



Marktreport 2023 · Berlin

Industrie und Logistik · Industrial and Logistics

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

BERLIN



1.173.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



7,11 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent



8,10 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



764.000 m²
Neubau/Fertigstellung
Building completions

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

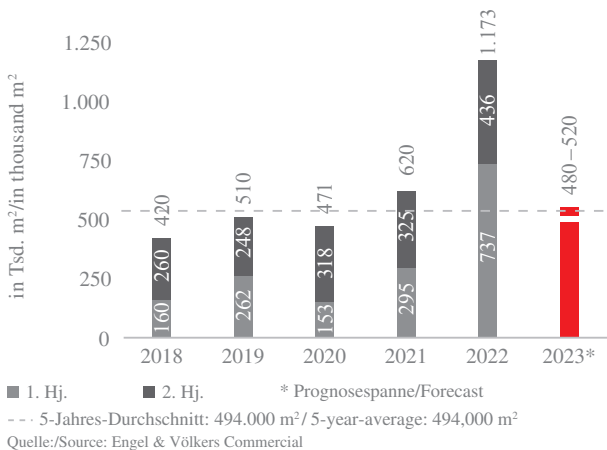
Rekordergebnis beim Flächenumsatz

Das veränderte Zinsumfeld, die im Zuge des Ukraine-Kriegs und der Pandemie beeinträchtigten Lieferketten sowie die gestiegenen Baukosten bewirkten im Jahr 2022 keinen Einbruch des Vermietungsgeschehens auf dem Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. Im Gegenteil konnte ein Rekordergebnis beim Flächenumsatz erzielt werden. Insgesamt wurden rund 1,2 Mio. m² vermietet bzw. von Eigennutzern bezogen. Wesentlich ins Gewicht fiel das Neubauprojekt des Elektroautoherstellers Tesla in Grünheide mit rund 327.000 m². Auch ohne diesen Abschluss überstieg der übrige Flächenumsatz mit rund 846.000 m² den Fünfjahresdurchschnitt von 494.000 m² um mehr als 70%. Mit einem Anteil von über 60% am

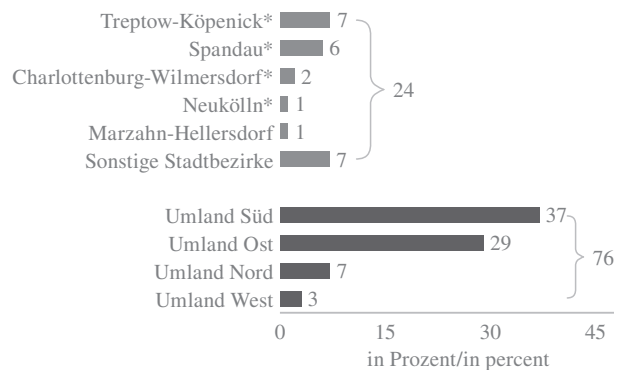
Record-breaking figure for take-up

Despite the changed interest rate environment; the disruption to supply chains caused by the Ukraine war and the pandemic; and increased construction costs, in 2022 leasing activity on Berlin's industrial and logistics real estate market remained strong. In fact, a record-breaking take-up figure was achieved. Tenants or owner-occupiers moved into premises with a total area of 1.2 million m². Electric car manufacturer Tesla's new construction project in Grünheide has been a key factor in this performance, creating approximately 327,000 m² of space. Even without this transaction, the remaining take-up of around 846,000 m² was still more than 70% higher than the figure for the five-year average – 494,000 m². With a

Flächenumsatz
Take-up



Flächenumsatz - Lage
Take-up - location

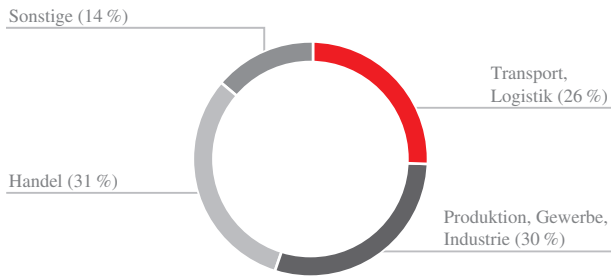


Jahr 2022/Year 2022

* Berliner Stadtbezirk/city district of Berlin

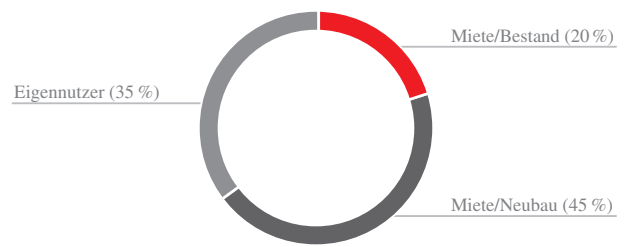
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Branche* Take-up - sector



* Jahr 2022/Year 2022
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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



* Jahr 2022/Year 2022
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Jahresumsatz war die erste Jahreshälfte stärker als die zweite, eine Jahresendrallye blieb jedoch aus. Die Nachfrage nach Sale-&-Lease-Back-Transaktionen etwa durch Family Offices sowie private Kapitalanleger und -anlegerinnen ist spürbar gestiegen, demgemäß konnte Engel & Völkers Commercial einige dieser Abschlüsse begleiten. Die durchwegs hohe Vorvermietungsquote macht Projektentwicklungen im Berliner Raum zu einem risikoarmen Investment. Attraktive Entwicklungsgebiete mit Flächenpotenzialen für City-Logistik und Light Industrial befinden sich beispielsweise im Großraum des Flughafens BER sowie in Marzahn.

Begrenztes Flächenangebot bedingt Mietpreiswachstum

Das insgesamt starke Ergebnis beim Flächenumsatz wurde trotz der weiterhin deutlich begrenzten Flächen-

share of over 60% of annual take-up, the first half of the year was stronger than the second, with no year-end rally taking place. There has been a noticeable rise in demand for sale-&-lease-back transactions, for example from family offices and private capital investors. Correspondingly Engel & Völkers Commercial was able to accompany a number of these deals. High pre-letting rates mean that development projects in the Berlin region are low-risk investments. Attractive development areas offering space potential for city logistics and light industry applications are located, for example, in the area around Berlin Brandenburg Airport and in the Marzahn district.

Increasing rents due to shortage of available space

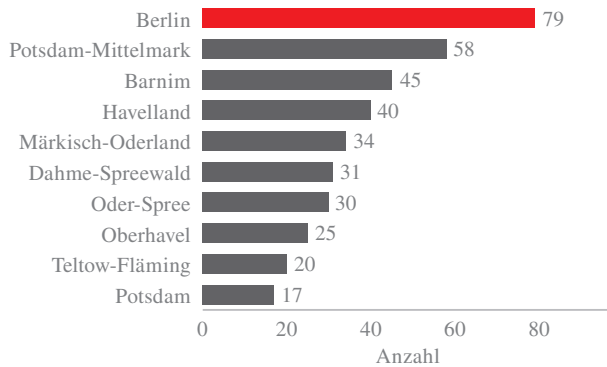
The strong overall results for take-up were achieved despite the continuing significant shortage of space.

Bedeutende Flächenumsätze Significant transactions

Quartal Quarter	Nutzer User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
Q1	Tesla	327.000	Miete (Neubau)	Umland Ost
Q2	Lidl	32.738	Miete (Neubau)	Umland Süd
Q2	Picnic	32.000	Miete (Neubau)	Umland Süd
Q3	VAH Jager Verlagsauslieferung und Fulfillment-Service	30.000	Miete (Neubau)	Umland Nord
Q2	Schnellecke Logistics	30.000	Miete (Neubau)	Umland Süd

