

# LOGISTIKMARKT BERLIN



AT A GLANCE  
Q4 2023

350.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

-66 %  
2023 vs. 2022

-29 %  
GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

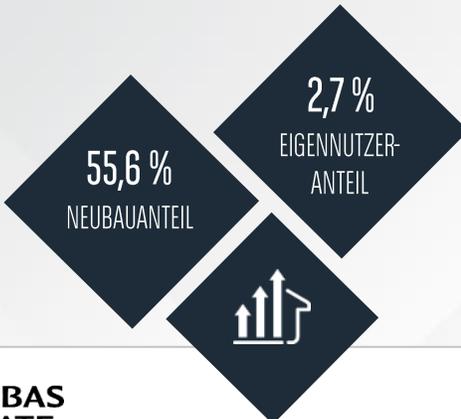
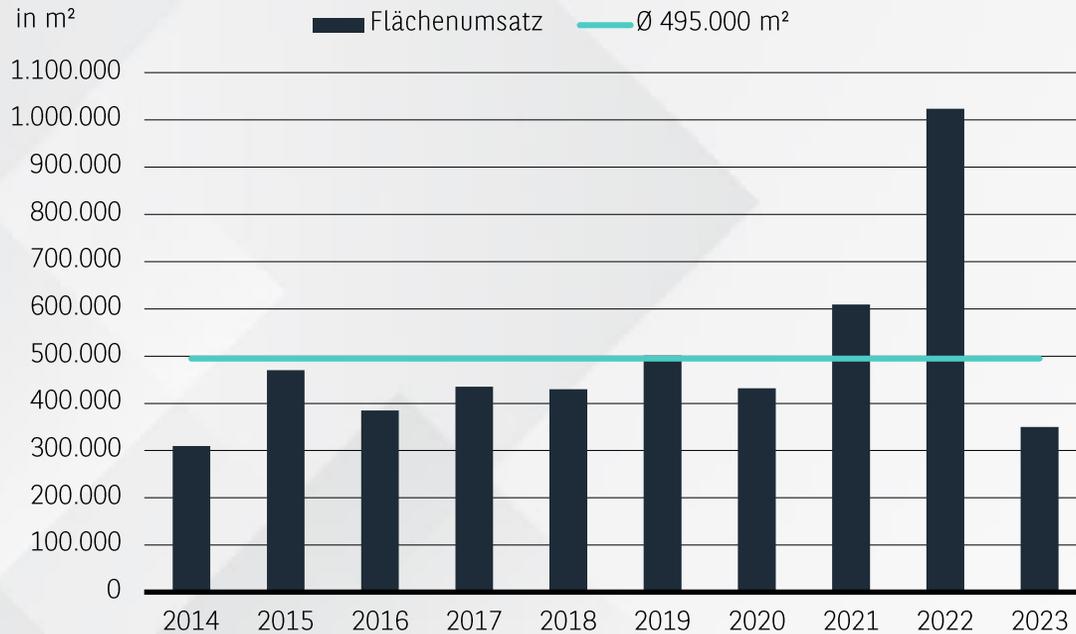


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# TROTZ STÄRKEREM ZWEITEN HALBJAHR SCHWACHES ERGEBNIS 2023

## Lager- und Logistikflächenumsatz in Berlin

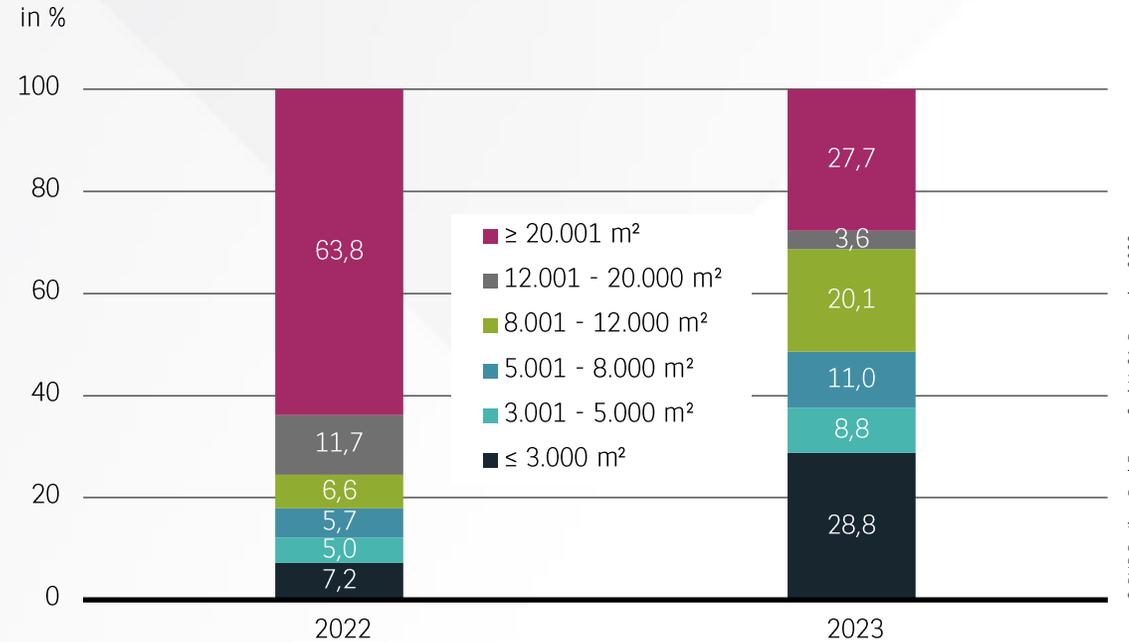


- Der Berliner Logistikmarkt hat im ersten Halbjahr 2023 kaum Dynamik entfalten können. Erst in der zweiten Jahreshälfte bewegte sich die Transaktionstätigkeit auf einem wieder deutlich höheren und insgesamt stabileren Niveau. Dennoch notiert das Ergebnis von insgesamt 350.000 m<sup>2</sup> weit unter dem 10-Jahresdurchschnitt (-29 %).
- Dämpfend auf den Flächenumsatz wirkte in erster Linie der fortlaufende Angebotsmangel. Die geringe Flächenverfügbarkeit und das in der Konsequenz stetig steigende Mietpreisniveau im Berliner Marktgebiet lassen viele Unternehmen für eine Mietvertragsverlängerung optieren. Ein Neuvertragsabschluss kommt für sie mangels Alternativen nicht in Frage. Hinzu kommt die im Jahr 2023 schwache konjunkturelle Entwicklung, die einer weiteren Nachfragebelebung entgegenstand.
- Sehr zurückhaltend agierten 2023 die Eigennutzer. Sie kommen zwar auch im Langzeitdurchschnitt in Berlin nur auf einen Marktanteil von knapp 15 %, konnten aber im abgelaufenen Jahr nur rund 3 % Flächenumsatz generieren.
- Moderne Flächen stehen weiterhin hoch im Kurs der Nutzer. Ihr Anteil beläuft sich im Langzeitvergleich auf überdurchschnittliche 56 %. Insbesondere im innerstädtischen Bereich sind diese Flächen aber knapp, was einem höheren Umsatz entgegensteht.

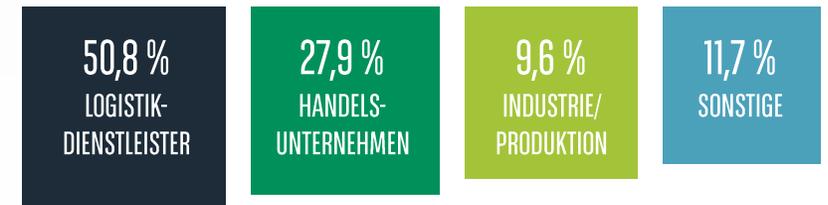
# LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT WEITEM ABSTAND FÜHREND

- Eine Generalisierung des Anmietungsgeschehens nach Größenklassen verbietet sich 2023, denn der Flächenumsatz ist nicht nur im kleinen Segment unter 3.000 m<sup>2</sup> gegenüber 2022 gestiegen (+37 %), sondern auch im mittleren zwischen 8.001 und 12.000 m<sup>2</sup> (+4 %). Für beide Größenklassen werden gegenüber dem 10-Jahresmittelwert überdurchschnittliche Flächenumsätze von rund 101.000 m<sup>2</sup> (+2 %) bzw. 70.000 m<sup>2</sup> (+13,5 %) registriert. Ihre Marktanteile belaufen sich auf 29 % bzw. 20 %.
- Auf einen hohen Marktanteil von 28 % kommen auch Großabschlüsse jenseits der 20.000-m<sup>2</sup>-Marke. Das herausragende Ergebnis aus dem Vorjahr konnte erwartungsgemäß nicht ansatzweise erreicht werden.
- Logistikdienstleister sind mit einem Anteil von fast 51 % die mit Abstand wichtigste Branche. Mit rund 180.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz verfehlen sie zwar das hohe Niveau aus den beiden Vorjahren, übertreffen aber den Langzeitschnitt um 19,5 %. Sie zeichnen auch für die drei größten Verträge im Markt verantwortlich.
- Der Nachfragedruck seitens der Handelsunternehmen hat nach ihrem expansiven Kurs in den Jahren 2020 bis 2022 stark nachgelassen. Sie sind zwar noch die zweitstärkste Branche, unterschreiten den langjährigen Durchschnitt aber um rund 46 %.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

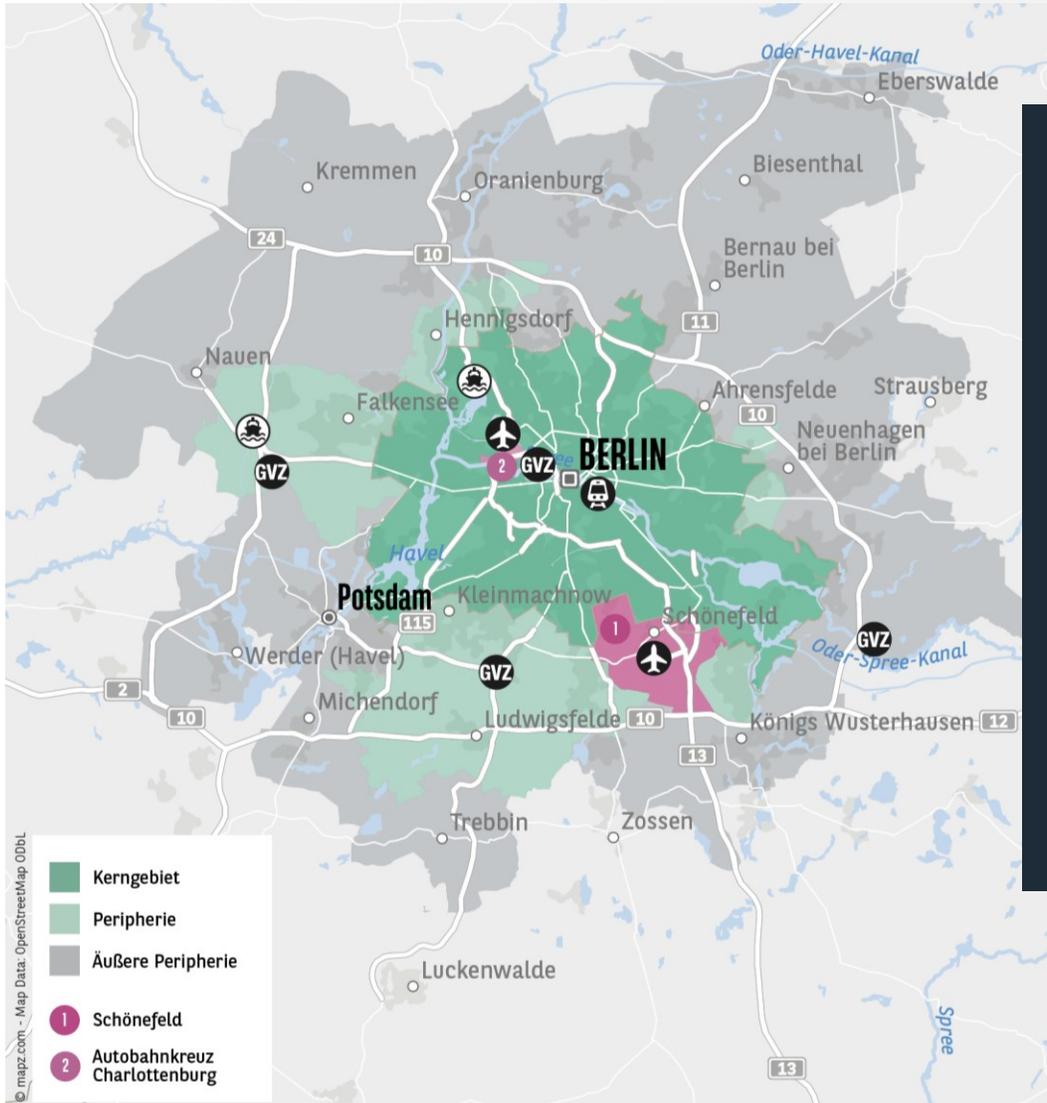
## KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,80	8,00	2,6%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	6,50	6,90	6,2%
Flächenumsatz und Branchen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	1.024.000 m <sup>2</sup>	350.000 m <sup>2</sup>	495.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	19,8%	50,8%	31,7%
Handelsunternehmen	30,4%	27,9%	37,8%
Industrie/Produktion	45,9%	9,6%	19,4%
Sonstige	3,9%	11,7%	11,1%
Größenklassen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	63,8%	27,7%	24,7%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	36,2%	72,3%	75,3%
Eigennutzer-/Neubausegment	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	39,9%	2,7%	14,8%
Neubauanteil	77,7%	55,6%	49,7%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Die Anmietungstätigkeit auf dem Berliner Logistikmarkt stand 2023 im Windschatten der konjunkturellen Entwicklung und der anhaltenden Angebotsknappheit. Diese Konstellation dürfte kurzfristig fortbestehen und in H1 2024 nachfragedämpfend wirken.
- Allerdings stehen die Zeichen nach einem soliden zweiten Halbjahr 2023 im weiteren Jahresverlauf 2024 auf Erholung. Die deutsche Wirtschaft dürfte zunehmend Fahrt aufnehmen und dem Logistikmarkt Auftrieb geben.
- Auf Nachfrageseite deutet vieles darauf hin, dass die sich aktuell aufhellende Verbraucherstimmung und die steigende Anschaffungsneigung positive Impulse für die Handelsunternehmen bringen wird. In Konsequenz wird ein wieder erhöhter Flächenbedarf dieser wichtigen Branche in der wachsenden Metropolregion Berlin erwartet. Auch Logistikdienstleister sowie Unternehmen aus Industrie/Produktion sollten in Reaktion auf eine wieder umfangreich wachsende Wirtschaft nachfragestärker auftreten.
- Auf Angebotsseite ist insbesondere in den innerstädtischen Lagen kaum mit Entlastung zu rechnen, sodass Mietvertragsverlängerungen weiterhin Thema bleiben werden. Dennoch dürfte der Flächenumsatz wieder Kurs auf den Langzeitdurchschnitt nehmen.
- Vor dem Hintergrund mangelnden Flächenangebots insbesondere in zentralen Lagen werden die Spitzen- und auch die Durchschnittsmiete ihren Wachstumstrend fortsetzen.

# LOGISTIKMARKTREGION BERLIN



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

35.000 m<sup>2</sup>

We Log  
Werder

31.400 m<sup>2</sup>

Fliege  
Ludwigsfelde

30.500 m<sup>2</sup>

LGI  
Werder

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: 31.12.2023  
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)