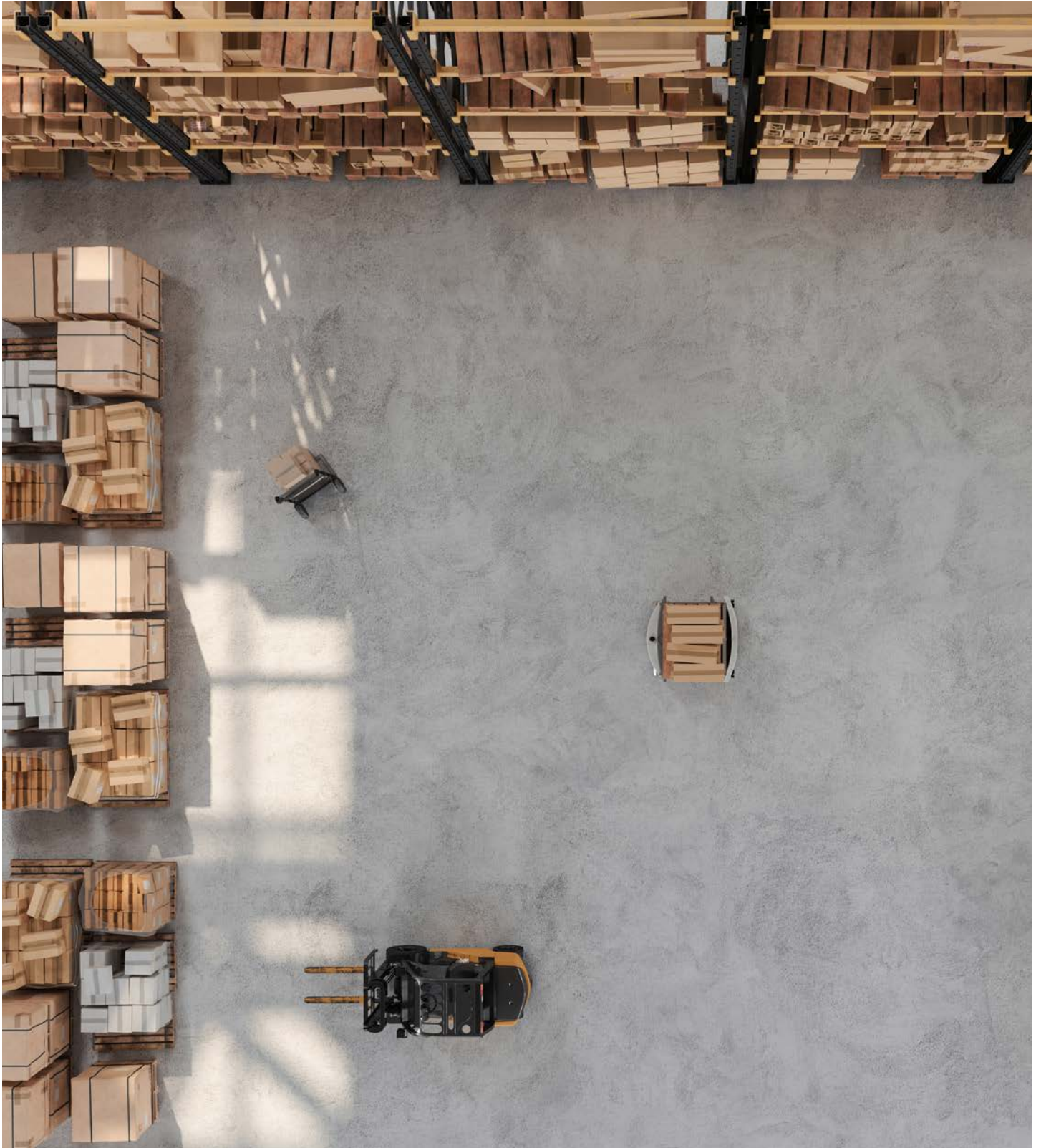


ENGEL & VÖLKERS

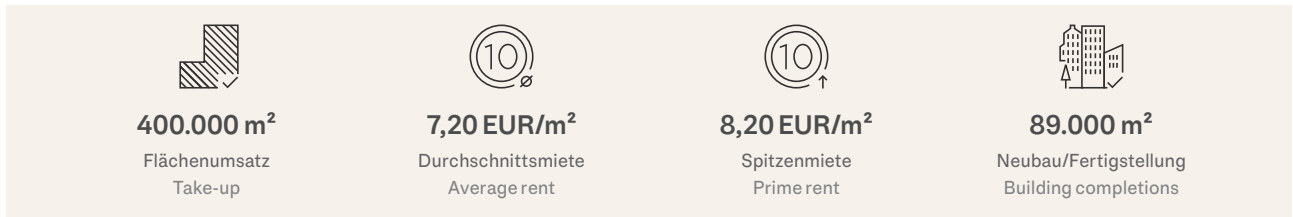
COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Berlin

