



**Industrie**

**Marktreport 1. Halbjahr 2018 • Berlin**

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**

# Der Markt für Industrie- & Logistikflächen in Berlin



**160.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz



**5,50 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete



**4,70 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete



**65.500 m<sup>2</sup>**  
Neubau/Fertigstellung

## Durchschnittsmiete steigt auf 4,70 EUR/m<sup>2</sup>

Auf dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in Berlin konnte im ersten Halbjahr 2018 ein Flächenumsatz von rund 160.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden. Der Wert liegt ca. 38 Prozent unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (259.000 m<sup>2</sup>) und 17,5 Prozent unter dem 5-Jahres-Durchschnitt (Halbjahr). Die Durchschnittsmiete ist leicht auf 4,70 EUR/m<sup>2</sup> (2017: 4,50 EUR/m<sup>2</sup>) angestiegen. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 5,50 EUR/m<sup>2</sup>. Der „Handel“ war mit einem Anteil am Gesamtflächenumsatz von 58,5 % bzw. 94.000 m<sup>2</sup> wieder die aktivste Branche. Unter den fünf größten Transaktionen stammen drei aus diesem Segment.

## Hohe Nachfrage - Fehlendes Angebot

Zu dem deutlich gesunkenen Flächenumsatz im ersten Halbjahr haben insbesondere drei Dinge beigetragen: Im letzten Jahr gab es besonders viele Großabschlüsse die das starke Gesamtjahresergebnis (448.000 m<sup>2</sup>) geprägt haben. Innerstädtisch ist die Nachfrage sehr hoch, aber es fehlen verfügbare Flächen. Auch die geringe Arbeitslosenquote in gefragten Lagen, wie beispielsweise im Landkreis Teltow-Fläming (4,3 Prozent) im Umland Süd, führt außerdem dazu, dass es an Arbeitnehmern mangelt und auch dadurch einige Vertragsabschlüsse nicht zustande gekommen sind.

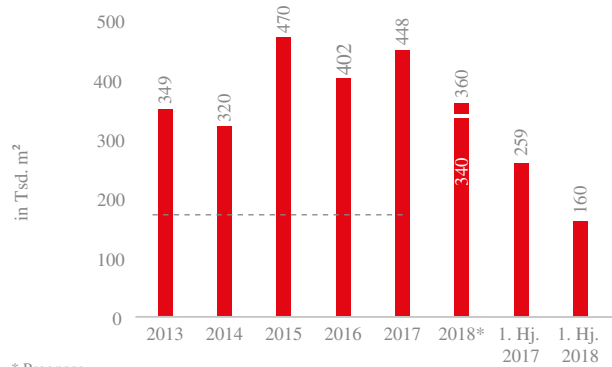
## Umland Süd dominiert

Stark nachgefragt war im ersten Halbjahr 2018 wieder das Umland Süd (44 Prozent des Gesamtflächenumsatzes). Auch der größte Vertragsabschluss durch die DefShop GmbH (20.000m<sup>2</sup>) fand in diesem Teilmarkt statt. Mit 14.600 m<sup>2</sup> (E-Commerce Unternehmen) und 8.350 m<sup>2</sup> (JMT Mietmöbel Deutschland GmbH & Co. KG) entfielen sogar zwei große Abschlüsse auf das Berliner Stadtgebiet.

## Ausblick 2018

Die starke Flächennachfrage, insbesondere in Innenstadtlagen, wird weiterhin das Flächenangebot deutlich übersteigen. Engel & Völkers Commercial sieht kurz- bis mittelfristig keine Entlastung. Bei Kaufobjekten werden sich daher weiter Höchstpreise erzielen lassen und auch die Mieten sollten weiter anziehen. Für 2018 erwarten wir einen Flächenumsatz zwischen 340.000 m<sup>2</sup> und 360.000 m<sup>2</sup>.

## Flächenumsatz

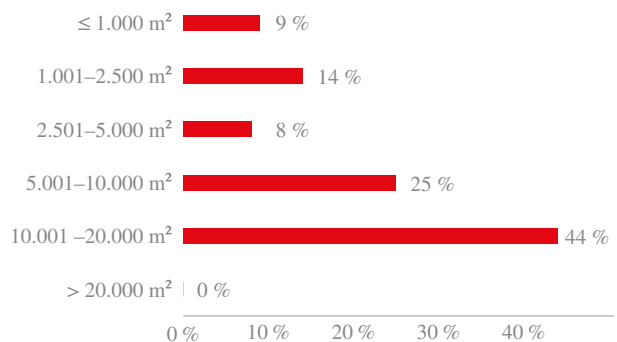


\* Prognose

5-Jahres-Durchschnitt: 188.000 m<sup>2</sup> (Halbjahr)

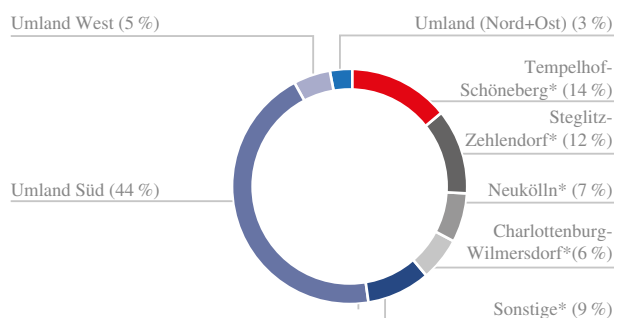
Quelle: Engel & Völkers Commercial

## Flächenumsatz - Größenklassen



Quelle: Engel & Völkers Commercial

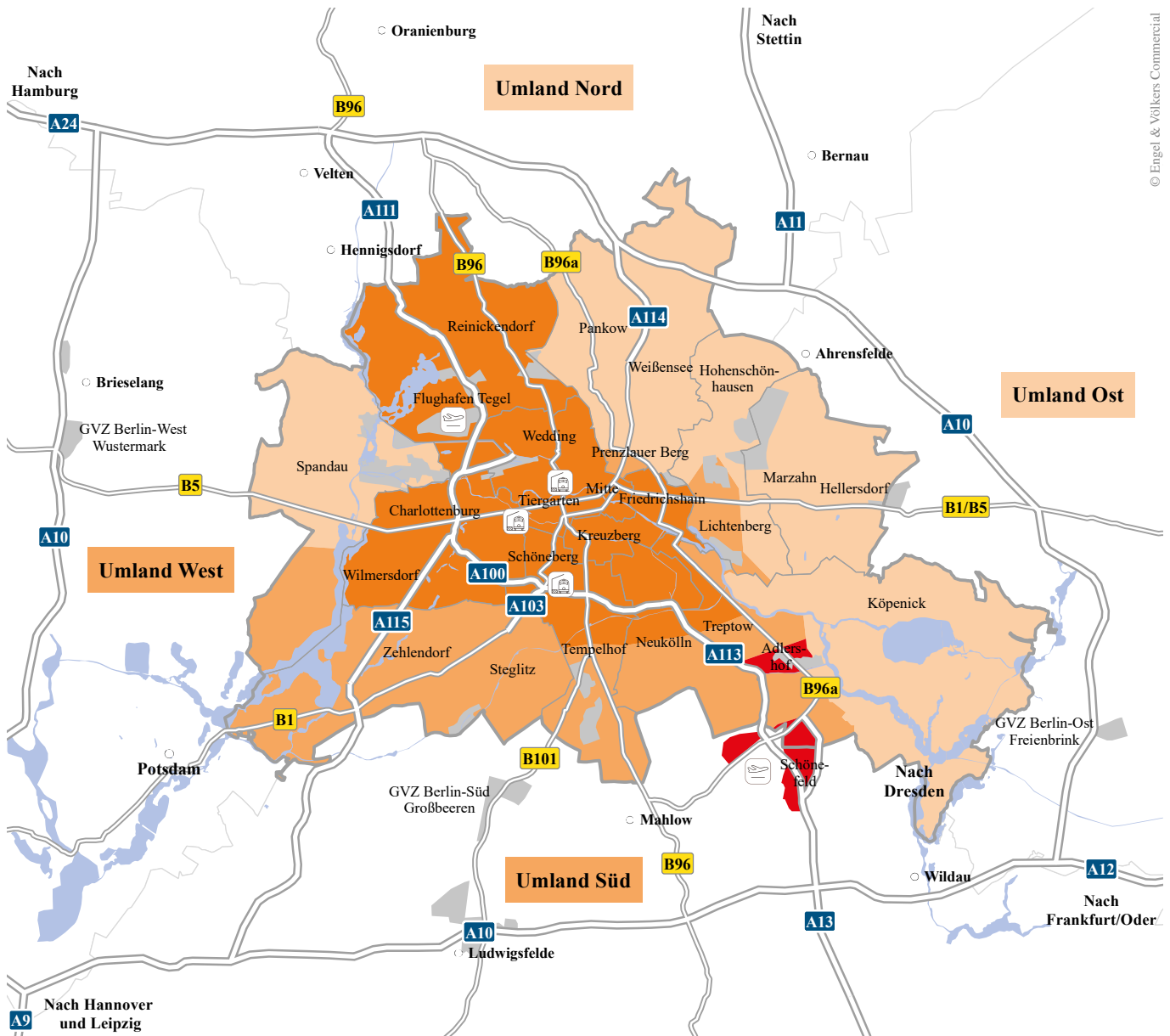
## Flächenumsatz - Lage



\* Berliner Stadtbezirk

Quelle: Engel & Völkers Commercial

# Industrie- und Logistiklagen Berlin



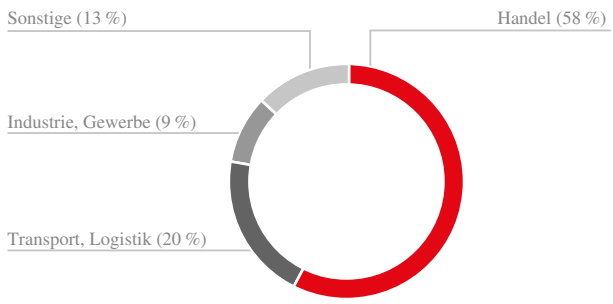
© Engel & Völkers Commercial

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: 15. Juli 2018. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

- Projektgebiete 4,50–7,50 EUR/m<sup>2</sup>
- Gute Lage 6,50–9,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Mittlere Lage 5,00–6,50 EUR/m<sup>2</sup>
- Einfache Lage 4,00–5,00 EUR/m<sup>2</sup>

Hinweis: Die Mieten für einfache Lagerflächen sind i. d. R. ca. 10 % niedriger. Im Umland sind die Mieten für Logistikflächen (> 5.000 m<sup>2</sup>) i. d. R. ca. 20 % niedriger

## Flächenumsatz - Branchen



## Bedeutende Flächenumsätze

Nutzer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatzart	Lage
DefShop GmbH	20.000	Miete (Neubau)	Umland Süd
E-Commerce Unternehmen	14.600	Miete (Bestand)	Tempelhof-Schöneberg*
JMT Mietmöbel Deutschland GmbH & Co. KG	8.350	Miete (Bestand)	Neukölln*
Wardow GmbH	7.400	Miete (Bestand)	Umland West
Emons Spedition GmbH	6.800	Miete (Neubau)	Umland Süd

Quelle: Engel & Völkers Commercial

\* Berliner Stadtbezirk

---

**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](mailto:BerlinCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL**