



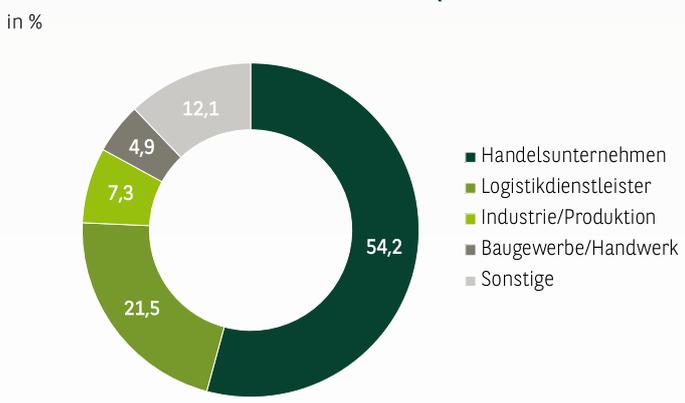
At a Glance **Q1 2019**

LOGISTIKMARKT BERLIN

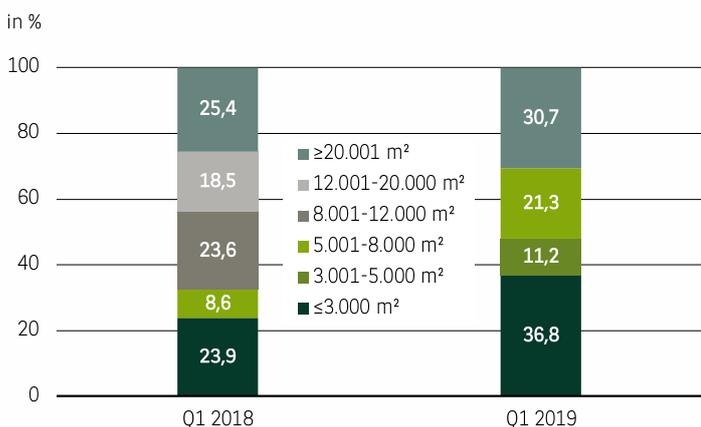
Lager- und Logistikkflächenumsatz in Berlin



Flächenumsatz nach Branchen in Berlin Q1 2019



Flächenumsatz nach Größenklassen in Berlin



HOHE DYNAMIK ZUM JAHRESAUFTAKT

Der Berliner Markt für Logistikimmobilien (inklusive Umland) knüpft zum Jahresstart 2019 an das starke Schlussquartal 2018 an. Während viele andere deutsche Hubs Federn lassen mussten, konnte in der Bundeshauptstadt mit einem Gesamtflächenumsatz von 101.000 m² das Ergebnis aus dem Vorjahresquartal um rund 26 % und der langjährige Schnitt um etwa 5 % übertroffen werden. Neben einem Großabschluss durch ein Unternehmen aus dem E-Commerce-Bereich trugen vor allem kleine und mittelgroße Transaktionen (wie etwa der Kauf eines 8.000 m² großen Lagerkomplexes durch Kaluza + Schmid oder aber eine Anmietung von 7.700 m² durch den Logistiker Kraftverkehr Nagel) zu dem guten Ergebnis bei. Wie groß die Marktdynamik in den ersten drei Monaten des Jahres insgesamt war, verdeutlicht die mit 35 registrierten Transaktionen sehr hohe Anzahl an Abschlüssen. Im langjährigen Vergleich kommt nur ein einziges Quartal auf einen ähnlich hohen Wert.

HANDELSUNTERNEHMEN DOMINIEREN

Die in Berlin traditionell sehr starke Handelsbranche stellt auch im ersten Quartal die bedeutendste Nachfragegruppe dar. Mit einem Anteil von rund 54 % zeichnete sie für mehr als jeden zweiten umgesetzten Quadratmeter verantwortlich. Besonders die E-Commerce-Unternehmen präsentieren sich dabei weiterhin als Nachfragetreiber. Auf dem zweiten Rang liegen mit einem im langjährigen Vergleich leicht unterdurchschnittlichen Ergebnis von 21,5 % die Logistikdienstleister, gefolgt von Industrie- und Produktionsunternehmen (ca. 7 %). Spielten sie im Vorjahreszeitraum noch keine Rolle, so werden aktuell mit einem Umsatzanteil von rund 5 % Handwerksbetriebe und Unternehmen aus dem Baugewerbe am Markt sichtbar. Durch den in Berlin stark diversifizierten Branchenmix trägt auch die Sammelgruppe der sonstigen Unternehmen regelmäßig einen bedeutenden Beitrag zum Umsatz bei. In den ersten drei Monaten des Jahres kommt sie auf rund 12 %.

KLEINVOLUMIGES SEGMENT ERSTMALS AN DER SPITZE

Zwar ist es für den Berliner Logistikmarkt charakteristisch, dass kleinvolumige Abschlüsse unter 3.000 m² zahlenmäßig stark vertreten sind, jedoch stellen sie aktuell mit rund 37 % in dieser Deutlichkeit erstmalig die umsatzstärkste Flächenkategorie dar. Erst auf dem zweiten Rang folgen die Großabschlüsse mit mehr als 20.000 m². Auf den weiteren Plätzen liegen die Kategorien 5.000-8.000 m² (rund 21 %), sowie 3.000-5.000 m² (etwa 11 %), während die übrigen Größenklassen unbesetzt geblieben sind.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Bedeutende Verträge in Berlin Q1 2019

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Kaluza + Schmid	Mühlenbecker Land	8.000
Kraftverkehr Nagel	Wustermark	7.700
Li-Mi International	Berlin	5.900

