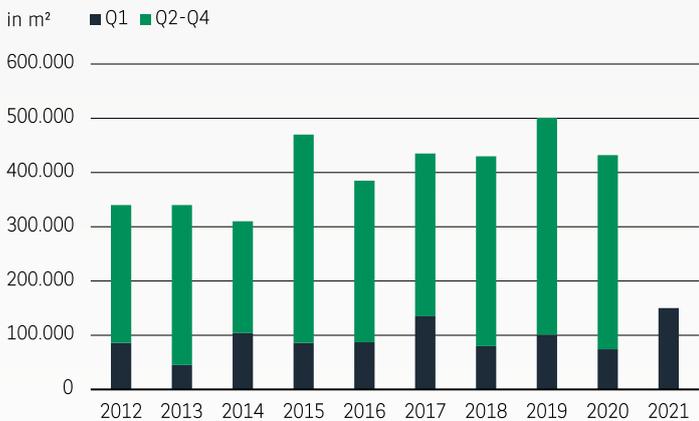




At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT BERLIN

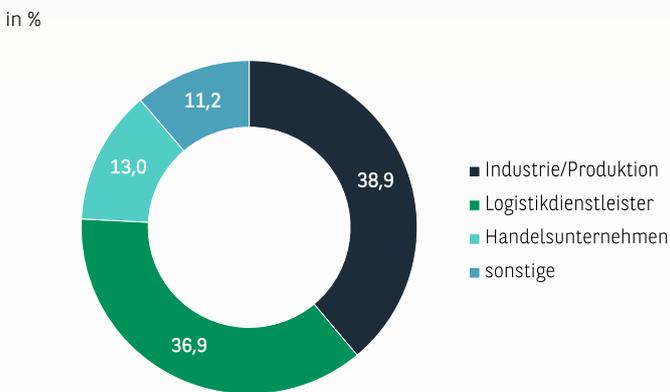
Lager- und Logistikflächenumsatz



➤ SEHR STARKER JAHRESAUFTAKT

Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen (inkl. Umland) ist sehr stark ins neue Jahr gestartet. Die in der zweiten Jahreshälfte 2020 registrierte hohe Marktdynamik setzt sich nahtlos fort und ist in den vergangenen drei Monaten sogar noch einmal gestiegen. Mit einem Umsatz von 150.000 m² wurde das bis jetzt beste Jahresauftaktergebnis erzielt und das Resultat aus dem Vorjahresquartal wurde verdoppelt (+103 %). Die hohe Marktdynamik spiegelt sich auch in der Anzahl von rund 40 Vertragsabschlüssen wider. Die Player sind definitiv in Bewegung und dies gilt auch für den Standort rund um die sich im Bau befindliche Gigafabrik von Tesla in Grünheide. Einige Zulieferbetriebe haben jetzt Verträge im Umfeld der Gigafabrik geschlossen. Mit dem sehr guten Jahresauftakt hat sich Berlin einmal mehr an der Spitze der bundesweiten Standorte positionieren können. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Hamburg (129.000 m²) und Leipzig (128.000 m²).

