

PRESSEMITTEILUNG

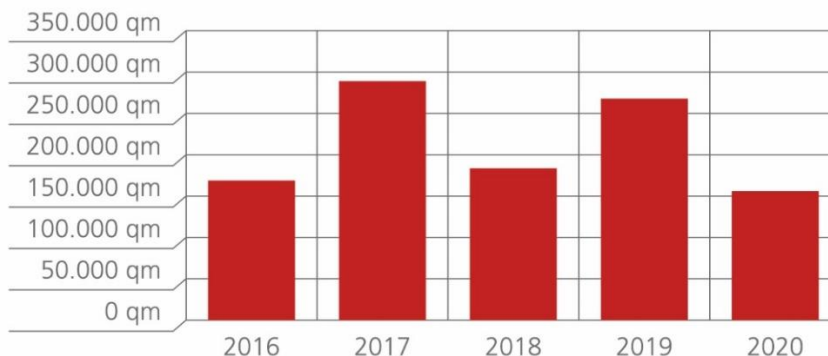
Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen im Großraum Berlin H1 2020

- Warten auf Baugenehmigungen: Mietverträge mit aufschiebender Bedingung verhegeln Halbjahresergebnis
- Corona-Krise nur kurz spürbar – tatsächliche Dynamik deutlich höher
- Reduzierte Flächenverfügbarkeit: Berlin nähert sich erstmals langjährigem Trend in anderen Top-Metropolen
- Realogis bleibt bei positiver Prognose für Jahresergebnis von 400.000 bis 450.000 qm

Berlin, 13. Juli 2020 – Auf den ersten Blick hat die Corona-Krise den Industrie- und Logistikimmobilienmarkt in der Metropolregion Berlin voll erwischt. Laut Realogis – dem mit 70 Experten führenden Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland – hat der Mietmarkt im Großraum Berlin im ersten Halbjahr 2020 mit einem von allen Marktteilnehmern vermittelten Flächenumsatz von 155.600 qm das schlechte Ergebnis gegenüber den letzten vier Vergleichszeiträumen erzielt.

Zudem ist das starke, vom Amazon-Mietvertrag (30.000 qm) geprägte Vorjahresergebnis um 42 % verfehlt worden (H1 2019: 266.900 qm) und der 5-Jahresschnitt – u.a. im H1 2017 geprägt durch die Ansiedlung von Asos (45.000 qm) und DM (35.000 qm) – um 27 % unterschritten worden (212.660 qm). Der Flächenumsatz im Neubausegment von 75.700 qm ist im Vergleich zu H1 2019 um 41 % gesunken (127.400 qm).

>> Halbjahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin



Copyright: Realogis

Auf den zweiten, detaillierteren Blick zeigt sich jedoch, dass das erste Halbjahr 2020 zwar von Corona geprägt war, diese Entwicklung aber auf dem Berliner Industrie- und Logistikmarkt nur kurz spürbar war. „Tatsächlich war die Dynamik deutlich höher und es sind bereits einige große Mietverträge in den vergangenen Monaten abgeschlossen worden. Diese sind jedoch durch Nutzungs- und Baugenehmigungen noch aufschiebend bedingt und werden erst im dritten und vierten Quartal 2020 in die Statistik eingehen“, **kommentiert Ben Dörks, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Berlin GmbH.** „Zählt man diese bereits erfolgten Großabschlüsse hinzu, kommt man auf ein Ergebnis von ca. 100.000 qm im zweiten Quartal bzw. ein Halbjahresergebnis von rund 200.000 qm, was die Kondition des tatsächlichen Marktes und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen besser widerspiegelt. Damit sind wir voll im Soll.“

