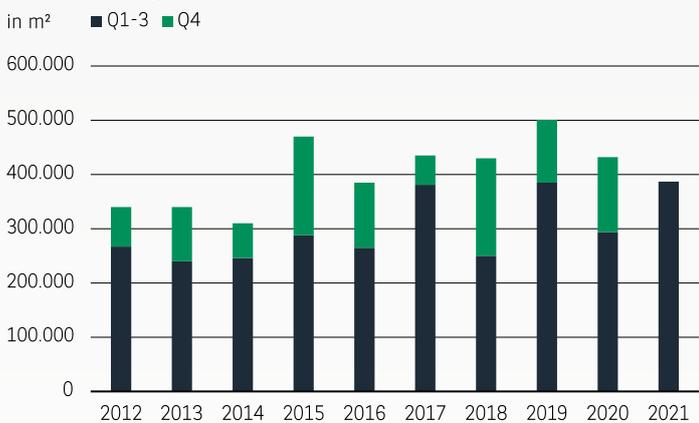




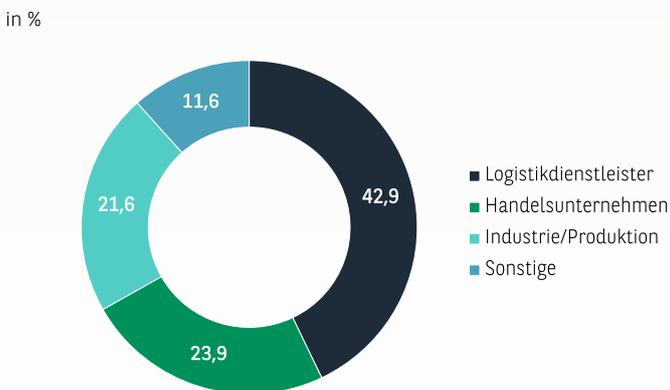
At a Glance Q3 2021

LOGISTIKMARKT BERLIN

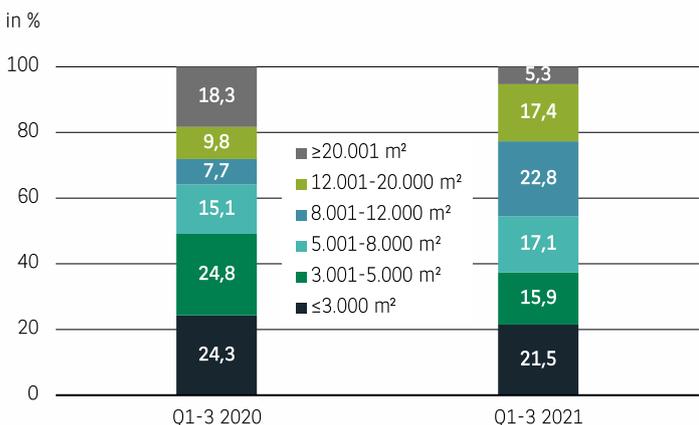
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



LOGISTIKMARKT LÄUFT AUF HOCHTOUREN

Die positive Dynamik auf dem Berliner Markt für Logistik- und Industrieflächen hat im dritten Quartal ihre Fortsetzung gefunden und sogar noch einmal an Schwung gewonnen. Allein im vergangenen Vierteljahr wurden ca. 137.000 m² umgesetzt (inkl. Eigennutzer). Damit beläuft sich der Flächenumsatz im laufenden Jahr bisher auf 387.000 m², womit sich der Markt aktuell auf dem hohen Niveau von 2019 bewegt. Das aktuelle Resultat notiert damit nicht nur fast 32 % über dem Vorjahresergebnis, sondern auch knapp 29 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Das jüngste Ergebnis ist umso beeindruckender, da im dritten Quartal keine Transaktion mit mehr als 20.000 m² Fläche vermittelt wurde. Der Markt präsentiert sich insbesondere im kleinen und mittleren Flächensegment sehr aktiv.

LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT REKORDUMSATZ

Logistikdienstleister haben bisher gut 166.000 m² zum Flächenumsatz beigetragen. Es ist der höchste Wert der letzten Dekade und der 10-Jahresdurchschnitt wurde um fast 64 % übertroffen. Sie zeichnen dabei für zwei der drei größten Abschlüsse im bisherigen Jahresverlauf verantwortlich. So haben die Rieck Logistik wie auch BLG Industrielogistik im dritten Quartal jeweils rund 19.000 m² in Projektentwicklungen angemietet. Insgesamt ist das Transaktionsgeschehen in dieser Branche mit rund 30 Abschlüssen hoch. Auch Handelsunternehmen haben gegenüber dem Vorjahr klar zugelegt (rund 21 %), dennoch liegt ihr Flächenumsatz mit rund 92.000 m² gut 18 % unter dem langjährigen Durchschnitt, was in erster Linie auf das Fehlen sehr großflächiger Transaktionen zurückzuführen ist. Für den Handel lässt sich ganz klar eine Fortsetzung des E-Commerce-Booms feststellen: Industrie/Produktionsunternehmen sind ebenfalls sehr erfolgreich im Markt unterwegs (+60 % über 10-Jahresdurchschnitt). Auf ihr Konto geht die größte Transaktion im Markt (fast 21.000 m²).

MITTLERES GRÖSSENSEGMENT STARK WIE NIE

Während Großabschlüsse jenseits der 20.000 m² weiterhin rar sind und ihr Marktanteil von aktuell gut 5 % nur auf den oben genannten Abschluss zurückzuführen ist, präsentiert sich der Markt vor allem im mittleren Flächensegment überdurchschnittlich stark. Rund 88.000 m² Flächenumsatz wurde in der Größenklasse zwischen 8.001 und 12.000 m² getätigt (Ø 10 Jahre: 37.000 m²). Fast gleichauf sind Abschlüsse unter 3.000 m² Fläche mit einem Marktanteil von 21,5 %. Ihr Resultat liegt fast 18 % über dem Langzeitdurchschnitt. Die Mehrzahl dieser Abschlüsse wurde im Kerngebiet getätigt. Die Nähe zum Endverbraucher ist hier oft für die Nutzer entscheidend.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q1	Gestamp	Großbeeren	20.500
Q3	Rieck Logistik	Oberkrämer	19.000
Q3	BLG Industrielogistik	Falkensee	18.500
Q1	SAS Autosystemtechnik	Vogelsdorf	17.500
Q2	Onlinehandel	Blankenfelde-Mahlow	12.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,20 €/m ²	7,20 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,90 €/m ²	6,00 €/m ²	➔
Flächenumsatz	294.000 m ²	387.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	10,9 %	1,7 %	➔
- davon Neubau	59,3 %	45,6 %	➔

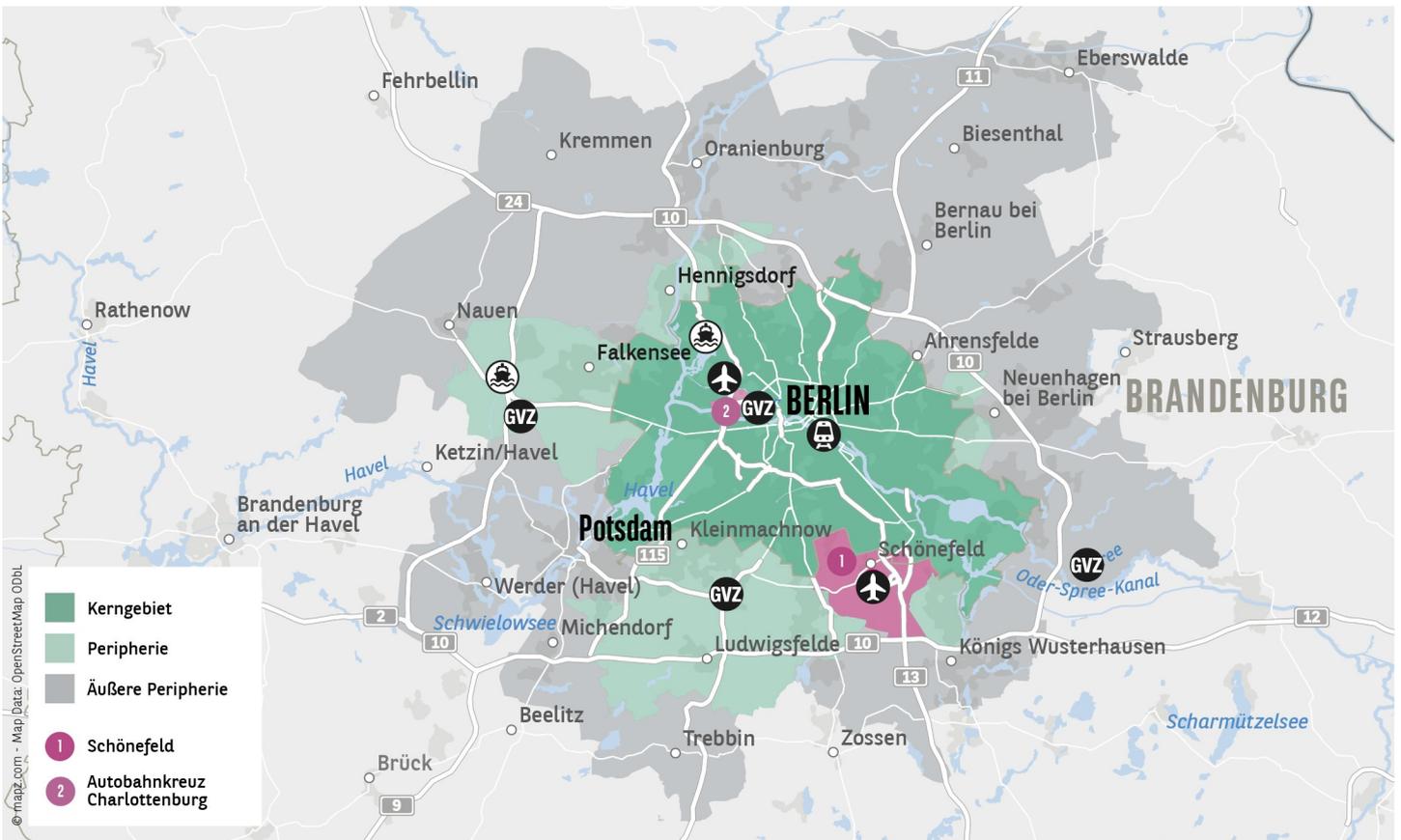
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➔ FLÄCHENANGEBOT SINKT WEITER

Das Volumen an verfügbaren Flächen ist im dritten Quartal weiter gesunken. Vor allem im Kerngebiet schreitet die Angebotsreduzierung voran, was insbesondere für kleinere Objekte bis rund 3.000 m² Fläche gilt. Zunehmend sind Unternehmen, die in dieser Größenklasse suchen, gezwungen, ihren Fokus zu erweitern und einen Standort im Umland in Betracht zu ziehen. Eine umfangreichere Reduzierung des Angebots ist auch für das Marktgebiet südlich von Berlin festzustellen. Hier sind große Entwicklungsgrundstücke selten, und trotz der starken Nachfrage in diesem Bereich gibt es derzeit nur wenige Neubautwicklungen. Generell werden spekulativ errichtete Flächen im Raum Berlin schnell vom Markt absorbiert, und mit wenigen Ausnahmen finden große Transaktionen mangels Alternative im Bestand im Zuge von Projektentwicklungen statt. Die Spitzenmiete im Berliner Stadtgebiet ist weiter stabil auf hohem Niveau bei 7,20 €/m².

➔ PERSPEKTIVEN

Der Berliner Markt steuert auf ein Rekordergebnis zu. Bereits jetzt bewegt er sich auf dem Niveau des sehr starken Jahres 2019, zudem befinden sich derzeit einige Großgesuche in Verhandlung, die noch vor Jahresschluss erfolgreich abgeschlossen sein sollten. Parallel deutet alles auf eine fortschreitende Angebotsreduzierung hin, denn die Zahl der aktuell im Bau befindlichen Projekte ist übersichtlich. Der Druck auf die Mieten wird anhalten, das hohe Niveau wird sich verfestigen.



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: 30.09.2021

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