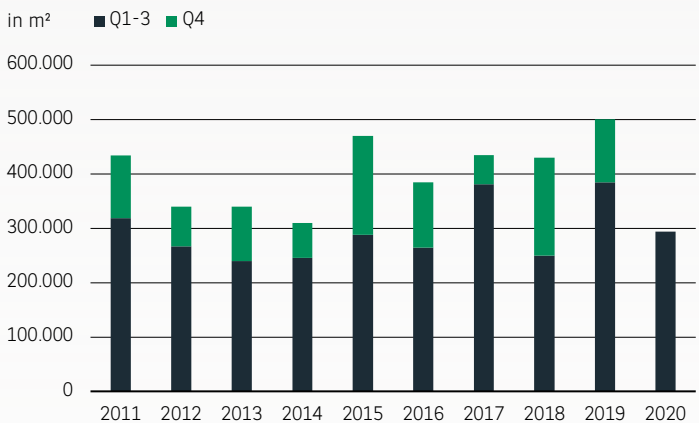




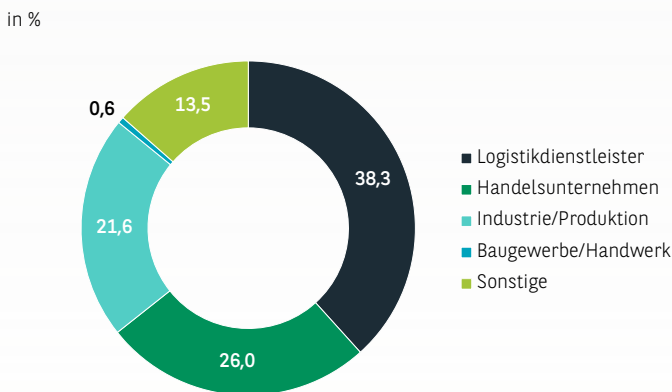
At a Glance **Q3 2020**

LOGISTIKMARKT BERLIN

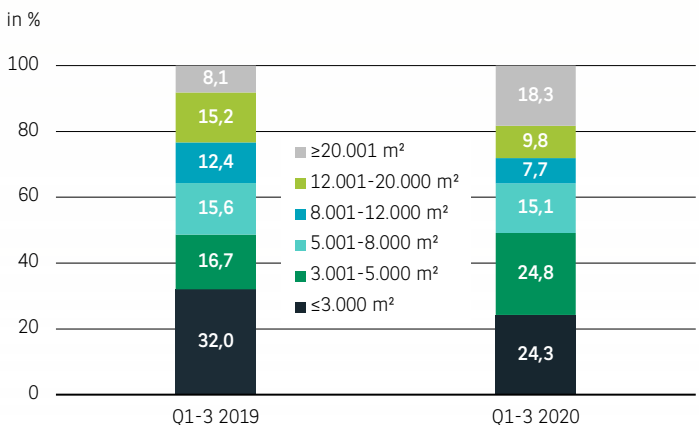
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Flächenumsatz nach Größenklassen



STARKES DRITTES QUARTAL

Nachdem zur Jahresmitte hinsichtlich des Flächenumsatzes noch eine leichte Eintrübung auf dem Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen (inkl. Umland) erkennbar war, hat das Marktgeschehen im dritten Quartal wieder deutlich an Dynamik gewonnen. So wurden in den vergangenen drei Monaten 163.000 m² umgesetzt und damit so viel wie in keinem dritten Quartal jemals zuvor. Einen gewichtigen Anteil an dieser Entwicklung hat allerdings auch ein einzelner Großabschluss: ECE hat mit der Anmietung von 54.000 m² durch Ceva Logistics einen langfristigen Nutzer für das neue Logistikzentrum in Königs Wusterhausen gefunden. Das Gesamtergebnis summiert sich aktuell auf 294.000 m², womit zwar nicht nahtlos an das herausragende Vorjahresresultat (385.000 m²; -24 %) angeknüpft, aber dennoch ein Wert im langjährigen Durchschnitt verbucht werden kann. Dass gleichzeitig mit fast 90 Verträgen eine deutlich überdurchschnittliche Anzahl an Abschlüssen registriert wurde, verdeutlicht, dass das Marktgeschehen zwar überaus lebhaft ist, tendenziell aber vor allem dem kleinteiligen Flächensegment eine deutlich größere Bedeutung als noch vor wenigen Jahren zukommt.