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

Berlin



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenangebot begrenzt Marktaktivität

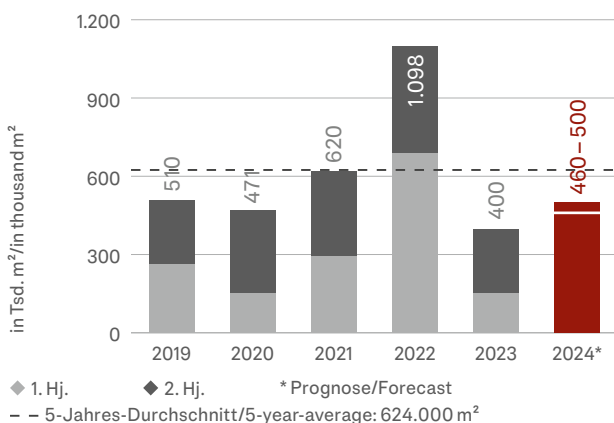
Auf dem Berliner Industrie- und Logistikflächenmarkt wurden im Jahr 2023 rund 400.000 m² vermietet bzw. von Eigennutzern bezogen. Damit konnte zwar nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres angeknüpft werden – jedoch fiel der Flächenumsatz wesentlich höher aus, als von den meisten Branchenexperten erwartet. Mit einem Anteil von über 60% am Jahresumsatz war die zweite Jahreshälfte stärker als die erste, eine Jahresendrallye blieb jedoch aus. Steigende Bevölkerungsdichten und der wachsende Onlinehandel erhöhen den Bedarf an effizienten Industrie- und Logistikimmobilien. Daher hat sich die Logistikflächen-nachfrage auch in der gegenwärtigen Zeit wirtschaftlicher Herausforderungen bis zuletzt als stabil erwiesen. Dies

Lack of properties restricts market activity

In 2023 industrial and warehouse property tenants and owner-occupiers in Berlin concluded contracts for some 400,000 m² of space. Although this result was not as good as the previous record-breaking year, total take-up was still significantly higher than most industry experts had expected. With a share of over 60% of annual take-up, the second half of the year was stronger than the first, but there was no year-end rally. Increasing population densities and the boom in online retailing have resulted in a greater need for efficient industrial and logistics properties. Correspondingly, demand for logistics premises has remained stable despite the current economic challenges. This is particularly true for Berlin and other metropolitan

Flächenumsatz

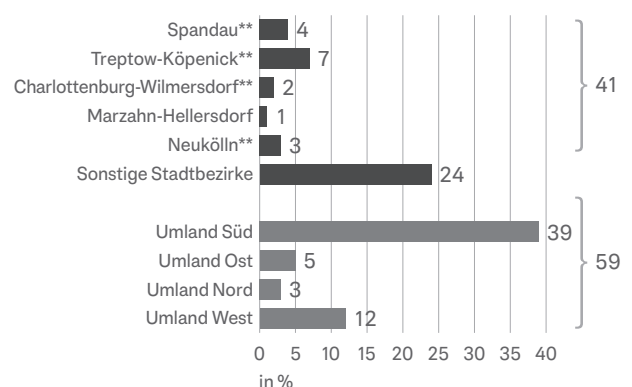
Take-up



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Lage*

Take-up – location*



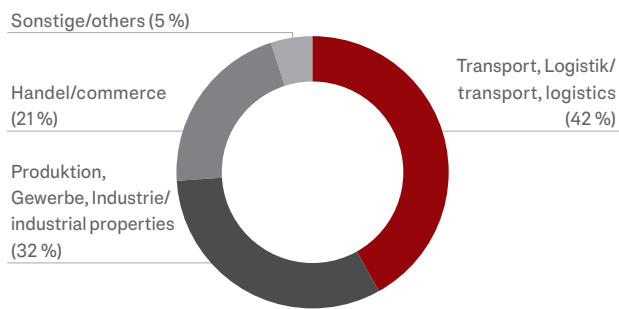
* Jahr 2023/Year 2023

** Berliner Stadtbezirk/city district of Berlin

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Branche*

Take-up – sector*

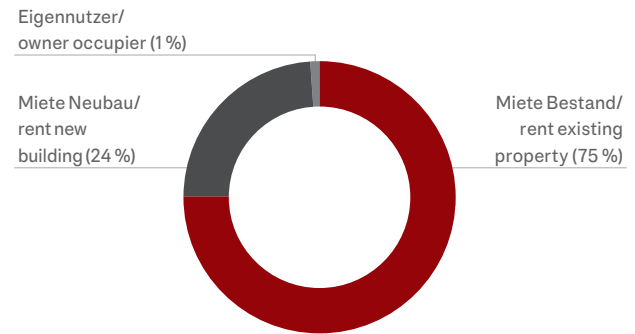


* Jahr 2023/Year 2023

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer*

Take-up – rental/owner-occupier*



* Jahr 2023/Year 2023

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

trifft insbesondere auf Berlin und andere Metropolregionen im Bereich europäischer Hauptverkehrsachsen zu. Das Marktgeschehen leidet vor allem unter der begrenzten Verfügbarkeit von Industrie- und Logistikflächen. Die mangelnde Bereitschaft von Städten und Gemeinden, Logistikflächen auszuweisen, sowie die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten erschweren Projektentwicklungen. Jedoch wird aufgrund der hohen Nachfrage auch weiterhin spekulativ gebaut. Wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Berliner Stadtgebiet fanden Flächenumsätze im Jahr 2023 mit einem Anteil von rund 59 % am Gesamtflächenumsatz überwiegend im Umland statt. Insbesondere das Umland Süd stand wieder einmal im Fokus.

Mietniveau steigt weiterhin

Angesichts von wirtschaftlichen Herausforderungen und Planungsunsicherheit wünschen sich Unternehmen vor allem Flexibilität bei der Flächennutzung. Daher werden Industrie- oder Logistikimmobilien gegenwärtig bevorzugt angemietet, während vom Kauf eher abgesehen wird. So waren Anmietungen im Jahr 2023 für nahezu den gesamten Flächenumsatz im Raum Berlin verantwortlich. Allgemein

regions located along major European transport axes. The lack of industrial and warehouse space is a major brake on market activity. In combination with increased financing and construction costs, the unwillingness of cities and municipalities to approve applications for logistics premises is making development projects more difficult. Nevertheless, demand is strong, so speculative development projects are still taking place. Limited availability of space within Berlin's city limits meant that take-up in 2023 was primarily generated in the hinterland, accounting for some 59% of the total volume. As in previous years, the focus of activity was on the Umland Süd partial market.

Rents are still going up

Companies are responding to the current economic challenges and planning uncertainty by focusing on space which can be used flexibly. Correspondingly, they are choosing to rent industrial and logistics premises rather than purchase them. In line with this, leasing contracts accounted for almost all of total take-up in and around Berlin in 2023. There is a general trend for shorter leasing contract terms of around three to five years. Where

Bedeutende Transaktionen

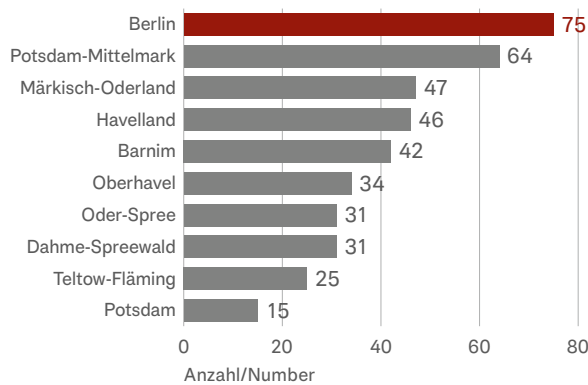
Significant transactions

Quartal Quarter	Nutzer User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
Q3	weLOG GmbH	38.710	Miete Neubau/rent new building	Umland Süd
Q4	FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG	33.293	Miete Bestand/rent existing property	Umland Süd
Q3	LGI Logistics Group International GmbH	33.000	Miete Neubau/rent new building	Umland Süd
Q2	Robert Bosch GmbH	30.000	Miete Bestand/rent existing property	Umland West
Q2	Bär & Ollenroth KG	15.300	Miete Bestand/rent existing property	Pankow

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Ø-Transaktionsanzahl pro Jahr*

