

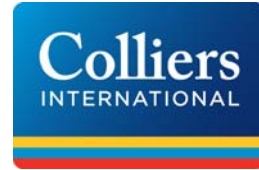
Pressemitteilung

## **Colliers International: Berliner Logistikmarkt wird vom Angebotsmangel ausgebremst**

- **Flächenumsatz verfehlt das Vorjahr um 10 Prozent**
- **Anzahl der Abschlüsse größer 10.000 Quadratmeter rückläufig**
- **Neubautätigkeit im südlichen Umland verspricht großvolumige Vermietungsabschlüsse bis zum Jahresende**
- **Begrenztes Angebot im Stadtgebiet begünstigt Erhöhung der Durchschnittsmiete**
- **Tesla-Entwicklung und E-Commerce Boom sorgen für nachhaltig hohe Flächennachfrage in der Region**

**Berlin, 14. Oktober 2020** – Nach einem äußerst schwachen zweiten Quartal summiert sich der Flächenumsatz des Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkts nach Berechnung von Colliers International auf rund 329.100 Quadratmeter. Insgesamt konnte der generierte Flächenumsatz mit einem Minus von 10 Prozent jedoch nicht an das Vorjahr anknüpfen. Auch die reine Vermietungsleistung von rund 270.800 Quadratmeter sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und verzeichnete einen Rückgang um 21 Prozent. Weiterhin wird das Flächenwachstum der Logistikregion durch ein begrenztes Angebot an Flächen ausgebremst. Dies spiegelt sich auch in der absoluten Anzahl der Abschlüsse wider. Während im Vorjahr rund 123 Abschlüsse registriert wurden, verringerte sich die Anzahl im gleichen Zeitraum auf aktuell 94 (Minus 23 Prozent).

Vor allem die Großanmietung von knapp 54.000 Quadratmeter durch den Logistikdienstleister Ceva Logistics im Teilmarkt Umland Süd (Königs Wusterhausen) wirkte sich positiv auf das Gesamtergebnis aus. Insgesamt generierten Abschlüsse größer 10.000 Quadratmeter rund ein Drittel des bisherigen Flächenumsatzes (circa 109.300 Quadratmeter) was einer leichten Steigerung im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2019: 26 Prozent). Dabei überschritt nur der Vermietungsabschluss von Ceva Logistics die 20.000 Quadratmeter-Marke, ein weiterer Abschluss in der Größenordnung generierte der Lebensmittelhändler REWE in Oranienburg im ersten Quartal. Am Standort „Gewerbepark Süd“



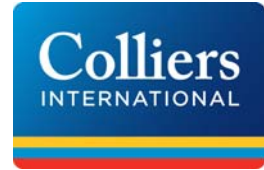
vergrößert der Eigennutzer derzeit seinen Standort um weitere 20.000 Quadratmeter Lagerfläche.

**Endre Rebák**, Head of Industrial & Logistics Berlin bei Colliers International:

„Derzeit befinden sich einige größere spekulative Neubauentwicklungen im südlichen Umland in der Realisierung. Es zeichnet sich jedoch eine zunehmend eingeschränkte Grundstücksverfügbarkeit im Gesamtmarkt ab, die sich negativ auf die Neubautätigkeit auswirkt und unter anderem auch eine rückläufige Eigennutzer-Quote begünstigt. Auch die bereits im Bau befindliche Neubauentwicklung der Gigafactory von Tesla in Grünheide südwestlich von Berlin hat bereits erste Auswirkungen auf den Markt, so dass die Nachfrage in der Umgebung enorm steigert. In dem Zuge ist zu erwarten, dass sich nicht nur die Nachfrage nach Logistikflächen für Zulieferer steigern wird, sondern auch ein erhöhter Bedarf an modernen Light-Industrial-Flächen mit hohem Büro- und Laborflächenanteil entsteht. Zudem fällt es Logistikunternehmen derzeit schwer für Kundenaufträge mit einer Laufzeit von unter fünf Jahren adäquate Mietvertragslaufzeiten im Berliner Markt zu finden“.

Bei gleichzeitig wachsendem Bedarf an Lager- und Logistikflächen, der vor allem auch durch den steigenden Onlinehandel getrieben wird, könnte das geringer werdende Angebot an Miet- und Grundstücksflächen auch Einflüsse auf die Mietentwicklung im Berliner Markt haben. Derzeit hält sich die Spitzenmiete im Umland weiter stabil bei 4,50 Euro pro Quadratmeter, während diese innerhalb des Stadtgebiets bei 6,10 Euro pro Quadratmeter liegt. Die zunehmende Diskrepanz zwischen den Spitzenmieten im Stadtgebiet und dem Umland wird vor allem durch die großflächigen Neubauentwicklungen im Umland bedingt, während das Angebot innerhalb der Stadtgrenzen stark limitiert ist. Da hier der überwiegende Anteil der Nachfrage zunehmend durch Bestandsflächen abgedeckt wird, ist hier kurzfristig auch mit einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete zu rechnen.

„Wir erwarten, dass im Laufe des vierten Quartals noch einige größere Abschlüsse im Umland den Flächenumsatz der Region Berlin/Brandenburg nach oben treiben. Vor allem wird es aber der bereits erfolgte Baustart der Tesla-Entwicklung sein, der bislang noch nicht im Flächenumsatz berücksichtigt wurde und enormen Einfluss auf den gesamten Flächenumsatz hat, so dass der Markt zum Jahresende in der Lage wäre über die 500.000 Quadratmeter-Marke zu kommen. Sowohl mit der Tesla-Ansiedlung als auch mit dem stark wachsenden E-Commerce ergibt sich für den Markt ein nachhaltig wachsender Bedarf an Industrie- und Logistikflächen. Es bleibt



demnach eine Herausforderung, das Flächenpotenzial der Region bestmöglich auszuschöpfen“, so **Rebák** abschließend.

**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

**Ansprechpartner:**

Endre Rebák

Director | Head of Industrial & Logistics Berlin

Colliers International Deutschland GmbH

T +49 30 202993- 45

M +49 174 1926559

[endre.rebak@colliers.com](mailto:endre.rebak@colliers.com)

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok

ROZOK GmbH

T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)

[www.rozok.de](http://www.rozok.de)