

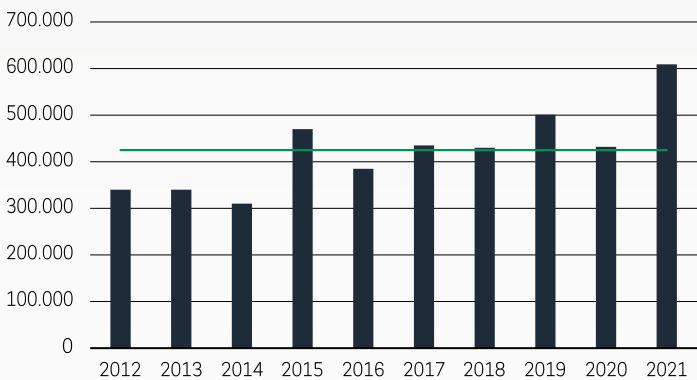


At a Glance **Q4 2021**

LOGISTIKMARKT BERLIN

Lager- und Logistikflächenumsatz

in m² ■ Flächenumsatz — Ø 425.000 m²



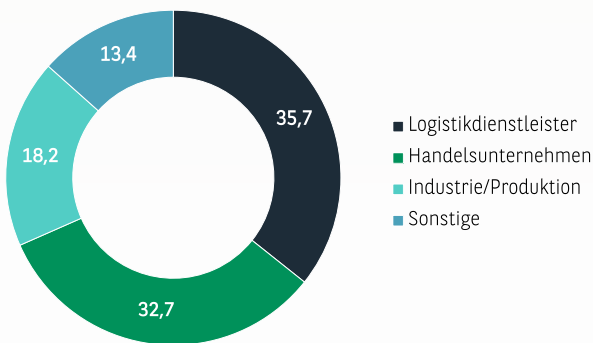
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

► BERLIN BOOMT - NEUER UMSATZREKORD

Die bereits das ganze Jahr über zu beobachtende positive Dynamik des Berliner Logistik- und Lagerflächenmarkts hat sich auch im vierten Quartal in beeindruckender Manier fortgesetzt. Mit einem Flächenumsatz von 609.000 m² im Gesamtjahr wurde eine klare neue Bestmarke gesetzt, die sowohl das Vorjahresergebnis als auch den zehnjährigen Durchschnitt um jeweils mehr als 40 % übertrifft. Verantwortlich hierfür ist ein deutlicher Nachfrageschub in allen Marktsegmenten, der sich auch in einer sehr hohen Anzahl an Abschlüssen zeigt, die mit rund 150 registrierten Verträgen ebenfalls einen neuen Rekordwert erreichen. Treiber der Nachfrage waren wie erwartet einerseits E-Commerce-Unternehmen, im kleinteiligeren und mittleren Flächensegment zunehmend aber auch Nachfrager aus dem Bereich Last-Mile-Logistik. Darüber hinaus haben auch erste Zulieferer für TESLA zur positiven Nachfrageentwicklung beigetragen. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören Mietverträge von Lidl Digital International (30.300 m²) in Genshagen, von der Raben Group (27.000 m²) in Mittenwalde, von Bergmann und Franz (25.000 m²) in Oberkrämer sowie von Gestamp (20.500 m²) in Großbeeren.

Flächenumsatz nach Branchen

in %



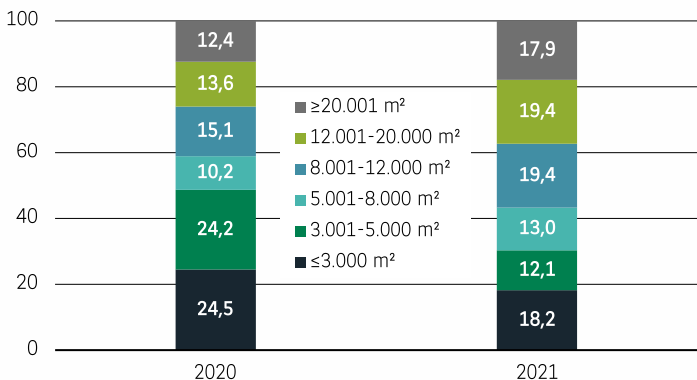
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