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

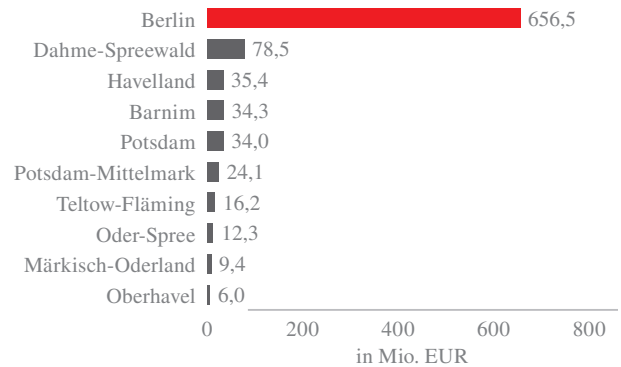
Ø-Transaktionsanzahl pro Jahr*



* Ø 2018 – 2021

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

Ø-Transaktionsvolumen pro Jahr*



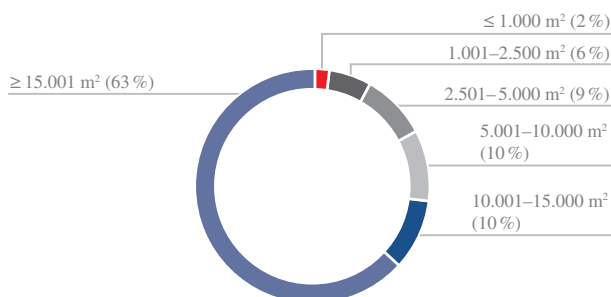
* Ø 2018 – 2021

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

verfügbarkeit realisiert. Insbesondere im innerstädtischen Bereich stehen weiterhin nur in geringem Umfang Flächen zur Verfügung. So verringerte sich der Anteil der Berliner Stadtbezirke am Gesamtflächenumsatz auf 24 % (2021: 30 %) zugunsten des Umlands, auf das im Jahr 2022 rund 76 % des Flächenumsatzes entfiel (2021: 70 %). Insbesondere das Umland Süd dominierte weiterhin, während das Transaktionsgeschehen im Umland Ost wesentlich von der Tesla-Ansiedelung geprägt wurde. Diese war ebenfalls ausschlaggebend dafür, dass im Jahr 2022 rund 30 % des Flächenumsatzes auf das Segment Produktion, Gewerbe und Industrie entfielen. Der E-Commerce ist weiterhin ein starker Treiber der Nachfrage nach Logistikflächen, weshalb zuletzt knapp ein Drittel des Gesamtflächenumsatzes auf das Handelsgesamt entfiel. Die anhaltende Marktsituation aus begrenztem Flächenangebot und hoher Nachfrage hat auch im Jahr 2022 zu einem Anstieg des Mietniveaus geführt. Die

Offerings in inner city areas in particular continue to be limited. Correspondingly, the share of Berlin's boroughs in total take-up in 2022 fell to 24% (2021: 30%) while the hinterland accounted for some 76% of take-up (2021: 70%). The "Umland Süd" partial market was again the most dominant, while the majority of transaction activity in the "Umland Ost" area was generated by Tesla's new site. This was also a decisive factor in the fact that in 2022 around 30% of the take-up was accounted for by the production, commercial and industrial segment. E-commerce remains a strong driver of demand for warehousing space, with this trading segment accounting for approximately one-third of recent total take-up. The continuing market situation, which is characterised by limited property offerings and high demand, led to a further rise in rents in 2022. Prime rents went up by some 60 cents over the previous year to 8.10 euros/m², while average rents also rose by 30 cents to 6.20 euros/m². It is

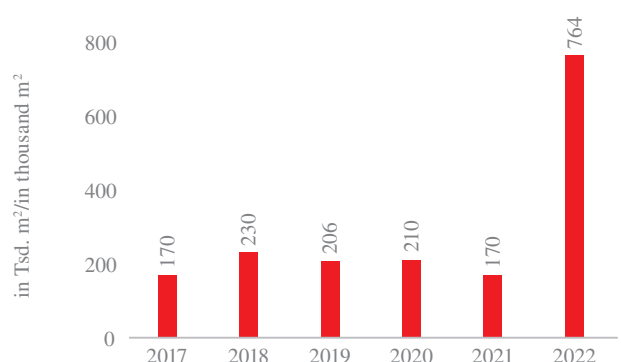
Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories (area)



* Jahr 2022/Year 2022

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Neubauaktivität New construction activity

