

JJ  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

962.000 m<sup>2</sup>

Flächenumsatz (kum.)



7,00 €

Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



365 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



3,60 %\*

Spitzenrendite



\*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Situation in Berlin ist derzeit geprägt vom Krieg in der Ukraine, damit einhergehenden Lieferkettenproblemen sowie deutlichen Steigerungen bei Energiepreisen, Inflationsrate und Finanzierungskosten. Diese Faktoren schüren Unsicherheit und bremsen die konjunkturelle Entwicklung aus. Laut führenden Wirtschaftsforschungsinstituten bewegt sich die gesamtdeutsche Wirtschaft in eine Rezession. Besonders das Logistik- und Verkehrsgewerbe sowie die produzierenden Branchen sind seit Monaten vom Kostendruck durch rasant gestiegene Vorprodukt-, Rohstoff- und Energiepreise und von gestörten Lieferketten betroffen. Die Berliner E-commerce-Händler verzeichnen seit einigen Monaten eine sinkende Nachfrage, was auf die abflauende Kaufkraft der Konsumenten zurückzuführen ist. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in der repräsentativen IHK-Berlin-Konjunkturumfrage wider: der Konjunkturklimaindex - ein Indikator aus Lage- und Erwartungssalden - lag im Herbst bei 86 Punkten, das sind 32 Punkte weniger als im Frühsommer. Und auch die Zahl der Beschäftigten im Sektor Verkehr und Lager in Berlin ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 2.100 auf rund 84.700 gesunken.

FLÄCHENUMSATZ: REKORD DANK ZAHLREICHER GROßABSCHLÜSSE

Obwohl sich die Marktakteure in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld befinden, sind auf dem Berliner Logistik- und Industrieimmobilienmarkt bislang kaum negative Einflüsse zu spüren: Der Flächenumsatz von rund 962.000 m<sup>2</sup> liegt nicht nur 147 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums, sondern ist auch das höchste Ergebnis der letzten 12 Jahre für erste neun Monate. Zu verdanken ist dieser hohe Flächenumsatz vor allem dem Eigennutzer Tesla, der seine Gigafactory mit 327.000 m<sup>2</sup> in Grünheide angesiedelt hat und im 1. Quartal in die Statistik einging, als die Baugenehmigung endgültig erteilt wurde. Dieser Sonderfaktor trieb den Flächenumsatz der Branche Hersteller/Industrie und im Teilmarkt Umland Ost in die Höhe. Auch ohne den US-amerikanischen Autohersteller liegt der Flächenumsatz mit 635.000 m<sup>2</sup> auf einem Rekordwert. Dabei wurden im 1. Quartal 176.000 m<sup>2</sup>, im zweiten - deutlich stärkeren - Quartal 290.000 m<sup>2</sup> und im 3. Quartal 169.000 m<sup>2</sup> Logistik-, Lager- und Industrieflächen umgesetzt. Einen erheblichen Anteil dazu beigetragen haben neun großflächige Anmietungen der Größenklasse ab 20.000 m<sup>2</sup> - darunter Abschlüsse von Lidl in Werder und Potsdam mit 39.700 m<sup>2</sup> bzw. 27.700 m<sup>2</sup>, die Anmietungen von Picnic in Ludwigsfelde (34.500 m<sup>2</sup>) und in Falkensee (21.900 m<sup>2</sup>). Außerdem fanden in Rangsdorf (Vor-)vermietungen an Mounting Systems mit 29.100 m<sup>2</sup> und an Schnellecke Logistics mit 35.200 m<sup>2</sup> statt. Der mit 32.500 m<sup>2</sup> größte Abschluss in Q3 erfolgte durch den Logistikdienstleister VAH Jager in Oberkrämer. Der Flächenumsatz wurde zudem durch den Baustart des Eigennutzers Chefs Culinar nach oben gepusht. Als umsatzstärkste Nutzerbranche erwies sich der Sektor Hersteller/Industrie mit 45 % (allein Tesla mit 34 %), gefolgt von Handelsunternehmen mit 26 %. Innerhalb der Handelsbranche entfallen jeweils 13 % auf Unternehmen aus dem traditionellen Handel und auf den E-Commerce-Bereich, der im Berliner Marktgebiet besonders stark vertreten ist. Nutzer aus der Transport- und Logistikbranche tragen rund 19 % zum Flächenumsatz der ersten neun Monate bei.

ARBEITSMARKT

JJ  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

99,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Sep. 2022)



84.700

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



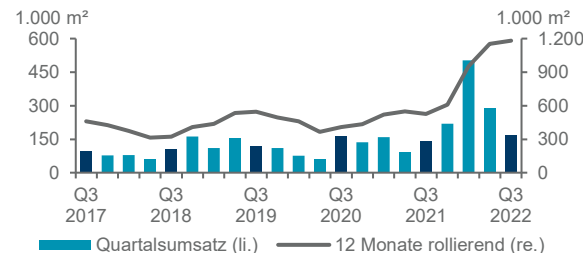
8,9 %

Arbeitslosenquote  
Stadt Berlin (Sep.2022)

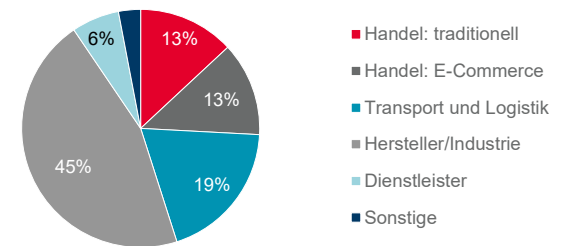


Quellen: ifo Institut (Index: 2015=100), Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-3 2022



**WEITERER ANSTIEG DER MIETEN**

Die Mieten für Logistikflächen steigen in Berlin stetig. Auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt der Bundeshauptstadt trifft eine hohe Nachfrage nach Flächen auf ein knappes Angebot. Zudem sind die Entwickler steigenden Grundstücks- und Baukosten ausgesetzt, sodass im 3. Quartal eine Spitzenmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erzielt wurde. Dieser Preis liegt 8 % über dem des Vorquartals und entspricht einer Steigerung um 1,30 € bzw. 23 % zum Vorjahreszeitraum.

**FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN**

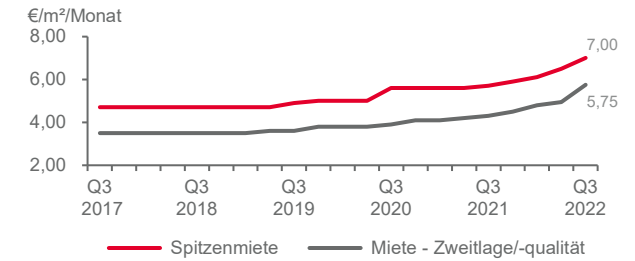
In den ersten neun Monaten 2022 wurden fast zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes durch zehn Abschlüsse ab 20.000 m<sup>2</sup> generiert – hierbei fanden zwei Transaktionen mit Nutzern aus der Branche Hersteller/Industrie statt, vier aus der Handelsbranche, drei aus der Transport/Logistik-Branche und einer aus dem Bereich Dienstleister. Im Flächensegment 10.000 bis unter 20.000 m<sup>2</sup> wurden 13 % des Flächenumsatzes verzeichnet, wobei diese Kategorie zu knapp 50 % mit Mietern aus der Handelsbranche belegt ist. Dicht darauf folgt die Größenklasse 5.000 bis unter 10.000 m<sup>2</sup> mit 11% am Flächenumsatz.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten wurden 23 % des Flächenumsatzes im Berliner Stadtgebiet und 77 % im Umland generiert. Dabei wurden im Umland Ost mit 346.400 m<sup>2</sup> die meisten Flächen umgesetzt; das Umland Süd verzeichnete mit einem Flächenumsatz von 255.300 m<sup>2</sup> rund 27 % und das Umland West notiert bei 11 %. In den Teilmärkten Berlin Süd und Berlin Ost wurden 40 % bzw. 25 % des Flächenumsatzes im Stadtgebiet registriert.

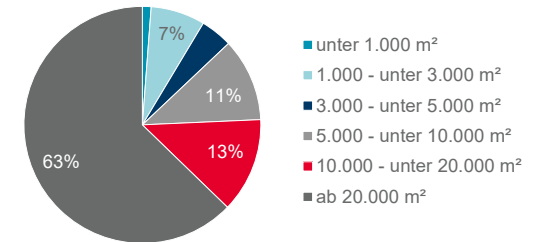
**AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2022**

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Q1	Produktionsimmobilie	Grünheide	Tesla	327.000	Eigennutzer
Q2	Magna Park	Werder	Lidl	39.700	Anmietung
Q2	Panattoni Park Berlin Süd	Rangsdorf	Schnellecke Logistics	35.200	Anmietung
Q2	VGP Park Berlin	Ludwigfelde	Picnic	34.500	Anmietung
Q3	Logistikimmobilie	Oberkrämer	VAH Jäger	32.500	Vorvermietung (im Bau)
Q3	Panattoni Park Berlin Süd	Rangsdorf	Mounting Systems	29.100	Vorvermietung (im Bau)
Q1	Panattoni Park Berlin Süd	Rangsdorf	Hive Logistics	21.700	Anmietung