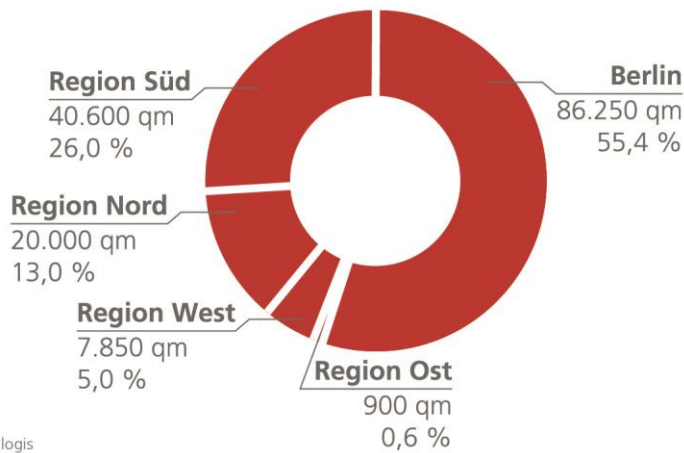
Ben Dörks weiter: „Allein wir haben im zweiten Quartal 2020 Mietverträge über 35.000 qm Fläche vermittelt, die aber alle aufschiebend bedingt sind. Das ist eine neue Entwicklung im Berliner Markt.“ Im Gegensatz zu anderen Top-Logistikmärkten wie Hamburg, München und Stuttgart gab es in Berlin bisher immer noch ausreichend verfügbare Flächen, sowohl in Bestands- als auch in Neubauten, in welche Unternehmen aus Handel, Produktion und Logistik sofort einziehen konnten. „Mittlerweile wird jedoch einerseits die Flächenauswahl bei größeren Einheiten ab 10.000 qm knapper, andererseits müssen Vermieter und Nutzer erst drei bis sechs Monate auf eine Bau- oder Nutzungsgenehmigung warten“, so Ben Dörks. „Das gilt gleichermaßen für den Neubau und für Umbauten, wie beispielsweise die Anpassung einer Logistik- in eine Produktionsimmobilie. Damit verschiebt sich der Bezug und die Aufnahme der Tätigkeiten in den Gebäuden, die erst gebaut oder umgerüstet werden müssen, zeitlich nach hinten.“

Bezüglich der Nachfragesituation im kleineren Flächensegment bis 3.000 qm verzeichnete der Markt Corona-bedingt im April 2020 zwar eine Delle. „Diese wird jedoch aktuell weg gebügelt, da die Verantwortlichen in den zumeist mittelständischen Unternehmen nunmehr wieder längerfristige Immobilienentscheidungen treffen können und wollen“, sagt Ben Dörks. Die weitere Entwicklung sieht er positiv: „Der Markt ist in einer guten Verfassung, wir kennen die aktuellen Gesuche von Unternehmen und sind recht entspannt, auch hinsichtlich der von uns prognostizierten Gesamtperformance von ca. 400.000 bis 450.000 qm Mietflächenumsatz bis Jahresende. Hierbei ist Tesla noch nicht eingerechnet.“

Flächenumsatz nach Regionen

Mit 55,4 % bzw. 86.250 qm stellt in den ersten sechs Monaten weiterhin das Stadtgebiet Berlin den größten Anteil am Flächenumsatz (H1 2019: 40 %, 107.400 qm). Die Region Süd hat 26 % bzw. 40.600 qm zum Halbjahresergebnis beigetragen (H1 2019: 32 %, 86.300 qm), gefolgt von der Region Nord mit 13 % bzw. 20.000 qm (H1 2019: 15 %; 39.500 qm). Die Region West liegt mit 5 % (7.850 qm) an vierter Stelle – wie im H1 2019 (8 %; 20.000 qm) – und wie immer bildet die Region Ost das Schlusslicht mit 0,6 % bzw. 900 qm (H1 2019: 5 %; 13.700 qm).

>> Halbjahresumsätze Industrie- und Logistikkimmobilien Großraum Berlin 2020 nach Regionen

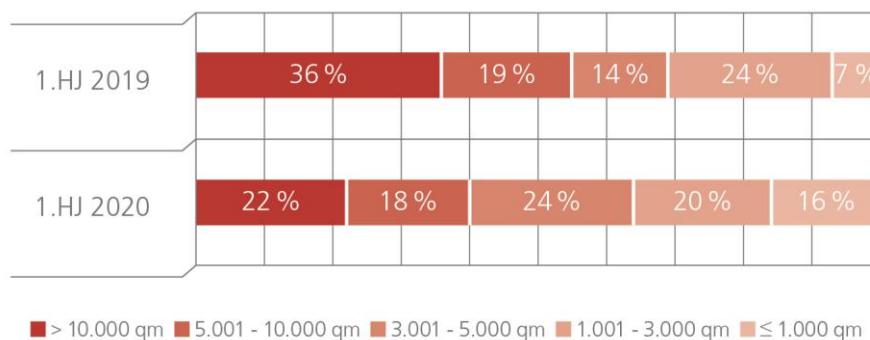


Copyright: Realogis

Flächenumsatz nach Größenklassen

Insgesamt sind in die aktuelle Statistik im ersten Halbjahr 2020 von allen Marktteilnehmern 70 Mietverträge eingeflossen, im Vergleich zu 91 in H1 2019. Während im Vorjahreszeitraum sechs Mietverträge in der Größenklasse „ab 10.000 qm“ und sieben im Segment „5.000-10.000 qm“ registriert worden sind, stellen diese im aktuellen Berichtszeitraum nur zwei (22 %; 33.800 qm), respektive vier (18 %; 28.300 qm). In der Größenklasse „3.000 - 5.000 qm“ (24 %; 37.400 qm) hat sich wenig Veränderung ergeben (H1 2020: 9 Abschlüsse, H1 2019: 10 Abschlüsse). Wie skizziert, ist das im Berliner Markt gängige Segment „1.000-3000 qm“ mit 19 Deals (20 %; 30.700 qm) vorrübergehend rückläufig gewesen (gegenüber 40 in H1 2019). 36 Mietverträge (16 %; 25.400 qm) – und damit mehr als die Hälfte – gelten der Größenordnung „unter 1.000 qm“ (H1 2019: 28).

>> Abschlüsse nach Größenklassen Industrie- und Logistikkimmobilien Großraum Berlin 1. Halbjahr 2020



Copyright: Realogis

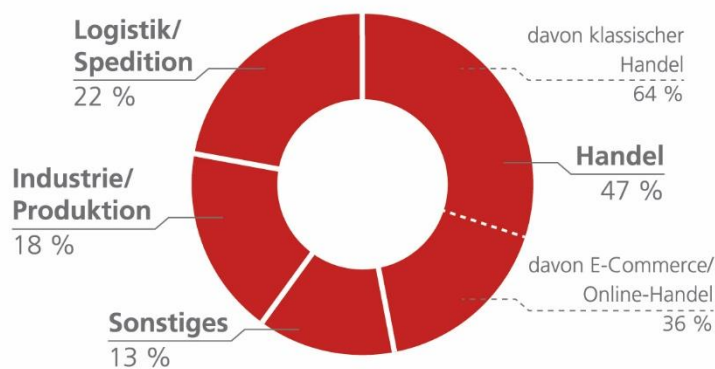
Wesentliche Umsatzbringer in H1 2020

| Name des Unternehmens | Ort | Fläche | Neubau/Bestand |
|-----------------------|-------------|-----------|----------------|
| Rewe | Oranienburg | 20.000 qm | Neubau |
| Vivantes | Berlin | 13.750 qm | Neubau |
| E-Commerce | Werder | 7.836 qm | Neubau |
| Jonas & Redmann | Berlin | 7.700 qm | Neubau |
| Flaschenpost | Berlin | 6.700 qm | Bestand |

Flächenumsatz nach Branchen

Mit 47 % (72.640 qm) hat die Branche Handel zu dem Gesamtergebnis beigetragen, wovon der klassische Handel mit 64 % bzw. 46.580 qm zwei Drittel beigetragen hat. Logistik, wie in den letzten Halbjahresberichten, landet mit 22 % (33.950 qm) auf dem zweiten Platz (H1 2019: 28 %; 76.300 m). Die Industrie hat flächenmäßig ähnlich viel wie im Vorjahreszeitraum abgenommen, legt aber anteilmäßig zu (H1 2020: 18 %; 28.210 qm; H1 2019: 11 %; 28.300 qm).

>> Halbjahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin 2020 nach Branchen



Copyright: Realogis

Mietpreise im ersten Halbjahr 2020

Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete liegen auf dem Niveau vom ersten Quartal 2020. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum haben sie jedoch zugelegt: Aktuell notiert die Spitzenmiete bei 7,00 Euro/qm (H1 2019: 6,90 Euro/qm; +1,45 %) und die Durchschnittsmiete bei 5,80 Euro/qm (H1 2019: 5,50 Euro/qm; +5,45 %).

Bei einer genaueren Betrachtung der Mietpreisspannen im Stadtgebiet Berlin hat Realogis ein Anziehen der unteren Grenze für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 qm von 5,50 Euro/qm auf 6,00 Euro/qm und für Lager- und Logistikflächen ab 2.000 qm von 6,00 Euro/qm auf 6,50 Euro/qm registriert. Eine ähnliche Mietpreisentwicklung ist auch in Großbeeren beobachtet worden: von 3,70 Euro/qm auf 3,90 Euro/qm für Lager- und

Logistikflächen ab 5.000 qm und von 3,80 Euro/qm auf 4,20 Euro/qm für Lager- und Logistikflächen ab 2.000 qm.

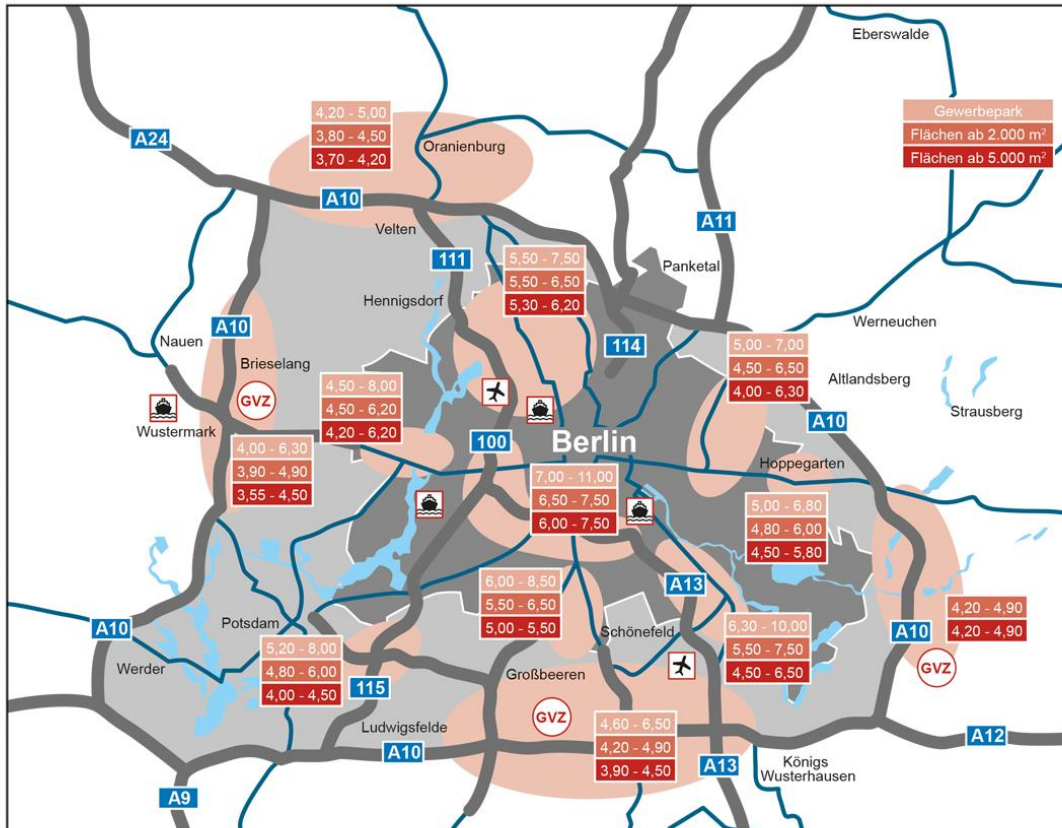
>> Halbjahresvergleich Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin*



Copyright: Realogis

* innerhalb der Berliner Stadtgrenze

Logistikimmobilienmarkt Berlin: Mietpreisspannen H1/2020 (Euro/qm)



Copyright: Realogis

Grafiken: Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

Pioneers in logistics since 2005: Realogis – www.realogis.de

Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 70 Experten zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien erzielte 2019 einen Netto-Umsatz von mehr als 14 Millionen Euro.

Pressekontakt Realogis:

Silke Westermann, Senior PR Beraterin
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:

Realogis Holding GmbH
Silja Schuppler
Marketing
Rundfunkplatz 4, 80335 München
Tel: +49/89/51 55 69 17
E-Mail: s.schuppler@realogis.de
www.realogis.de