

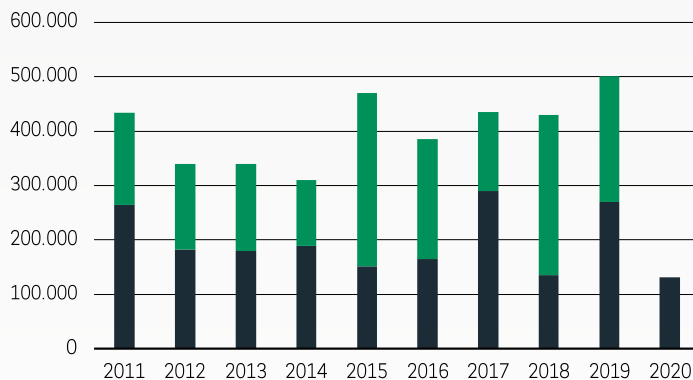


At a Glance **Q2 2020**

LOGISTIKMARKT BERLIN

Lager- und Logistikflächenumsatz

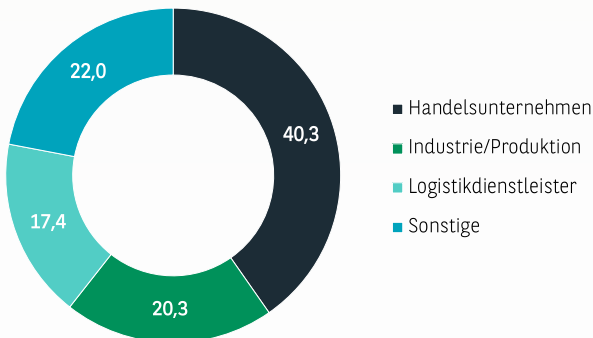
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

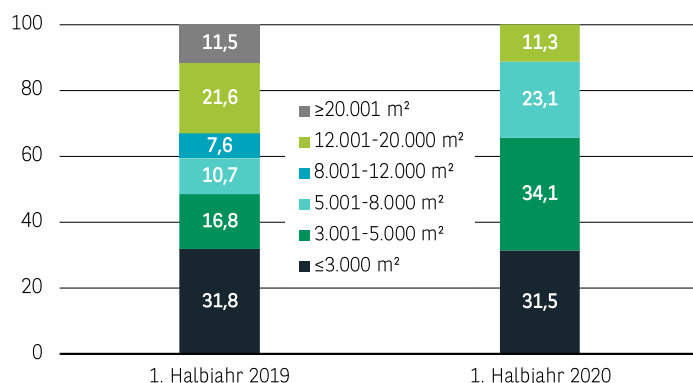
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

LEBHAFTER MARKT, ABER NIEDRIGER FLÄCHENUMSATZ

Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen (inkl. Umland) verzeichnet zur Jahresmitte mit einem Flächenumsatz von 131.000 m² ein verhältnismäßig bescheidenes Ergebnis. Das Resultat liegt damit nur ungefähr halb so hoch wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres, der allerdings auch sehr stark war. Der langjährige Schnitt wurde aber ebenfalls deutlich unterschritten (-33 %). Dadurch, dass einige Unternehmen durch die Unsicherheiten im Zuge des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lock-downs geplante Anmietungsentscheidungen temporär „on hold“ gesetzt und um einige Wochen nach hinten verschoben haben, ist die aktuelle Eintrübung nicht besonders verwunderlich. Nichtsdestotrotz bedeutet dies nicht, dass der Markt durch Corona vollständig zum Erliegen gekommen ist. So beweisen etwas mehr als 50 registrierte Abschlüsse, dass der Markt insgesamt im ersten Halbjahr sehr lebhaft war. Die registrierten Abschlüsse konzentrieren sich allerdings vermehrt auf das kleinteilige Segment, wozu auch die aktuell gute Verfügbarkeit an modernen Flächen in Gewerbeparks im nahen Berliner Umland beigetragen hat.

HANDELSUNTERNEHMEN GEWOHNT STARK

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigt zum Halbjahr das für Berlin mehr oder weniger gewohnte Bild. Getrieben vom E-Commerce setzen sich mit anteilig 40 % die in der Hauptstadtregion traditionell starken Handelsunternehmen an die Spitze des Rankings. Der größte Abschluss der Branche entfällt dabei auf die Anmietung von 7.800 m² eines Onlinehändlers in Werder. Auf dem zweiten Platz folgen die Industrieunternehmen (20 %), gefolgt von Logistikdienstleistern (17 %), die sowohl anteilig, als auch absolut gesehen, ein im langjährigen Vergleich deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis einfahren. Ein mit knapp 21 % ungewöhnlich hoher Anteil entfällt derweil auf die Sammelkategorie der sonstigen Branchen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass mit dem Abschluss des kommunalen Krankenhausbetreibers Vivantes über 13.700 m² der im bisherigen Jahresverlauf größte Abschluss in diese Kategorie fällt.

KLEINTEILIGES SEGMENT MIT GROSSER DYNAMIK

Da bisher nur ein Abschluss im fünfstelligen Bereich registriert werden konnte, kommen die kleinteiligen Segmente auf hohe Umsatzanteile. So verwundert es nicht, dass die Abschlüsse unter 5.000 m² mit anteilig 66 % eine neue Bestmarke aufstellen. Aber auch wenn man diesen Wert in absolute Zahlen übersetzt, wird er nicht weniger beeindruckend: Gut 86.000 m² sind gleichbedeutend mit dem zweitbesten Halbjahresergebnis aller Zeiten.

Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	Vivantes	Berlin	13.700
Q2	Onlinehändler	Werder	7.800
Q1	Jonas & Redmann	Berlin	7.700
Q2	Flaschenpost	Berlin	6.700
Q1	Emsland-Stärke	Ludwigsfelde	6.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,20 €/m²	7,20 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	5,50 €/m²	5,90 €/m²	➔
Flächenumsatz	270.000 m²	131.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	4,4 %	19,8 %	➔
- davon Neubau	52,5 %	48,9 %	↗