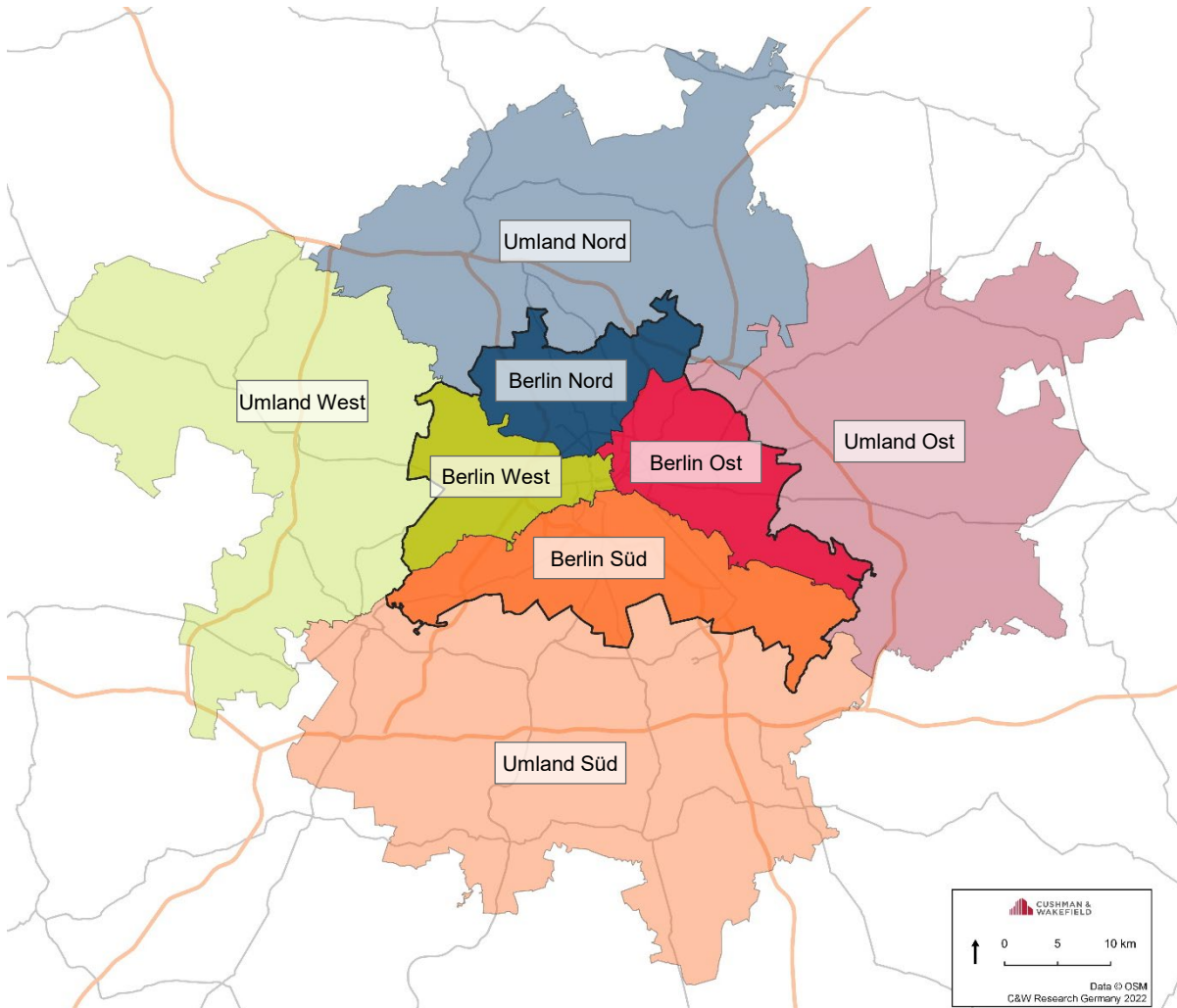
**MIETEN LOGISTIK**



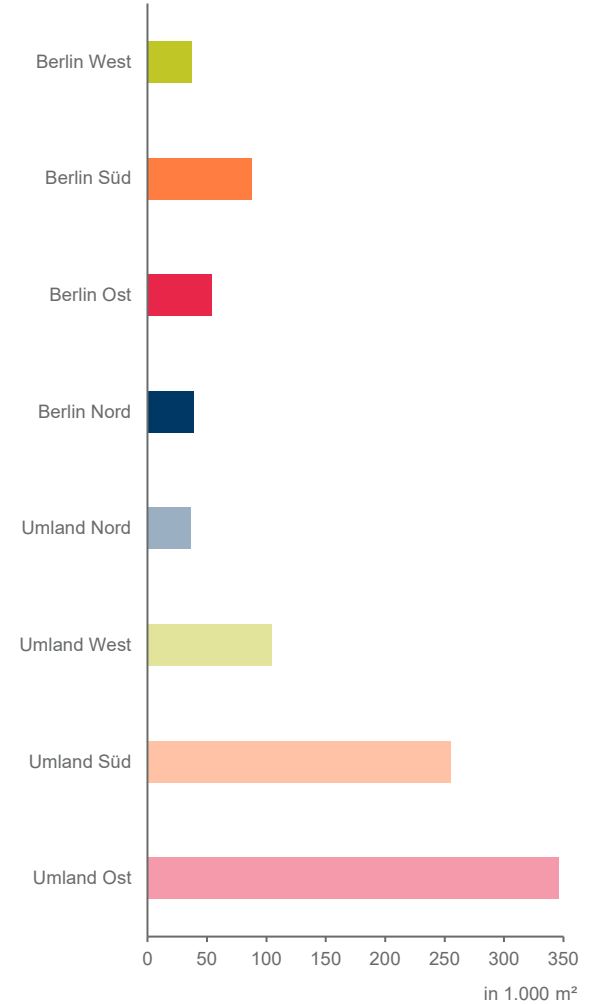
**FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2022**



