

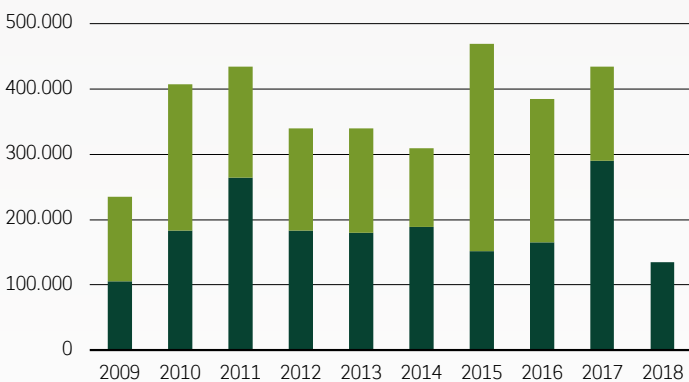


At a Glance **Q2 2018**

LOGISTIKMARKT BERLIN

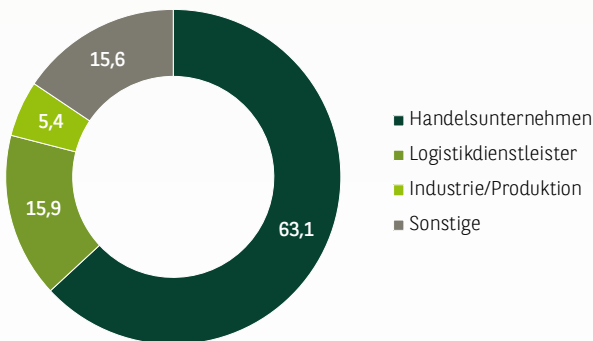
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Berlin

in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



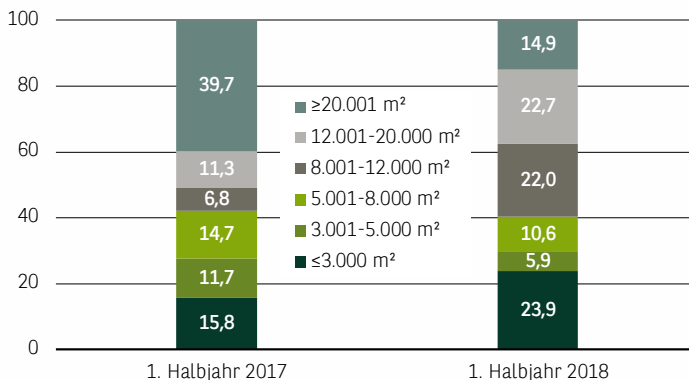
Flächenumsatz nach Branchen in Berlin 1. Halbjahr 2018

in %



Flächenumsatz nach Größenklassen in Berlin

in %



FLÄCHENENGPASS SCHLÄGT SICH IM ERGEBNIS NIEDER

Mit einem Flächenumsatz von 135.000 m² fällt die Halbjahresbilanz auf dem Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen vergleichsweise bescheiden aus. Insgesamt erreicht das aktuelle Resultat gerade einmal knapp die Hälfte des Vorjahresergebnisses, wobei es sich bei diesem allerdings auch um einen Rekordumsatz handelte. Das zehnjährige Mittel wurde jedoch ebenfalls um gut ein Viertel verfehlt. Der Rückgang ist dabei primär auf einen wesentlichen Faktor zurückzuführen: Der Mangel an einem ausreichenden Angebot, gerade in den zentralen, besonders gefragten Lagen im Stadtgebiet. Auch zwischenzeitlich spekulativ errichtete Flächen sind mittlerweile größtenteils abvermietet und haben ihre Nutzer gefunden. Dies spiegelt sich auch im geringen Neubauteil von nur knapp 20 % wider. In den beiden Vorjahren lag dieser bei rund 50 % und auch in den Jahren davor entfiel mindestens jeder dritte Quadratmeter auf dieses Segment. Speziell größere Flächengesuche können derzeit nur schwer bedient werden, was sich ebenfalls in den Zahlen niederschlägt. Während im Vorjahreszeitraum noch vier Abschlüsse über 20.000 m² registriert werden konnten, ist es aktuell mit DefShop in Genshagen nur einer, der zudem mit 20.100 m² die Marke nur knapp überschreitet. Darüber hinaus haben es allerdings sogar Nutzer mit einem Flächenbedarf ab ca. 3.000 m² bereits schwer, diesen ohne Kompromisse bei den Lageanforderungen umzusetzen.

