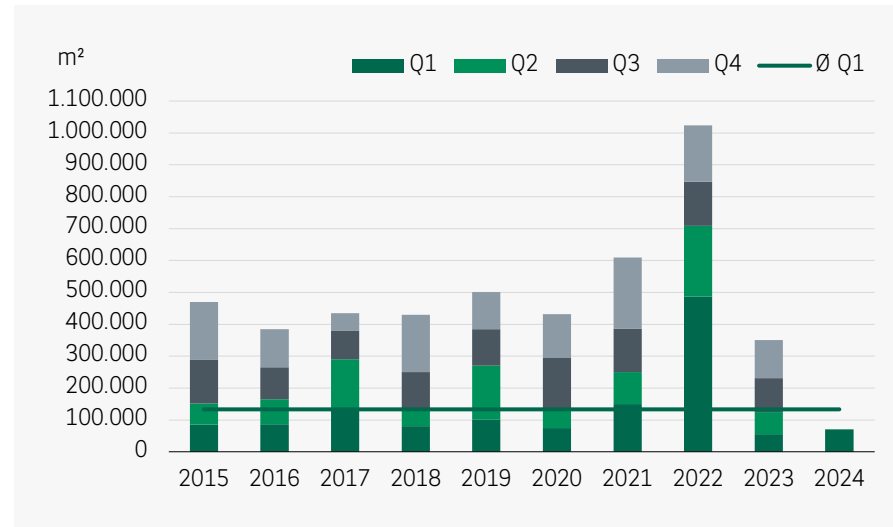


BERLIN

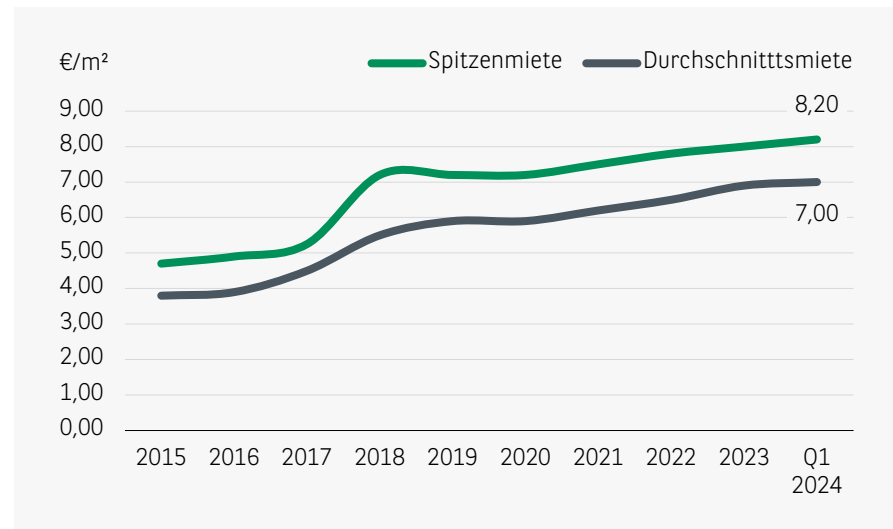
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



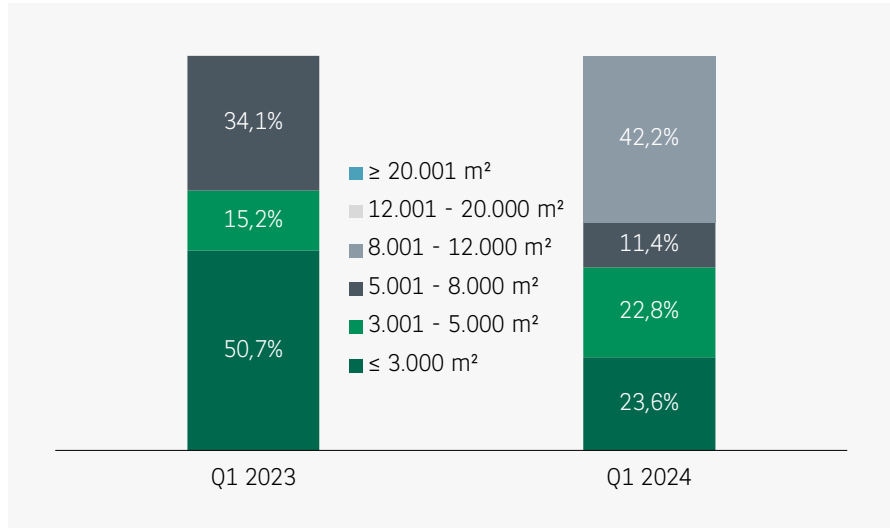
Spitzen- und Durchschnittsmieten



UMSATZSTEIGERUNG GEGENÜBER VORJAHRESQUARTAL

- Der Berliner Markt für Logistikimmobilien verzeichnet einen Flächenumsatz von 70.000 m² im ersten Quartal 2024. Dieses Ergebnis notiert rund 30 % unter dem langjährigen Durchschnitt (ohne den Flächenumsatz von Tesla 2022). Jedoch konnte eine deutliche Ergebnissteigerung um 27 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert werden.
- Das insgesamt relativ schwache konjunkturelle Umfeld spiegelt sich deutlich in den Flächenumsätzen der Top-Logistikmärkte wider. Einige Unternehmen prüfen nach wie vor frühzeitig die Anmietung neuer Flächen und begeben sich in Vertragsverhandlungen zu Neuanmietungen. Jedoch ist auch zu beobachten, dass das Thema Verlängerung von Mietverträgen an Bedeutung gewinnt. Gerade vor dem Hintergrund signifikant gestiegener Mieten seit der Coronapandemie und einer häufig nicht kurzfristigen Verfügbarkeit von adäquaten Flächen ziehen Mieter zunehmend die Option einer Vertragsverlängerung und tragen so zu weniger Fluktuation als in den Vorjahren bei. Außerdem kommen aktuell vermehrt Flächen zur Unter- und Nachvermietung von nicht benötigten bzw. zu viel angemieteten Flächen auf den Markt.
- Gegenüber dem vierten Quartal 2023 verteuert sich die Spitzenmiete um 0,20 €/m² auf aktuell 8,20 €/m². Die Durchschnittsmiete legt leicht um 0,10 €/m² auf aktuell 7,00 €/m² zu.

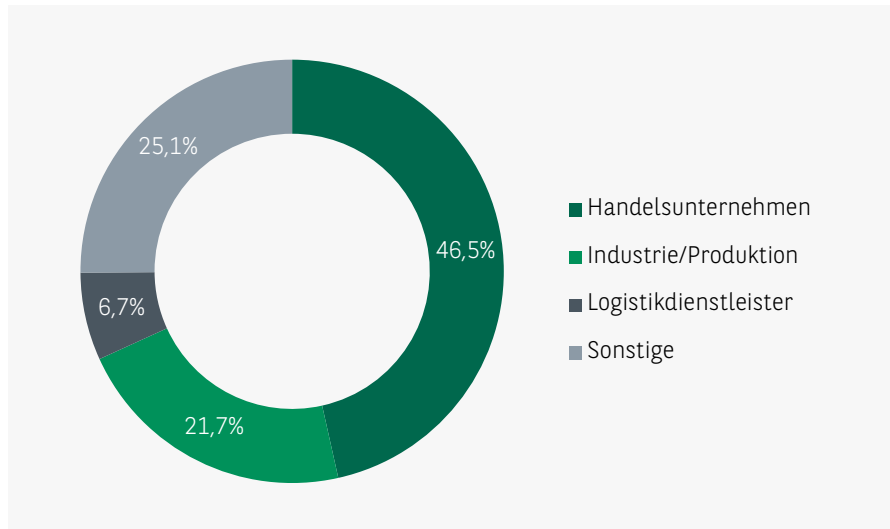
Flächenumsatz nach Größenklassen



KEIN UMSATZ MIT FLÄCHEN ÜBER 12.000 M²

- Bis dato wurden noch keine größeren Vermietungen über 12.000 m² registriert. Bemerkenswert ist dagegen der überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz (30.000 m²) im Segment mittelgroßer Flächen zwischen 8.000 und 12.000 m² (Ø10 Jahre: gut 18.000 m²). Das Segment kleiner Flächen bis 5.000 m² erreicht zwar einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 46 %, liegt jedoch absolut betrachtet unter dem langjährigen Schnitt.
- Bei der Branchenverteilung kommen Handelsunternehmen auf knapp 47 %. Immerhin gehen zwei der drei größten Vertragsabschlüsse auf Handelsunternehmen zurück, darunter die flächenmäßig größte Anmietung des Pharmagroßhändlers Alliance Healthcare über rund 11.800 m².
- Im Vergleich zum vergangenen Jahr und zum langjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: 19 %) sind Logistikdienstleister (knapp 7 %) hingegen bisher unterrepräsentiert.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	m²
Alliance Healthcare	Berlin	11.800
THW	Berlin	9.000
Peek & Cloppenburg	Falkensee	8.700
Joyson Safety Systems Aschaffenburg	Berlin	5.000

PERSPEKTIVEN

- Die schwache konjunkturelle Lage spiegelte sich im ersten Quartal 2024 auch auf dem Berliner Markt für Logistikflächen wider. Während sich die Weltwirtschaft bereits wieder deutlich stärker erholt hat, dürfte ebenfalls die Konjunktur in der Eurozone und in Deutschland in den kommenden Quartalen langsam anspringen. Dadurch dürfte insbesondere der Flächenbedarf von Logistikdienstleistern im Jahresverlauf anziehen.
- Obgleich eine signifikante Erholung der Flächennachfrage in den kommenden Monaten zu erwarten ist, erscheint das Erreichen des langjährigen Durchschnitts in Bezug auf den Flächenumsatz (Ø10 Jahre: 495.000 m²) zum Jahresende als eher unwahrscheinlich. Denn auch strukturelle Gründe, wie das begrenzte Angebot an modernen Flächen sowie ein erhöhter Anteil an Mietvertragsverlängerungen und Untervermietungen limitieren einen deutlichen Umsatzanstieg. Dennoch erscheint ein Ergebnis über dem Vorjahresresultat als realistisch.
- Die Kombination aus einem höherem Flächenangebot, gleichzeitig jedoch einer mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit von Logistikflächen, gerade in innerstädtischen Lagen, sprechen für eine konstante bzw. leicht steigende Spitzen- und Durchschnittsmiete im Jahresverlauf.

