

# LOGISTIKMARKT BERLIN



AT A GLANCE  
Q3 2023

231.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

-73 %

Q3 2023 vs. Q3 2022

-35 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

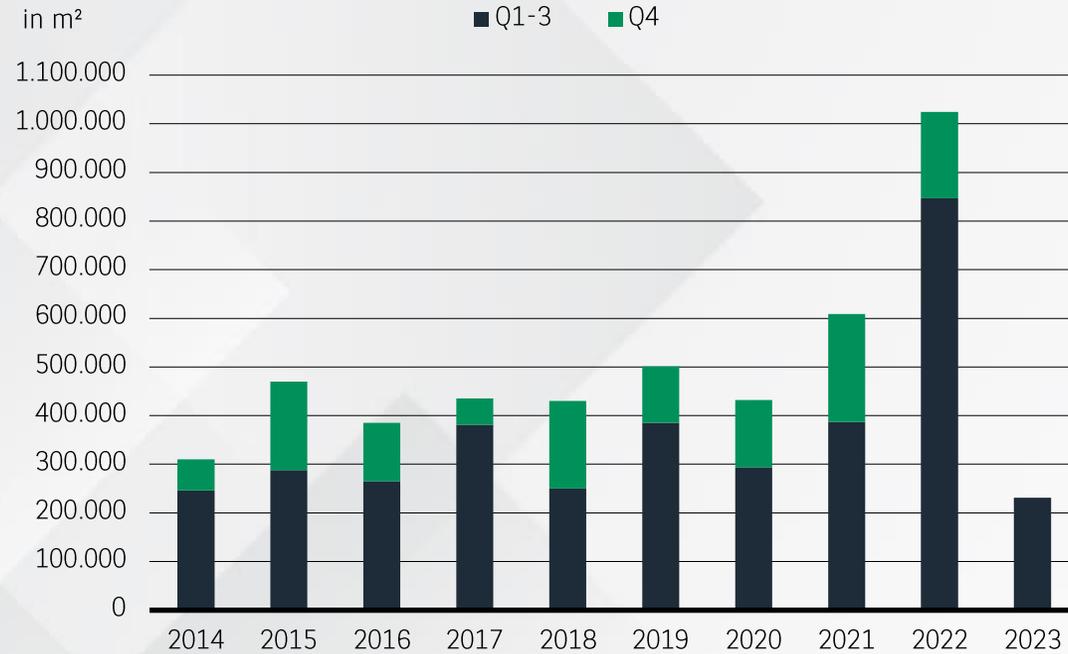


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

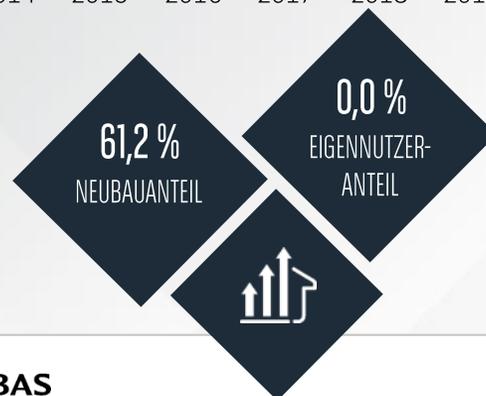
Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# BELEBUNG IM DRITTEN QUARTAL, VORJAHR NICHT VERGLEICHBAR

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN BERLIN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

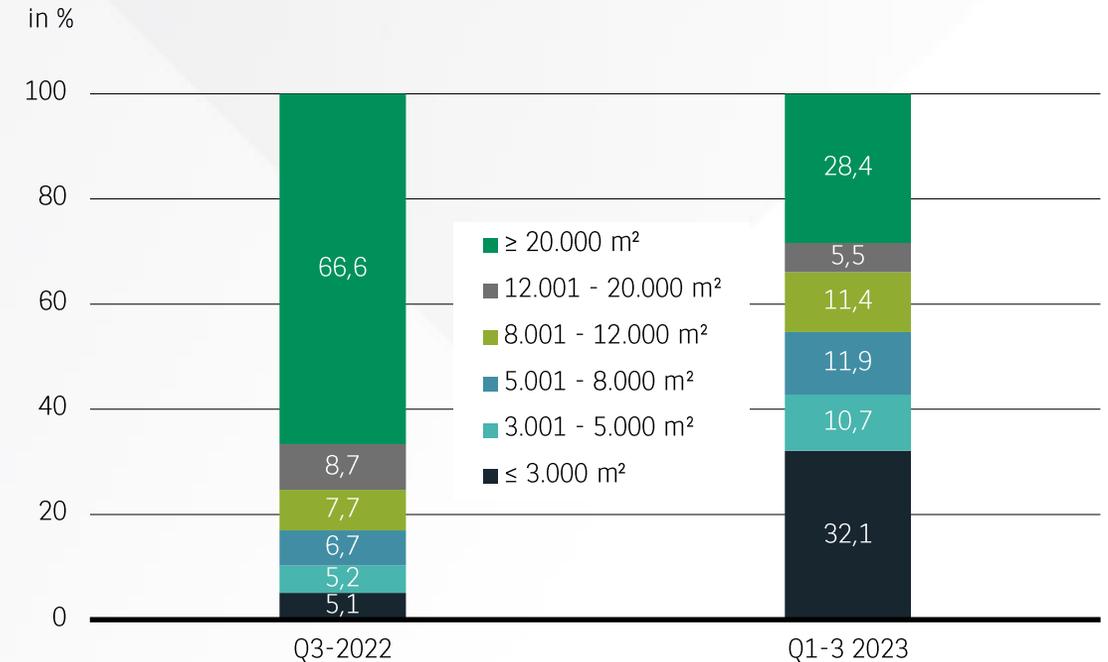


- Das Ergebnis auf dem Berliner Logistikmarkt ist nach den ersten drei Quartalen differenziert zu betrachten: Auf der einen Seite steht die Zwischenbilanz von gut 231.000 m<sup>2</sup> dem Ausnahmeresultat aus dem Vorjahr (847.000 m<sup>2</sup>) gegenüber, das in dieser Form nicht zu wiederholen war. Auf der anderen Seite konnte die Hauptstadtregion in den letzten drei Monaten allerdings die ersten Großverträge durch die Logistikdienstleister We Log (35.000 m<sup>2</sup>) und LGI (30.500 m<sup>2</sup>) im Magna Park Berlin verzeichnen und das beste Quartalsergebnis des Jahres (106.000 m<sup>2</sup>) erzielen.
- Durch die genannten Großdeals wurde zudem der Umsatz im Neubausegment angekurbelt, wodurch der Marktanteil in diesem Sektor von fast 46 % zur Jahresmitte auf 65 % gestiegen ist. Insgesamt fällt das Volumen vor allem durch fehlende Flächenverfügbarkeiten und die herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen jedoch weiter unterdurchschnittlich aus.
- Im Zuge der nach wie vor angespannten Angebots-Nachfrage-Situation haben die Mietpreise nach einer konstanten Entwicklung bis zur Jahresmitte im dritten Quartal noch einmal leicht in der Spitze (7,90 €/m<sup>2</sup>) und im Durchschnitt (6,70 €/m<sup>2</sup>) angezogen.

# LOGISTIKDIENSTLEISTER PROFITIEREN VON GROSSVERMIETUNGEN

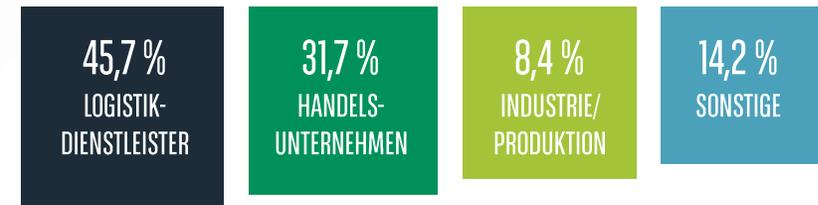
- Während das Ranking der Branchengruppen in der ersten Jahreshälfte von Handelsunternehmen angeführt wurde, konnten sich Logistikdienstleister zum Ende des dritten Quartals getrieben durch die beiden Großabschlüsse von We Log und LGI mit einem Anteil von knapp 46 % an die Spitze schieben. Erfreulich ist hierbei, dass sie mit einem Flächenumsatz von 98.000 m<sup>2</sup> nahezu ihren langjährigen Durchschnittswert erreichen (-2 %).
- Handelsunternehmen sind dagegen im laufenden Jahr vorwiegend mit kleineren Verträgen vertreten, wodurch sie sich mit Rang zwei und einem Beitrag von knapp 32 % zum Gesamtumsatz begnügen müssen. Weitere knapp 8 % entfallen darüber hinaus auf den Industriesektor.
- Bei den Größenklassen fallen die kleineren und in erster Linie im Kerngebiet gelegenen Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> (rund 32 %) sowie die großen Neubauvermietungen ab 20.000 m<sup>2</sup> (gut 28 %) ins Gewicht.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

