Industrie · Industrial
Marktreport 2017/2018 · Berlin

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

BERLIN

448.000 m²
Flächenumsatz
Take-up

5,50 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent

4,50 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

170.000 m²
Neubau/Fertigstellung
Building completions

Der Markt für Logistik- und Industrieflächen in der Region Berlin hat mit einem Flächenumsatz von 448.000 m² im Jahr 2017 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Der Vorjahreswert von 402.000 m² wurde deutlich übertroffen (+11 %). Mit einem Umsatz von 259.000 m² trug dabei besonders das erste Halbjahr zum Wachstum bei. Entgegen dem Trend der vergangenen Jahre zeigte sich das zweite Halbjahr mit einem Umsatz von 189.000 m² jedoch vergleichsweise schwach. Dennoch liegt das Resultat insgesamt rund 18 % über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt von 381.000 m².

The market for logistics and industrial space in the Berlin region achieved a very good result in 2017 with take-up of 448,000 sqm. This represented a significant increase over the previous year's value of 402,000 sqm (+11%). With take-up of 259,000 sqm, the first half of the year contributed in particular to this growth. In contrast to the trend of recent years, however, the second half of the year was comparatively weak with take-up of 189,000 sqm. Nevertheless, the result for the year was around 18% higher than the five-year average of 381,000 sqm.

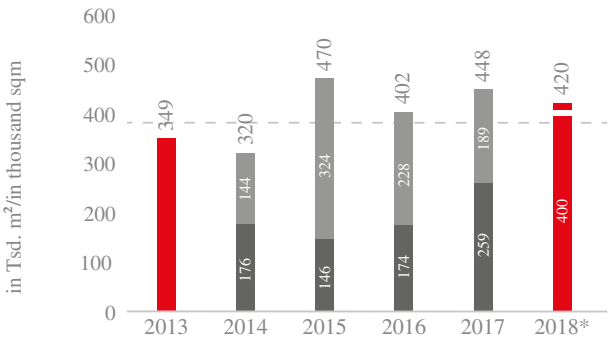
Wachsender Nachfragedruck

In der Region Berlin überstieg auch im Jahr 2017 die Nachfrage nach Gewerbeflächen deutlich das vorhandene

Growing demand pressure

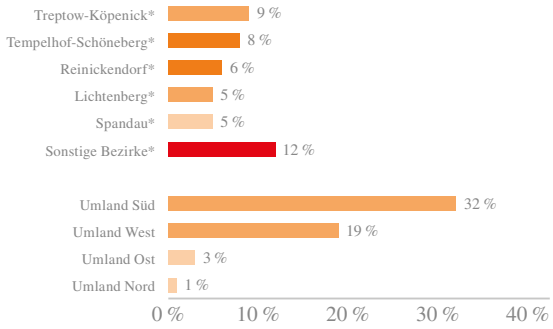
In the Berlin region, demand for commercial space once again exceeded the available supply by a notable

Flächenumsatz
Take-up



* Prognosespanne/Forecast ■ 1. Hj. ■ 2. Hj.
Ø 5 Jahre 381.000 m²/Ø 5 Years 381,000 sqm
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage
Take-up - location



* Berliner Stadtbezirk

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Angebot. Das schwache Ergebnis im zweiten Halbjahr ist daher insbesondere auf eine fehlende Flächenverfügbarkeit zurückzuführen. Hiervon waren besonders potenzielle Großabschlüsse betroffen, da geeignete Flächen innerhalb der Stadt kaum mehr vorhanden sind. So ist von den neun verzeichneten Großabschlüssen über 10.000 m² im Jahr 2017 nur einer innerhalb des Stadtgebietes von Berlin zu verorten. Die Nordkurier Mediengruppe hat im Segro Airport Park im Bezirk Treptow-Köpenick 19.300 m² Neubaufläche angemietet. Darüber hinaus wurden rund 55 % der Flächenumsätze im vergangenen Jahr im Umland getätigt – was das Flächendefizit innerhalb der Stadt verdeutlicht. Das Umland bietet allerdings noch großes Potenzial, jedoch ist oftmals die unzureichende Infrastruktur ein negativer Standortfaktor, der viele Ansiedlungen hemmt.