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

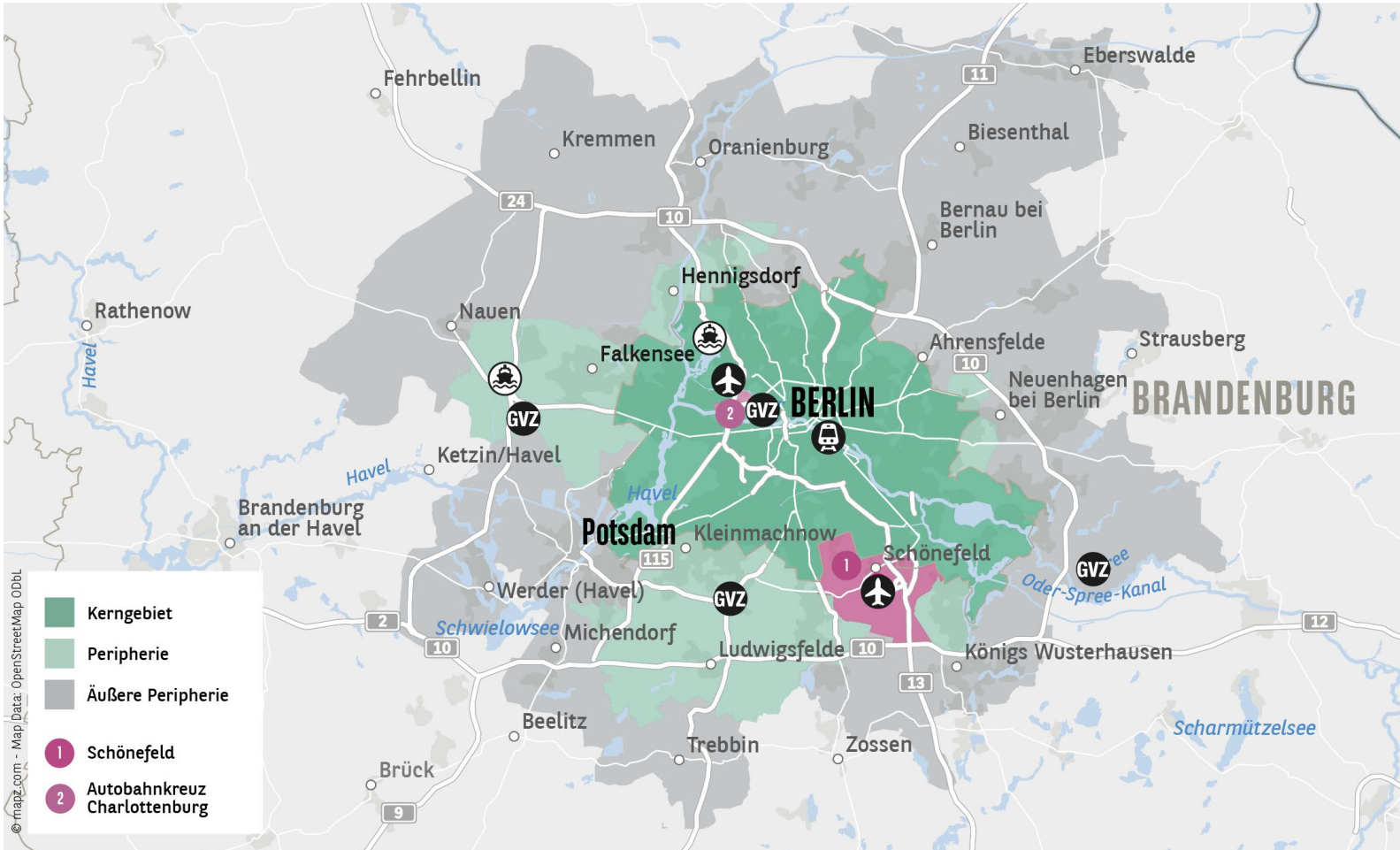
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,80	8,20	5,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,50	7,00	7,7%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	55.000	70.000	27,3%

BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	2,7%	6,7%	19,2%
Handelsunternehmen	59,2%	46,5%	42,9%
Industrie/Produktion	17,8%	21,7%	23,1%
Sonstige	20,3%	25,1%	14,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	0,0%	19,2%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	100,0%	80,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	17,8%
Neubauanteil	37,6%	46,0%	46,9%

LOGISTIKMARKT BERLIN



BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck Berlin | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN