

JJ
Veränderung

12-Monats-
Prognose

797.000 m²

Flächenumsatz (kum.)



6,50 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



360 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



3,10 %*

Spitzenrendite



*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

12-Monats-
Prognose

103,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2022)



90.000

Beschäftigte im Sektor
Transport und Lager
Stadt Berlin (Jun. 2022)



8,7 %

Arbeitslosenquote
Stadt Berlin (Jun.2022)



Quelle: ifo Institut (Index: 2015=100), Moody's Analytics,
Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Situation in Berlin ist derzeit geprägt vom Krieg in der Ukraine, gestiegenen Energiepreisen, einer hohen Inflationsrate und Lieferkettenproblemen. Diese Faktoren bremsen die kurzzeitige konjunkturelle Erholung nach den Corona-Restriktionen wieder aus. Besonders das Logistik- und Verkehrsgewerbe sowie die produzierenden Branchen sind seit Monaten von steigenden Preisen und gestörten Lieferketten betroffen. Dies wird durch die repräsentative IHK-Berlin-Konjunkturumfrage untermauert: der Konjunkturklimaindex -ein Indikator aus Lage- und Erwartungssalden- lag Ende Mai/Anfang Juni bei 119 Punkten, das sind vier Punkte weniger als zu Jahresbeginn. Nichtsdestotrotz ist die Zahl der Beschäftigten in Berlin im Sektor Verkehr und Lager im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf rund 90.000 gestiegen.

VERMIETUNGSMARKT: NEUES ALLZEITHOCH BEIM FLÄCHENUMSATZ

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete in der ersten Jahreshälfte einen Flächenumsatz von rund 797.000 m². Dieses Ergebnis liegt nicht nur 219 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums, sondern ist auch das höchste Ergebnis der letzten 12 Jahre.

Zu verdanken ist dieser hohe Flächenumsatz vor allem dem Eigennutzer Tesla, der seine Gigafactory mit 327.000 m² in Grünheide angesiedelt hat und im 1. Quartal in die Statistik einging, als die Baugenehmigung endgültig erteilt worden war. Diese großflächige Produktionsimmobilie stellt einen Sonderfaktor dar und trieb den Flächenumsatz der Branche Hersteller/Industrie und im Teilmarkt Umland Ost in die Höhe.

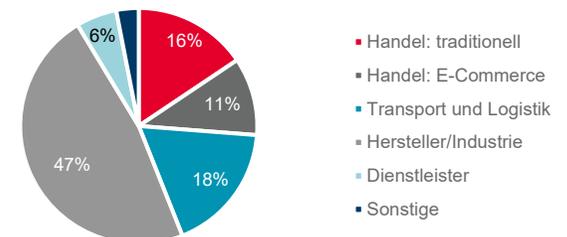
Der Flächenumsatz ohne den US-amerikanischen Autohersteller liegt bei 470.000 m² und stellt ebenso einen Rekordwert für alle Halbjahre dar. Dabei wurden im 1. Quartal 171.000 m² und im zweiten, deutlich stärkeren Quartal 299.000 m² Lager- und Logistikflächen umgesetzt. Einen erheblichen Anteil dazu beigetragen haben einige großflächige Anmietungen im 2. Quartal – darunter Abschlüsse von Lidl in Werder und Potsdam mit 39.700 m² bzw. 27.700 m², die Anmietungen von Schnellecke Logistics in Rangsdorf (35.200 m²) und Picnic in Ludwigsfelde (34.500 m²). Ebenso pushte der Baustart des Eigennutzers Chefs Culinar den Flächenumsatz nach oben.

Als umsatzstärkste Nutzerbranche erwies sich der Sektor Hersteller/Industrie mit 47 % (davon Tesla-Anteil 41 %), gefolgt von Handelsunternehmen mit 27 %. Innerhalb der Handelsbranche entfallen 16 % auf Unternehmen aus dem traditionellen Handel und 11 % auf den E-Commerce-Bereich, der im Berliner Marktgebiet besonders stark vertreten ist. Nutzer aus der Transport- und Logistikbranche tragen rund 18 % zum Flächenumsatz im ersten Halbjahr bei.

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-2 2022



WEITER STEIGENDE MIETEN

Die Mieten für Logistikflächen steigen in Berlin stetig. Auf dem Industrial- und Logistikimmobilienmarkt der Bundeshauptstadt trifft eine hohe Nachfrage nach (Neubau)flächen auf ein knappes Angebot. Zudem sind die Entwickler steigenden Grundstücks- und Baukosten ausgesetzt, sodass im 2. Quartal eine Spitzenmiete von 6,50 €/m²/Monat erzielt wurde. Dieser Preis liegt 7 % über dem des Vorquartals und entspricht einer Steigerung um 90 Cent bzw. 16 % zum Vorjahreszeitraum.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN

Im ersten Halbjahr 2022 wurden fast zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes durch sieben großvolumige Abschlüsse ab 20.000 m² generiert – hierbei fanden eine Transaktion mit einem Nutzer aus der Branche Hersteller/Industrie statt, drei aus der Handelsbranche, zwei aus der Transport/Logistik-Branche und einer aus dem Bereich Dienstleister. Im Flächensegment 10.000 bis 20.000 m² wurden 14 % des Flächenumsatzes verzeichnet, wobei diese Kategorie zu fast 50 % mit Mietern aus dem Transport- und Logistiksegment belegt ist.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten, wurde der höchste Flächenumsatz mit 346.400 m² im Umland Ost verzeichnet; im Berliner Umland Süd wurden mit 205.600 m² rund 26 % umgesetzt und im Umland West 10 %. Im Berliner Stadtgebiet wurde in den Teilmärkten Süd und Ost ein Gros des Flächenumsatzes verzeichnet.

