



At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIKMARKT BERLIN

Lager- und Logistkflächenumsatz

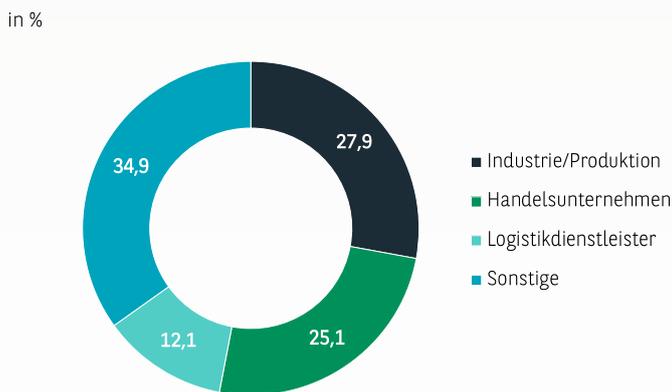


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ NIEDRIGER FLÄCHENUMSATZ BEI HOHER MARKTDYNAMIK

Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen (inkl. Umland) ist mit einem soliden, aber dennoch im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlichen, Ergebnis (-20 %) in das Jahr gestartet. Dass sich die aktuell registrierten 74.000 m² allerdings auf mehr als 25 Abschlüsse verteilen, verdeutlicht jedoch die unverändert hohe Marktdynamik. Der Umsatzrückgang ist vor diesem Hintergrund also eher auf die im bisherigen Jahresverlauf noch fehlenden Großabschlüsse zurückzuführen und kann noch nicht, wie eventuell zu vermuten wäre, in einen direkten Zusammenhang mit der aktuellen Corona-Krise gebracht werden. Da der Großteil der geschlossenen Verträge mit einer erheblichen Vorlaufzeit verhandelt wird, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen des gesellschaftlichen Lockdowns bisher am Flächenumsatz also nicht messbar. Es ist davon auszugehen, dass dies erst ab dem zweiten Quartal der Fall sein wird, wobei zu diesem Zeitpunkt noch nicht abzusehen ist, wie eventuelle kurzfristige Nachfragezuwächse durch beispielsweise Handelsunternehmen eine mögliche abwartende Haltung anderer Marktteilnehmer kompensieren.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020

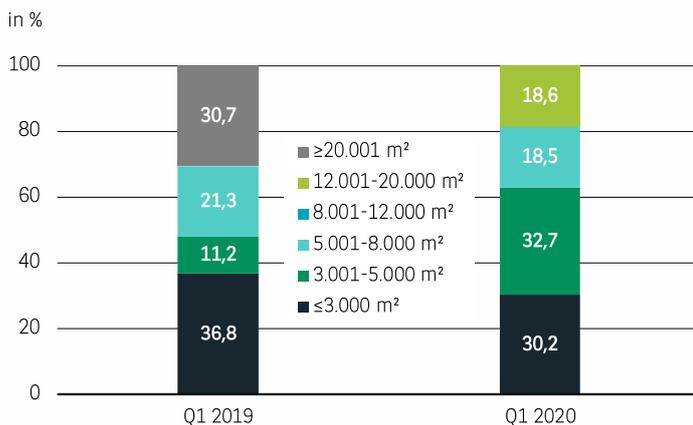


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ UNGEWÖHNLICHE BRANCHENVERTEILUNG

In den ersten drei Monaten des Jahres zeigte sich eine für Berlin eher ungewöhnliche Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchengruppen. So liegt überraschenderweise die Sammelkategorie der sonstigen Branchen an der Spitze des Rankings (35 %). Dies ist zum einen maßgeblich darauf zurückzuführen, dass mit dem Abschluss des kommunalen Krankenhausbetreibers Vivantes über 13.700 m² der bisher größte Deal des Jahres in diese Klasse fällt. Zum anderen expandieren weiterhin auch diverse Anbieter aus dem Bereich des Mobilitäts-Sharing und benötigen entsprechende Flächen. Mit etwa 28 % folgen auf dem zweiten Platz Industrieunternehmen. Die in Berlin eigentlich traditionell dominierenden Handelsunternehmen präsentieren sich dagegen bisher noch verhalten und tragen ein Viertel zum Ergebnis bei.

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ GROSSTEIL DES UMSATZES IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

Es ist nichts Ungewöhnliches, dass in Berlin bedeutende Anteile des Flächenumsatzes im kleinteiligen Segment erzielt werden. Im ersten Quartal 2020 entfallen jedoch satte 63 % auf Abschlüsse bis 5.000 m², was ein Novum darstellt. Zwar trägt das Fehlen von Großabschlüssen maßgeblich zum relativen Bedeutungszuwachs bei, trotzdem ist das aktuelle Ergebnis mit mehr als 46.000 m² auch in absoluten Zahlen beeindruckend und liegt somit auf dem starken Vorjahresniveau. Ein deutlicher Beleg für die ungebroschen hohe Marktdynamik.

