

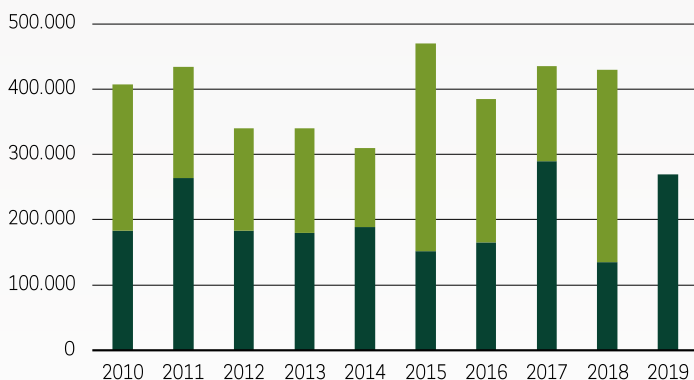


At a Glance **Q2 2019**

LOGISTIKMARKT BERLIN

Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin

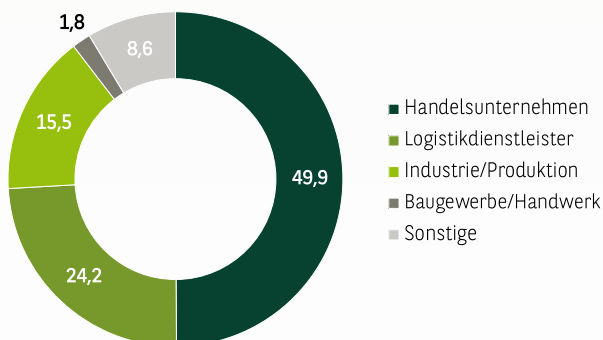
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



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

Flächenumsatz nach Branchen in Berlin 1. Halbjahr 2019

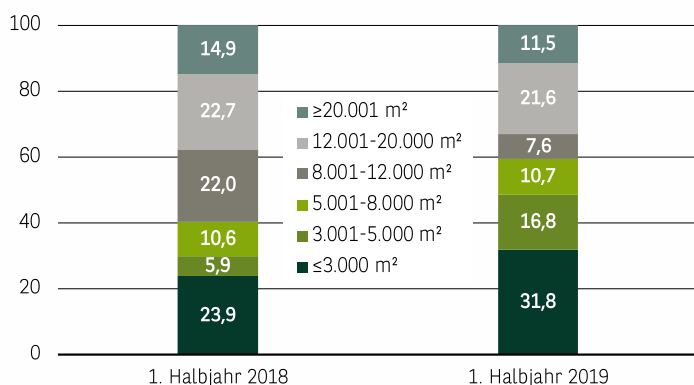
in %



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

Flächenumsatz nach Größenklassen in Berlin

in %



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

SEHR GUTE ZWISCHENBILANZ

Die Zwischenbilanz des Berliner Markts für Logistikimmobilien (inkl. Umland) kann sich sehen lassen: Auf den guten Jahresauftakt folgte ein nicht minder dynamisches zweites Quartal, so dass sich der Flächenumsatz zur Jahresmitte auf rund 270.000 m² summiert. Nach dem Rekord aus dem ersten Halbjahr 2017 ist dies das beste jemals erzielte Ergebnis, das zudem rund 34 % über dem 10-Jahresschnitt liegt. Auch im bundesweiten Vergleich ist der Umsatz außergewöhnlich stark. An keinem anderen der großen Logistikstandorte wurden mehr Flächen an neue Nutzer vermittelt. Lediglich Frankfurt erreicht mit ca. 259.000 m² ein annähernd vergleichbares Niveau. Hervorzuheben ist zudem die sehr hohe Anzahl von Verträgen, die in das Ergebnis eingeflossen ist. Über 80 Abschlüsse, fast zwei Drittel allein im kleinsten Segment unter 3.000 m², zeugen von der insgesamt sehr breit aufgestellten Nachfrage. Aber auch einige Großabschlüsse sind zu vermelden. Hierzu zählen ein 31.000 m² umfassender Vertrag eines E-Commerce-Unternehmens in Kiebusch, der Abschluss von Kühne & Nagel über 20.000 m² in Oberkrämer oder von Kfzteile24 in Ludwigsfelde (13.300 m²). Der Eigennutzeranteil ist zwar traditionell gering, liegt aber zur Jahresmitte mit gerade einmal 4 % auch für den Berliner Markt auf einem unüblich niedrigen Niveau.