Average annual transactions*

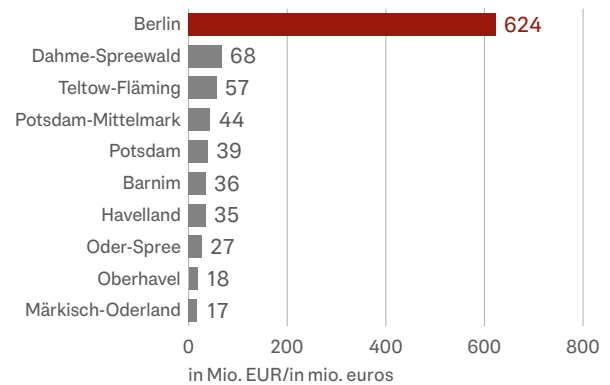


* Ø 2018 – 2022

Quellen/Sources: Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Ø-Transaktionsvolumen pro Jahr*

Average annual transaction volume*



* Ø 2018 – 2022

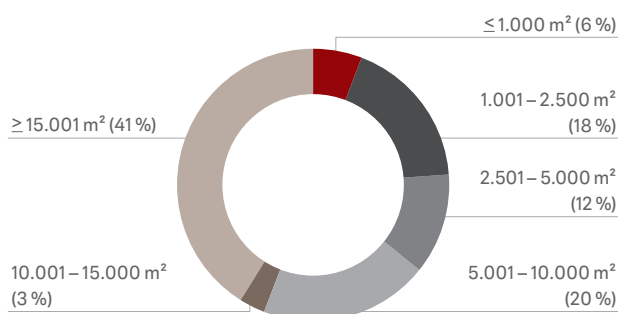
Quellen/Sources: Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

ist eine Verkürzung von Vertragslaufzeiten auf etwa drei bis fünf Jahre zu beobachten. Bei Bedarf nutzen Unternehmen Optionen zur Vertragsverlängerung. Damit sichern sie sich eine Weiternutzung und vermeiden die zeitintensive Suche nach einer geeigneten Fläche. Die anhaltende Marktsituation aus begrenztem Flächenangebot und hoher Nachfrage hat auch im Jahr 2023 zu einem Anstieg des Mietniveaus geführt. So stiegen die Spitzen- und die Durchschnittsmiete leicht auf 8,20 EUR/m² bzw. auf 7,20 EUR/m². Es ist zu erwarten, dass sich der Trend steigender Spitzenmieten auch im Jahr 2024 fortsetzen wird. Insbesondere gut positionierte Lager- und Distributionszentren werden weiterhin in der Lage sein, sich wirtschaftlichen Veränderungen effektiv anzupassen. Logistikimmobilien spielen eine Schlüsselrolle in weltweiten Lieferketten und werden sich auch im laufenden Jahr als krisensicher erweisen. Daher rechnet Engel & Völkers Commercial im Jahr 2024 mit einem soliden Gesamtflächenumsatz zwischen 460.000 und 500.000 m².

required, tenants are making use of options to renew contracts. This enables them to continue using premises and avoid time-consuming searches for suitable alternative properties. The continuing market situation, which is characterised by limited property offerings and high demand, led to a further rise in rents in 2023. There was thus a slight increase in prime and average rents to 8.20 euros/m² respectively 7.20 euros/m². It is expected that prime rents will continue to go up in 2024. Well-positioned warehousing and distribution centres in particular will retain their ability to adapt effectively to economic changes. Logistics properties play a key role in global supply chains and will remain crisis-proof in the current year. Engel & Völkers Commercial thus forecasts solid total take-up of between 460,000 and 500,000 m² in 2024.

