

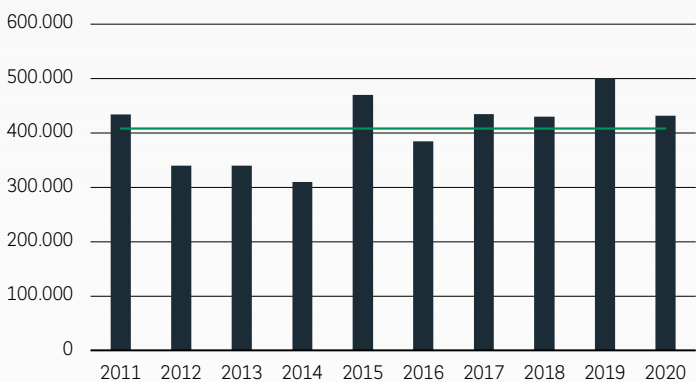


At a Glance **Q4 2020**

# LOGISTIKMARKT BERLIN

## Lager- und Logistikflächenumsatz

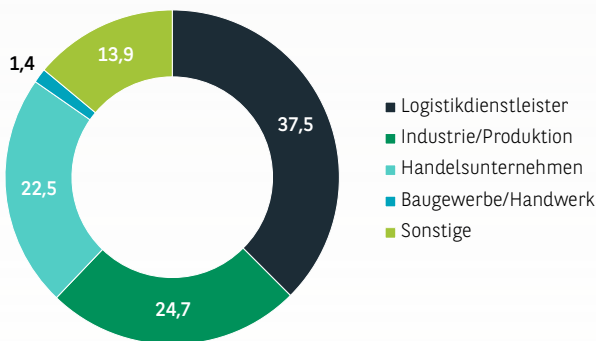
in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 408.000 m<sup>2</sup>



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Flächenumsatz nach Branchen

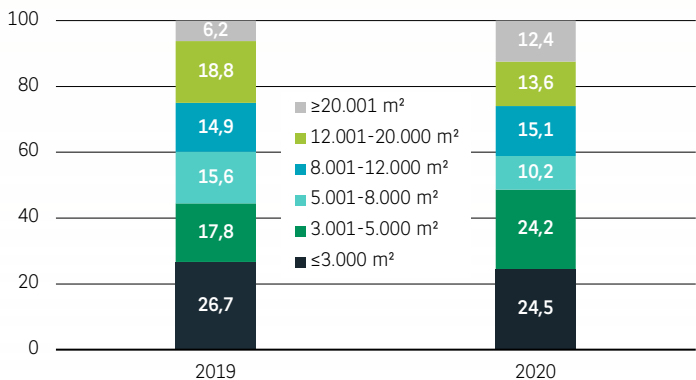
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ BERLINER LOGISTIKMARKT ZEIGT SICH SOLIDE

Trotz der großen wirtschaftlichen Unsicherheiten im Zuge der Corona-Pandemie blickt der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen auf solide 12 Monate zurück: Mit einem Flächenumsatz von 432.000 m<sup>2</sup> konnte das vierte Jahr in Folge die 400.000 m<sup>2</sup>-Marke geknackt werden. Zwar entspricht das Resultat einem Rückgang von etwa 14 % ggü. dem Vorjahr, jedoch muss hierbei berücksichtigt werden, dass es sich bei 2019 um ein Rekordjahr handelte. Schon aussagekräftiger ist daher wohl der Blick auf den langjährigen Vergleich, welcher verdeutlicht, dass für 2020 sogar ein leicht überdurchschnittliches (+6 %) Resultat verbucht werden kann. Besonders bemerkenswert ist derweil auch die mit fast 130 registrierten Verträgen insgesamt sehr große Marktdynamik, welche lediglich im Rekordjahr 2019 noch höher lag. Setzt man dies in das Verhältnis zum Flächenumsatz wird deutlich, dass das Marktgeschehen zwar sehr lebhaft ist, tendenziell den kleinteiligen Flächensegmenten allerdings eine deutlich größere Bedeutung zukommt, als noch vor wenigen Jahren.

### ➤ HANDELSUNTERNEHMEN NUR AUF PLATZ DREI

Vor dem Hintergrund, dass der E-Commerce und auch die Lebensmittellogistik bereits seit Beginn der Corona-Pandemie als große Sieger der Krise propagiert werden, erscheint die Umsatzverteilung nach Branchen auf den ersten Blick etwas überraschend. So erzielen Handelsunternehmen mit anteilig 22,5 % eines ihrer bisher schwächsten Ergebnisse. Dies relativiert sich jedoch, wenn man bedenkt, dass Großabschlüsse aus dieser Branche (welche 2020 im Übrigen fehlten) in den meisten Fällen in Built-to-suit-Lösungen realisiert werden und viele Unternehmen ihre Kapazitäten auf dem Berliner Markt in den vergangenen Jahren auf diese Weise stark ausgebaut haben. Dies ist allerdings immer mit einer gewissen Vorlaufzeit verbunden, weshalb der kurzfristig gestiegene Kapazitätsbedarf oftmals über Logistikdienstleister kompensiert wird. Diese liegen mit anteilig 37,5 % dann auch an der Spitze des Rankings.

### ➤ SEGMENT BIS 5.000 m<sup>2</sup> MIT NEUEM REKORD

Obwohl mit der Anmietung von 50.000 m<sup>2</sup> durch Ceva Logistics für einen namhaften Onlinehändler in Königs Wusterhausen ein Großdeal deutlich heraussticht, dominieren dennoch die kleinteiligen Segmente das Marktgeschehen. So entfällt aktuell fast die Hälfte des Umsatzes auf Abschlüsse mit maximal 5.000 m<sup>2</sup>, was einen neuen Rekord darstellt. Nicht zuletzt durch den Siegeszug des Onlinehandels werden Themen wie etwa die Distribution mittels Citylogistik auch in den kommenden Jahren noch an Bedeutung zulegen, wodurch auch zukünftig die Dynamik in den kleinen Segmenten hoch bleiben dürfte.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q3	CEVA Logistics	Königs Wusterhausen	54.000
Q4	Rhenus Home Delivery	Hoppegarten	17.300
Q3	Gestamp	Großbeeren	15.000
Q1	Vivantes	Berlin	13.700
Q4	Stadler Pankow	Schönwalde-Glien	12.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	2019	2020	Trend 2021
Höchstmierte	7,20 €/m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmierte	5,90 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	501.000 m <sup>2</sup>	432.000 m <sup>2</sup>	➡
- davon Eigennutzer	8,7 %	8,5 %	➔
- davon Neubau	47,7 %	45,8 %	➔

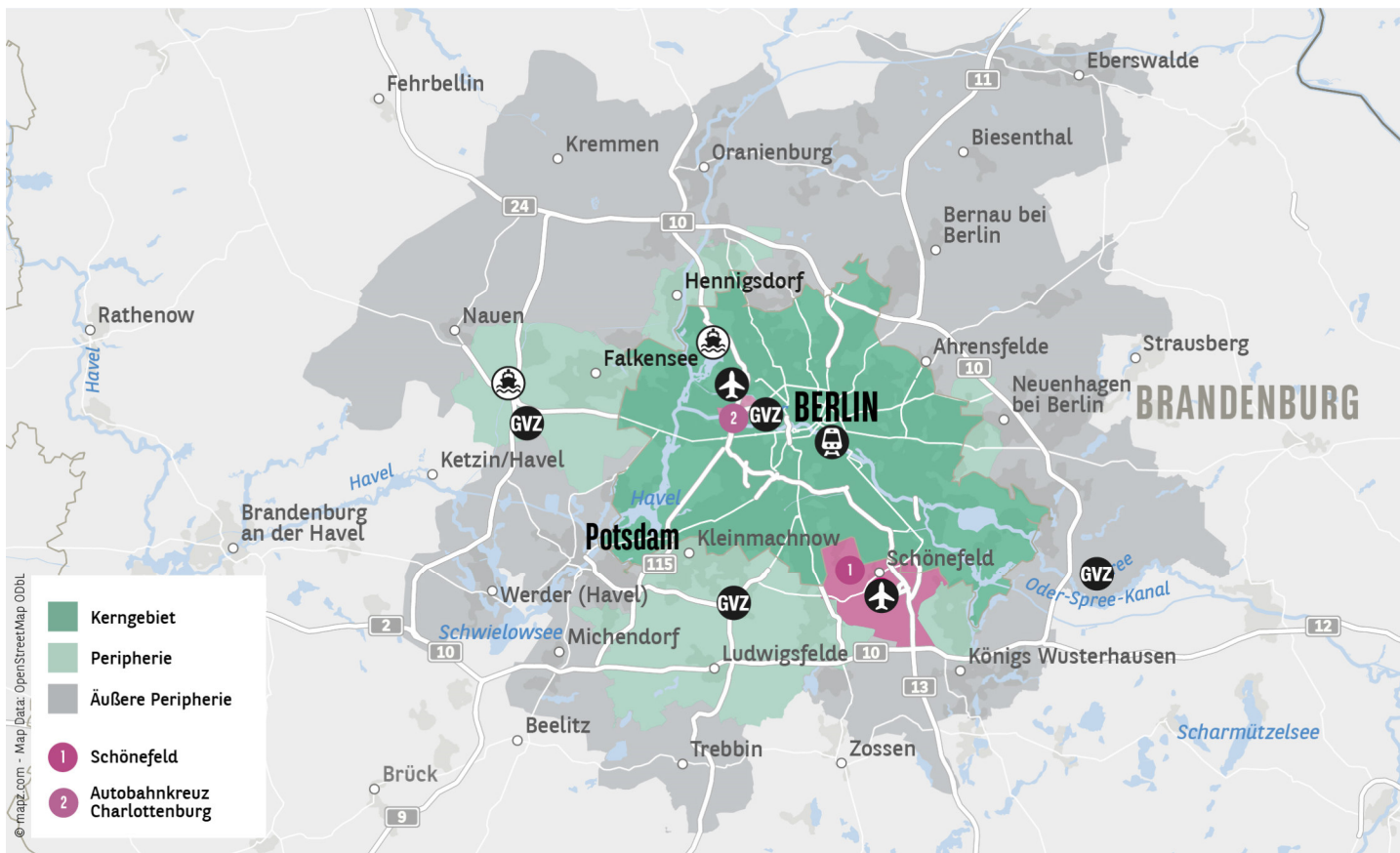
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**➔ BISHER NUR WENIG IMPULSE DURCH TESLA**

Der Berliner Logistikmarkt unterliegt weiterhin einer deutlichen Zerteilung. Während insbesondere in den zentrumsnahen Gebieten entlang der Stadtautobahnen Logistikflächen weiter Mangelware sind und hier daher auch die Spitzenmierte von 7,20 €/m<sup>2</sup> erzielt wird, ist die Angebotsituation im Vergleich hierzu im nahen Umland der Hauptstadt noch verhältnismäßig entspannt. Zwar wurden in jüngerer Vergangenheit eine ganze Reihe von zuvor spekulativ errichtet Flächen abvermietet, jedoch gibt es bisher einen steten Fluss an neuen Entwicklungen, der auch Luft für eine kurzfristige Realisierung größerer Gesuche lässt. Ansiedlungen im Zusammenhang mit dem TESLA-Neubau in Freienbrink konnten bisher noch nicht im großen Stil beobachtet werden, jedoch ist davon auszugehen, dass hier in den kommenden Quartalen noch eine gewisse Dynamik entsteht, die insbesondere Einfluss auf das Flächenangebot entlang des südöstlichen Teils des Autobahnringes haben dürfte.

**➔ PERSPEKTIVEN**

Da die Logistikbranche nur in Teilen negativ von der Coronapandemie getroffen wurde, ist davon auszugehen, dass der Berliner Logistikmarkt auch 2021 den positiven Trend der letzten Jahre fortsetzen kann. Insbesondere die Bedeutung der Hauptstadt als Konsumentenmarkt des Onlinehandels, sowie die TESLA-Ansiedlung dürften weiter positive Impulse bieten, sodass es auch aus heutiger Sicht möglich erscheint, dass im fünften Jahr in Folge die Marke von 400.000 m<sup>2</sup> überschritten wird.



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: 31.12.2020

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