Berliner Süden zeigt sich dynamisch

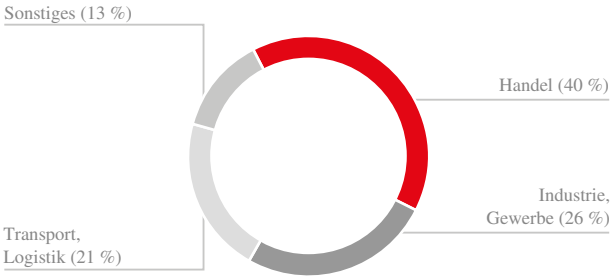
Besonders die südlichen Stadtgebiete sowie das südliche Berliner Umland zeigten sich im vergangenen Jahr sehr dynamisch. Der flächenmäßig umsatzstärkste

margin in 2017. The weak result in the second half of the year can thus be attributed primarily to a lack of space. Potential major deals were especially affected here, as there are very few suitable spaces remaining in the city. Among the nine major deals over 10,000 sqm recorded in 2017, for example, only one was located within the Berlin metropolitan area. Nordkurier Mediengruppe leased a new development at Segro Airport Park in the borough of Treptow-Köpenick. Furthermore, around 55% of take-up was in the surrounding area last year, demonstrating the shortage of space within the city. The area around the capital still offers great potential, but inadequate infrastructure is often a negative factor that prevents a large number of locations.

Dynamic developments in South Berlin

Neighbourhoods in the south of Berlin and the surrounding areas to the south proved to be very dynamic last year. With a total share of 9%, Treptow-Köpenick was the borough with the highest take-up. The main contributing factor here is Segro Airport Park in the

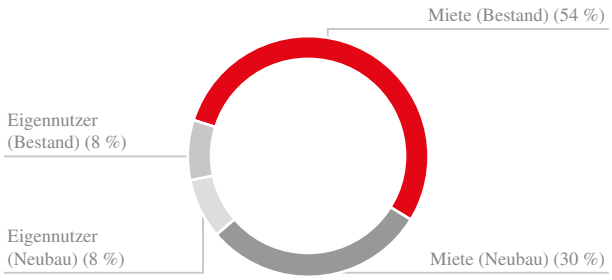
Flächenumsatz - Branche*
Take-up - sector*



* Jahr 2017/Year 2017

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Miete/Eigennutzer*
Take-up - rental/owner-occupier*



* Jahr 2017/Year 2017

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Berliner Bezirk war mit einem Gesamtanteil von 9 % Treptow-Köpenick. Hauptverantwortlich hierfür ist der im Ortsteil Bohnsdorf gelegene Segro Airport Park. In dem Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Schönefeld gab es vergangenes Jahr mehrere Abschlüsse und es stehen noch einige Flächen zur Verfügung. An zweiter Stelle folgte Tempelhof-Schöneberg (8 %). Zwar gab es hier keinen Großabschluss, jedoch alleine elf Deals mit einer Größe zwischen 1.200 m² und 9.000 m². Den mit Abstand flächenmäßig größten Anteil erzielte 2017 das Umland Süd. Insgesamt 32 % aller Umsätze wurden hier erzielt, darunter mit 43.000 m² auch der größte Abschluss des Jahres.

Größter Abschluss im GVZ Großbeeren

Der englische Online-Mode- und Kosmetikhändler ASOS mietet neben seinem bestehenden Logistiklager weitere 43.000 m² neu entwickelte Fläche in Großbeeren an. Mit einem Anteil von 19 % am gesamten Flächenumsatz zeigte sich auch das Umland West dynamisch. Dies ist besonders auf vier Großabschlüsse über 10.000 m²

Bohnsdorf district, where several contracts were signed last year. This business park is in the immediate vicinity of Schönefeld Airport, and it still has some available spaces. The borough in second place was Tempelhof-Schöneberg (8%). Although no major deals took place here, there were eleven for spaces ranging between 1,200 sqm and 9,000 sqm. The area to the south of the capital represented the largest share by far in terms of take-up in 2017. In total, 32% of all take-up was achieved here, including one deal for 43,000 sqm – the largest of the year.

Largest deal at Grossbeeren cargo transport centre

English online fashion and cosmetics retailer ASOS has leased 43,000 sqm of newly developed space in Grossbeeren in addition to its existing logistics warehouse. With a share of 19% of total take-up, the area to the west of the capital was also dynamic. This development is due in particular to four major deals of over 10,000 sqm, three of which are located in Wustermark cargo transport

Bedeutende Flächenumsätze
Significant take-ups

Nutzer User	Fläche Space	Umsatzart Transaction type	Lage Area
ASOS.com Ltd.	43.000 m²	Miete (Neubau)	Umland Süd (Großbeeren)
DM Drogeriemarkt	25.000 m²	Eigennutzer (Bestand)	Umland West (Wustermark)
BLG Logistics	22.000 m²	Miete (Neubau)	Umland West (Falkensee)
Nordkurier Mediengruppe	19.300 m²	Miete (Neubau)	Bezirk Treptow-Köpenick
Fiege Logistik	15.000 m²	Miete (Bestand)	Umland Süd (Ludwigsfelde)

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

zurückzuführen, wovon wiederum drei im Güterverkehrszentrum Wustermark zu verorten sind. Mit einem Deal über 25.000 m² Eigennutzerfläche sorgte das Drogerieunternehmen DM hier für den zweitgrößten Abschluss des Jahres.

