**P R E S S E M I T T E I L U N G**

# Realogis Marktbericht für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Berlin 2020

- Leichter Umsatzrückgang um 4,3 %, aber 7% über 5-Jahresschnitt
- Bestands- und Neubauimmobilien halten sich die Waage
- Stadtgebiet Berlin und Umland Süd mit stärkster Flächenabsorption
- Klassischer Handel und E-Commerce gleichauf und gemeinsam weiterhin größter Flächenabnehmer
- Produktionsunternehmen mit Großabschlüssen
- Spitzenmiete steigt auf 7,20 Euro/m²
- Prognose: 2021 mit einem ähnlich starken Umsatzergebnis

Berlin, 8. Januar 2021 – Mit einem Gesamtergebnis von 480.700 m² liegt der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt 2020 mit -4,3 % zwar leicht unter dem Vorjahresumsatz von 502.300 m², übertrifft aber dennoch im Ergebnis den 5-Jahresschnitt von 447.438 m² um 7 %. Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland.

„Das ist das zweitbeste Ergebnis nach 2019, dem bombastischsten Jahr aller Zeiten für den Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. Nach einem zweiten Quartal 2020, das alle Vergleichszeiträume der Vorjahre deutlich unterschritten hat, haben wie angekündigt die beiden letzten Quartale rege Vermietungsaktivitäten gezeigt", kommentiert **Ben Dörks, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Berlin GmbH**.




Im 5-Jahresvergleich ist 2020 das zweitstärkste Jahr nach 2019 mit 502.300 m²; 2019 lag der Flächenumsatz noch um 13 % über dem damaligen 5-Jahresschnitt von 443.698 m². In der Betrachtung der Entwicklung der letzten fünf Jahre zeigt sich, wie dynamisch

sich der Flächenumsatz zwischen 2017-2019 entwickelte: 2017 Wachstum um 3% vgl. zu 2016 (400.000 m²) auf 412.000 m², 2018 Wachstum um 7,3 % vgl. zu 2017 auf 442.190 m² und 2019: Wachstum um 13,6 % vgl. zu 2018 auf 502.300 m². Zuvor sank der Flächenumsatz von 462.000 m² in 2015 um 13,4 % auf 400.000 m² in 2016.

Etwas mehr als die Hälfte der Flächenvermietung hat 2020 in Bestandsobjekten stattgefunden. Der Anteil beläuft sich auf 55,4 % bzw. 266.500 m², was dem Vorjahreswert von 55,2 % (277.200 m²) ähnelt. Neubauobjekte sind für 44,6 % des Flächenumsatzes verantwortlich (2020: 214.200 m²); auch der Wert liegt nahe am Vorjahresniveau von 44,8% (2019: 225.100 m²). Zuletzt hatte Realogis 2018 einen größeren Anteil von Neubauten registriert (Neubau: 61,6 % bzw. 272.224 m², Bestand: 38,4 % bzw. 169.967 m²).

**Flächenumsatz nach Stadtgebieten 2020**
Das Stadtgebiet Berlin (Nord, West, Süd, Ost) verzeichnete 2020 insgesamt einen Flächenumsatz von 195.600 m², was einem Anteil von 40,7 % am Gesamtflächenumsatz inklusive Umland von 480.700 m² entspricht. Damit verliert das Stadtgebiet Berlin im Vergleich zum Vorjahr mit -7,8 Prozentpunkten von allen Regionen, auch den Umlandregionen, am deutlichsten (2019: Anteil Stadtgebiet Berlin von 48,5 %; 243.720 m²).

Innerhalb der Hauptstadt akkumulierte die Region Berlin Süd ohne Umland wie im Vorjahreszeitraum am meisten Flächen und ist mit einem Anteil von 40 % (78.200 m², bezogen auf das Stadtgebiet Berlin mit insgesamt 195.600 m²) erstplatziert (2019: 43,3 % bzw. 105.520 m² bei einem Umsatz im gesamten Stadtgebiet Berlin von 243.720 m²). Bezogen auf den Gesamtflächenumsatz inklusive Umland von 480.700 m² stellt der Stadtgebietsmarkt Berlin Süd (78.200 m²) einen Anteil von 16 % (2019: 21 %).