Bedeutende Verträge Q1 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Vivantes	Berlin	13.700
Jonas & Redmann	Berlin	7.700
Emsland-Stärke	Ludwigsfelde	6.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ NEUBAUTEN IM UMLAND DÄMPFEN NACHFRAGEDRUCK

Während im gesamten Stadtgebiet ein Nachfrageüberhang besteht, weshalb hier in der Spitze für moderne Flächen wie im Vorjahr weiterhin 7,20 €/m² anzusetzen sind, stellt sich die Situation im Umland gegenläufig dar. Durch eine ganze Reihe spekulativer Neuentwicklungen ist gerade südlich von Berlin kein Nachfrageüberhang spürbar. Dies führt dazu, dass die preisliche Konkurrenz im Angebot ausgeprägter als im restlichen Marktgebiet ist und moderne Flächen bereits ab 3,90 €/m² zu haben sind. Die Durchschnittsmiete hat im gesamten Markt gegenüber 2019 leicht angezogen und liegt bei 5,90 €/m² (+7 %).

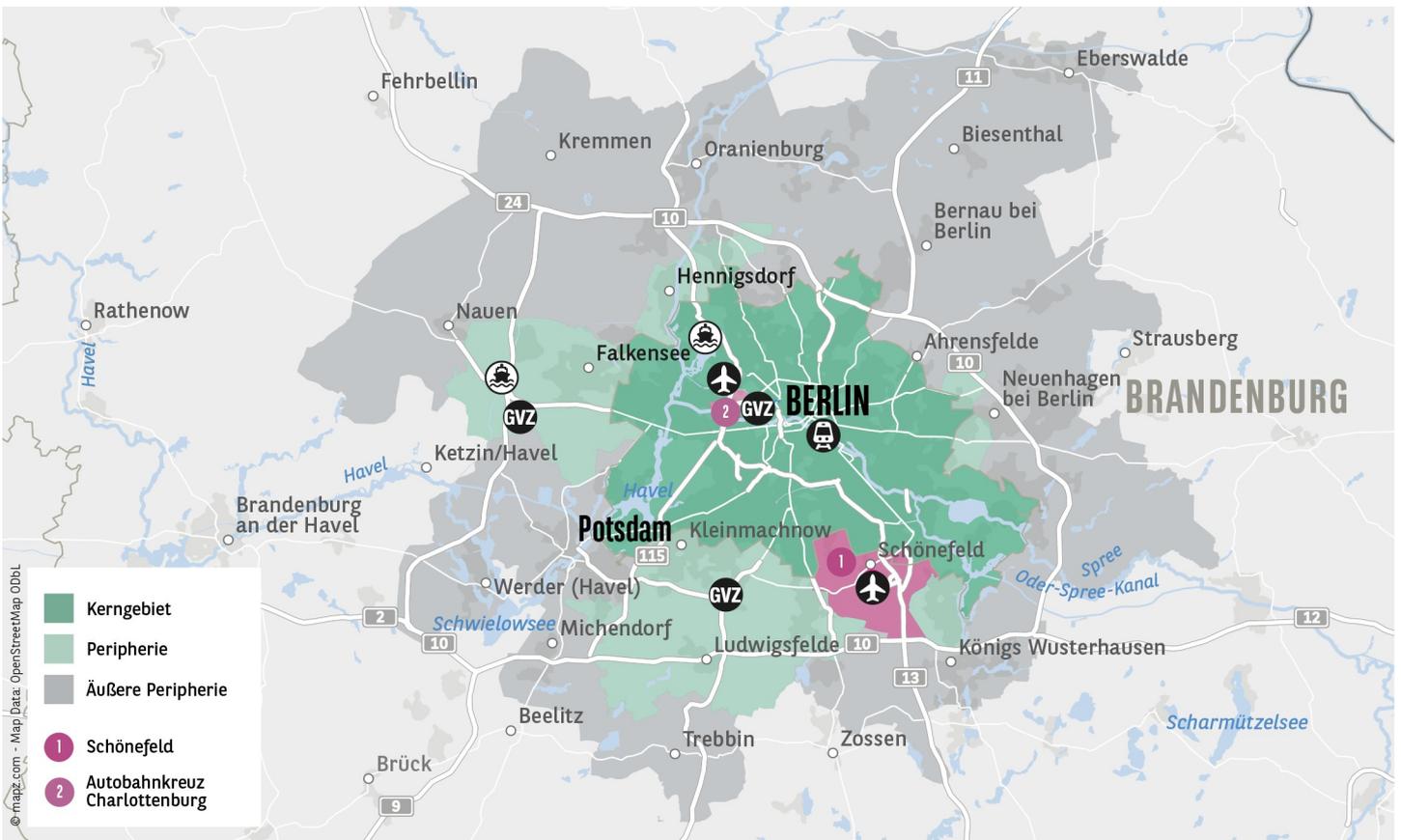
➤ PERSPEKTIVEN

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während es auf der einen Seite zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen nach Möglichkeiten, ihre Lieferketten kurzfristig umzustrukturieren. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass die Bereitschaft, gerade für Mietverträge mit sehr kurzen Laufzeiten, höhere Preise zu zahlen, kurzzeitig steigt. Hierbei dürfte es sich jedoch nicht um einen nachhaltigen Trend handeln, sodass es wahrscheinlicher ist, dass die Mieten insgesamt weitestgehend stabil bleiben.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,20 €/m ²	7,20 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,50 €/m ²	5,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	101.000 m ²	74.000 m ²	➡
- davon Eigennutzer	8,9 %	36,4 %	➔
- davon Neubau	49,4 %	48,0 %	➔



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: 31.03.2020

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