BNP PARIBAS REAL ESTATE

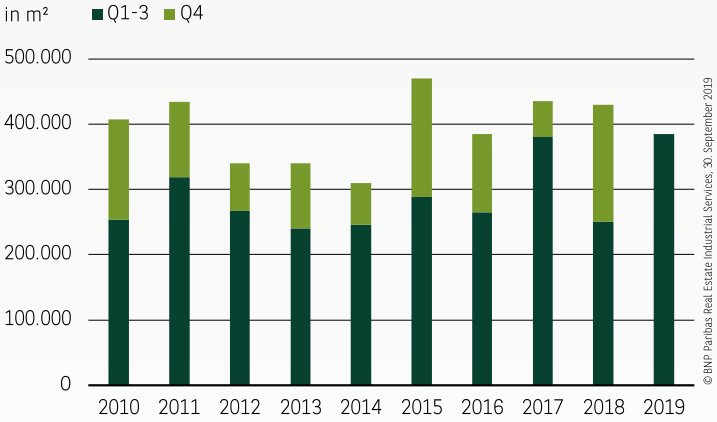
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q3 2019

LOGISTIKMARKT BERLIN

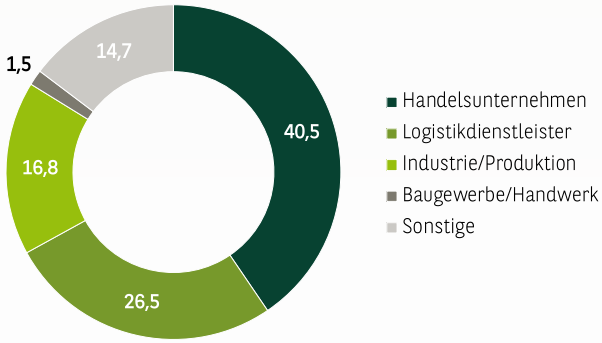
Lager- und Logistikflächenumsatz



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019

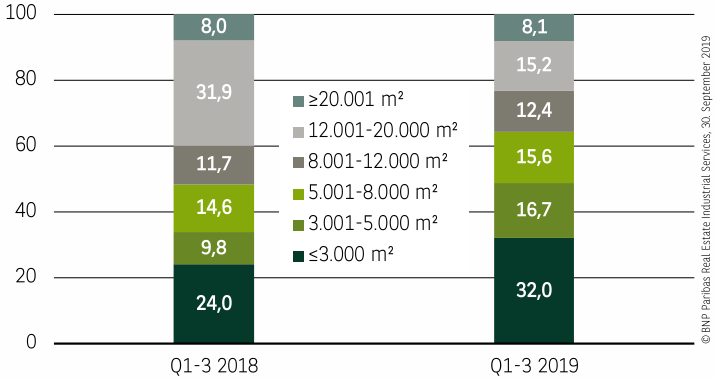
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

NEUER UMSATZREKORD AUCH AUF DEM LOGISTIKMARKT

In Berlin brummen nicht nur die Büro- und Investmentmärkte, auch der Logistikmarkt (inkl. Umland) vermeldet zum Ende des dritten Quartals 2019 einen neuen Rekord. Mit rund 385.000 m² liegt der Flächenumsatz mehr als die Hälfte über dem Vorjahreswert. Aber auch mit Blick auf das zehnjährige Mittel legt die Hauptstadt noch eine Schippe drauf (+33 %). Wie kaum ein anderer Markt ist Berlin von einer sehr breit aufgestellten Nachfrage getrieben, was sowohl die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen als auch nach Flächengrößen bestätigt. Insgesamt wurden mehr als 120 Verträge registriert und damit der Wert aus dem Vorjahr verdoppelt. Interessanterweise wurden nur wenige, dafür aber gewichtige Großabschlüsse wie die 31.000 m² eines E-Commerce-Unternehmens in Kiekebusch oder der Abschluss von Kühne & Nagel über 20.000 m² in Oberkrämer verzeichnet. Während der Neubauanteil im Vorjahresvergleich auf fast 50 % gestiegen ist, leisten Eigennutzer mit gerade einmal knapp 6 % nach wie vor nur einen geringen Beitrag auf dem für Berlin typischen, niedrigen Niveau.

SEHR BREITE VERTEILUNG DER NACHFRAGE

Mit gleich drei Gruppen mit zweistelligen Anteilen am Ergebnis ist die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen derzeit selbst für Berliner Verhältnisse außerordentlich ausgewogen. Angeführt wird das Ranking von den traditionell starken Handelsunternehmen, die sich mit knapp 41 % im Resultat wiederfinden, gefolgt von Logistikdienstleistern, die für fast 27 % verantwortlich zeichnen. Auch Industrie- und Produktionsunternehmen haben umfangreich angemietet und für 17 % des Umsatzes gesorgt. Der hohe Beitrag aller übrigen Branchen von 15 % unterstreicht, wie vielfältig die Nachfrage in Berlin ist.

EIN DRITTEL DES UMSATZES UNTER 3.000 m²

Dass die kleinste Flächenkategorie für den höchsten Ergebnisbeitrag sorgt, ist ebenfalls ungewöhnlich und zeugt von der durchweg guten Nachfrage – auch von immer mehr Nutzergruppen außerhalb der klassischen Logistikmieter. Ein Drittel des Flächenumsatzes und sogar fast drei Viertel aller Verträge fallen in diese Kategorie. Die meisten dieser Abschlüsse (knapp 58 %) betreffen das begehrte Kerngebiet. Alle übrigen Größensegmente liegen mit Anteilen zwischen 12 und 17 % recht nah beieinander, lediglich das oberste über 20.000 m² schneidet mit nur 8 % vergleichsweise schwach ab.

Bedeutende Verträge Q1-3 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Kiekebusch	31.000
Q2	Kühne + Nagel	Oberkrämer	20.000
Q2	kfzteile 24	Ludwigsfelde	13.300
Q2	Automotive-Unternehmen	Kremmen	13.000
Q2	KW-Commerce	Großbeeren	12.100

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,50 €/m²	7,20 €/m²	→
Durchschnittsmiete	5,20 €/m²	5,50 €/m²	↗
Flächenumsatz	250.000 m²	385.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	3,1 %	5,9 %	→
- davon Neubau	30,4 %	47,2 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