Flächenumsatz – Größenklassen*

Take-up – size categories (area)*

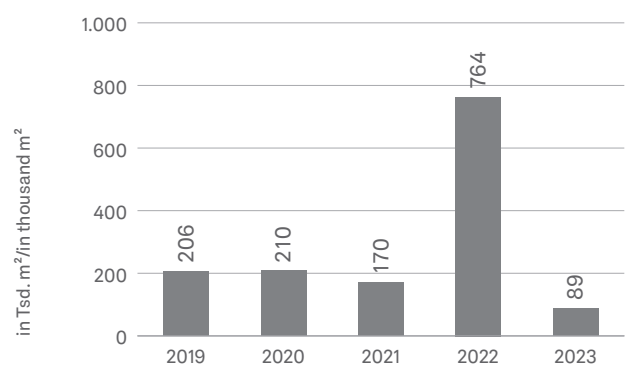


* Jahr 2023/Year 2023

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

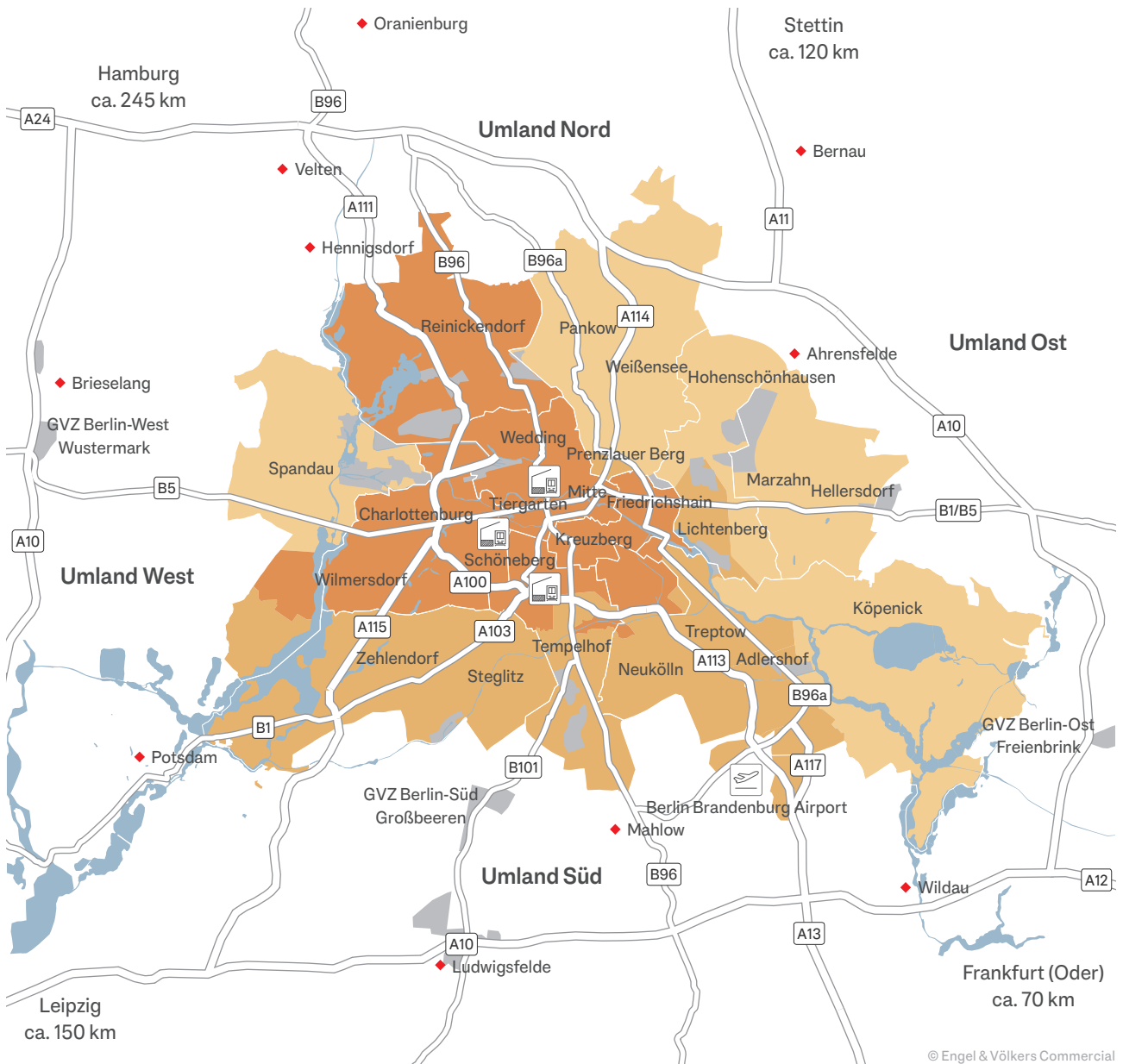
Neubauaktivität

New construction activity



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen Berlin
Industrial and logistics areas in Berlin



© Engel & Völkers Commercial

Mietpreise in EUR/m² nach Nutzungsart*
Rents in euros/m² by usage type*

	Berlin			Umland environs			
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Nord	Ost	Süd	West
Transport, Logistik	6,00 – 8,50	5,50 – 7,00	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	4,00 – 5,50	4,50 – 6,00	4,00 – 6,00
Produktion, Gewerbe	6,50 – 10,50	6,50 – 9,50	4,75 – 8,50	5,00 – 7,00	4,25 – 5,50	4,50 – 6,50	4,50 – 6,00

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattung u. Lagen sind möglich
 * based on average existing properties; higher rents for new buildings or special features and locations are possible

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.

Stand der Informationen: Januar 2024.

All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy.
Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source.

Status of the information: January 2024.

BERLIN