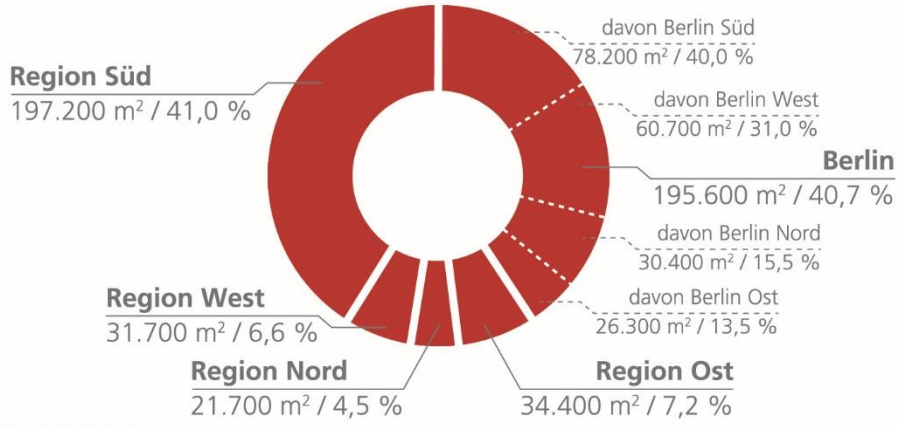
Zweitplatziert ist Berlin West mit einem Anteil von 31% bzw. 60.700 m² am Flächenumsatz des Stadtgebiets, das mit + 14 Prozentpunkten von allen Regionen am stärksten an Bedeutung hinzugewinnt (2019: noch letztplatziert gewesen mit einem Anteil von 17 % bzw. 42.180 m²). Bezogen auf den Gesamtflächenumsatz inkl. Umland hat der Berliner Stadtgebietsmarkt Berlin West einen Anteil von 12 % (2019: 8 %).

Auf dem dritten Platz rangiert Berlin Nord (Anteil 15,5 %; 30.400 m²) am Flächenumsatz des Stadtgebietes, wie auch im Vorjahr (2019: Anteil 18,2 %; 44.470 m²). Bezogen auf den Gesamtflächenumsatz inkl. Umland hat der Berliner Stadtgebietsmarkt Berlin Nord einen Anteil von 6 % (2019: 9 %). Auf dem letzten Platz liegt Berlin Ost mit einem Anteil von 13,4 % bzw. 26.300 m² (2019 noch innerhalb des Berliner Stadtgebietes zweitplatziert mit 21,2 % bzw. 51.550 m²). Bezogen auf den Gesamtflächenumsatz inklusive Umland hat der Berliner Stadtgebietsmarkt Berlin Ost einen Anteil von 5 % (2019: 10 %).

**Flächenumsatz Stadtgebiet Berlin im Vergleich zu Umland** (bestehend aus Umland Nord, Umland West, Umland Süd und Umland Ost)
Beim Blick auf alle fünf Regionen zeigt sich, dass „Berlin Umland Süd" mit einem Anteil von 41 % (197.200 m²) am Gesamtflächenumsatz den größten Flächenabnehmer stellt. Im Vorjahr war die Region noch hinter dem zusammengefassten Berliner Stadtgebiet (Nord, West, Süd, Ost) zweitplatziert mit 33,4 % bzw. 167.920 m². Auf dem zweiten

Platz liegt das zusammengefasste Berliner Stadtgebiet mit 195.600 m² bzw. 40,7 % Anteil am Gesamtumsatz (2019: 48,5 % bzw. 243.720 m²). Drittplatziert ist Umland Ost mit einem Anteil von 7,2 % bzw. 34.400 m², im Vorjahr war es noch letztplatziert mit einem Anteil von 4,1 % (20.800 m²), gefolgt von Berlin Umland West mit einem Anteil von 6,6 % bzw. 31.700 m² (2019: 4,7 % bzw. 23.600 m²) und Berlin Umland Nord mit einem Anteil von 4,5 % bzw. 21.700 m² (2019: 9,2 % bzw. 46.260 m²)

>> Flächenumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin 2020 nach Regionen




Copyright: Realogis

**Flächenumsatz nach Branchen 2020**
Durchgehend im 5-Jahresvergleich die bedeutendste Branche für den Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist der Handel. Die weiterhin führende Rolle bestätigt das abgelaufene Jahr mit einem Anteil von 37 % am Gesamtflächenumsatz bzw. 179.100 m² (2019: 33 %, bzw. 165.400 m²). Beim genaueren Blick unterteilt sich die Flächenabnahme 2020 mit 93.500 m² mit einem Anteil von 52 % auf E-Commerce/ Online-Handel (2019: 67 % bzw. 111.050 m²) und einen Anteil von 48 % auf den klassischen Handel ohne E-Commerce/ Online-Handel bzw. 85.600 m² (2019: 33 % bzw. 54.350 m²).

Zweitplatziert ist Industrie/Produktion mit einem Anteil von aktuell 29 % bzw. 137.700 m². Dies stellt einen Bedeutungszuwachs dar, da die Branche im Vorjahr noch letztplatziert war (Anteil in 2019: 18 %, bzw. 88.150 m²). Von allen Branchen legt Industrie/Produktion mit 11 Prozentpunkten am deutlichsten in 2020 zu. „Viele der Großabschlüsse sind von produzierenden Unternehmen abgeschlossen worden, und diese sind alle unabhängig von der Tesla-Ansiedlung", berichtet Ben Dörks. „Die hohe Nachfrage aus dieser Branche ist bislang für den Standort Berlin ungewöhnlich."

Drittplatziert ist Logistik/Spedition mit einem Anteil von 26 % bzw. 124.200 m² (2019: 26 % bzw. 132.320 m²), gefolgt von der Sammelkategorie Sonstiges mit einem Anteil von 8 % bzw. 39.700 m².

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



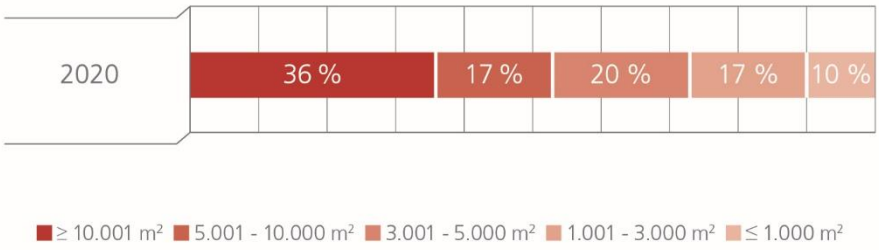

Copyright: Realogis

**Flächenumsatz nach Größenklassen 2020**
Den größten Flächenanteil steuert die Kategorie der Großflächen ab 10.001 m² bei (36 %, bzw. 173.800 m²), die von allen Kategorien mit 8 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr am deutlichsten zulegt. Auch im Vorjahr war dies die bedeutendste Kategorie mit einem Anteil von 28 %, bzw. 139.800 m². Betrachtet man die Anzahl der Deals, dann fallen in diese Kategorie 9 Mietvertragsabschlüsse. Das entspricht einem Anteil von 6 % bei insgesamt 151 von Realogis erfassten und ausgewerteten Deals.

Der zweitgrößte Anteil entfällt auf die Kategorie 3.001 bis 5.000 m², die mit 23 Vertragsabschlüssen (15 %) einen Anteil am Flächenumsatz von 20 % bzw. 97.800 m² erzielt. Im Vorjahr war sie lediglich viertplatziert mit 16 % bzw. 79.400 m².
Erneut die drittgrößte Größenklasse stellen kleine bis mittlere Flächen von 1.001 bis 3.000 m² mit einem Anteil von 17 % bzw. 82.000 m² dar (2019: 21 % bzw. 106.400 m²). Bezogen auf den Anteil an abgeschlossenen Mietverträgen akkumuliert dieses Segment einen Anteil von 30 % (46) und damit die zweitmeisten Deals. Das Größensegment 5.001 bis 10.000 m² steuert mit 10 Mietvertragsabschlüssen (7 %) einen Anteil von 17 % bzw. 79.700 m² bei und büßt gegenüber dem Vorjahr (zweitplatziert mit einem Anteil von 27 % bzw. 137.000 m²) mit 11 Prozentpunkten 2020 am meisten ein. Letztplatziert sind die Kleinstflächen mit einem Anteil am Flächenumsatz von 10 % bzw. 47.400 m² (2019: 8 % bzw. 39.700 m²). Die kleinsten Flächen generieren mit 63 die meisten Deals unter allen Kategorien (42 %).

„Knapp 110 der insgesamt 151 von uns erfassten Mietvertragsabschlüsse im Jahr 2020 entfallen auf das Segment der Flächen unter 3.001 m², die vorrangig im Stadtgebiet Berlin abvermietet wurden. Das zeigt die Stärke dieses Mikromarktes, der umsatzmäßig auf ähnlichem Niveau wie das südliche Umland liegt, nur dass hier derselbe Umsatz über wenige Großflächen realisiert wird."

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin 2020 nach Größenklassen



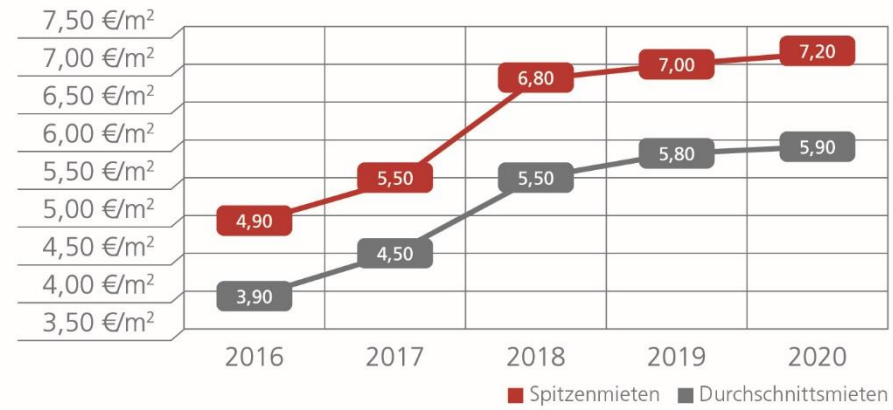

Copyright: Realogis

**Spitzen- und Durchschnittsmiete**
Im 5-Jahresvergleich hat sich die Spitzenmiete sehr dynamisch entwickelt und erreicht 2020 ihren vorläufigen Höhepunkt von 7,20 Euro/m² und liegt damit 14,6 % über dem 5-Jahresschnitt von 6,28 Euro/m². Im Vorjahr wurde der damalige 5-Jahresschnitt von 5,78 Euro/m² um ganze 21,1 % übertroffen, somit steigen die Spitzenpreise zuletzt recht deutlich an.

Im 5-Jahresvergleich hat Realogis 2018 die deutlichste Verteuerung mit 23,6 % auf 6,80 Euro/m² verzeichnet, 2017 um 12,2 % auf 5,50 Euro/m² und 2016 um 4,3 % auf 4,90 Euro/m² (kommend von 4,70 Euro/m² in 2015). 2019 und 2020 fallen die Erhöhungen dagegen mit jeweils 2,9 % auf 7,00 Euro/m², respektive 2,9 % auf 7,20 Euro/ m² vergleichsweise moderat aus.

Ebenfalls dynamisch entwickelt hat sich die Durchschnittsmiete, welche sich in der 5-Jahresbetrachtung ebenfalls durchgehend verteuerte, jüngst um den jedoch niedrigsten prozentualen Zuwachs von 1,7 % auf den vorläufigen Höchststand von 5,90 Euro/m² (kommend von 5,80 Euro/m² in 2019). Der 5-Jahresschnitt von aktuell 5,12 Euro/m² wird um 15,2 % übertroffen. Im Vorjahr wurde der damalige 5-Jahresschnitt von 4,70 Euro/m² um ganze 23,4 % übertroffen (2019: Durchschnittsmiete von 5,80 Euro/m²). Wie bei der Spitzenmiete wurde der höchste Anstieg 2018 mit 22,2 % auf 5,50 Euro/m² verzeichnet, gefolgt von 2017 (+15,4 % auf 4,50 Euro/m²) und 2019 (+5,5 % auf 5,80 Euro/m²) sowie 2016 (+2,6 % auf 3,90 Euro/m², kommend von 3,80 Euro/m² in 2015). Da sich Spitzenmiete und Durchschnittsmiete in der Tendenz ähnlich entwickeln (beide wachsen durchgehend um ähnliche Raten), ist der Abstand zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete in Höhe von aktuell 1,30 Euro/m² auf dem Niveau der Vorjahre: 2018 lag der Abstand bei 1,30 Euro/m², 2019 bei 1,20 Euro/m².

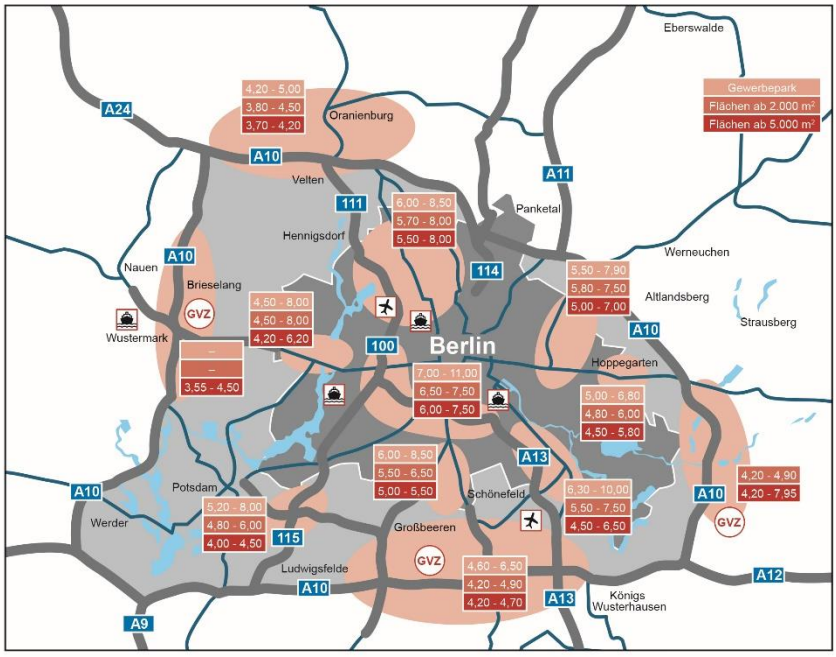
>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien 2020 im Großraum Berlin*




Copyright: Realogis

* innerhalb der Berliner Stadtgrenze

## Logistikimmobilienmarkt Berlin: Mietpreisspannen 2020 (€/m²)



**Wesentliche Umsatzbringer**

| Unternehmen | Flächen-umsatz | Grund der Anmietung | Neubau/ Bestand | Branche |
|---|---|---|---|---|
| Rewe | 20.000 m² | Expansion | Neubau | Handel |
| Vivantes | 13.750 m² | Zusammenschluss mehrerer Abteilungen | Neubau | Logistik |
| Ceva | 53.717 m² | Expansion | Neubau | Logistik |
| Gestamp | 14.980 m² | Neugeschäft | Bestand | Produktion |
| Rhenus | 17.328 m² | Expansion | Neubau | Logistik |

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

Pressekontakt REALOGIS:
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Silke Westermann
Presse
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53 88 3-440
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

**REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien**

Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. 2005 als Pionier für die Assetklasse Logistik und Industrie gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter. Realogis ist bundesweit an den sieben Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart vertreten und sorgt mit einer separaten Organisationseinheit für Transparenz in rund 15 weiteren regionalen Logistikmärkten. 70 Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional, kundenorientiert und transaktionsstark. Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien. Kurzum: Realogis bietet in jeder Hinsicht mehr Raum für den Erfolg seiner Kunden. Weitere Informationen: https://www.realogis.de/