter steigenden Mieten aktuell noch kein Ende in Sicht.

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: 30.06.2022
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