HANDELSUNTERNEHMEN OHNE GROSSABSCHLUSS

Zum Halbjahr noch mit einem unterdurchschnittlichen Ergebnis liegen die Logistikdienstleister, getrieben durch den Großabschluss von Ceva Logistics, aktuell mit anteilig 38 % auf dem ersten Platz der Umsatzverteilung nach Branchen. Obwohl insbesondere E-Commerce-Unternehmen weiterhin zu den größten Flächennachfragern zählen, spiegelt sich die in Berlin traditionell große Bedeutung von Handelsunternehmen aufgrund fehlender Großabschlüsse im bisherigen Jahresverlauf noch nicht im Umsatz wider. Mit einem Anteil von 26 % bzw. etwas mehr als 75.000 m² erzielen sie ein im langjährigen Vergleich deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis. Industrie- und Produktionsunternehmen kommen derweil auf fast 64.000 m² (anteilig 22 %), womit sie ihr zweitbestes Ergebnis der letzten 10 Jahre einfahren.

VERTRÄGE UNTER 5.000 m² MIT BESTMARKE

Trotz der Vermietung des mehr als 50.000 m² großen ECE-Logistikzentrums dominieren die kleinteiligen Segmente die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen. So entfällt fast die Hälfte des Gesamtergebnisses auf Verträge mit maximal 5.000 m², was eine neue Bestmarke für den Berliner Markt darstellt. Nicht zuletzt durch die gute Verfügbarkeit an modernen Flächen in Gewerbeparks im nahen Umland ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch in den kommenden Quartalen anhält.

Bedeutende Verträge Q1-3 2020

| Quartal | Unternehmen | Lage | Fläche (m ²) |
|---------|----------------|---------------------|--------------------------|
| Q3 | CEVA Logistics | Königs Wusterhausen | 54.000 |
| Q3 | Gestamp | Großbeeren | 15.000 |
| Q1 | Vivantes | Berlin | 13.700 |
| Q3 | Automotive | Grünheide | 12.000 |

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

➤ SPEKULATIVE NEUBAUTEN WEITESTGEHEND ABVERMIETET

Nachdem in den vergangenen Jahren vor allem das nahe südliche Berliner Umland noch reichlich Platz für großflächige Gesuche bot, ist der Markt mittlerweile insgesamt spürbar enger geworden. Viele der spekulativ errichteten Flächen wurden inzwischen abvermietet und gleichzeitig gibt es immer weniger Grundstücke mit geeignetem Baurecht, sodass zukünftig die Vorlaufzeiten wieder deutlich länger werden dürften. Nicht zuletzt durch die TESLA-Ansiedlung in Grünheide ist zudem eine wachsende Nachfrage von Zulieferern und Logistikdienstleistern zu beobachten, sodass die Mieten, welche im Neubau aktuell noch bei 4,00 €/m² bis 4,50 €/m² im südlichen Umland liegen, mittelfristig eine Aufwärtsbewegung vollziehen werden. Nach wie vor begehrt sind auch innerstädtische Logistikflächen, welche jedoch kaum am Markt verfügbar sind. Durch den Angebotsengpass wird nahe der Stadtautobahnen eine Spitzenmiete von 7,20 €/m² und damit der Höchstwert unter den großen Logistikagglomerationen erreicht.