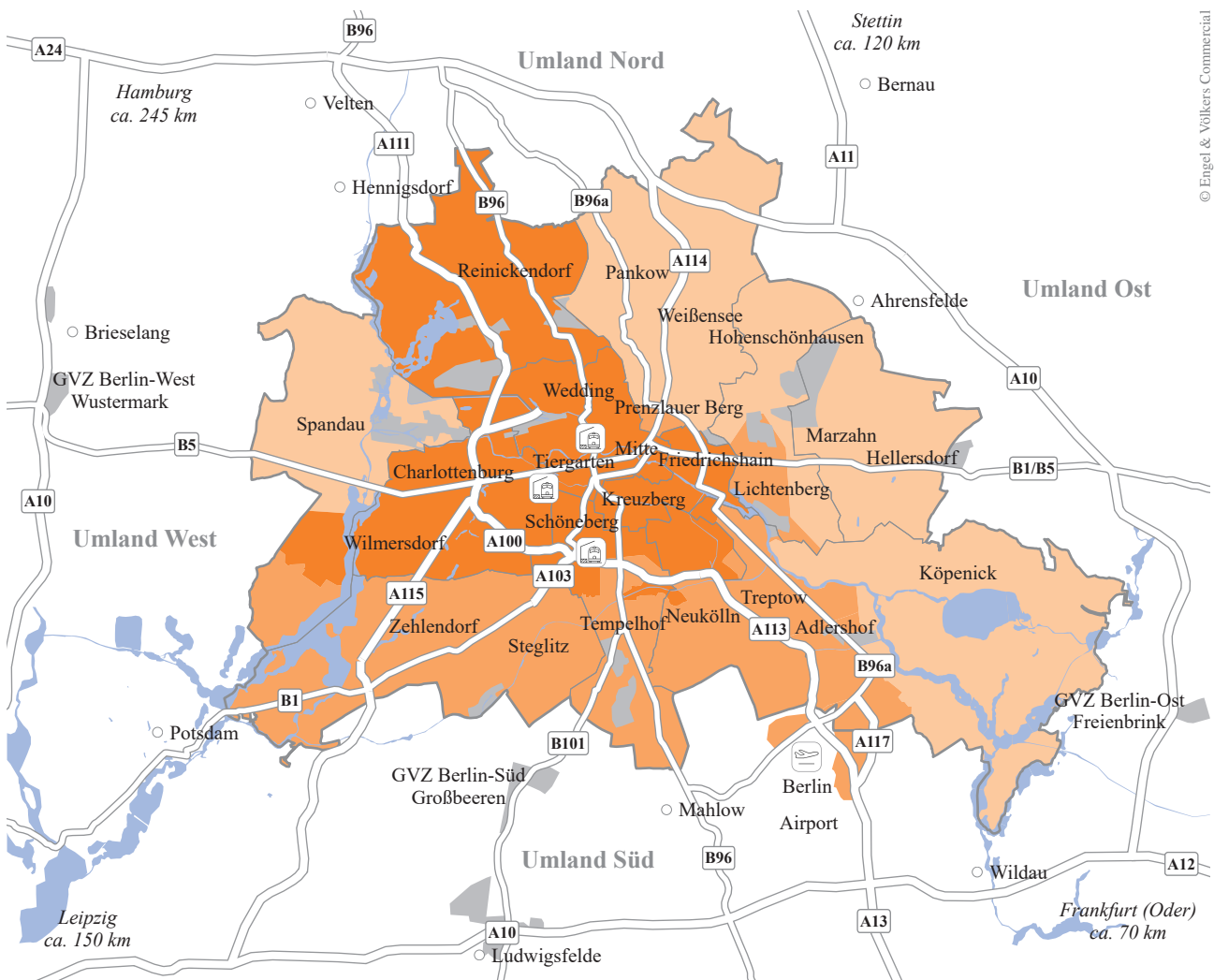


Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Spitzenmiete nahm gegenüber dem Vorjahr um rund 60 Cent auf 8,10 EUR/m² zu. Im Durchschnitt stieg die Miete um 30 Cent auf 6,20 EUR/m². Es ist zu erwarten, dass sich der Trend steigender Spitzenmieten bis auf Weiteres fortsetzt. Unwahrscheinlich ist hingegen, dass das laufende Jahr hinsichtlich des Gesamtflächenumsatzes an das Rekordvorjahr 2022 anknüpfen können wird. Engel & Völkers Commercial rechnet im Jahr 2023 daher mit einem Gesamtflächenumsatz auf Höhe des Fünfjahresdurchschnitts von 480.000 bis 520.000 m².

expected that prime rents will continue to increase for the foreseeable future. In contrast, it appears unlikely that total take-up in the current year will be able to match the previous record-breaking year 2022. Engel & Völkers Commercial therefore forecasts that total take-up in 2023 will be on a level with the five-year average at 480,000 to 520,000 m².

Industrie- und Logistiklagen Berlin Industrial and logistics areas in Berlin



© Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Nutzungsart*

	Berlin			Umland			
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Nord	Ost	Süd	West
Transport, Logistik	5,75 – 8,25	5,25 – 6,75	5,00 – 6,25	4,75 – 6,25	4,00 – 5,25	4,55 – 5,75	4,00 – 5,75
Produktion, Gewerbe	6,25 – 10,25	6,25 – 9,25	4,75 – 8,25	4,75 – 6,75	4,25 – 5,25	4,25 – 6,25	4,25 – 5,75

Quelle: Engel & Völkers Commercial

*bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

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 2023.
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 2023.

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

www.engelvoelkers.com/berlincommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL