



Industrie • Industrial
Marktreport 2010/2011 • Berlin

Industrie- und Logistikflächen Berlin

Industrial and warehouse space Berlin

Der Markt für Gewerbe- und Logistikflächen zeigt 2010 spürbare Belegungstendenzen. Der durch die Wirtschaftskrise bedingte Auftragsrückgang hatte im Jahr 2009 einen Rückgang des Flächenumsatzes um über 17 % auf etwa 240.000 m² zur Folge. Die Zeichen der wirtschaftlichen Erholung motivieren aktuell wieder Firmen, ihre Expansions- und Veränderungspläne umzusetzen. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist der Flächenumsatz im ersten Halbjahr (ca. 170.000 m²) um 27 % gestiegen.

Unsicherheit am Markt

Die Unsicherheit über die Nachhaltigkeit des wirtschaftlichen Aufschwungs ist aber noch nicht überwunden. Dies zeigt sich derzeit noch an den längeren Vermarktungszeiten und dem größeren Beratungsbedarf. Nur in wenigen Fällen kommt es zu schnellen Abschlüssen. Hierbei handelt es sich zumeist um Anmietungen, die aufgrund eines einzelnen Auftrages zu einem zusätzlichen Flächenbedarf des Unternehmens führen. In solchen Fällen wird die Laufzeit des Mietvertrages der Dauer des Auftrages angepasst. Mit über 80 % betrifft der überwiegende Teil der Vertragsabschlüsse Laufzeiten von fünf Jahren und weniger.

Fünf Mietverträge über 10.000 m²

Den Markt in Berlin haben im ersten Halbjahr 2010 fünf Großvermietungen über 10.000 m² geprägt. Die dabei vermittelten 87.600 m² entsprechen 58 % des registrierten Flächenumsatzes. Größter Abschluss war die Vermietung an Siemens in Ludwigsfelde (25.000 m²), gefolgt von docdata (18.000 m²) im Güterverkehrszentrum

The market for commercial and logistics premises is displaying noticeable tendencies towards recovery. The drop in orders caused by the economic crisis in 2009 involved a decline in take-up of about 17 % to around 240,000 m². The signs of economic recovery are currently re-motivating companies to implement their expansion and transformation plans. In comparison with the same period last year, take-up in the first half of the year (c. 170,000 m²) increased by 27 %.

Market uncertainty

However, the market has not yet overcome uncertainty about the sustainability of the economic upturn. This is currently evident in the longer market times and the greater need for consultation. Deals are concluded quickly in only a few cases. These are mostly for leases which are the result of a company's additional requirement for space based on an individual contract. In such cases, the term of the letting agreement is adapted to the duration of the contract. At more than 80 %, the majority of concluded deals involve terms of 5 years and less.

Five letting agreements over 10,000 m²

The market in Berlin in the first half of 2010 was characterised by five large rentals over 10,000 m². The 87,600 m² rented in this regard represent 58 % of recorded take-up. The largest deal was the lease to Siemens in Ludwigsfelde (25,000 m²), followed by „docdata“ (18,000 m²) in the logistics park in Berlin South (Großbeeren) as well as „Kraftverkehr Nagel“ in Berlin-Spandau with 16,600 m². Moreover, two further deals were concluded immediately in Berlin for 15,000 m² of warehouse and logistics premi-

Beschäftigte in Berlin (in Tsd.)		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Employees in Berlin (in '000s)								
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte								
Employees subject to compulsory social insurance		1.042,3	1.013,8	1.024,5	1.047,8	1.081,7	1.106,2	1.122,8*
davon im verarbeitenden Gewerbe								
thereof: manufacturing industry		131,3	126,7	125,0	126,8	128,7	129,4	128,9*

Quelle:/Source: Destatis * Prognose:/Forecast: Engel & Völkers

Berlin Süd (Großbeeren) sowie von Kraftverkehr Nagel in Berlin-Spandau mit 16.600 m². Darüber hinaus wurden noch zwei Verträge über 15.000 m² Lager- und Logistikfläche durch die Berliner Oper und über 13.000 m² durch die PCS Power Converter Solutions GmbH direkt in Berlin abgeschlossen. Die stabilisierenden Elemente des Marktes sind nach wie vor die kleinen und mittleren Handwerksbetriebe und Unternehmen. Deren Nachfrage betrifft hauptsächlich ebenerdige Flächen unter 1.000 m².

