



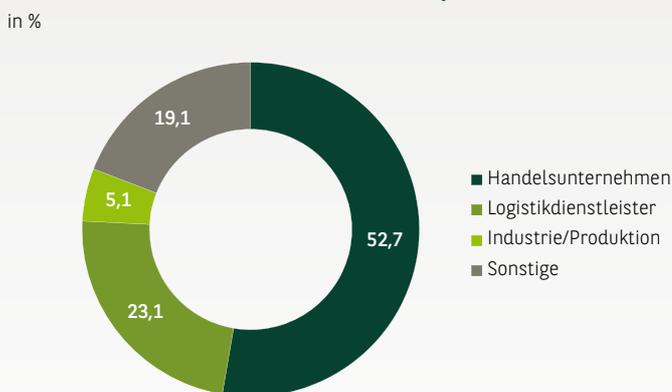
At a Glance **Q1 2018**

# LOGISTIKMARKT BERLIN

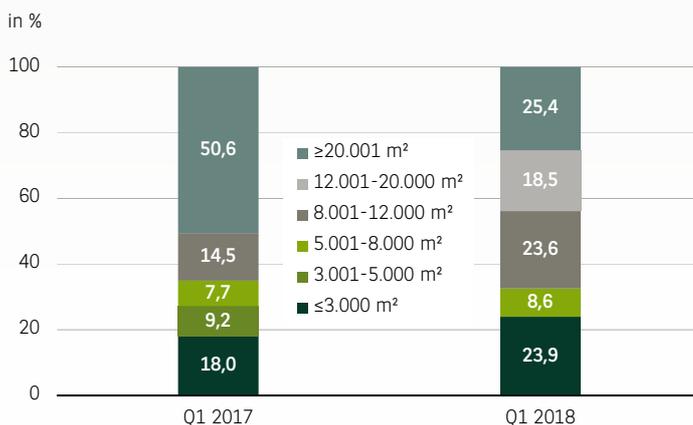
**Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Berlin**



**Flächenumsatz nach Branchen in Berlin Q1 2018**



**Flächenumsatz nach Größenklassen in Berlin**



**➤ VERGLEICHSWEISE VERHALTENER START INS JAHR**

Nach dem phänomenalen Jahresauftakt von 2017 startet der Berliner Logistikmarkt vergleichsweise verhalten ins Jahr 2018. Insgesamt beläuft sich der Umsatz mit Lager- und Logistikflächen im Marktgebiet in den ersten drei Monaten auf 80.000 m<sup>2</sup>. Damit bleibt das Ergebnis nicht nur rund 41 % unter dem Vorjahresrekord, sondern verfehlt auch das langjährige Mittel um ca. 12 %. Ein Grund für das eher niedrige Resultat ist auch in der äußerst begrenzten Verfügbarkeit von innerstädtischen Flächen zu sehen. Gerade auf diese entfällt ein Großteil der Nachfrage, während zum Beispiel das südliche Berliner Marktgebiet zwar eine tendenziell etwas höhere Flächenverfügbarkeit aufweist, gleichzeitig aber auf weniger Nachfrage trifft. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr allein der ASOS-Abschluss über 40.000 m<sup>2</sup> zum Umsatz beisteuerte. Verträge in dieser Größenordnung waren bisher nicht zu verzeichnen. Der Anteil von Neubauflächen ist derzeit noch sehr gering: Nachdem im Vorjahr rund zwei Drittel des Umsatzes auf Neubauflächen entfielen, beläuft er sich aktuell auf gerade einmal gut 15 %. Auch der in Berlin ohnehin geringe Eigennutzeranteil liegt unter dem üblichen Niveau: Bisher konnte noch kein wesentlicher Abschluss von ihnen registriert werden.

**➤ HANDELSUNTERNEHMEN ERNEUT VORN**

Traditionell stellen Handelsunternehmen die im Berliner Markt bedeutendste Nachfragegruppe dar, woran sich auch im ersten Quartal nichts geändert hat. Sie zeichnen für rund 53 % des Volumens verantwortlich. Auf dem zweiten Rang folgen Logistikdienstleister mit gut 23 % vor Industrie- und Produktionsunternehmen (5 %). Darüber hinaus gab es allerdings auch eine Vielzahl weiterer Branchen, die Logistikflächen nachgefragt haben und unter der Sammelgruppe Sonstige zusammengefasst werden. Sie steuern mit fast einem Fünftel des Umsatzes ebenfalls noch einen bedeutenden Beitrag zum Ergebnis bei.

**➤ HOMOGENERE VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN**

Insgesamt zeigt sich bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen ein viel homogeneres Bild als im Vorjahresquartal. Nachdem Großabschlüsse 2017 primär durch den ASOS-Vertrag wesentlich zum Umsatz beigetragen haben, hat sich ihr Anteil auf nun gut 25 % reduziert. Gleich darauf folgt auch schon die kleinste Kategorie unter 3.000 m<sup>2</sup>, die mit 24 % den zweithöchsten Beitrag leistet und damit nahezu gleichauf mit der Kategorie 8.000-12.000 m<sup>2</sup> (knapp 24 %) liegt. Darüber hinaus halten Deals zwischen 12.000-20.000 m<sup>2</sup> mit 19 % noch einen hohen Anteil.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

**Bedeutende Verträge in Berlin Q1 2018**

Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Def Shop	Genshagen	20.100
E-Commerce Unternehmen	Berlin	14.600
JMT Event Service	Berlin	8.600
Nikos Transporte	Berlin	6.800

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

**Kennzahlen Logistikmarkt Berlin**

	Q1 2017	Q1 2018	Trend Restjahr
Höchstmiere	4,90 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiere	4,10 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	→
Flächenumsatz	135.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	30,7 %	0,0 %	↗
- davon Neubau	66,9 %	15,2 %	↗

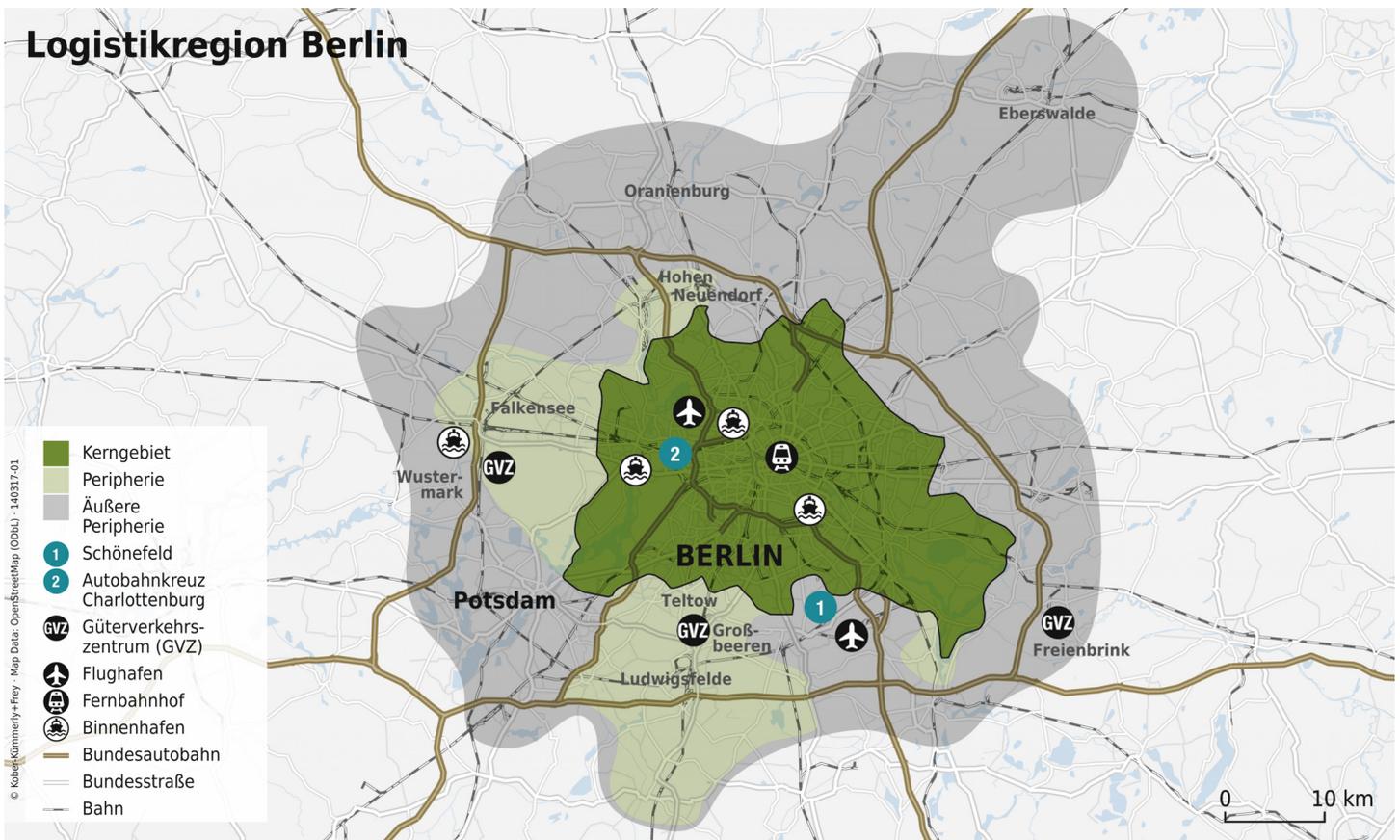
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

**➤ ZWEIFELTERTER MARKT**

Die Verteilung des Angebots auf das Marktgebiet verhält sich gegensätzlich zur Verteilung der Nachfrage. Dabei sind Logistikflächen im innerstädtischen Berliner Bereich nach wie vor ein rares Gut, das sich Eigentümer entsprechend bezahlen lassen. Hier wird auch die Spitzenmiete für Neubaufächen erzielt, die derzeit bei 5,50 €/m<sup>2</sup> liegt. In Ausnahmefällen können für Premium-Objekte in diesen Lagen sogar noch höhere Preise durchgesetzt werden. Gegenüber dem Vorjahr war ein deutlicher Anstieg um mehr als 12 % zu verzeichnen. Auch die Durchschnittsmiete hat angezogen. Sie liegt mit 4,70 €/m<sup>2</sup> rund 15 % über dem vergleichbaren Wert aus dem Vorjahr. Ganz anders gestaltet sich die Situation in einigen peripheren Lagen. So gibt es speziell im südlichen Umland moderne Logistikflächen, die aufgrund der hohen Konkurrenz sogar für teilweise unter 4 €/m<sup>2</sup> angeboten werden.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Angebotsengpass in den begehrtesten innerstädtischen Lagen dürfte den Logistikmarkt auch in den kommenden Monaten begleiten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit Mieter letzten Endes auf andere Standorte ausweichen, um ihren Bedarf zu decken. Der Flächenumsatz dürfte vor diesem Hintergrund noch etwas anziehen. Gleichzeitig sollte bei der Höchstmiere das Ende noch nicht erreicht sein.



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: 31.03.2018

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