

Marktbericht – Ausgabe 02/2019

Gefragt wie nie: Logistik in Berlin.

Der Logistikstandort Berlin ist heiß begehrt

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.



Gefragt wie nie: Logistik in Berlin

Der deutsche Logistikmarkt befindet sich im allgemeinen Stimmungshoch: Ein dynamisches BIP-Wachstum und steigende Beschäftigungszahlen führen zu einem Konsumverhalten auf einem sehr hohen Niveau. Dabei konsumieren immer mehr Menschen am liebsten online. Kaum eine andere Branche konnte sich in den letzten Jahren so dynamisch entwickeln wie der E-Commerce. Hiervon profitiert die Logistikbranche im besonderen Maße. Daher ist die blendende Stimmung der deutschen Logistikbranche kaum verwunderlich. Eine rege Nachfrage und Flächenumsätze auf Rekordniveau lassen Miet- und Kaufpreise aktuell förmlich explodieren. Insbesondere die deutschen Metropolregionen profitieren vom Logistikboom – allen voran Berlin.

Den Berliner Logistikmarkt als Ganzes zu präsentieren und analysieren, ist die Zielstellung des vorliegenden Marktberichts. Hierfür soll erst einmal ein Blick auf Deutschland gerichtet werden, um die Marktrelevanz und das Potenzial aus gesamtdeutscher Perspektive zu erkennen. Hier spielt die Metropolregion Berlin eine herausragende Rolle.

Als einer der deutschen Logistikhotspots hat sich diese in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Daher hat es sich dieser Marktbericht zur Aufgabe gemacht, Licht ins Dunkel zu bringen und den Berliner Logistikimmobilienmarkt zu beleuchten.

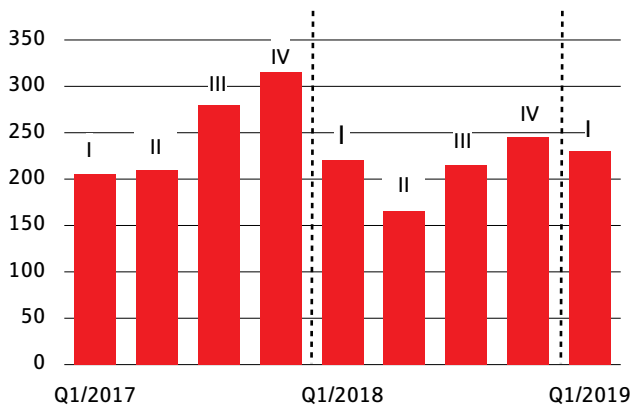
Auch wenn der diesmalige Fokus auf dem Logistikmarkt liegt, hat auch der Berliner Büroimmobilienmarkt so einiges zu bieten. Zu Beginn des Jahres 2019 zeigte der Berliner Büroimmobilienmarkt einen fulminanten Jahresauftakt mit dynamischen Marktkennzahlen.



2019 ein neues Rekordjahr? Der Jahresauftakt ist vielversprechend!

Tip Top – so lässt sich der Jahresauftakt des Berliner Büroimmobilienmarktes beschreiben. Mit einem Flächenumsatz von über 230.000 qm MFG zum Ende des ersten Quartals wurde ein Ergebnis erzielt, welches über dem Niveau der jeweils ersten Quartale der letzten Jahre liegt. Ob es zum Ende des Jahres für einen neuen Rekord reichen wird, steht heute noch in den Sternen. Bereits abzusehen ist allerdings der ungebrochene Run auf Berlin. Berliner Büroflächen sind begehrt wie nie und das aktuell vorhandene Flächenpotenzial reicht bei weitem nicht aus. Ob Rekordergebnis hin oder her – bei diesem Auftakt wird ein Jahresendniveau oberhalb des Fünf-Jahresschnitts wohl nicht ausbleiben – und auch dann wird es immer noch eines der Besten je in Berlin erzielten Jahresendergebnisse sein.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q1/2017–Q1/2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

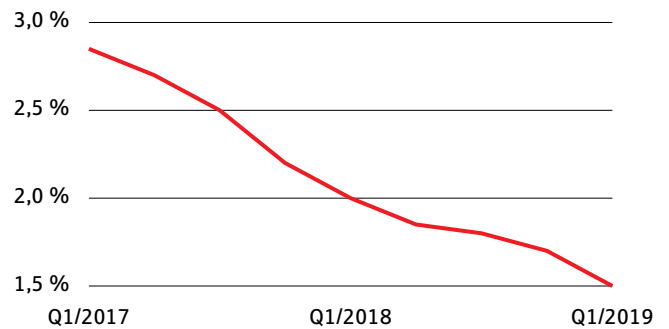
Erneut ist es die öffentliche Hand, die hohe Umsätze generiert, wie auch schon 2018. Ergänzt wird die Berliner Umsatzstruktur im ersten Quartal 2019 durch weitere Vermietungen der sog. Flexible Workspaces Anbieter, die weitere rund 35.000 qm MFG auf dem Berliner Markt anmieteten. Ein äußerst aktueller Trend auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt, wie im Marktbericht 01/2019 bereits beschrieben.

