



LOGISTIKVERMIETUNG

BERLIN/BRANDENBURG Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Nach Ablauf des dritten Quartals 2023 generierte der Berliner Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von rund 236.700 m², was einem Rückgang von 58 % verglichen mit dem Vorjahr entspricht (Q3 2022: 405.400 m² exkl. Tesla). Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um rund 39 % unterschritten. Die letzten 3 Monate stellten das bisher stärkste Quartal dar und sind für rund 50 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Dies lag vor allem an zwei großvolumigen Abschlüssen im Berliner Umland. Dort mieteten zwei Logistikdienstleister insgesamt circa 70.000 Quadratmeter Hallenfläche an und machten rund 30 % des gesamten

Flächenumsatzes aus. Fokus der Nutzer lag vor allem auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund 83 % aller Abschlüsse fanden in diesem Bereich statt. Aufgrund der eingangs erwähnten Abschlüsse bilden Logistikdienstleister die stärkste Nutzergruppe. Berlin bleibt dennoch eine von Handelsunternehmen geprägte Logistikregion. Gemessen an den Abschlüssen belegen sie mit 40 % den ersten Platz. Die Region ist von Grundstücksangel und einer bisher sinkenden Neubaupipeline geprägt. Die derzeitigen Untervermietungen sowie das Flächenangebot im Markt werden v.a. im Umland das Mietpreiswachstum verlangsamen.

Fast Facts

	Q3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	236.700 m ²	- 58 %
Vermietungsumsatz	236.700 m ²	- 56 %
Eigennutzer	0 %	
Spitzenmiete	7,70 €/m ²	+ 10 %
Durchschnittsmiete	6,60 €/m ²	+ 12 %

Ausblick 2023



Nachfrage



Angebot

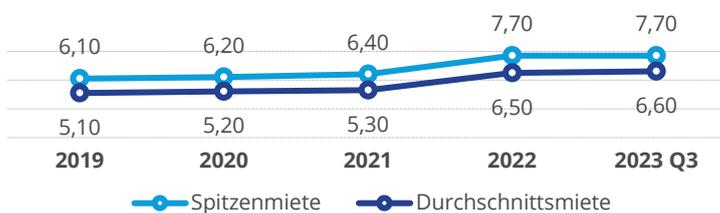


Ø Miete

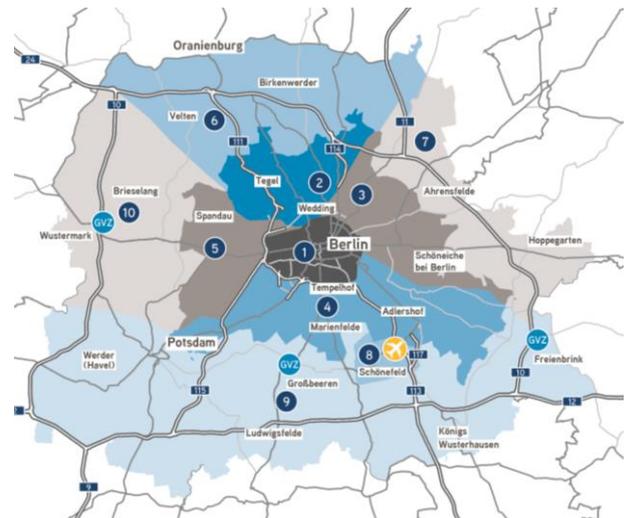
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Umland Süd (9)	90.600 m ²	38
Stadt Süd (4)	60.100 m ²	25
Stadt Nord (2)	32.200 m ²	14

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

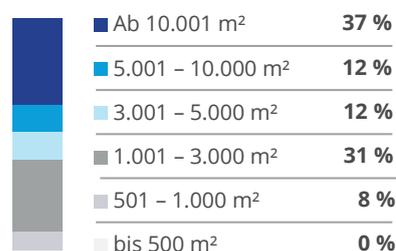


Teilmärkte

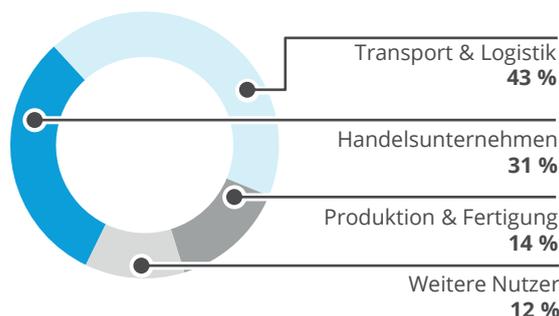


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Rebecca Lohner | Senior Consultant I
Market Intelligence & Foresight
+49 173 1026041
rebecca.lohner@colliers.com