► STARKE NACHFRAGE IN ALLEN BRANCHENGRUPPEN

Der Blick auf die Verteilung des Flächenumsatzes zeigt, dass der Rekordumsatz auf einem breiten Fundament fußt und alle wichtigen Branchengruppen erhebliche Beiträge geleistet haben. An die Spitze gesetzt haben sich Logistikdienstleister, die auf knapp 36 % kommen. Mit einem Ergebnis von rund 217.000 m² erzielten sie auch den höchsten je erfassten Wert. Gleiches gilt für die auf Rang drei platzierten Industrieunternehmen, deren Anteil sich auf gut 18 % beläuft. Trotz der sehr hohen Nachfrage schneiden Handelsunternehmen mit einem Umsatzanteil von einem Drittel etwas unterdurchschnittlich ab. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass aufgrund eines zu geringen Flächenangebots bei weitem nicht alle Gesuche, die auf innerstädtische Lagen reflektieren, umgesetzt werden konnten.

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

► SEHR BREITE STREUUNG ÜBER DIE GRÖSSENKLASSEN

Wie gut der Logistikmarkt als Ganzes performt, unterstreicht die Verteilung des Umsatzes über die einzelnen Größenklassen. In allen Kategorien, ob Kleinverträge bis 3.000 m² oder Großabschlüsse über 20.000 m², werden Umsatzanteile zwischen gut 12 % und 19 % erzielt. An keinem anderen großen deutschen Logistikstandort ist eine vergleichbar ausgeglichene Verteilung zu verzeichnen. Diese breite Nachfragebasis zeigt, dass der Markt nicht von wenigen Großvermietungen abhängig ist, sondern auf vielen unterschiedlichen Säulen und Entwicklungen beruht.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q4	Lidl Digital International	Genshagen	30.300
Q4	Raben Group	Mittenwalde	27.000
Q4	Bergmann und Franz	Oberkrämer	25.000
Q1	Gestamp	Großbeeren	20.500
Q3	Rieck Logistik	Oberkrämer	19.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

DIFFERENZIIERTES FLÄCHENANGEBOT

Grundsätzlich ist auch der Berliner Markt durch ein zu geringes Flächenangebot gekennzeichnet. Allerdings muss zwischen den Marktsegmenten und Lagen etwas differenziert werden. Während im Umland größere Projekte entwickelt werden und das Angebot erhöhen, trifft die zunehmende Nachfrage für kleinere, innerstädtische Flächen, gerade im Zusammenhang mit Last-Mile-Logistik, auf einen echten Engpass. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass die Durchschnittsmiete weiter auf 6,20 €/m² gestiegen ist. Und auch die Spitzenmiete für innerstädtische Flächen hat aufgrund des Nachfrageüberhangs noch einmal um 4 % auf 7,50 €/m² angezogen. Knapp ein Drittel aller Mietverträge werden mittlerweile für über 7 €/m² abgeschlossen. Die Höchst-miete für klassische Big-Box-Objekte notiert aktuell bei 5,70 €/m².

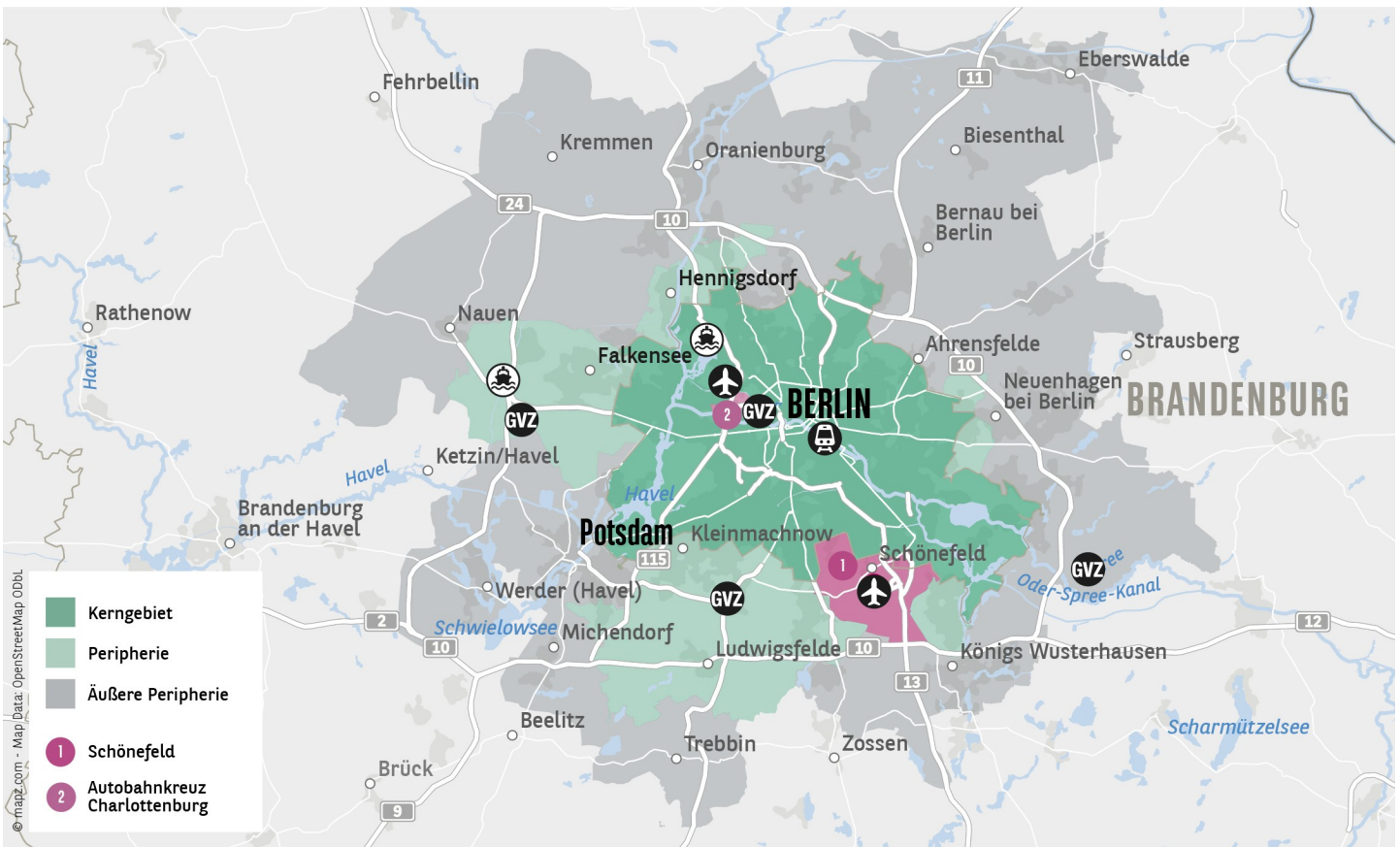
Kennzahlen Logistikmarkt

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmiete	7,20 €/m ²	7,50 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	5,90 €/m ²	6,20 €/m ²	↗
Flächenumsatz	432.000 m ²	609.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	8,5 %	1,1 %	→
- davon Neubau	45,8 %	46,1 %	↘

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Schaut man auf die wichtigsten Rahmenbedingungen, wie das sich beschleunigende Wirtschaftswachstum, die sehr breite Nachfragebasis oder zu erwartende Sekundäreffekte durch die Tesla-Ansiedlung, dann deutet alles auf eine auch in 2022 sehr hohe Nachfrage hin. Für großflächige Gesuche ist das neu auf den Markt kommende Angebot im Umland zu begrüßen, wohingegen bei stadtnahen Flächen der Angebotsengpass weiter Bestand haben oder sich sogar noch verschärfen dürfte. Vor diesem Hintergrund sind weiter steigende Mieten aus heutiger Sicht das wahrscheinlichste Szenario.



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: 31.12.2021

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