

119.600 m<sup>2</sup>

Flächenumsatz (kum.)

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose



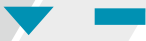
7,20 €

Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



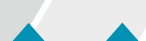
105 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



4,15 %\*

Spitzenrendite



\*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Lage der deutschen Hauptstadt befindet sich in der Schwebelage: Es gibt zwar einige positive Faktoren wie sinkende Energiepreise und wiederhergestellte Lieferketten, doch bleiben die Unsicherheiten groß aufgrund der außen- und sicherheitspolitischen Lage, der weiterhin hohen Inflationsrate, steigenden Zinsen und Arbeitskosten und einer schwächelnden Konsumnachfrage. Dies bremst die Investitions- und Einstellungsbereitschaft der Unternehmen. Der Konjunkturklimaindex der IHK Berlin – ein Indikator aus Lage- und Erwartungssalden – spiegelt die Situation mit einem Wert von 112 Punkten wider, das sind 7 Punkte weniger als noch im Vorjahr. Beschleunigende Faktoren für die Konjunktur überwiegen die bremsenden nur leicht. Die Wirtschaft wird vermutlich in einer Stagnation verharren, da es auch für das zweite Halbjahr keine Aufschwungsperspektive gibt.

FLÄCHENUMSATZ: UNTERDURCHSCHNITTLICHES HALBJAHRESERGEBNIS

Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten zeigen auf dem Logistik- und Industrieflächenmarkt deutliche Auswirkungen. Im Berliner Marktgebiet summierten sich die Neuabschlüsse in der ersten Jahreshälfte 2023 auf 119.600 m<sup>2</sup> Logistik-, Lager- und Industrieflächen. Davon entfallen 108.900 m<sup>2</sup> auf die reinen Hallenflächen. Beide Quartale weisen in etwa den gleichen Flächenumsatz auf: in Q1 nahezu 59.000 m<sup>2</sup> und in Q2 rund 61.000 m<sup>2</sup>. Der gesamte Flächenumsatz kam ausschließlich durch Vermietungen zustande, es fanden keine Eigennutzerabschlüsse statt. Das Ergebnis liegt 85 % unter dem außergewöhnlich starken Wert des Vorjahreszeitraums, als der Großflächenabschluss von Tesla mit rund 327.000 m<sup>2</sup> in die Statistik einfluss. Das Resultat unterschreitet den Durchschnitt der vorangegangenen fünf ersten Halbjahre um 62 % und ist zudem das schwächste Ergebnis aller ersten Halbjahre seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2011.

Der größte Abschluss in Q2 war eine Untervermietung: Bär & Ollenroth, ein Großhändler für Haustechnik und Industriebedarf, mietete rund 15.000 m<sup>2</sup> in einem revitalisierten Bestandsgebäude in Berlin Nord an. Der Abschluss ist ein Beispiel für die jüngst beobachtete Tendenz einer gestiegenen Verfügbarkeit von Untermietflächen. Vor allem Handelsunternehmen geben Flächen zur Untermiete frei, die sie während der Pandemie als Expansionsfläche (vorsorglich) angemietet hatten, aber nun doch nicht benötigen. Als zweitgrößter Abschluss im ersten Halbjahr wurde die Vorvermietung an den Halbleiterkonzern ASML mit rund 10.000 m<sup>2</sup> der Statistik verzeichnet. Sie fand in der Projektentwicklung „Behrens-Ufer“ in Berlin Süd in Q1 statt.

Als umsatzstärkste Nutzerbranche erweist sich weiterhin der Handelssektor mit 52 % – dabei entfallen 21 % auf Unternehmen aus dem traditionellen Handel und 31 % auf den E-Commerce-Bereich, der im Berliner Marktgebiet besonders stark vertreten ist. Dahinter folgt die Transport- und Logistikbranche mit 17 % – diese Nutzergruppe mietete vor allem in Q2 Flächen an. Drittstärkste Branche waren Hersteller-/Industrieunternehmen mit 14 % am Flächenumsatz, der vor allem in Q1 generiert worden war.

ARBEITSMARKT

98,4

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Jun. 2023)

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose



194.600

Beschäftigte in der Lager- und Logistikbranche Stadt Berlin (Jun. 2023)



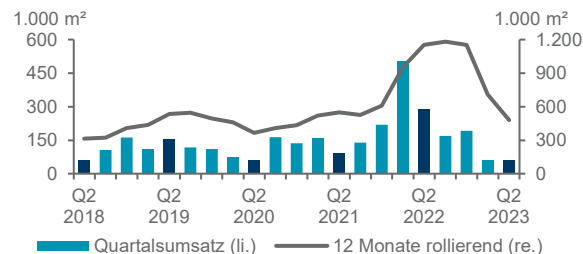
8,9 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Jun. 2023)

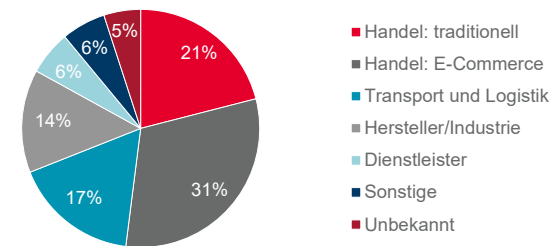


Quellen: ifo Institut (Index: 2015=100), Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-2 2023



**MIETEN ERREICHEN STABILES NIVEAU**

Die Spitzenmiete für Logistikflächen hat sich im zweiten Quartal auf dem Niveau von Q1 eingependelt und ist somit erstmals nach ununterbrochener Steigerung in allen aufeinanderfolgenden Quartalen seit Q2 2021 stabil geblieben. Unabhängig davon trifft auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach modernen Flächen auf ein knappes Angebot. Zudem sehen sich die Entwickler steigenden Grundstücks- und Baukosten gegenüber. Die realisierbare Spitzenmiete liegt am Ende von Q2 bei 7,20 €/m<sup>2</sup>/Monat und entspricht einer Steigerung um 11 % bzw. 0,70 € zum Vorjahreszeitpunkt.

**FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN**

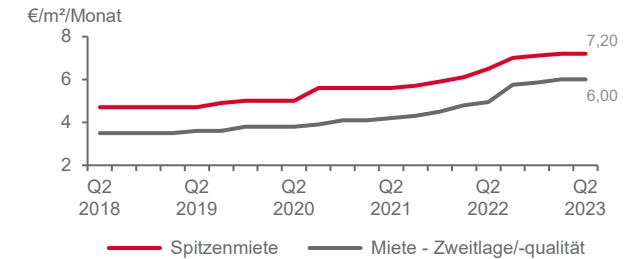
In der ersten Jahreshälfte 2023 wurde der größte Anteil des Flächenumsatzes (35 %) mit sieben Abschlüssen in der Größenkategorie von 5.000 m<sup>2</sup> bis unter 10.000 m<sup>2</sup> erzielt: drei Transaktionen mit Nutzern aus der Handelsbranche und drei mit Transport- und Logistikunternehmen. Gemessen an der Anzahl wurde das Gros der Abschlüsse mit 21 Vermietungen durch das kleinteilige Flächensegment von 1.000 m<sup>2</sup> bis unter 3.000 m<sup>2</sup> hervorgerufen und macht ein Drittel des Flächenumsatzes aus. 21 % des Flächenumsatzes wurden durch die beiden größten oben genannten Abschlüsse generiert, die der Größenklasse 10.000 m<sup>2</sup> bis unter 20.000 m<sup>2</sup> zugeordnet sind. Großvolumige Abschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup>, wie sie im Vorjahr mehrfach auftraten, fehlen im ersten Halbjahr gänzlich.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten wurden in den ersten beiden Quartalen 2023 beachtenswerte 81 % des Flächenumsatzes im Berliner Stadtgebiet und lediglich 19 % im Umland erfasst. Üblicherweise liegen die Anteile in umgekehrter Reihenfolge vor. Doch bereits in Q1 2023 war zu beobachten, dass Unternehmen deutlich kleinere Flächen nachfragen und sie diese Nachfrage hauptsächlich im Stadtgebiet decken können. In den Teilmärkten Berlin Süd wurden 28 % und in Berlin Nord 25 % des Flächenumsatzes registriert. Im Umland Süd wurden mit 17.700 m<sup>2</sup> rund 15 % der Flächen umgesetzt; der Teilmarkt Umland Nord notiert bei 4 % des Flächenumsatzes. Im Umland Ost und Umland West wurden keine Abschlüsse verzeichnet.

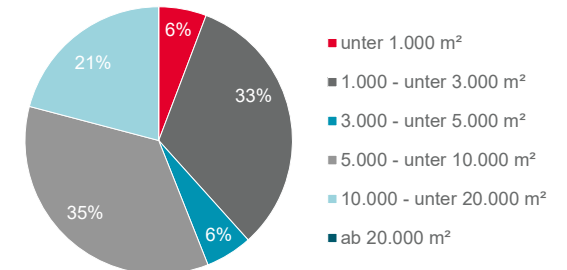
**AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2023**

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Q2	Logistikimmobilie	Berlin	Bär & Ollenroth	15.000	Neuvermietung
Q1	Produktionsimmobilie	Berlin	ASML	10.000	Vorvermietung
Q2	Zeppelin Gewerbepark	Berlin	BLG Logistics	8.600	Neuvermietung
Q1	Logistikimmobilie	Ludwigsfelde	Flink	6.000	Neuvermietung
Q2	Panattoni City Dock – M21	Berlin	Ecotrade	5.600	Neuvermietung
Q1	Gewerbepark Vehlefanz	Oberkrämer	N. Toussaint & Co.	5.000	Vorvermietung

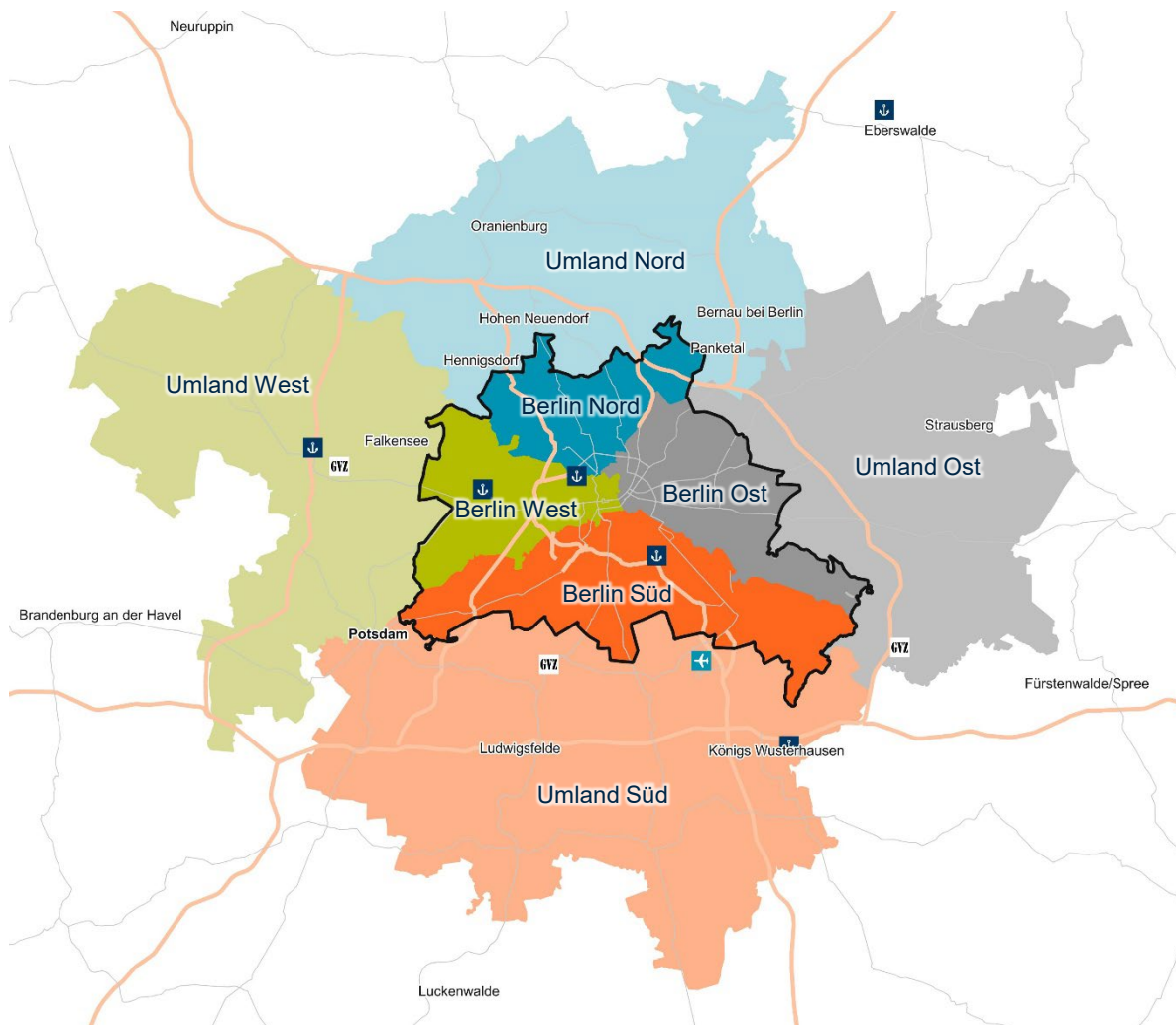
**MIETEN LOGISTIK**



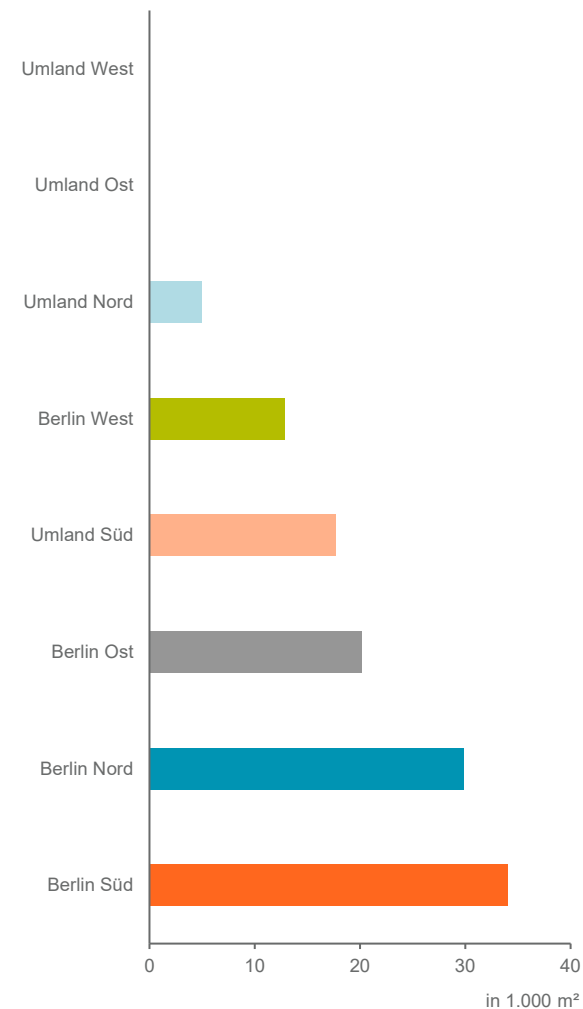
**FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023**



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-2 2023



**RÜCKLÄUFIGES INVESTMENTTRANSAKTIONSVOLUMEN – STABILES NIVEAU DER RENDITE**

Für das erste Halbjahr 2023 belief sich das Investmenttransaktionsvolumen im Berliner Marktgebiet für Logistik- und Industrieimmobilien auf 105 Millionen €. Dieses Ergebnis liegt 71 % unter dem Rekordwert des Vorjahreszeitraums und unterschreitet den Durchschnitt der vorangegangenen fünf ersten Halbjahre um 38 %. Das Resultat liegt auf dem Niveau von H1 2018 (110 Mio. €) und H1 2019 (100 Mio. €), als die Boom-Jahre der Assetklasse begannen und der Wert die 100-Millionen-Marke in den ersten sechs Monaten eines Jahres erreichte bzw. überschritt. Logistik- und Industrie-Investments trugen im ersten Halbjahr 2023 rund 5 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Berliner Markt (2,12 Mrd. €) bei.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag Ende Q2 2023 bei 4,15 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Anstieg um 105 Basispunkte. Der Wert war lange kontinuierlich gesunken, bis in Q2 2022 die Trendumkehr einsetzte und die Spitzenrendite stark anstieg. In Q2 2023 blieb sie im Vergleich zum Vorquartal stabil. Grund für die starke Anhebung in der Vergangenheit sind die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und ein volatiler Zinsmarkt. Diese wiederum lösen Unsicherheiten aus, Preisfindungsprozesse der Marktakteure ziehen sich in die Länge und eine spürbare Belebung des Marktes lässt auf sich warten.

**ALEXANDER KROPF**

Head of Capital Markets Germany  
+49 30 726 21 82 40 / [alexander.kropf@cushwake.com](mailto:alexander.kropf@cushwake.com)

**ARND STERNBERG**

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

**SYLKE REISENAUER**

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

**ECKDATEN**

**105 Mio. €**

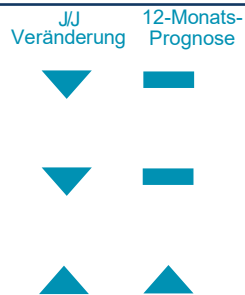
Logistik- und Industrie-transaktionsvolumen (kum.)

**5 %**

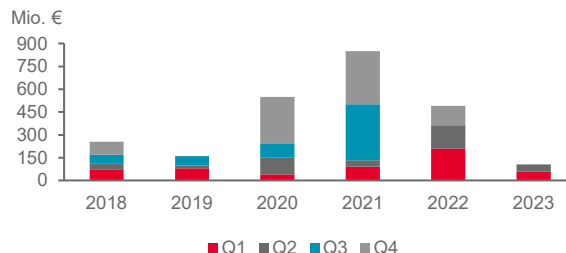
Anteil Logistik- und Industrie-investments an Gesamt

**4,15 %**

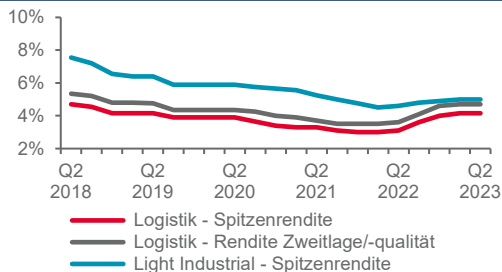
Logistikspitzenrendite, netto



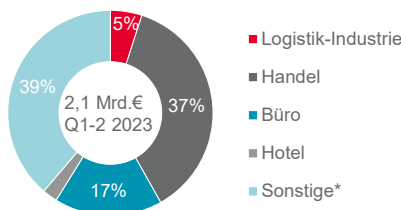
**TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK-INDUSTRIE**



**RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT**



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

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory and Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) auf Twitter oder Instagram [@cushwake\\_germany](https://www.instagram.com/cushwake_germany).

©2023 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.