RUND DIE HÄLFTE ENTFÄLLT AUF DEN HANDEL

Traditionell stellen Handelsunternehmen eine der wichtigsten Nachfragesäulen für den Logistikflächenumsatz. Im ersten Halbjahr 2019 sind sie mit knapp 50 % erneut erheblich am Ergebnis beteiligt. Aber auch Logistikdienstleister steuern mit gut 24 % nahezu ein Viertel bei. Im Vergleich zum Vorjahr sind zudem Unternehmen aus dem Bereich Industrie/Produktion mit 16 % deutlich stärker auf der Nachfrageseite aufgetreten. Auf alle übrigen Nachfragegruppen entfällt ein Anteil von gut 10 %.

KLEINTEILIGES SEGMENT MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

Zum Halbjahr ergibt sich bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die verschiedenen Größenklassen ein eher seltenes Bild, bei dem die kleinste Kategorie hinsichtlich des Umsatzanteils deutlich in Führung geht (32 %). Hierin spiegelt sich auch die breitere Nachfragebasis wider, die aus neuen Trends, z. B. in der Citylogistik oder im Bereich Mobility, entspringt und häufig kleinere, dafür aber innenstadtnahe Flächen nachfragt. Erst mit großem Abstand folgen Flächen zwischen 12.000-20.000 m² mit 22 %. Darüber hinaus ist das zweitkleinste Segment zwischen 3.000-5.000 m² mit 17 % stark vertreten.

Bedeutende Verträge in Berlin 1. Halbjahr 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Kiebusch	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

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

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Höchstmierte	5,90 €/m²	7,20 €/m²	➔
Durchschnittsmierte	4,90 €/m²	5,50 €/m²	➔
Flächenumsatz	135.000 m²	270.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	0,0 %	4,4 %	➔
- davon Neubau	19,9 %	52,5 %	➔

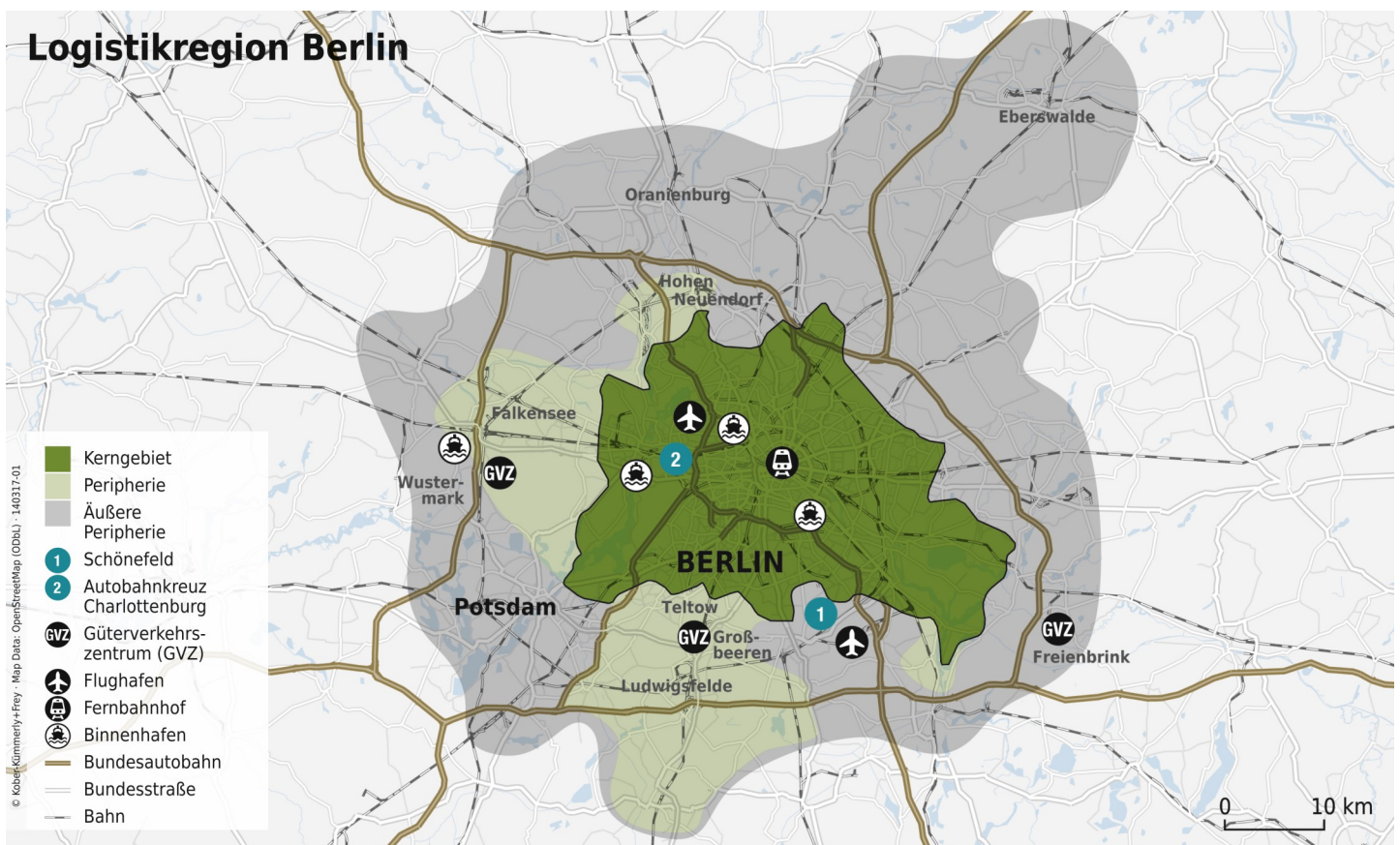
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

ZWEIGETEILTE ANGEBOTSSITUATION

Die Angebotssituation im Berliner Marktgebiet kann als zweigeteilt beschrieben werden. Aufgrund von größeren Projektentwicklungen vor allem im südlichen Berliner Umland steht dort ein insgesamt ausreichendes Angebot für großflächige Gesuche ab ca. 5.000 m² zur Verfügung. Für kleinere Nutzer gestaltet sich die Suche hier dagegen schwierig. Im Berliner Stadtgebiet fehlen dagegen vor allem mittelgroße Angebote für Mieter, die zunehmend auf Innenstadtnähe angewiesen sind. Derartige Flächen zu schaffen ist aufgrund der Konkurrenzsituation zwischen mehreren Nutzungen (Büro, Wohnen, Logistik) schwierig. Die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten schlagen sich bei den wenigen realisierten Projekten konsequenterweise in steigenden Mieten nieder. Dies zeigt auch die Spitzenmierte, die in zentralen Lagen innerhalb eines Jahres um 22 % auf mittlerweile 7,20 €/m² zugelegt hat. Die Durchschnittsmierte zog ebenfalls auf 5,50 €/m² (+12 %) an.

PERSPEKTIVEN

Auch für das zweite Halbjahr spricht alles für eine hohe Nachfrage, sodass das vorhandene Angebot weiter abgebaut werden dürfte. Vor diesem Hintergrund besteht eine realistische Chance, dass im Gesamtjahr zum dritten Mal in Folge die 400.000-m²-Schwelle überschritten werden kann. Ob und inwieweit strukturelle Unterschiede zwischen Nachfrage und Angebotsflächen den Umsatz eventuell etwas bremsen könnten, bleibt aber noch abzuwarten.



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: 30.06.2019

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