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,50 €/m ²	7,20 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	4,70 €/m ²	5,50 €/m ²	↗
Flächenumsatz	80.000 m ²	101.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	0,0 %	8,9 %	→
- davon Neubau	15,2 %	49,4 %	↗

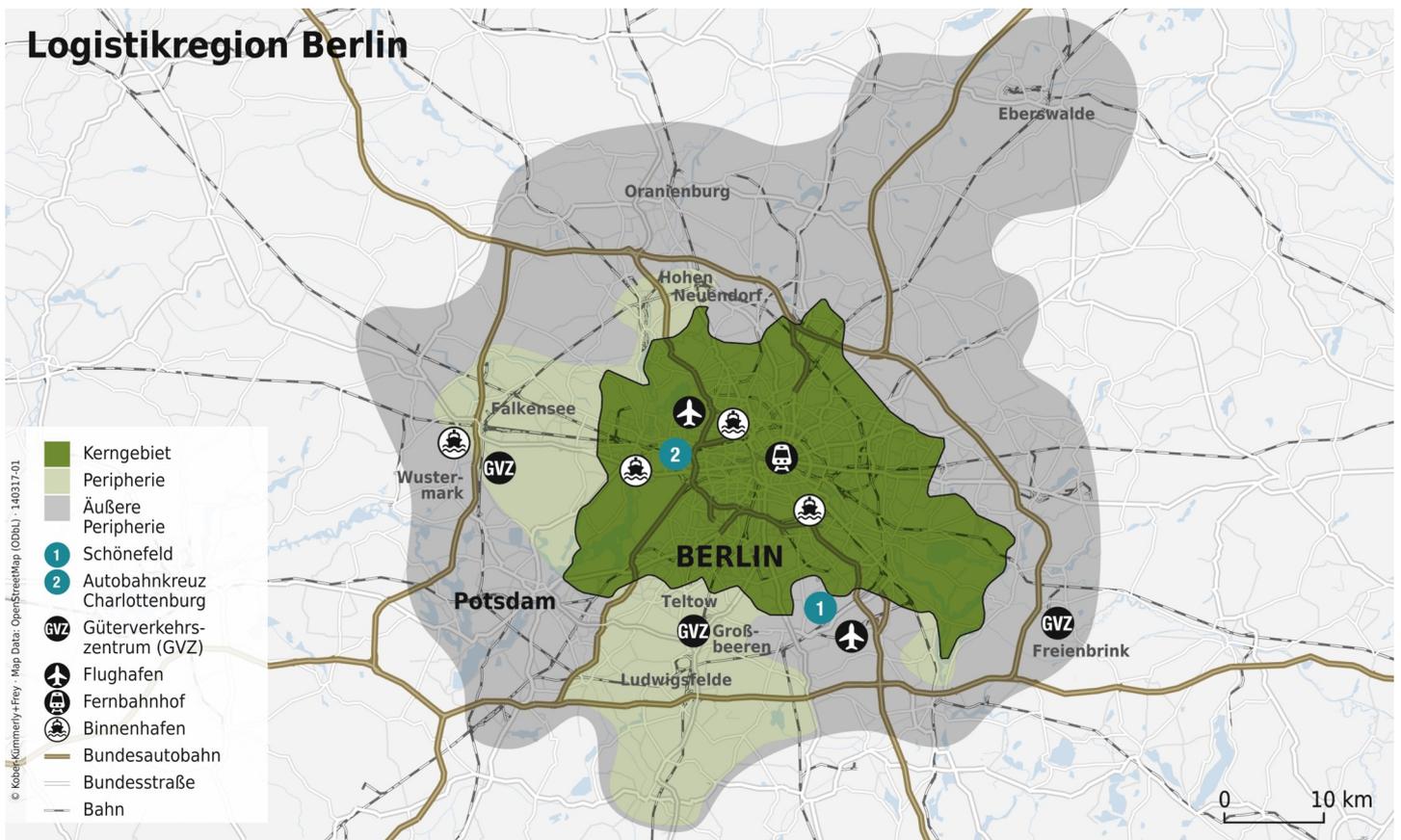
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

➤ GEGENLÄUFIGE MARKTENTWICKLUNG

Während größere Flächen in innenstadtnahen Lagen Berlins bereits seit Jahren nicht am Markt verfügbar sind, spitzte sich durch die hohe Vermietungsdynamik auch im kleinvolumigen Segment die Angebotssituation noch einmal spürbar zu. Dies spiegelt sich in einem deutlichen Anstieg der Mieten wider, sodass die Spitzenmiete in zentralen Lagen im Vergleich zum Vorjahr um 1,70 €/m² auf nun 7,20 €/m² geklettert ist. Auch die Durchschnittsmiete legte deutlich zu und beträgt nun 5,50 €/m². Im Umland zeigt sich derweil ein gegenläufiges Bild, sodass sich die Zweiteilung des Berliner Logistikmarkts durch das Marktgeschehen im ersten Quartal noch einmal deutlich verschärft hat. Aufgrund spekulativer Entwicklungen kommt es teilweise, wie beispielsweise in einigen Gebieten südlich von Berlin, zu einem Angebotsüberhang, sodass moderne Flächen hier teilweise bereits zwischen 4 und 4,50 €/m² angeboten werden.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Entwicklung im weiteren Jahresverlauf wird maßgeblich vom Angebotsengpass in den zentralen Lagen geprägt sein. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich die Spitzenmiete noch weiter nach oben entwickelt. Kommt es darüber hinaus zu einer verstärkten Ausweichbewegung von Interessenten in das Umland, ist durch das dort sehr breite Angebot erneut ein sehr gutes Gesamtjahresergebnis jenseits der 400.000 m²-Marke möglich.



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: 31.03.2019

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