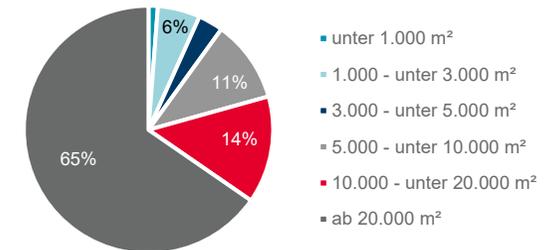
AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2022

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m ²	Typ
Q1	Produktionsimmobilie	Grünheide	Tesla	327.000	Eigennutzer
Q2	Logistikimmobilie	Werder	Lidl	39.700	Anmietung
Q2	Logistikimmobilie	Rangsdorf	Schnellecke Logistics	35.200	Anmietung
Q2	Logistikimmobilie	Ludwigsfelde	Picnic	34.500	Anmietung

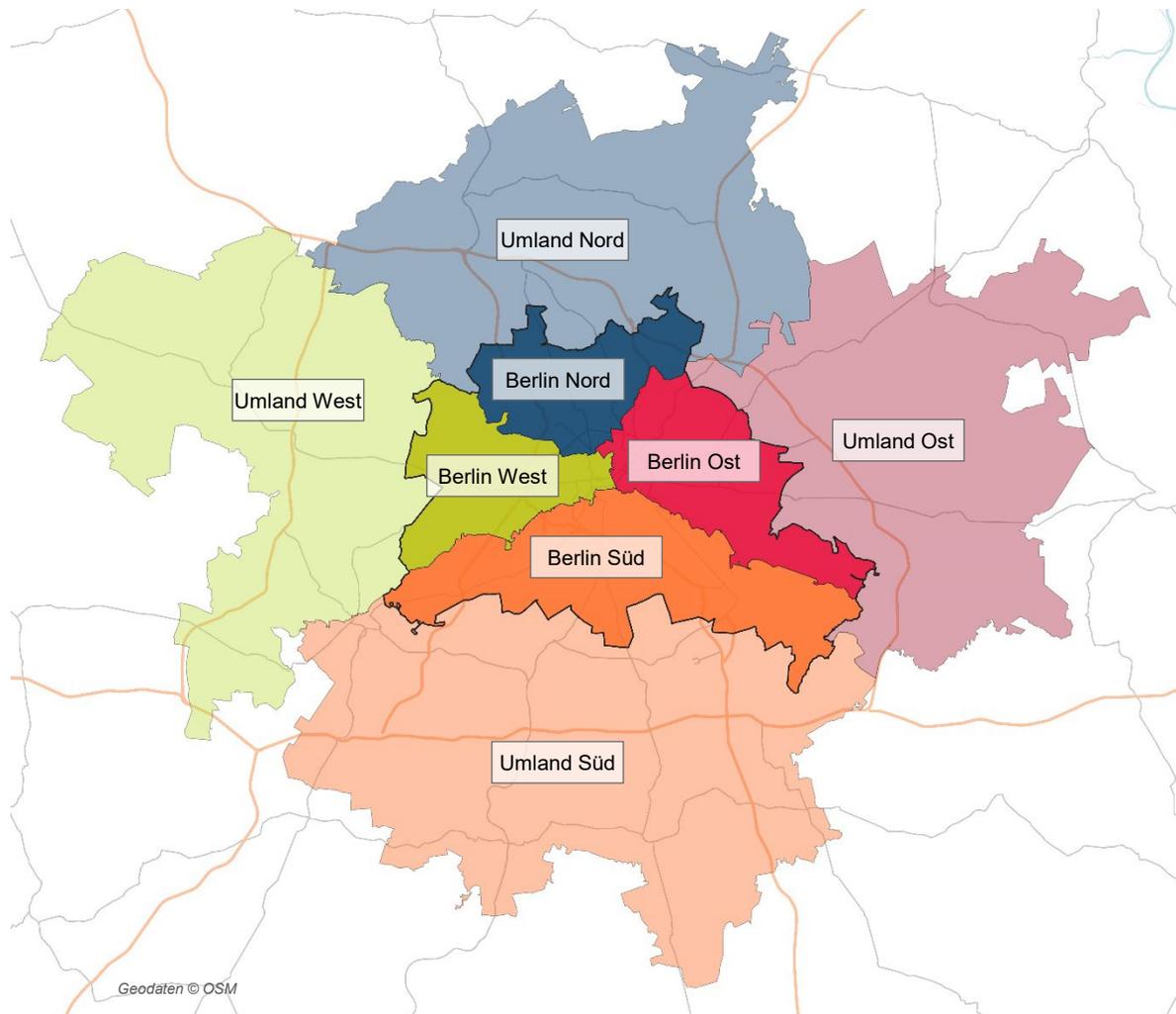
MIETEN LOGISTIK



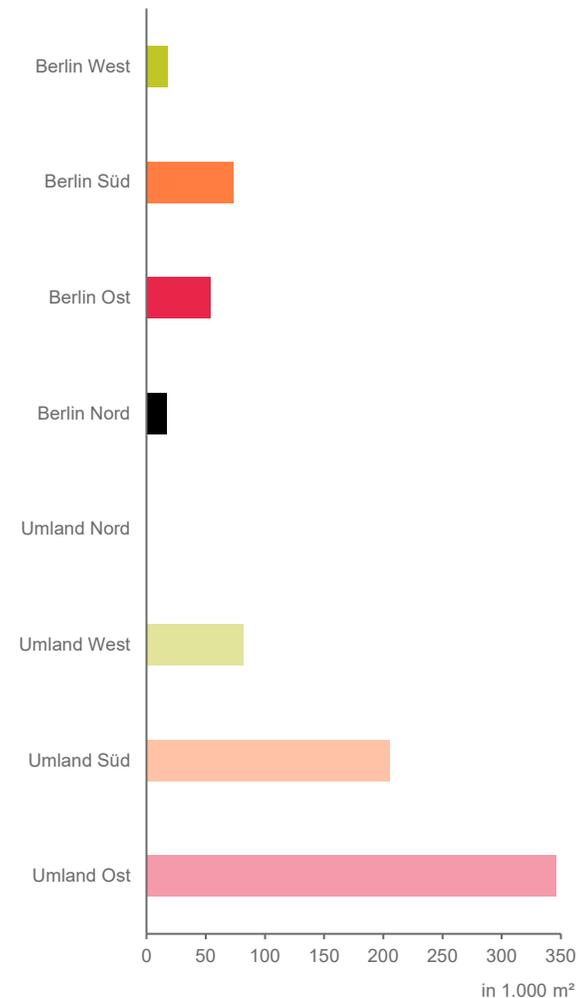
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2022



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-2 2022



INVESTMENTMARKT: REKORD BEIM TRANSAKTIONSVOLUMEN UND STEIGENDE RENDITEN

Das Investmenttransaktionsvolumen im Berliner Marktgebiet für Logistik- und Industriebimmobilien belief sich im ersten Halbjahr auf 360 Millionen Euro, davon entfielen auf das erste Quartal 210 Mio. € und auf das zweite Quartal 150 Mio. €. Dieses Ergebnis liegt 173 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums und entspricht ebenfalls einem neuen Rekord. Industrial- und Logistikinvestments trugen im ersten Halbjahr rund 10 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Berliner Markt (3,78 Mrd. €) bei.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag zum Ende des zweiten Quartals bei 3,10 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Rückgang um 20 Basispunkte; jedoch ist der Wert nach einem langen, kontinuierlichen Rückgang bis zum 1. Quartal 2022 im 2. Quartal um 10 Basispunkte gestiegen. Grund dafür sind die gestiegenen Fremdfinanzierungskosten.

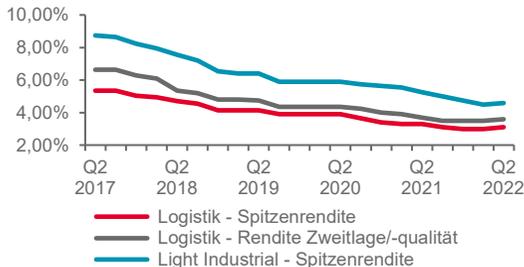
ECKDATEN



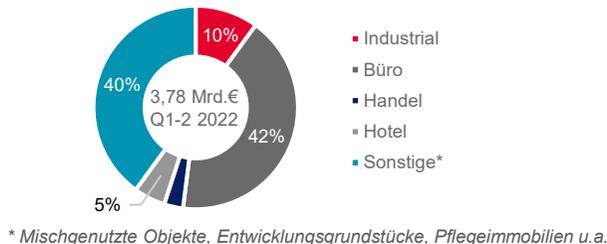
TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK & INDUSTRIAL



RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT



BRITT HABERMANN

Head of Logistics & Industrial Services Region East
Capital Markets Investment Sales
+49 30 726 21 83 74 / britt.habermann@cushwake.com

ARND STERNBERG

Head of Logistics & Industrial Agency Germany
+49 211 540 898 75 / arnd.sternberg@cushwake.com

STEVEN SIEBERT

Head of Logistics & Industrial Services Germany
Capital Markets Investment Sales
+49 69 50 60 73 431 / steven.siebert@cushwake.com

SYLKE REISENAUER

Research Analyst
+49 69 50 60 73 143 / sylke.reisenauer@cushwake.com

URSULA NEISSER

Head of Research Germany
+49 69 50 60 73 140 / ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT, MRICS

Head of Research & Insight Germany
+49 40 300 88 11 50 / helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.