

PRESSEMITTEILUNG

Berlin: Logistikimmobilienmarkt geht durch die Decke

Berlin, 14. Oktober 2020 – Der Vermietungsmarkt für Lager-, Industrie und Logistikimmobilien Berlin hat sein bestes Quartalsergebnis seit Aufzeichnung eingefahren. In den Monaten Juli bis September 2020 hat sich das Umsatzvolumen an neu vermieteten Flächen auf ca. 182.000 qm akkumuliert. Damit wurde der Flächenumsatz im Vorjahreszeitraum von rund 127.800 qm um 42 % getoppt. Knapp die Hälfte aller Abschlüsse haben im abgelaufenen Quartal im Neubau stattgefunden (87.150 qm), womit dieses Segment im Vorjahresvergleich um 88 % zulegte (Q3 2019: 46.260 qm). Größter Flächenabnehmer mit 38,5 %, bzw. rd. 70.000 qm ist der Handel, E-Commerce hat davon 81 %, bzw. 56.400 qm ausgemacht.

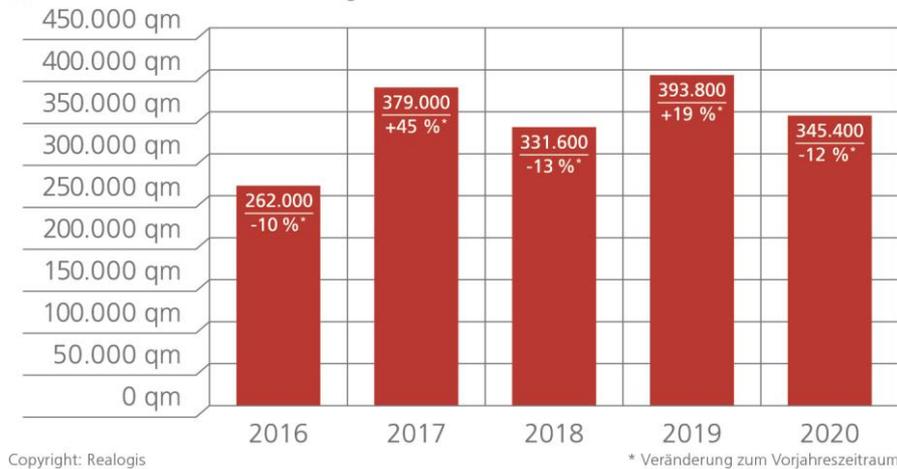
„Weder Covid noch die Sommerferien oder das Sommerloch haben dem Berliner Logistikimmobilienmarkt etwas anhaben können. Wie von uns vorhergesagt, sind die Vertragsabschlüsse, die im zweiten Quartal bekannt gegeben wurden, jetzt zum Teil abgeschlossen worden. Damit wird die Delle aus dem Vorquartal mit ca. 56.300 qm ausgeglichen“, kommentiert **Ben Dörks, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Berlin GmbH**.

„Und auch das vierte Quartal kann noch einer Rally gleichen, sodass die 450.000 qm-Grenze locker überschritten werden kann und mit der Gigafactory von Tesla in Grünheide könnten zudem noch nach Angaben von Tesla weitere rund 600.000 qm hinzukommen. Das Knacken der 1 Mio.-Grenze käme einem bisher einmaligen Gesamtergebnis gleich und würde einem guten Jahresergebnis der Top-Logistikmärkte Nordrhein-Westfalens entsprechen“, so Ben Dörks.

„Die Stimmung am Markt, sei es Handel, Großhandel, kleinere Produktionsunternehmen oder Logistiker, ist gut trotz der Verschiebung des Insolvenzrechts zum 31. Dezember. Alle suchen – mit Ausnahme der Veranstaltungsbranche – weiterhin Flächen. Auch wenn viele abvermietet wurden, es sind nicht mehr sehr viele innerstädtische hochwertige Objekte vorhanden“, sagt Ben Dörks.

Der Flächenumsatz im Berliner Logistikimmobilienmarkt beläuft sich für die vergangenen neun Monate (Q1-Q3 2020) auf rund 345.400 qm und liegt damit noch 12 % unter dem Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2019: 393.800 qm), aber 0,9 % über dem 5-Jahresschnitt (342.360 qm).

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin Q1 - Q3 2020



Bestandsimmobilien haben in den letzten neun Monate 51,8 % zum Ergebnis beigesteuert (178.800 qm) und liegen damit 19 % unter dem Vorjahresniveau (Q1-Q3 2019: 220.130 qm). Neubauten sind mit 166.600 qm für einen Anteil von 48,2 % verantwortlich und damit 4 % rückläufig (Q1-Q3 2019: 173.650 qm).