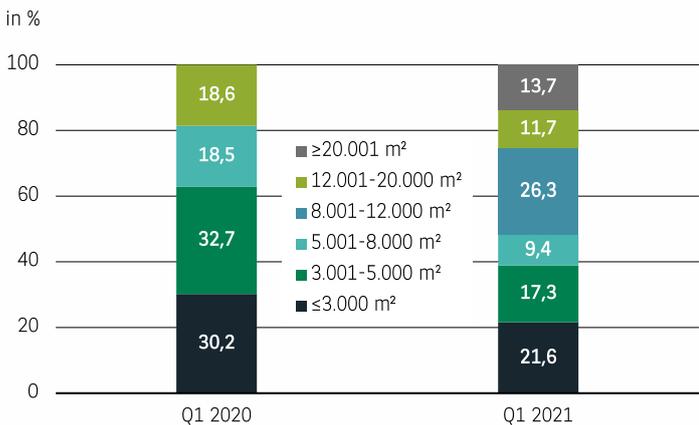
Flächenumsatz nach Branchen



➤ INDUSTRIE/PRODUKTION WEITER ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Industrie- und Produktionsunternehmen führen im zweiten Jahr in Folge das Feld der Branchen zu Jahresbeginn an. Ihr Umsatz beläuft sich bis Ende März auf gut 58.000 m², darunter die Abschlüsse des Autozulieferers Gestamp (knapp 21.000 m²), SAS Autosystemtechnik (rund 17.500 m²) und Daimler (9.000 m²). Fast gleichauf liegen die weiterhin anmietungsstarken Logistikdienstleister mit einem Marktanteil von knapp 37 %. Sie präsentierten sich aktuell besonders im mittleren Größensegment aktiv. Ihr Ergebnis wurde in erster Linie von Transaktionen mit einer Fläche zwischen 4.000 und 10.000 m² getragen. Bis auf einen Abschluss in Hoppegarten sind die drittplatzierten Handelsunternehmen vor allem durch Mietvertragsabschlüsse unter 3.000 m² im Berliner Kerngebiet aufgefallen. Der Großteil der Abschlüsse geht dabei auf das Konto von Online-Händlern.

Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ AUSGEWOGENES ANMIETUNGSGESCHEHEN

Die breite Basis, auf welcher der Berliner Logistikmarkt fußt, spiegelt sich im aktuellen Transaktionsgeschehen wider. Das Ergebnis wird von einer großen Zahl von Abschlüssen über alle Größenklassen hinweg getragen. Gegenüber dem Vorjahr gab es gleich zu Jahresbeginn 2021 mit dem Abschluss des Automobilzulieferers Gestamp im GVZ Großbeeren eine Transaktion jenseits der 20.000 m². Überdurchschnittlich stark ist das Resultat in der Größenklasse zwischen 8.001 und 12.000 m² mit vier Abschlüssen.

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Gestamp	Großbeeren	20.500
SAS Autosystemtechnik	Vogelsdorf	17.500
Halla Holdings Corporation	Vogelsdorf	9.700
Daimler	Ludwigsfelde	9.000
GLX	Oberkrämer	9.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ NACHFRAGEDRUCK SINKT LEICHT

Weiterhin ist der Nachfragedruck dominierend im Berliner Marktgebiet, obwohl die jüngst fertig gestellten und spekulativ errichteten Flächen etwas Entlastung gebracht haben. Allerdings bleibt das Angebot im gesamten Marktgebiet besonders bei Flächen um die 3.000 m² knapp, und auch in den innerstädtischen Lagen stehen kurzfristig sehr wenig Objekte zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund präsentieren sich die Mieten auf hohem Niveau stabil. Die Spitzenmiete notiert weiterhin bei 7,20 €/m². Berlin liegt damit gemeinsam mit München auf Platz eins der Rangliste. Die Durchschnittsmiete liegt im ersten Quartal 2021 bei 5,90 €/m². Nur in München ist das Niveau im Durchschnitt höher.

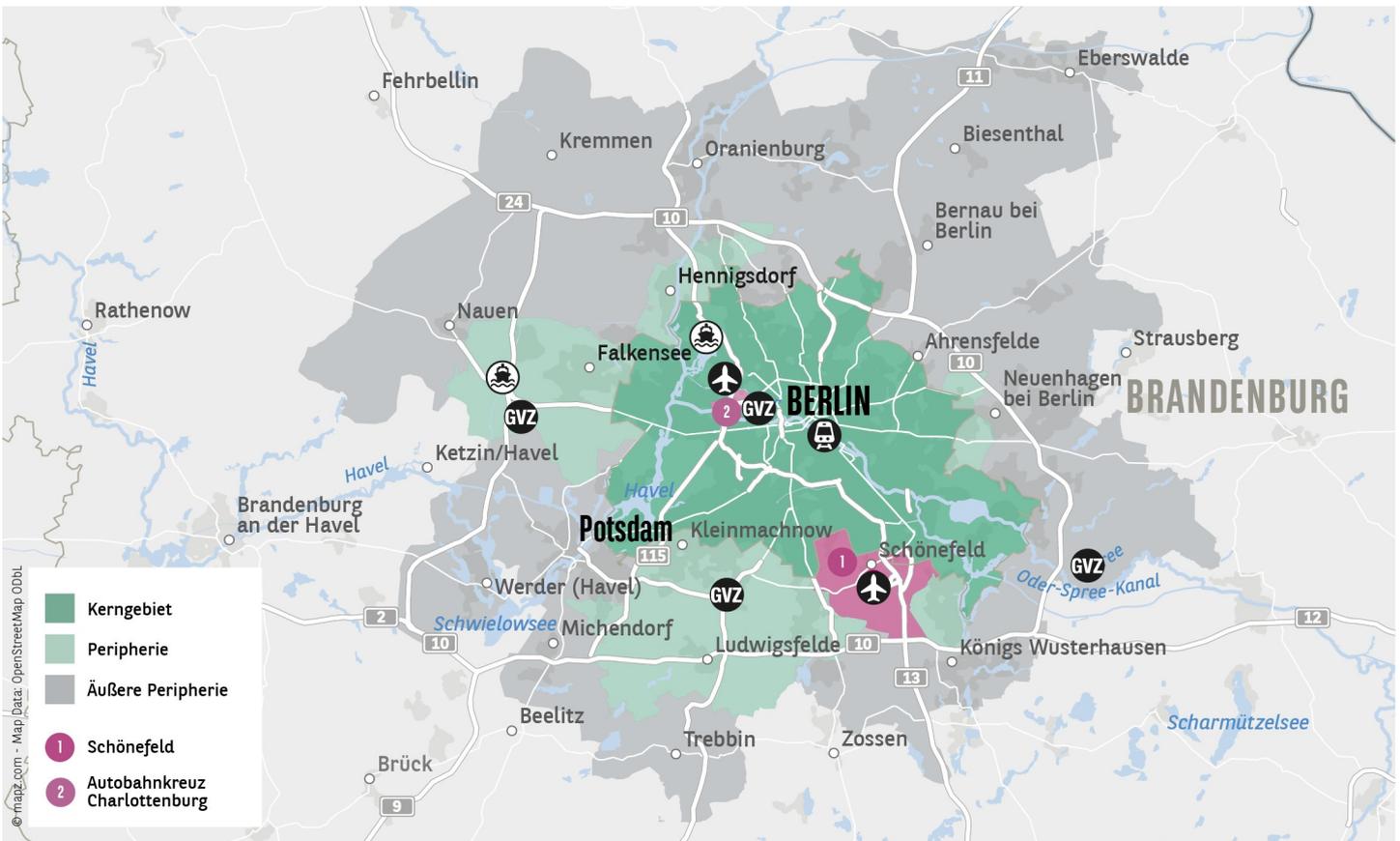
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,20 €/m ²	7,20 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,90 €/m ²	5,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	74.000 m ²	150.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	36,4 %	0,0 %	➔
- davon Neubau	48,0 %	47,8 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Für das Transaktionsgeschehen zeichnet sich eine Stabilisierung auf überdurchschnittlich hohem Niveau ab. Zum einen dürfte sich der jetzt schon starke Onlinehandel weiter dynamisch entwickeln. Zum anderen haben bereits die vergangenen Monate gezeigt, dass der Bau der Tesla Gigafabrik in Grünheide zusätzliche Nachfrage generiert hat und noch generieren dürfte. Flächen im weiteren Umfeld des Tesla-Standorts sind gefragt und nicht jedes Flächengesuch konnte bis jetzt erfüllt werden. Entsprechend ist es wenig verwunderlich, dass neue spekulative Entwicklungen im Marktgebiet jetzt in die Realisierungsphase gehen. Eine umfangreiche Angebotsausweitung zeichnet sich jedoch nicht ab. Die Mieten dürften auf ihrem aktuell hohen Niveau stabil bleiben.



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: 31.03.2021

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