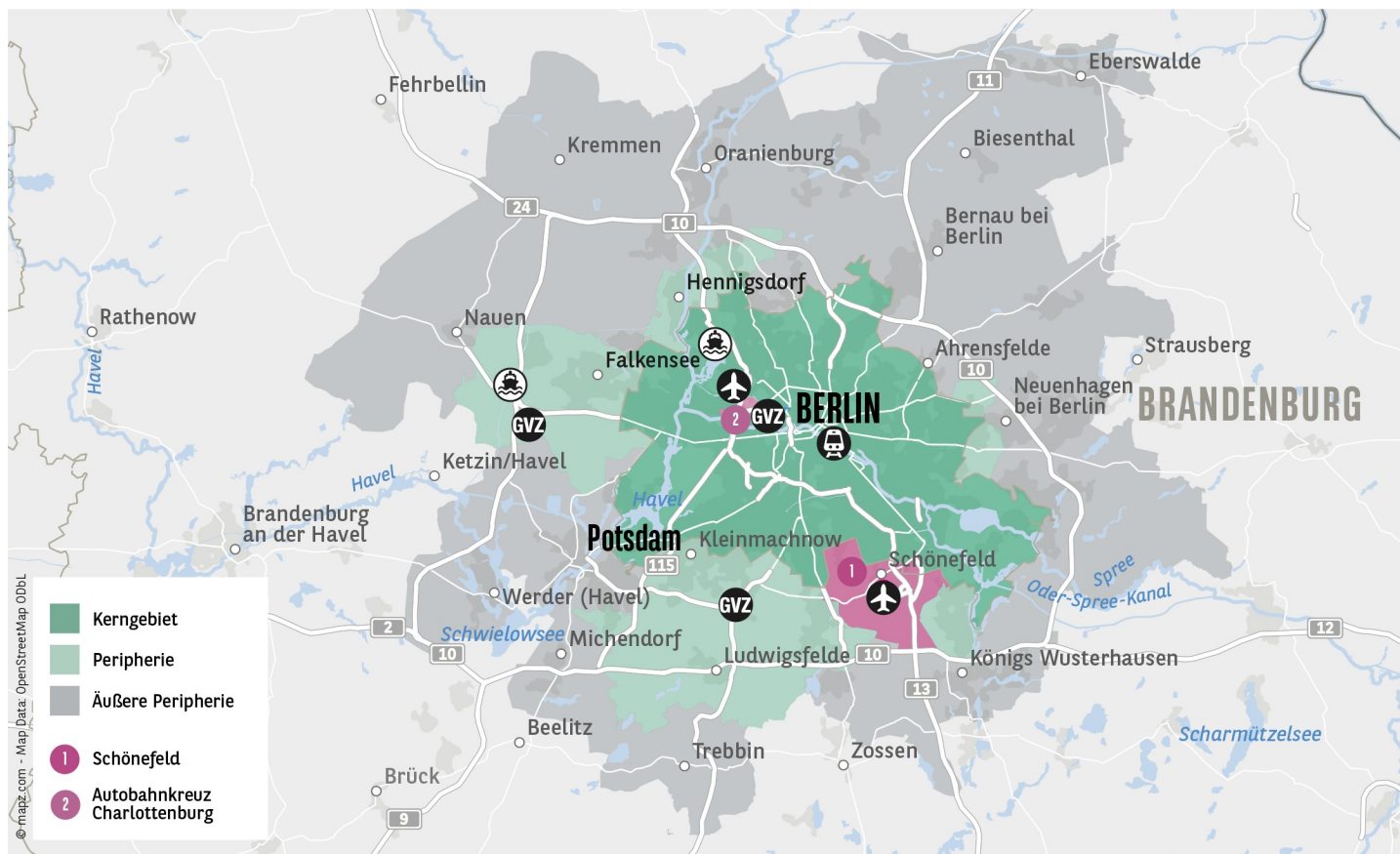
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

NACHFRAGEÜBERHANG TROTZ CORONA-KRISE

Trotz der Corona-Krise war auch im ersten Halbjahr 2020 im innenstadtnahen Bereich der Logistikregion ein deutlicher Nachfrageüberhang spürbar. In der Spitze sind in den zentralen Lagen daher für moderne Flächen weiterhin 7,20 €/m² anzusetzen. Durch die vielen spekulativen Neubauten im Umland sind moderne Flächen hier bereits ab 4,00 €/m² zu haben. Im südlichen Berliner Umland hat der Markt jedoch bereits punktuell, wie in Ludwigsfelde und Großbeeren, große Teile der Flächenreserven absorbiert, sodass Preissteigerungen wieder möglich erscheinen. Die Durchschnittsmiete über den gesamten Markt hat gegenüber dem Vergleichszeitpunkt des Vorjahres um 7 % auf 5,90 €/m² zugelegt, zeigt sich aber seit Anfang des Jahres insgesamt unverändert.

PERSPEKTIVEN

Für die zweite Jahreshälfte ist auch umsatztechnisch wieder mit einer deutlichen Belebung des Marktes zu rechnen. So befinden sich unter anderem einige bereits seit längerer Zeit verhandelte strategische Anmietungen, die zum Teil noch aufschiebend bedingt sind, auf der Zielgeraden. Darüber hinaus ist rund um die zukünftige TESLA-Gigafabrik in Grünheide eine wachsende Nachfrage von Logistikdienstleistern und Zulieferern spürbar, was sich in naher Zukunft auch in Flächenumständen niederschlagen wird. Sollte der Elektroautohersteller in den kommenden Monaten die endgültige Baugenehmigung für sein Werk erhalten, ist zum Jahresende sogar noch ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis 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 Speicherung 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: 30.06.2020

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