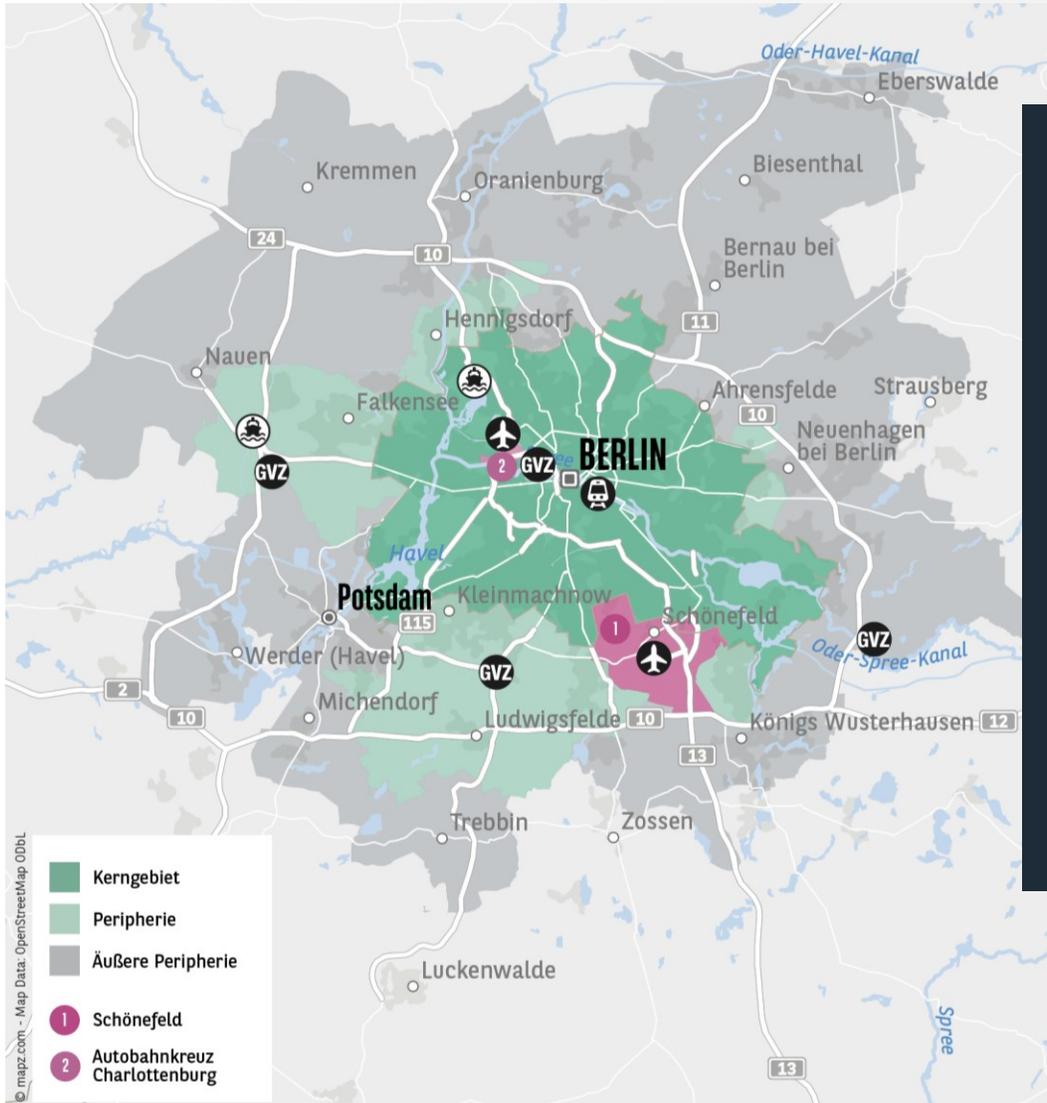
## KENNZAHLEN

Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,50	7,90	5,3%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	6,50	6,70	3,1%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	847.000 m²	231.000 m²	357.000 m²
Logistikdienstleister	19,0%	45,7%	32,4%
Handelsunternehmen	29,6%	31,7%	37,4%
Industrie/Produktion	47,8%	8,4%	19,0%
Sonstige	3,6%	14,2%	11,2%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	66,6%	28,4%	20,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	33,4%	71,6%	79,6%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	45,7%	0,0%	13,8%
Neubauanteil	78,4%	61,2%	49,3%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Die Vermietungsdynamik auf dem Berliner Logistikmarkt ist nach den zahlreichen sehr großen Verträgen im letzten Jahr aktuell durch eine deutlich angespanntere Angebotssituation in diesem Segment geprägt. Auch wenn in den letzten drei Monaten zwei Abschlüsse mit mehr als 30.000 m² verzeichnet werden konnten, gibt es für viele Gesuche keine adäquaten Flächenangebote.
- Neben diesen Trends im Großflächen- und Neubausektor wird die Dynamik im Bestandssegment vor allem dadurch gehemmt, dass Verlängerungen inzwischen eine deutlich größere Bedeutung haben als noch in den letzten Jahren. Eine generelle Lösung für die knappe Angebotssituation können zudem auch Untervermietungen nicht liefern, die vermehrt zu beobachten sind.
- Abseits der Big Box-Vermietungen hält der Nachfragetrend im Segment der kleineren, innenstadtnahen, gut angebundenen und hochpreisigen Logistikflächen weiter an. Gerade diese Flächen dürften auch in Zukunft weiterhin Druck auf die Spitzen- und Durchschnittsmiete ausüben. Hauptvoraussetzungen für generell hohe Nachfrageimpulse im kommenden Quartal bleiben allerdings nicht zuletzt stabile konjunkturelle und geopolitische Rahmenbedingungen.

# LOGISTIKMARKTREGION BERLIN



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

35.000 m<sup>2</sup>  
We Log  
Werder

30.500 m<sup>2</sup>  
LGI  
Werder

12.700 m<sup>2</sup>  
Bär & Ollenroth  
Berlin

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0  
Bildnachweise: Adobe Stock / JFL Photography, Aleksei

FOLLOW US ON



**#BEYONDBUILDINGS**

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)