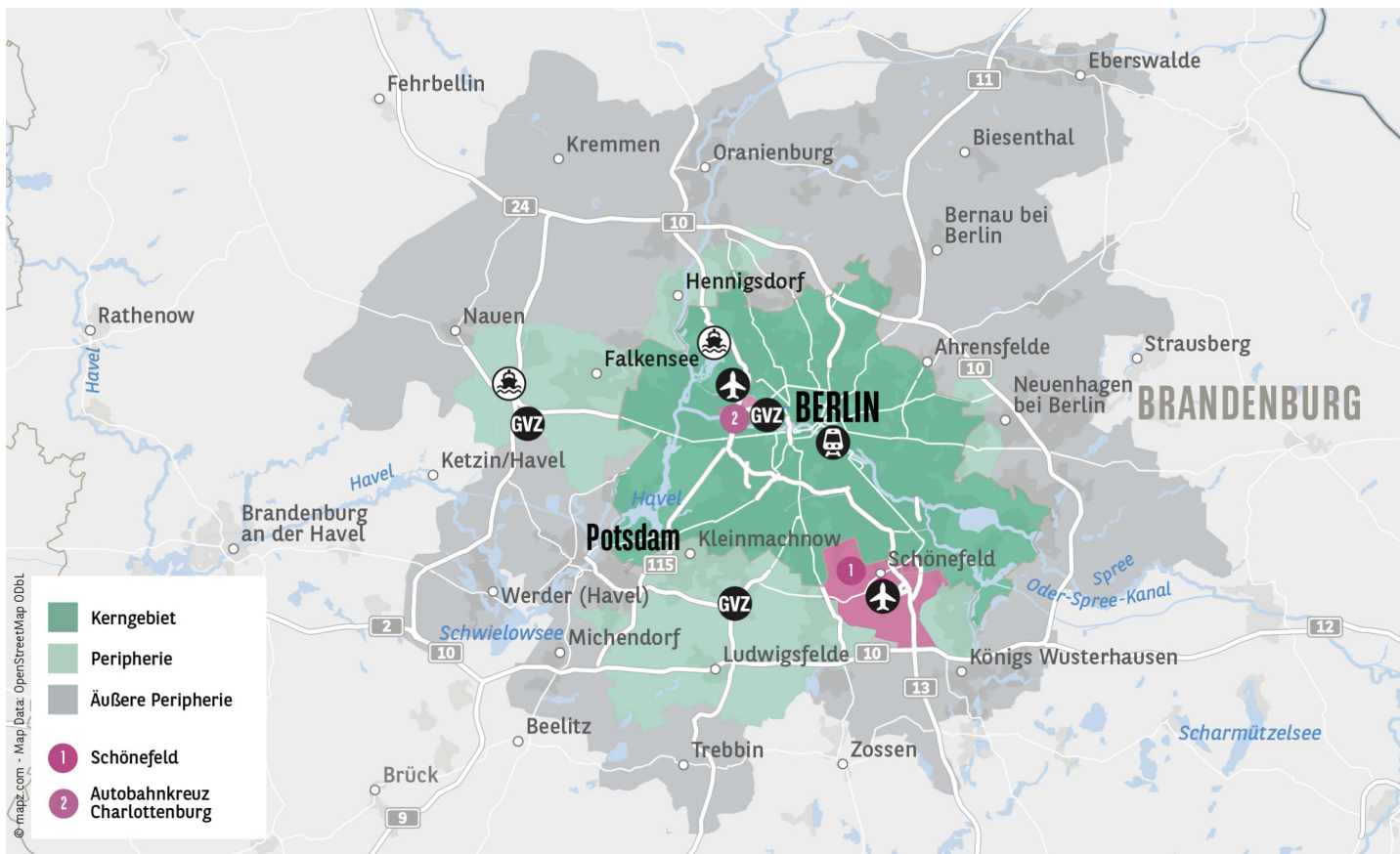
Kennzahlen Logistikmarkt

| | Q1-3 2019 | Q1-3 2020 | Trend Restjahr |
|---------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Höchstmiete | 7,20 €/m ² | 7,20 €/m ² | ➔ |
| Durchschnittsmiete | 5,50 €/m ² | 5,90 €/m ² | ➔ |
| Flächenumsatz | 385.000 m ² | 294.000 m ² | ➡ |
| - davon Eigennutzer | 5,9 % | 10,9 % | ➔ |
| - davon Neubau | 47,2 % | 59,3 % | ➔ |

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

➤ PERSPEKTIVEN

Auch im letzten Quartal ist von einem sehr regen Marktgeschehen auszugehen. Dieses konzentriert sich allerdings weiterhin insbesondere auf die kleinteiligen Segmente, wodurch sich die hohe Dynamik nicht zwingend im Flächenumsatz widerspiegeln wird. Sollte TESLA noch vor Jahresende die endgültige Baugenehmigung für seine Gigafabrik erhalten, ist für das Gesamtjahr nichtsdestotrotz ein im langjährigen Vergleich deutlich 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 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: 30.09.2020

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