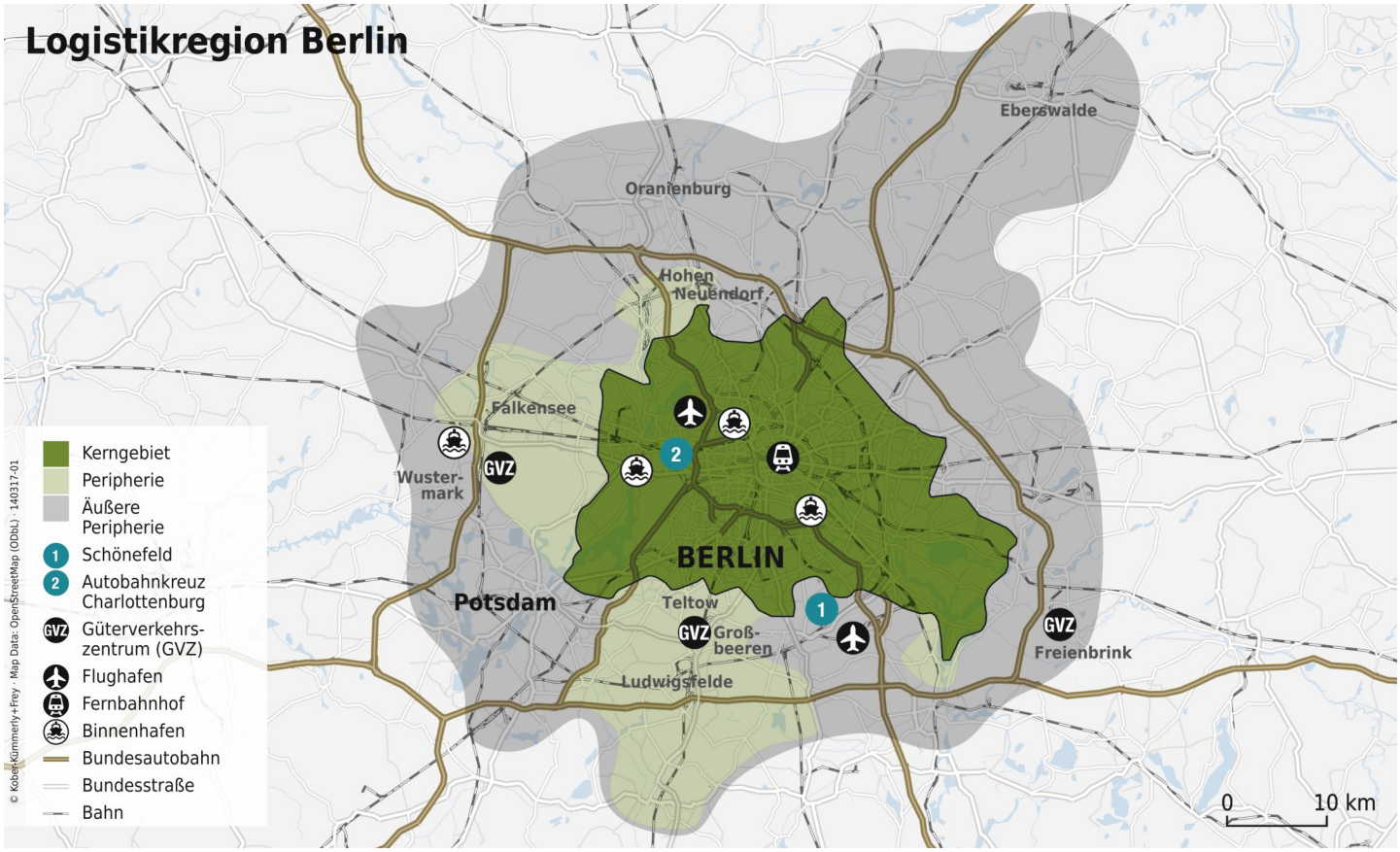
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

UNGLEICH VERTEILTES ANGEBOT

Nach wie vor ist die Angebotssituation im Markt zweigeteilt. Während vor allem im südlichen Berliner Umland ein ausreichendes Angebot selbst für großflächige Gesuche zur Verfügung steht, fehlen im Stadtgebiet sogar mittelgroße Flächen. Zur Schaffung neuer Flächen sind Grundstücke nötig, die aufgrund der hohen Konkurrenz mit anderen Nutzungen wie Wohnen oder Büro nur äußerst selten zur Verfügung stehen. Zeuge dieses Nachfrageüberhangs sowie der Konkurrenz mit den höherpreisigen Nutzungen ist die Mietentwicklung: Mit 7,20 €/m² ist Berlin mittlerweile der Markt mit der bundesweit höchsten Spitzenmiete (+11 %). Erzielt wird sie im Berliner Stadtgebiet am Dreieck Charlottenburg. Aber auch im Schnitt über den Gesamtmarkt ist das Mietniveau gestiegen, wenn auch mit einem Plus von 6 % auf 5,50 €/m² weniger stark. Hier fließen auch die relativ günstigen Neubauflächen im südlichen Speckgürtel ein, die teilweise bereits zwischen 4 bis 4,50 €/m² erhältlich sind.

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der noch ausstehenden Gesuche wird für das Schlussquartal ein sehr reges Marktgeschehen erwartet, das lediglich durch das Ungleichgewicht zwischen favorisierter Lage und Angebot beschränkt werden könnte. Dies dürfte den weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete begünstigen, während sich die Spitzenmiete auf dem erreichten Niveau stabilisieren sollte.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | www.realestate.bnpparibas.de