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-3 2022



**INVESTMENTMARKT: ABSCHWUNG BEIM TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPRUNGHAFTER RENDITEANSTIEG**

Das Investmenttransaktionsvolumen im Berliner Marktgebiet für Logistik- und Industrieimmobilien belief sich in den ersten neun Monaten 2022 auf 365 Millionen Euro. Davon entfielen auf das erste Quartal 210 Mio. €, auf das zweite Quartal 150 Mio. € und lediglich 5 Mio. € auf das dritte Quartal. Dieses Ergebnis liegt 27 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums, aber dennoch ist es das zweithöchste Volumen für ein Dreivierteljahr seit Beginn der Berichterstattung im Jahr 2008. Trotz des sich abzeichnenden Wirtschaftsabschwungs aufgrund schwieriger makroökonomischer und geopolitischer Bedingungen trugen Logistik- und Industrialinvestments in den ersten neun Monaten 2022 rund 6 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Berliner Markt (5,92 Mrd. €) bei.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag zum Ende des 3. Quartals bei 3,60 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Anstieg um 50 Basispunkte; der Wert war nach einem langen, kontinuierlichen Rückgang bis zum 1. Quartal 2022 im 2. Quartal zunächst um 10 Basispunkte und im 3. Quartal um weitere 50 Basispunkte sprunghaft angestiegen. Grund für die Anhebung sind die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und eine Volatilität am Zinsmarkt, die Unsicherheiten auslösen.

**ECKDATEN**

**365 Mio. €**

Logistik- und Industrie-transaktionsvolumen (kum.)

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose



**6 %**

Anteil Logistik- und Industrie-investments an Gesamt

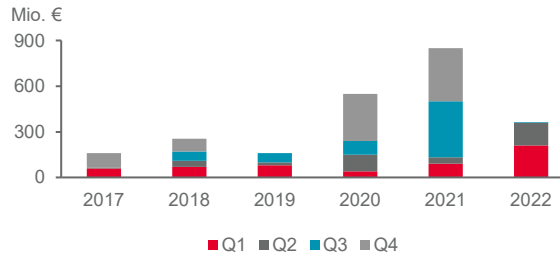


**3,60 %**

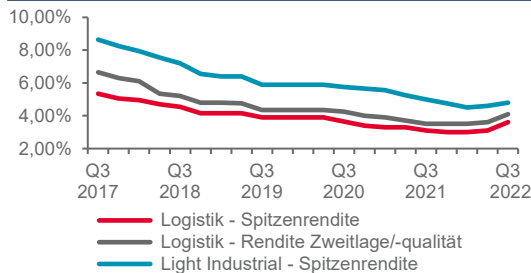
Logistikspitzenrendite, netto



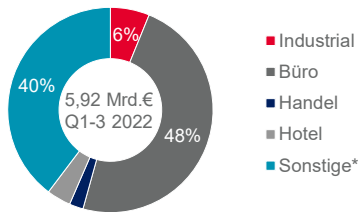
**TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK & INDUSTRIAL**



**RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT**



\* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

**BRITT HABERMANN**

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

**ARND STERNBERG**

Head of Logistics & Industrial Agency Germany  
+49 211 540 898 75 / [arnd.sternberg@cushwake.com](mailto: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](mailto:steven.siebert@cushwake.com)

**SYLKE REISENAUER**

Research Analyst  
+49 69 50 60 73 143 / [sylke.reisenauer@cushwake.com](mailto:sylke.reisenauer@cushwake.com)

**URSULA NEISSER**

Head of Research Germany  
+49 69 50 60 73 140 / [ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

**HELGE ZAHRT, MRICS**

Head of Research & Insight Germany  
+49 40 300 88 11 50 / [helge.zahrt@cushwake.com](mailto: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](http://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.