

LOGISTIKMARKT BERLIN

AT A GLANCE Q4 2022



1.024.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

+68 %

2022 VS. 2021

+107 %

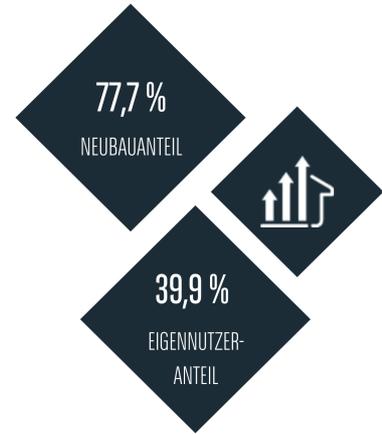
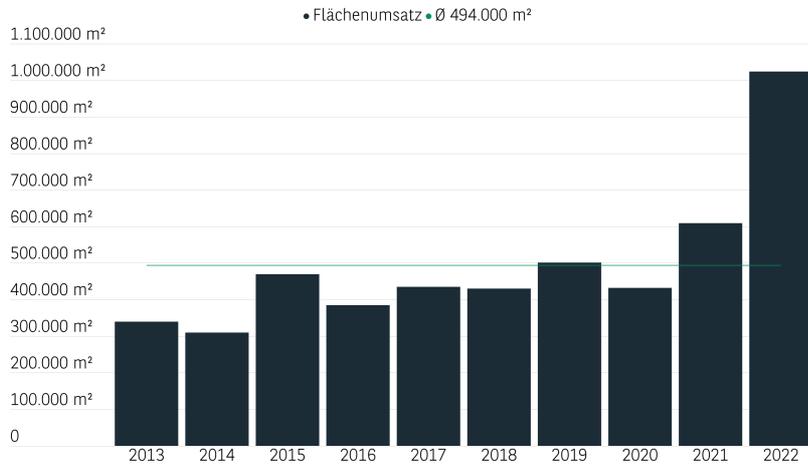
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

1-MIO.-M²-MARKE ERSTMALS GEKNACKT

- / Der Berliner Logistikmarkt erzielte im abgelaufenen Jahr mit einem Flächenumsatz von 1,02 Mio. m² ein herausragendes Resultat. Damit treibt die Bundeshauptstadt nicht nur ihre eigene Bestmarke aus 2021 (609.000 m²) deutlich in die Höhe, sondern ist auch bundesweit der erste Markt, der die Schallmauer von 1 Mio. m² Flächenumsatz knacken konnte.
- / Einen maßgeblichen Anteil an diesem Meilenstein hat der Tesla-Neubau in Grünheide, der nach endgültig erteilter Baugenehmigung im Frühjahr 2022 mit 327.000 m² in das Ergebnis eingeflossen ist. Aber selbst, wenn man die Giga-Factory aus der Bilanz herausrechnet, stehen 697.000 m² zu Buche, was immer noch einem neuen Rekord entspräche.
- / Ermöglicht wurde die einmalige Jahresbilanz durch eine ungewöhnliche Häufung an Großdeals: Rund 20 Deals im Segment oberhalb der 10.000-m²-Marke sind vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes ein deutlicher Beleg für die Resilienz des Berliner Marktes.

NEBEN PRODUKTION AUCH HANDEL MIT REKORD

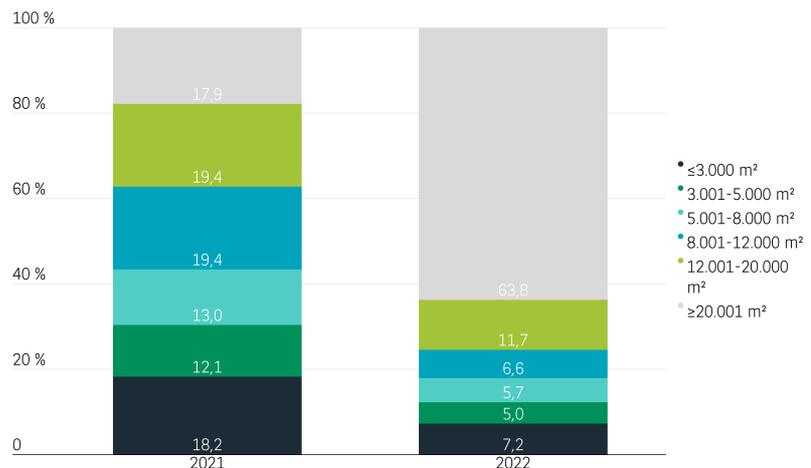
Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Durch die Tesla-Ansiedlung führen Produktionsunternehmen wenig überraschend die Branchenverteilung mit anteilig 46 % an. Aber auch ohne diesen Sondereinfluss erzielen Industrieunternehmen mit rund 143.000 m² ein überdurchschnittliches Resultat, was nicht zuletzt auf einige Automobilzulieferer zurückzuführen ist.
- / Eine neue Bestmarke erzielen derweil Handelsunternehmen. Mit rund 310.000 m² übertreffen sie ihren langjährigen Durchschnitt um 69 %. Beigetragen haben hierzu eine ganze Reihe von Großabschlüssen wie beispielsweise auch der größte registrierte Mietvertrag des Jahres: die Anmietung von 50.000 m² durch den Großhändler Sonepar in Werder.
- / Durch die branchenübergreifende hohe Nachfrage nach modernen Flächen sowie die deutlich gestiegenen Baukosten hat die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 30 Cent auf nun 7,80 €/m² zugelegt.