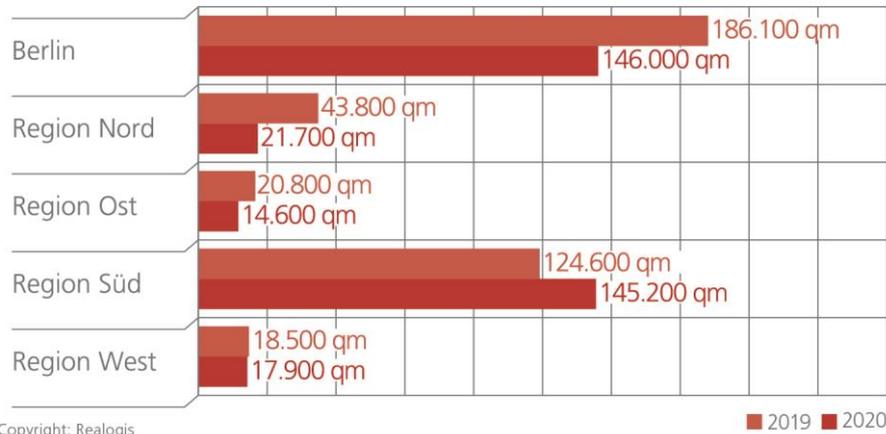
Flächenumsatz nach Regionen

„Das Berliner Stadtgebiet verzeichnet weiterhin eine konstant hohe Nachfrage, welche jedoch kaum noch bedient werden kann“, berichtet Ben Dörks. So beläuft sich der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen im Berliner Stadtgebiet auf 146.000 qm (42,3 % des Gesamtergebnisses). Das entspricht einem Rückgang von 21,5 % im Vergleich zum Vorjahr (Q1-Q3 2019: 186.100 qm; 47,3 %).

Viele Unternehmen gehen daher in das nahe Umland. So sind in den letzten neun Monaten im Berliner Süden 145.200 qm Flächen zur Anmietung gekommen (42 % des Gesamtergebnisses Q1-Q3 2020), was einem Plus von 16,5 % im Vergleich zum Vorjahresergebnis entspricht. Das Umland Nord hat 6,3 %, bzw. 21.700 qm zum Ergebnis beigetragen und hat 50,5 % weniger Flächenumsatz realisiert als in Q1-Q3 2019 (43.800 qm; 11,1 %). Umland West war mit 5,2 %, bzw. 17.900 qm und Umland Ost mit 4,2 %, bzw. 14.600 qm vertreten.

Bezogen auf den Vergleich zum Vorjahresquartal hat das Umland Süd mit +155 %, das Umland Ost mit +96% und das Umland West mit +1.807 % bei den erfolgreichen Vermietungsaktivitäten zugelegt. Umland Nord (-84 %) und das Stadtgebiet Berlin (-27 %) haben hingegen ein deutlich geringeres Abschlussvolumen anzubieten.

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikkimmobilien Großraum Berlin nach Regionen
Q1 - Q3 2019 vs. Q1 - Q3 2020



Flächenumsatz nach Branchen

42,4 % des Gesamtflächenumsatzes sind in den letzten neun Monaten vom Handel abgenommen worden (146.300 qm), ein Zugewinn von +6,6 % (Q1-Q3 2019: 137.250 qm; 34,9 %). Davon sind 57,3 % auf den E-Commerce (83.760 qm) entfallen.

„In richtig guter Verfassung zeigt sich im dritten Quartal die Branche Produktion“, berichtet Ben Dörks. Während Produktionsunternehmen in den ersten drei Quartalen 2019 nur für ein Vermietungsvolumen von 48.250 qm (12,3 %) verantwortlich waren, hat sich ihr Anteil aktuell mit 85.600 qm auf 24,8 % gesteigert (Q1-Q3 2020). „Zwar ist das Ergebnis zahlenmäßig durch Großabschlüsse von Automotive-Unternehmen geprägt“, so Ben Dörks, „es ist aber wichtig zu erwähnen, dass – typisch für Berlin – viele kleinere Produktionsunternehmen das Geschehen mit Flächen zwischen 1.000 bis 2.000 geprägt haben.“ Die Branche Logistik hat 22,6 %, bzw. 77.900 qm zum Gesamtergebnis beigetragen und liegt damit allerdings 31 % unter dem Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2019: 112.850 qm; 28,7 %).

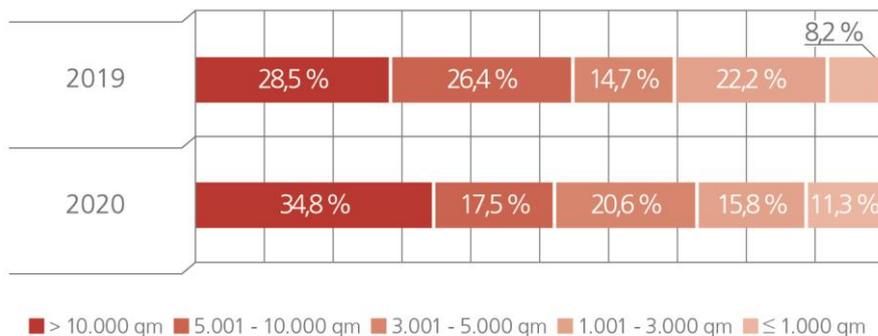
>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikkimmobilien Großraum Berlin nach Branchen
Q1 - Q3 2019 vs. Q1 - Q3 2020



Flächenumsatz nach Größenklassen

Die Größenklasse größer 10.000 qm stellt mit 34,8 %, bzw. 120.200 qm den Löwenanteil (5 Mietvertragsabschlüsse) und verzeichnet ein Plus von 6,9 % im Vergleich zum Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2019: 112.400 qm; 28,5 %). Die Größenklasse 3.000-5.000 qm platziert sich an zweiter Stelle und stellt 20,6 %, bzw. 71.300 qm (16 Mietvertragsabschlüsse), was einem Plus von 23,1 % im Vergleich zum Vorjahr (57.900 qm; 14,7 %) entspricht. Immobilien mit einer Größe zwischen 5.000 bis 10.000 qm (8 Mietvertragsabschlüsse) sind für 60.400 qm (17,5 %) verantwortlich und die Segmente 1.000-3.000 qm (32 Deals) mit 54.500 qm für 15,8 % sowie unter 1.000 qm (53 Deals) mit 39.000 qm für 11,3 %.

>> Abschlüsse nach Größenklassen Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin
Q1-Q3 2019 vs. Q1-Q3 2020



Copyright: Realogis

Wesentliche Umsatzbringer Q3 2020

Ceva	Königs Wusterhausen	53.717	qm	Neubau
Gestamp	Großbeeren	14.980	qm	Bestand
Baustellenzulieferer für Tesla	Grünheide	12.000	qm	Bestand

Mietpreisentwicklung Q3 2020

Die Mietpreise sind im abgelaufenen Quartal auf dem Niveau von H1 2020 geblieben: Spitzenmiete notiert bei 7,00 Euro/qm, die Durchschnittsmiete bei 5,80 Euro/qm.

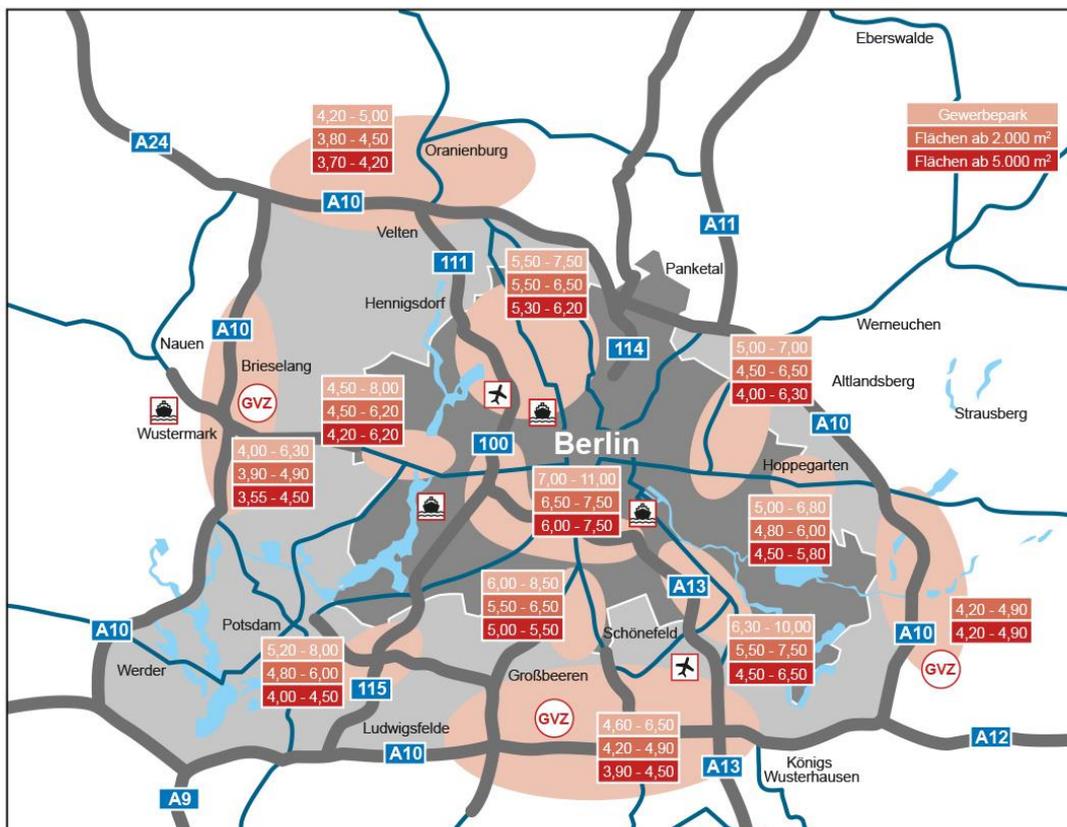
„Wer jetzt noch Mietverträge abgeschlossen hat, konnte noch von preisgünstigeren Mieten profitieren“, so Ben Dörks. Für 2021 prognostiziert der Logistikimmobilienexperte Mietpreissteigerungen zwischen 5-10 % sowohl für Neubauten als auch Bestandsimmobilien.

>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien
Großraum Berlin* Q3 2020



Copyright: Realogis

Logistikimmobilienmarkt Berlin: Mietpreisspannen Q3/2020 (Euro/qm)



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 sieben eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien plant 2020 weitere Personaleinstellungen.

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