HANDELSUNTERNEHMEN GRÖSSTER UMSATZBRINGER

Während bundesweit überwiegend Logistikdienstleister für das Gros der Nachfrage sorgen, sind es im Berliner Markt traditionell Handelsunternehmen, die den Standort unter anderem aufgrund der Nähe zur großen Zielkundschaft wählen. Zur Jahresmitte 2018 zeichnen sie für 63 % des Resultats verantwortlich. Logistikdienstleister bleiben dagegen mit gerade einmal 16 % deutlich unter ihrem Vorjahresumsatz. Wesentliche Beiträge leisteten darüber hinaus auch Unternehmen aus dem Sektor Industrie und Produktion (5 %). Alle übrigen Nachfragegruppen kommen auf weitere 16 %.

ABSCHLÜSSE BIS 3.000 m² STARK BETEILIGT

Wie knapp größere Flächen sind, zeigt sich auch in der Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen. Völlig untypisch für den Berliner Markt trägt das kleinste Segment bis 3.000 m² aktuell am meisten zum Ergebnis bei (24 %). Darauf folgen mit 22 % bzw. 23 % die Klassen zwischen 8.000 und 20.000 m² sowie über 20.000 m² (15 %). Flächen zwischen 5.000 m² und 8.000 m² kommen auf 11 % und die Kategorie 2.000-5.000 m² auf die verbleibenden 6 %.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

Bedeutende Verträge in Berlin 1. Halbjahr 2018

| Quartal | Unternehmen | Lage | Fläche (m²) |
|---------|------------------------|------------|-------------|
| Q1 | DefShop | Genshagen | 20.100 |
| Q1 | E-Commerce Unternehmen | Berlin | 14.600 |
| Q2 | Lillydoo | Genshagen | 9.000 |
| Q1 | JMT Event Service | Berlin | 8.600 |
| Q2 | Wardow | Wustermark | 7.400 |

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

Kennzahlen Logistikmarkt Berlin

| | 1. Hj. 2017 | 1. Hj. 2018 | Trend Restjahr |
|---------------------|-------------|-------------|----------------|
| Höchstmierte | 4,90 €/m² | 5,90 €/m² | ↗ |
| Durchschnittsmierte | 4,30 €/m² | 4,90 €/m² | → |
| Flächenumsatz | 290.000 m² | 135.000 m² | ↗ |
| - davon Eigennutzer | 21,9 % | 0,0 % | → |
| - davon Neubau | 69,1 % | 19,9 % | ↗ |

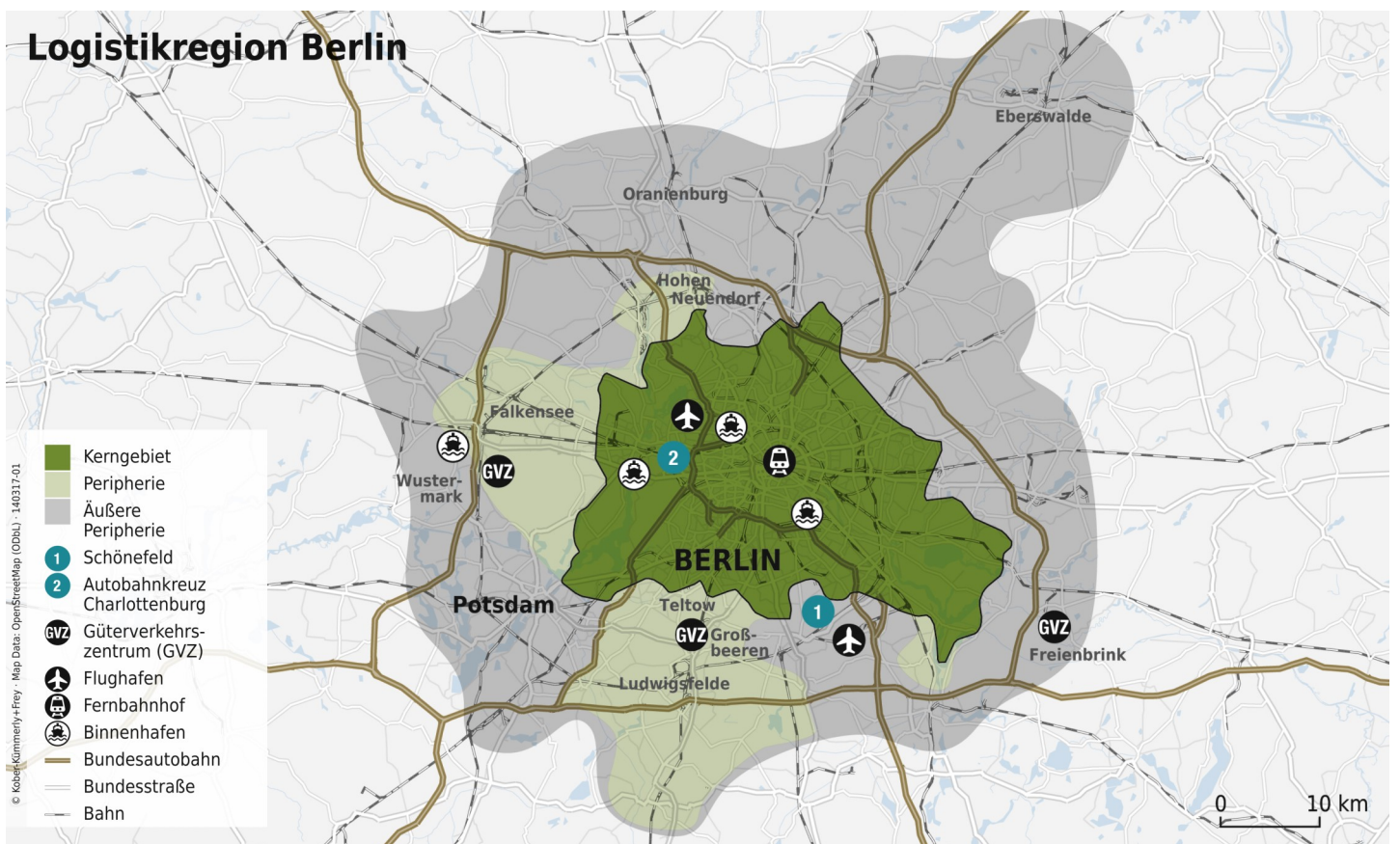
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

➤ ANGEBOT ZWEIGETEILT

Wie in der Vergangenheit bleibt das Angebot auf dem Berliner Markt auch weiterhin zweigeteilt. Dem Flächenengpass im innerstädtischen Bereich, wie unter anderem entlang der Stadtautobahn, stehen nach wie vor zum Teil auch größere Flächenreserven im Umland, besonders dem südlichen, zur Verfügung. Hier sind mehrere Neubauten entwickelt worden, die vom Markt noch nicht vollständig absorbiert wurden. Auch die Mietentwicklung ist differenziert zu betrachten: in den zentralen Lagen steigen sie, in Teilen des Umlands stehen sie unter Druck. Die Spitzenmierte, die für innerstädtische Neubautenentwicklungen erzielt wird, stieg um rund 20 % auf 5,90 €/m², womit sich die Hauptstadt vom vergleichsweise niedrigen Preisniveau in die Topgruppe katapultiert hat. Nur in Frankfurt (6,30 €/m²) und München (6,85 €/m²) werden Premiumflächen noch höher eingepreist. Auch die Durchschnittsmierte stieg kräftig, um 14 %, auf 4,90 €/m² an.

➤ PERSPEKTIVEN

Nachdem das erste Halbjahr unter dem Zeichen der Flächenverknappung stand, deutet sich für die zweite Jahreshälfte mit dem Beginn neuer Projektentwicklungen eine leichte Belebung an. Dementsprechend dürfte auch der Umsatz etwas anziehen. Ob dies für ein Gesamtjahresergebnis im langjährigen Schnitt reichen dürfte, bleibt jedoch abzuwarten. Bei der Entwicklung der Höchstmierte scheint derweil noch kein Ende in Sicht.



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: 30.06.2018

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