Konstante Mietpreise

Trotz des beständigen Nachfrageüberhangs sind die Mieten gegenüber dem Jahr 2016 auf einem konstanten Niveau verblieben. In gefragten guten Lagen, wie Kreuzberg oder Friedrichshain, werden für kleine Flächen bis zu 9,00 EUR/m² gezahlt. Gegenwärtig scheint damit die obere Grenze der Zahlungsbereitschaft von Interessenten erreicht zu sein. Da sich das Defizit an geeigneten Flächen zunehmend von der Kernstadt in Richtung Umland ausweitet, ist in den mittleren und einfachen Lagen zukünftig mit einer dynamischeren Mietpreisentwicklung zu rechnen.

Ausblick

Die solide Berliner Wirtschaftslage lässt für das Jahr 2018 ein gutes Gesamtergebnis erwarten. Durch die eingeschränkte Auswahl an geeigneten Flächen werden jedoch die Umsätze des Vorjahres voraussichtlich nicht erreicht werden. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage und der damit einhergehenden Ausweichbewegung prognostiziert Engel & Völkers Commercial einen Flächenumsatz zwischen 400.000 m² und 420.000 m².

centre. Health and beauty retail chain DM provided the second-largest deal of the year here with a contract for 25,000 sqm of owner-occupied space.

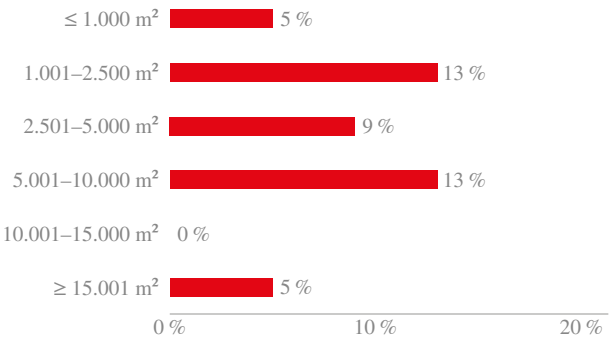
Steady rent prices

Despite continuous excess demand, rents have remained at a constant level compared to 2016. In sought-after attractive locations such as Kreuzberg and Friedrichshain, the rate for small spaces is as high as 9 euros per square metre. At present, it seems that the upper limit that potential tenants are willing to pay has been reached. Given that the shortage of suitable space is spreading from the city centre into the surrounding areas at an increasing rate, more dynamic rent prices can be expected for simple and standard locations.

Outlook

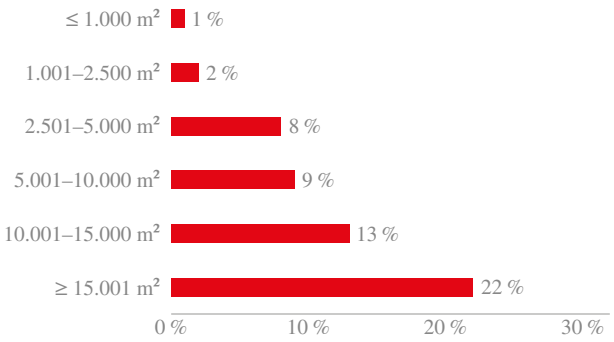
The solid economic situation in Berlin suggests a good overall result for 2018. Due to the limited selection of suitable spaces, however, the level of take-up seen last year is unlikely to be repeated. Based on sustained high demand and the resulting evasive action, Engel & Völkers Commercial forecasts a take-up of between 400,000 sqm and 420,000 sqm.

Flächenumsatz - Größenklassen (Stadt)
Take-up - size categories (City)



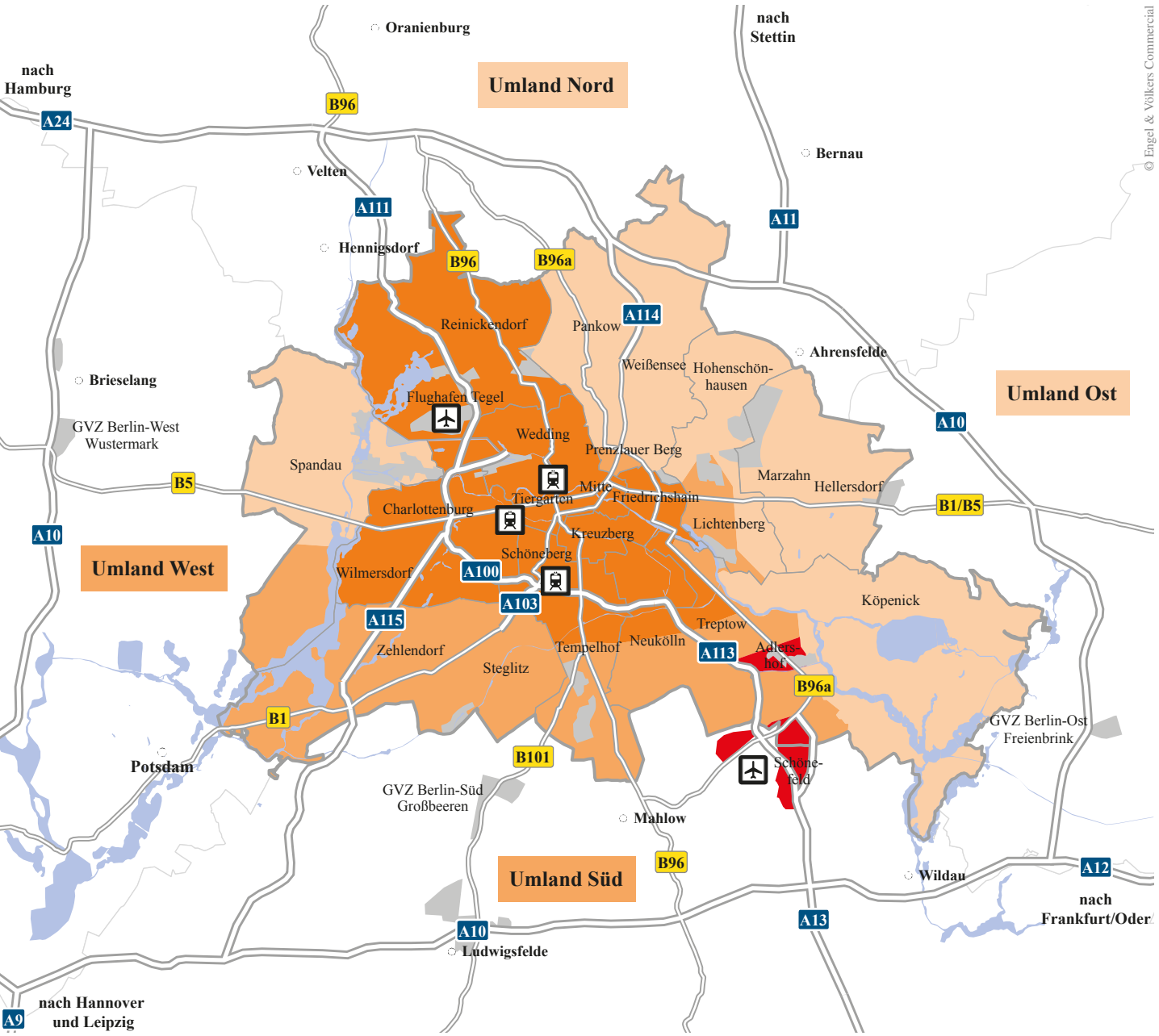
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen (Umland)
Take-up - size categories (Hinterland)



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen Berlin
Industrial and logistics areas in Berlin



© Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Januar 2018. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: 31. January 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

Projektgebiete Project area 4,50–7,50 EUR/m²	Gute Lage Good location 6,50–9,00 EUR/m²	Mittlere Lage Average location 5,00–6,50 EUR/m²	Einfache Lage Basic location 4,00–5,00 EUR/m²

Mietpreisspannen (EUR/m²) für einfache Lagerflächen sind i. d. R. ca. 10 % niedriger./Rental price range (EUR/sqm) for simple warehouse are generally 10% lower.
Im Umland sind die Mietpreisspannen für Logistikflächen (> 5.000 m²) i. d. R. ca. 20 % niedriger./In the surrounding region, the rent for logistics space (>5,000 sqm) is usually 20% lower.

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Charlottenstraße 4 · 10969 Berlin
Tel. +49-(0)30-20 34 60 · BerlinCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL