

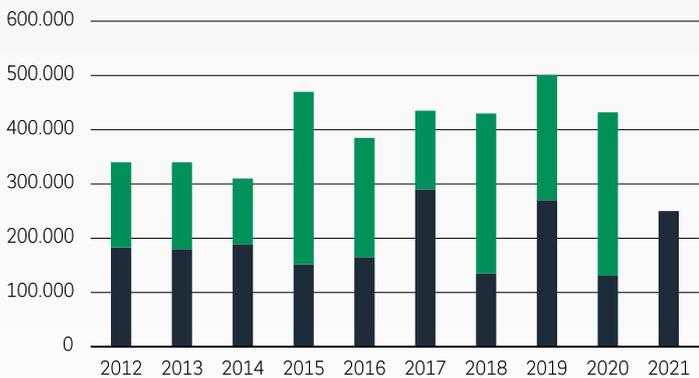


At a Glance **Q2 2021**

# LOGISTIKMARKT BERLIN

## Lager- und Logistikflächenumsatz

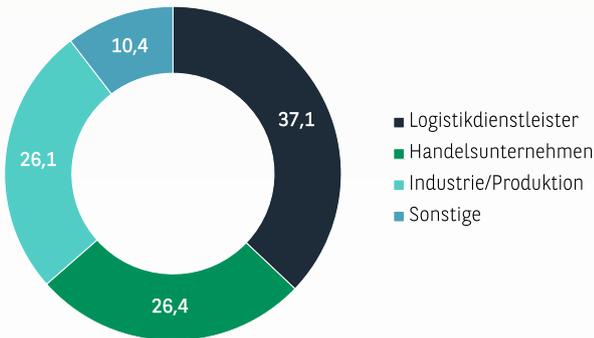
in m<sup>2</sup> ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Flächenumsatz nach Branchen

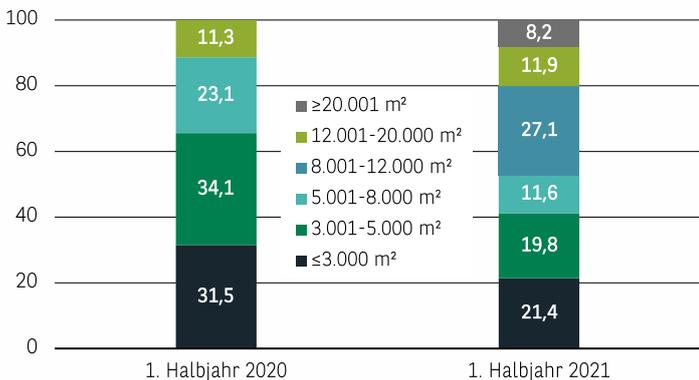
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### STARKES ERSTES HALBJAHR

Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen (inkl. Umland) präsentiert sich im ersten Halbjahr 2021 äußerst dynamisch. Mit einem Flächenumsatz von 250.000 m<sup>2</sup> wurde der langjährige Durchschnitt um fast 30 % überschritten und das verhältnismäßig schwache Vorjahresresultat konnte gar um mehr als 90 % getoppt werden. Zwar zeigte sich das 2. Quartal mit einem registrierten Umsatz von 100.000 m<sup>2</sup> etwas ruhiger als der Jahresauftakt, allerdings entspricht dies immer noch einem leicht überdurchschnittlichen Resultat. Das insgesamt sehr gute Abschneiden ist auch vor dem Hintergrund bemerkenswert, dass in der Vergangenheit nahezu immer größere Eigennutzertransaktionen für bedeutende Anteile am Flächenumsatz verantwortlich waren. Aktuell spielen sie hingegen noch überhaupt keine Rolle, sodass der gesamte Flächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt generiert wird. Ein deutlicher Beleg für die sehr breite Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Flächen ist die mit insgesamt 70 registrierten Abschlüssen sehr hohe Anzahl an Transaktionen. Nur einmal in den letzten 10 Jahren konnte zu diesem Zeitpunkt im Jahr eine höhere Dynamik bilanziert werden.

### AUTOMOBILZULIEFERER MIT GROSSABSCHLÜSSEN

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird mit deutlichem Abstand von Logistikdienstleistern (37 %) angeführt. Obwohl auf sie noch kein Großabschluss entfällt, generieren sie mehr als 90.000 m<sup>2</sup> und erzielen damit ihr zweitbestes Resultat der letzten 10 Jahre. Auf die in Berlin üblicherweise sehr aktiven Handelsunternehmen entfallen aktuell nur 26 %, da sie zwar eine durchschnittliche Anzahl, aber anders als in den Vorjahren vor allem eher kleine bis mittelgroße Abschlüsse beitragen. Ungewöhnlich stark präsentieren sich derweil Industrie-/Produktionsunternehmen, welche mehr als 60.000 m<sup>2</sup> erzielen. Getragen wird das starke Abschneiden durch den Automotive-Sektor. Mit den Anmietungen der Zulieferer Gestamp über 20.500 m<sup>2</sup> im GVZ Großbeeren sowie SAS Autosystemtechnik über 17.500 m<sup>2</sup> in Vogelsdorf stellt die Branche die beiden bisher größten Abschlüsse.

### VIELE ABSCHLÜSSE IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

Ein Blick auf die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen verdeutlicht, dass das gute Halbjahresergebnis auf einem breiten Nachfragefundament, insbesondere auch in den kleineren Flächensegmenten, fußt. So entfallen mehr als 100.000 m<sup>2</sup> auf Transaktionen im Bereich ≤ 5.000 m<sup>2</sup>, was dem zweitbesten je registrierten Ergebnis in dieser Flächenkategorie entspricht. Aber auch das Segment 8.001-12.000 m<sup>2</sup> zeigt sich besonders rege: Mit anteilig 27 % ist hier die Aktivität so hoch wie nie zuvor.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q1	Gestamp	Großbeeren	20.500
Q1	SAS Autosystemtechnik	Vogelsdorf	17.500
Q2	Onlinehandel	Blankenfelde-Mahlow	12.200
Q1	Halla	Vogelsdorf	9.700
Q2	FIEGE Logistik	Ludwigsfelde	9.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
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	131.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	19,8 %	0,0 %	→
- davon Neubau	48,9 %	34,6 %	↗

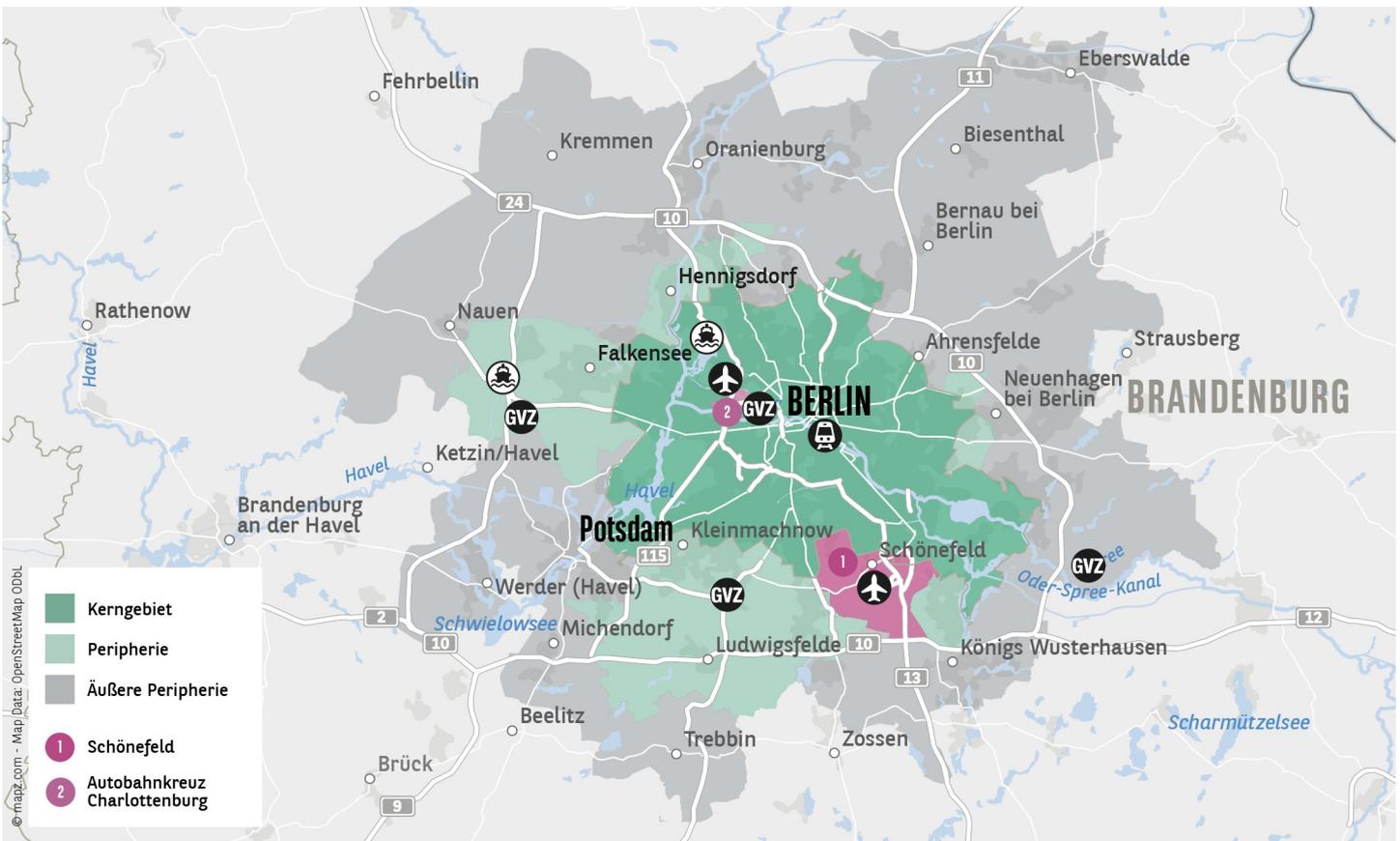
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**SPITZENMIETE WIRD VOM FEHLENDEN ANGEBOT LIMITIERT**

Der Berliner Logistikmarkt ist weiterhin von einem spürbaren Angebotsengpass in den zentralen Lagen geprägt. Neben dem E-Commerce, der auf die räumliche Nähe zu den Konsumentenmärkten angewiesen ist, befeuert mittlerweile auch das mangelnde Mitarbeiterpotenzial in den Umlandgemeinden die Nachfrage nach innerstädtischen Objekten. Nicht zuletzt aufgrund der Konkurrenz zu anderen Nutzungsklassen gibt es jedoch hier kaum Raum für Neuentwicklungen. Dass die Spitzenmierte unverändert bei 7,20 €/m<sup>2</sup> liegt, ist dementsprechend auch nur darauf zurückzuführen, dass es aktuell keine innerstädtische Neubauprojekte gibt. Die Marke dürfte ansonsten bereits heute um etwa 30 Cent höher liegen. Im Umland ist die Situation hingegen etwas entspannter. Zwar ist insbesondere auch im südlichen Berliner Umland die Nachfrage hoch, allerdings ist dies auf das Vorhandensein moderner und vor allem sofort bezugsfertiger Flächen mit guter Verkehrsanbindung zurückzuführen. Das Mietniveau liegt hier mit 4,00 bis 5,50 €/m<sup>2</sup> entsprechend deutlich niedriger.

**PERSPEKTIVEN**

Da das TESLA-Werk mit der bis zum Jahresende zu erwartenden finalen Genehmigung in die Statistik einfließen wird, steht der Berliner Markt vor einem neuen Rekordergebnis. Aber auch wenn man diesen Sonderfall einmal außen vor lässt, ist aus heutiger Perspektive für die kommenden Monate mit einem dynamischen Marktgeschehen zu rechnen, sodass die Marke von 400.000 m<sup>2</sup> auch im fünften Jahr in Folge deutlich geknackt werden dürfte.



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: 30.06.2021

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)