Trend zurück in die Stadt

Die Flächennachfrage konzentriert sich generell auf Industriegebiete mit guter infrastruktureller Verkehrsanbindung, besonders zentral in der Stadt oder entlang des Berliner Rings, wo noch freie Grundstücke für große Bauprojekte vorhanden sind. Hier ist ein Trend zurück in die Stadt erkennbar, da etliche vor einigen Jahren abgewanderte Unternehmen wieder nach Berlin zurückkehren. Die Berliner Randbezirke sowie das Berliner Umland in Brandenburg abseits der Autobahnen stehen weniger im Fokus.

Unterschiedlicher Leerstand

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Leerstand wider. In den zentralen Lagen wird das Angebot an freien Flächen immer geringer. Hier liegt der Leerstand zwischen 3 % und 4 %. In Gewerbeparks kann das Angebot die hohe Nachfrage nach kleineren Flächen nicht mehr decken. Trotz dieser Nachfragesituation kommen vorerst neue Flächen nicht auf den Markt. Der nach wie vor restriktiven Kreditvergabe der Banken bei zu gerin-

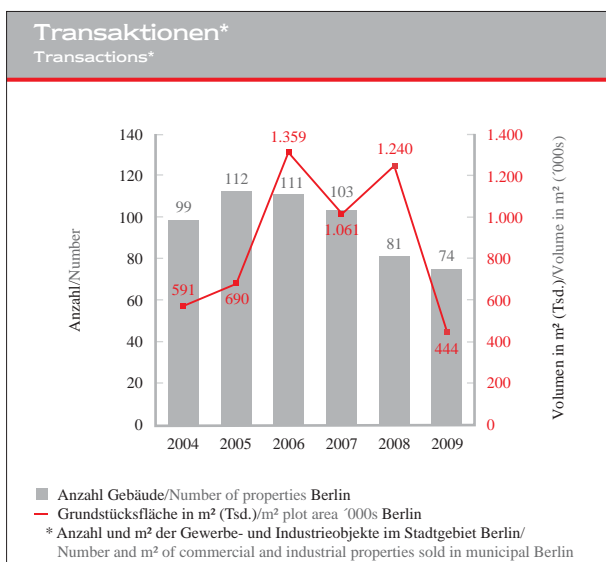
ses by the Berlin Opera and for 13,000 m² by PCS Power Converter Solutions GmbH. The stabilising elements in the market continue to be the small and medium-sized workshops and businesses. Their demand mostly concerns ground floor premises smaller than 1,000 m².

Trend back in the city

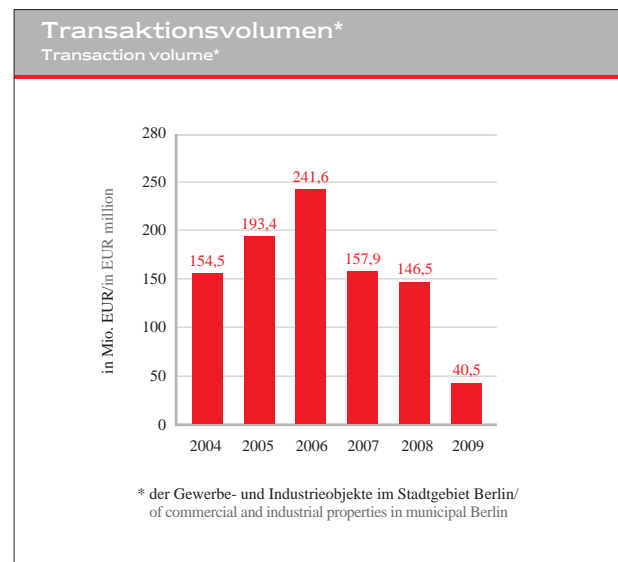
Generally speaking, demand for space is concentrated on industrial areas with good transport infrastructure connections, especially those central in the city or along the Berliner Ring motorway, where available plots of land can still be found for large construction projects. In this regard a trend is evident in the city, as quite a number of companies that moved away from Berlin a few years ago are returning. The districts surrounding Berlin are less popular, as are the outskirts of the city in Brandenburg, away from the motorways.

Varying vacancy rates

This development is also reflected in vacancy figures. In central locations the supply of available space is becoming progressively smaller. Vacancy in these locations is between 3 % and 4 %. The supply in industrial parks can no longer cover the high demand for smaller premises. Despite this situation in demand, for the time being no new premises are coming to market. The banks are still restrictive in granting credit where pre-leasing is too low, which contrasts with the demanded rents and long-term contract periods from project developers, which prospective tenants are currently not prepared to accept. Thus so far, only „Segro“ is developing its business park on the premises of the largest (at 101 ha.) new industrial area,



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Berlin



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Berlin

ger Vorvermietung stehen die aufgerufenen Mieten und langfristigen Vertragslaufzeiten der Projektentwickler entgegen, die die Interessenten derzeit nicht bereit sind zu akzeptieren. So entwickelt auch auf der Fläche des mit 101 ha größten neuen Gewerbegebietes „Berlin-Brandenburg International“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Flughafens bislang nur Segro seinen Business Park. In alten Gewerbegebieten in Randgebieten wie Marzahn oder Lichtenberg liegt der Leerstand auch wegen der hohen Nebenkosten durch die schlechte Energieeffizienz der Gebäude teilweise zwischen 10 % und 15 %.

Umsatz 2010: 320.000 m²

Die Mieten, insbesondere für ältere Bestandsflächen, stehen unter Druck. Die Mehrheit der Abschlüsse für sanierte Bestandshallenflächen liegt zwischen 3,50 EUR/m² und 4,00 EUR/m². Preise über 4,50 EUR/m² sind selten und Incentives stehen weiterhin auf der Tagesordnung. Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklung gehen wir davon aus, dass mit etwa 320.000 m² im Jahr 2010 ein ähnlich hoher Flächenumsatz wie vor zwei Jahren erreicht werden wird.

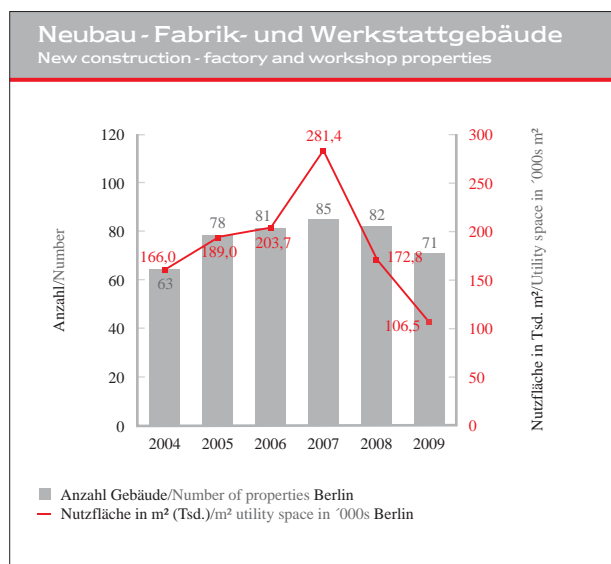
„Berlin-Brandenburg International“, in close vicinity to the airport. In old industrial parks in peripheral areas such as Marzahn or Lichtenberg the vacancy rate is between 10 % and 15 % due to the high additional costs caused by the buildings' poor energy efficiency.

Turnover 2010: 320,000 m²

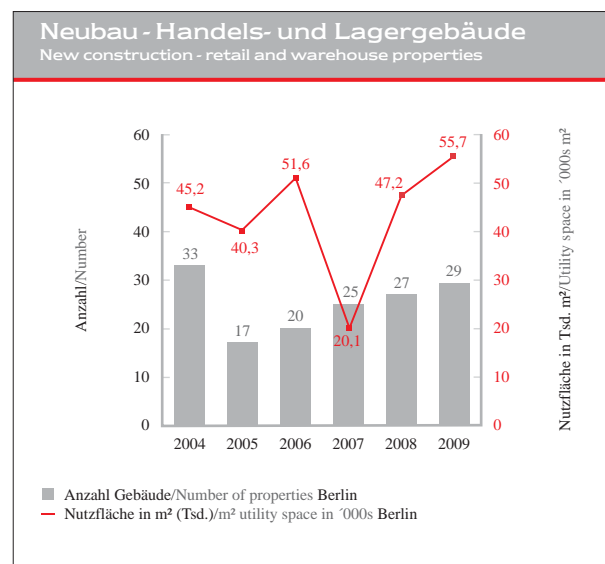
Rents, especially for older properties, are under pressure. The majority of contracts for renovated warehouse space are between 3.50 euros/m² and 4.00 euros/m². Prices over 4.50 euros/m² are rare and incentives continue to be on the agenda. Against the backdrop of the development described above, we expect that with a take-up of around 320,000 m², 2010 will achieve a result similar to the last two years.

Bedeutende Vermietungen* Significant rentals*			
Objekt Property	Mieter Tenants	Fläche Space	Lagen Location
Logistikfläche	Siemens	25.000 m ²	Ludwigsfelde
Logistikfläche	docdata	18.000 m ²	Großbeeren
Logistikfläche	Kraftverkehr Nagel	16.600 m ²	Berlin-Spandau
Gewerbe- und Logistikfläche	Stiftung Oper in Berlin	15.000 m ²	Berlin-Lichtenberg
Logistikfläche	Power Converter Solutions	13.000 m ²	Berlin-Tegel

Quelle:/Source: Engel & Völkers * 1. Halbjahr 2010/First half-year 2010

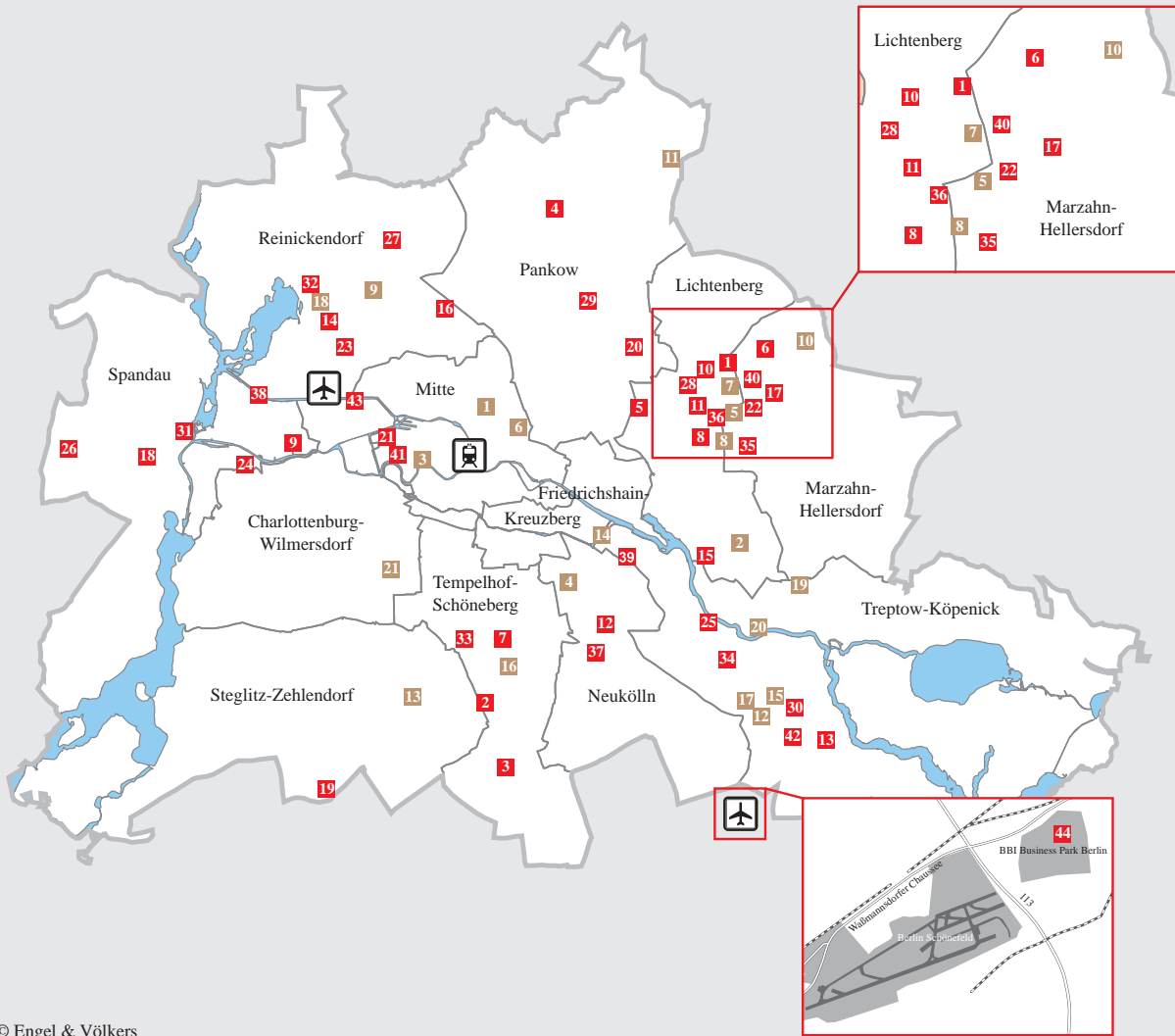


Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg



Quelle:/Source: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Gewerbegebiete in Berlin
Industrial areas in Berlin



© Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.07.2010. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

■ Gewerbegebiet mit einer Größe von mindestens 300.000 m²

- | | |
|--|--|
| 1 Marzahn-Nord | 12 Grenzallee |
| 2 Großbeerenstraße | 13 Bohnsdorf |
| 3 Motzener Straße | 14 Breitenbachstraße |
| 4 Buchholz-Nord | 15 Blockdammweg/
Köpenicker Chaussee |
| 5 Indira-Gandhi-Straße | 16 Flottenstraße |
| 6 Wolfener Straße inkl.
GSG-Hof Wolfener Straße | 17 Marzahn-Süd |
| 7 Teltowkanal | 18 Klosterfelde |
| 8 Herzbergstraße/Siegfriedstraße/
Josef-Orlopp-Straße | 19 Zehlendorfer Stichkanal |
| 9 Siemensstadt | 20 Berliner Allee |
| 10 Hohenschönhausen | 21 Jungfernhöhe/Charlottenburger
Verbindungskanal |
| 11 Marzahner Straße/
Plauerer Straße | 22 Pyramidenring |

Industrial area with > 300.000 m²

- | | |
|--|--|
| 23 Florstraße | 35 Springpfuhl
(evtl. in Marzahn-Süd enthalten) |
| 24 Charlottenburger Chaussee | 36 Landsberger Allee |
| 25 Schöneweide | 37 Teltowkanal Süd |
| 26 Staaken | 38 Gartenfeld |
| 27 Oranienburger Straße | 39 Nördliche Sonnenallee |
| 28 Gärtnerstraße/
Ferdinand-Schultze-Straße | 40 Wiesenburger Weg |
| 29 Heinersdorf | 41 Martinickenfelde |
| 30 Adlershof | 42 Grünauer Straße |
| 31 Am Juliusturm | 43 Friedrich-Olbricht-Damm |
| 32 Borsigdamm | 44 BBI Business Park Berlin |
| 33 Schönefeld | |
| 34 Johannisthal | |

■ Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum Technology, innovation and new enterprise centres

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 1 Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) im Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB) | 7 Gründerzentrum Hohenschönhausen | (IGZ) auf dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin-Adlershof (WISTA) | (OWZ) im IGZ auf dem WISTA |
| 2 Existenzgründerzentrum „Technische Dienstleistungen“ (EGZ) an der FHTW Berlin | 8 Gründerzentrum Marzahn-Hellersdorf | 13 Innovations- und Gründerzentrum FOCUS Mediport | 18 PHÖNIX Gründerzentrum Am Borsigturm im Innovations- und Gewerbepark am Borsigturm |
| 3 Focus Teleport | 9 Gründerzentrum Pankow im Gewerbezentrum Buchholz | 14 Kiefholz-Ateliers Zentrum für Mode und Design | 19 Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) im Innovationspark Wuhlheide (IPW) |
| 4 Frauenwirtschaftszentrum | 10 Hafen-Gründerinnenzentrum | 15 Medien-Technologie-Centrum auf dem WISTA | 20 TGS Technologie- und Gründerzentrum Spreekie |
| 5 Gewerbe- und Innovationszentrum Pyramide | 11 Innovations- und Gründerzentrum (IGZ) Campus Berlin-Buch mit Biotech Park | 16 MINERVA-Gründerzentrum im Ullsteinhaus | 21 Unternehmerinnen- und Gründerinnenzentrum Charlottenburg-Wilmersdorf |
| 6 Gründerinnenzentrum WeiberWirtschaft eG | 12 Innovations- und Gründerzentrum Berlin-Adlershof | 17 Ost-West-Kooperations Zentrum | |

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Charlottenstraße 4 · 10969 Berlin
Tel. +49-(0)30-20 34 6-0 · BerlinCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL