

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarkt-Zahlen zum 1. Quartal 2020

### **Hohe Marktdynamik auf dem Logistikmarkt Berlin, jedoch niedriger Flächenumsatz**

*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 m<sup>2</sup> allerdings auf mehr als 25 Abschlüsse verteilen, verdeutlicht jedoch die unverändert hohe Marktdynamik. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„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“, sagt Christopher Raabe, Managing Director und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

#### **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 m<sup>2</sup> 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



## PRESSEMITTEILUNG

traditionell dominierenden Handelsunternehmen präsentieren sich dagegen bisher noch verhalten und tragen ein Viertel zum Ergebnis bei.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> auch in absoluten Zahlen beeindruckend und liegt somit auf dem starken Vorjahresniveau. Ein deutlicher Beleg für die ungebrochen hohe Marktdynamik.

### **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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> zu haben sind. Die Durchschnittsmiete hat im gesamten Markt gegenüber 2019 leicht angezogen und liegt bei 5,90 €/m<sup>2</sup> (+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“, so Christopher Raabe.



## PRESSEMITTEILUNG

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.gomolka@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)