KENNZAHLENTABELLE



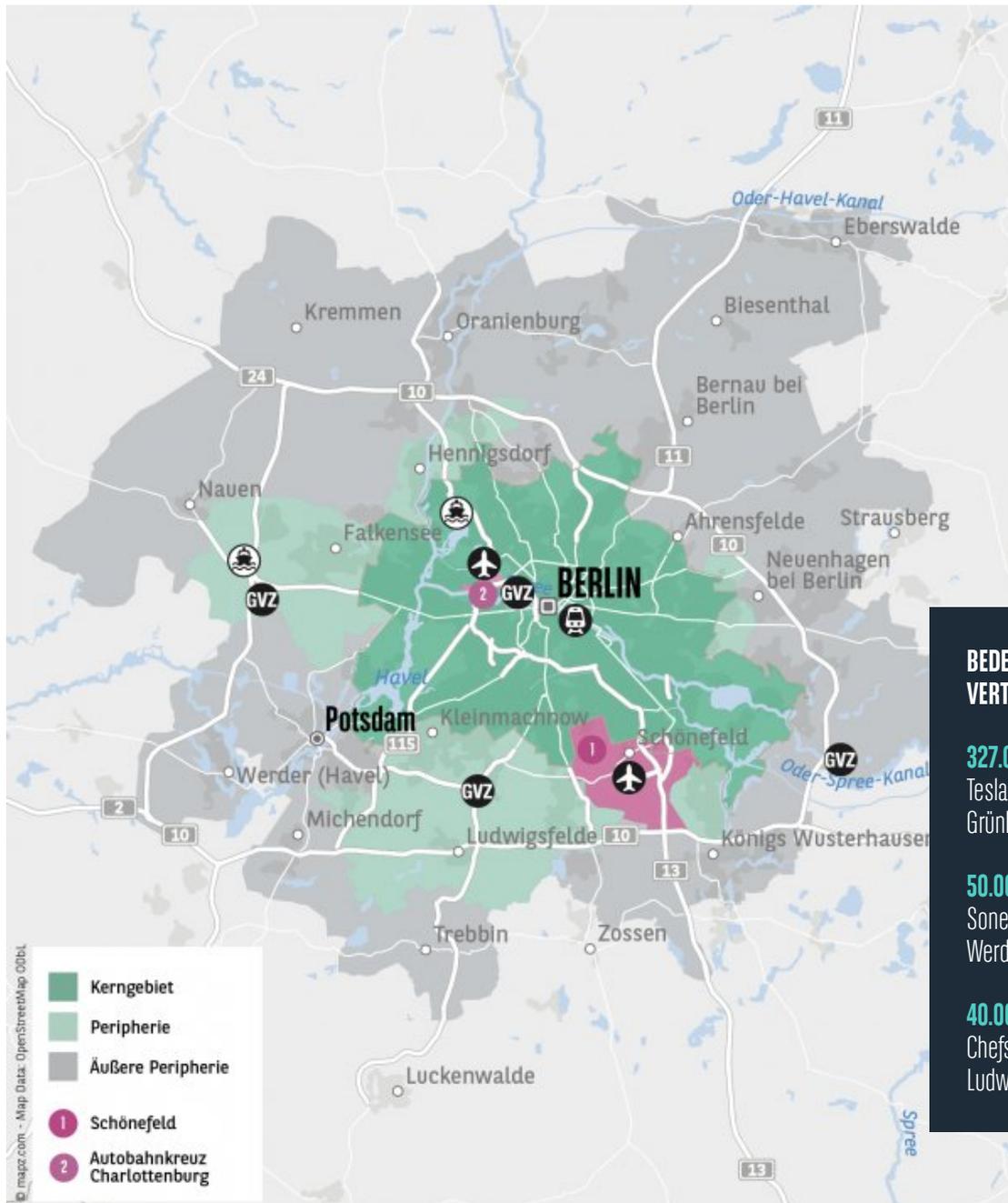
Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	7,80	4,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,50	4,8%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	609.000 m ²	1.024.000 m ²	494.000 m ²
Logistikdienstleister	35,7%	19,8%	29,7%
Handelsunternehmen	32,7%	30,4%	38,8%
Industrie/Produktion	18,2%	45,9%	20,8%
Sonstige	13,4%	3,9%	10,7%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	17,9%	63,8%	25,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	82,1%	36,2%	74,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	1,1%	39,9%	16,3%
Neubauanteil	46,1%	77,7%	49,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Dass der Berliner Logistikmarkt trotz aller wirtschaftlicher Unsicherheiten auf ein absolutes Rekordjahr zurückblickt, spiegelt die ungebrochen hohe Attraktivität der Bundeshauptstadt für viele Unternehmen wider.
- / Nichtsdestotrotz dürfte die sich abzeichnende leichte Rezession in den kommenden Monaten in einer etwas gedämpften Marktdynamik bemerkbar machen. Hinzu kommt, dass das Rekordresultat unter anderem dadurch ermöglicht wurde, dass ein nicht unerhebliches Angebot an spekulativ errichteten Flächen am Markt verfügbar war. Diese Reserven sind jedoch mittlerweile zu großen Teilen abvermietet. Da zeitgleich die Bauaktivität durch die gestiegenen Zinsen und Baukosten ebenfalls niedriger als in den Vorjahren liegt, ist auch das Flächenangebot limitierter als in den Vorjahren. Für 2023 erscheint aus heutiger Perspektive daher ein Flächenumsatz leicht unterhalb des langjährigen Durchschnitts von 494.000 m² als realistischstes 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: 31.12.2022
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon [+49 \(0\)30-884 65-0](tel:+4930884650)
Bildnachweise: Adobe Stock / JFL Photography; Aleksei