Trotz anziehender Neubauaktivität erreicht Berliner Leerstandsrate historischen Tiefpunkt

Die extrem hohe Nachfrage wirkt sich weiter massiv auf den Berliner Leerstand aus. Mit steigenden Bauvolumina reagieren Projektentwickler zwar nun endlich auf den bestehenden Büroflächenmangel der Hauptstadt. Es wird gebaut, wo das Auge hinschaut. Trotz großvolumiger Projektentwicklungen reicht das Angebot jedoch weiterhin nicht für alle Gesuche aus. Ein Großteil der Projektentwicklungen ist bereits weit vor Fertigstellung

vermietet oder es handelt sich von vornherein um Eigentum. Die Folge: eine extrem niedrige Leerstandsrate von 1,5 %. Auch im Verlauf des Jahres wird sich der Leidensdruck für Büroflächeninteressierte in Berlin kaum verbessern. Berlin ist und bleibt ein heiß begehrter Büromarkt.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q1/2017–Q1/2019)

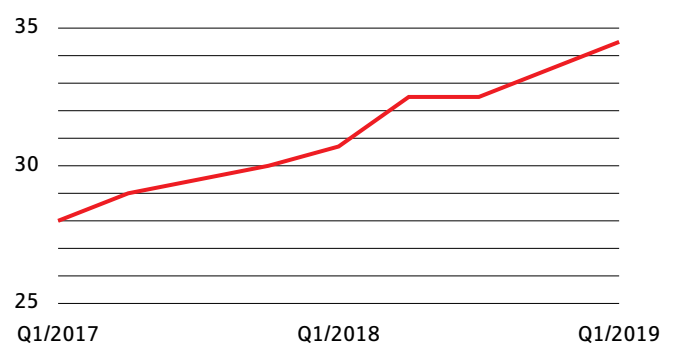


Quelle: bulwiengesa

Anstieg setzt sich fort

Klar ist: Im Vergleich der europäischen Mega-Metropolen wie Paris und London ist das Berliner Spitzenmietniveau, trotz des massiven Anstieges der letzten Jahre, weiterhin geringer. Mit aktuell 34,50 Euro/qm liegt das Berliner Spitzenmietniveau allerdings nur noch geringfügig unter dem Münchener Wert. Auch das Frankfurter Niveau, immerhin Deutschlands Banken- und Finanzmetropole, ist nun bereits in Sichtweite. Schon heute rücken die dezentralen Lagen Berlins vermehrt in den Fokus der Nachfrage, obwohl auch hier das Mietpreisniveau teilweise enorme Wachstumsraten verzeichnet. Ein Ende des Preisanstiegs ist momentan noch nicht in Sicht. Die anhaltend hohe Nachfrage in Kombination mit den nicht vorhandenen Flächenreserven wird das Mietpreisniveau auch in diesem Jahr weiter steigen lassen.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q1/2017–Q1/2019)



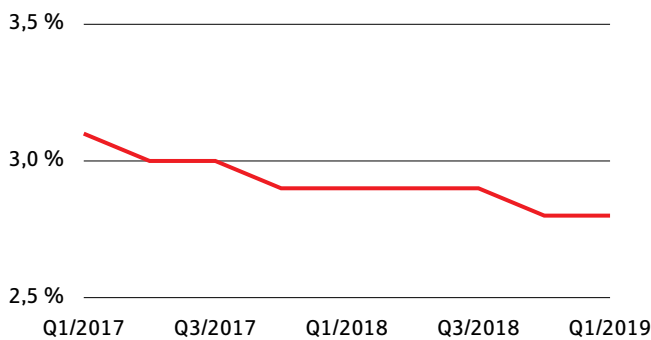
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Großtransaktionen nehmen zu

Im ersten Quartal 2019 kann keine andere deutsche A-Stadt ein so hohes gewerbliches Investmentvolumen vorweisen wie die Hauptstadt. Gleich mehrere Transaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich führten zu diesem herausragenden Ergebnis. Trotz alledem verweilt die Berliner Spitzenrendite erst einmal auf dem sehr niedrigen Niveau von 2,8 %.

Ein weiteres Absinken bis Jahresende erscheint durchaus realistisch. Dabei rücken im besonderen Maße Bestandsobjekte in den Fokus der Investoren, da hier durch auslaufende Mietverträge das Potenzial für weitere Miet- und Wertsteigerungen besteht.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q1/2017–Q1/2019)



Quelle: bulwiengesa

Logistik in Deutschland – ein Kurzporträt

Mit rund 60.000 Unternehmen und 2,97 Mio. Beschäftigte ist der Logistiksektor einer der wichtigsten Treiber für die deutsche Wirtschaft.

Deutschland zeigt insgesamt sehr gesunde Fundamentaldaten mit einer steigenden Bruttowertschöpfung, was wiederum die Logistikbranche stark positiv beeinflusst.

Die momentane Wirtschaftslage schafft also optimale Voraussetzungen für einen prosperierenden Logistikmarkt. So verzeichnet die Logistikbranche seit Jahren steigende Umsätze und erwartet auch für das Jahr 2019 weitere Umsatzsteigerungen. Ein Ende des Wachstums ist weiterhin nicht in Sicht. Dabei treibt insbesondere der unverändert stark wachsende E-Commerce die Flächenanfrage und Bautätigkeiten nach oben.

Mit knapp 4,6 Mio. qm Neubautätigkeit wurde 2017 ein absoluter Rekordwert erzielt. Nach einem schwächeren „Baujahr“ 2018 wird sich der Trend aus 2017 im Jahr 2019 weiter fortsetzen, sodass bis zum Ende des Jahres weitere 4 Mio. qm Logistikfläche den deutschen Markt

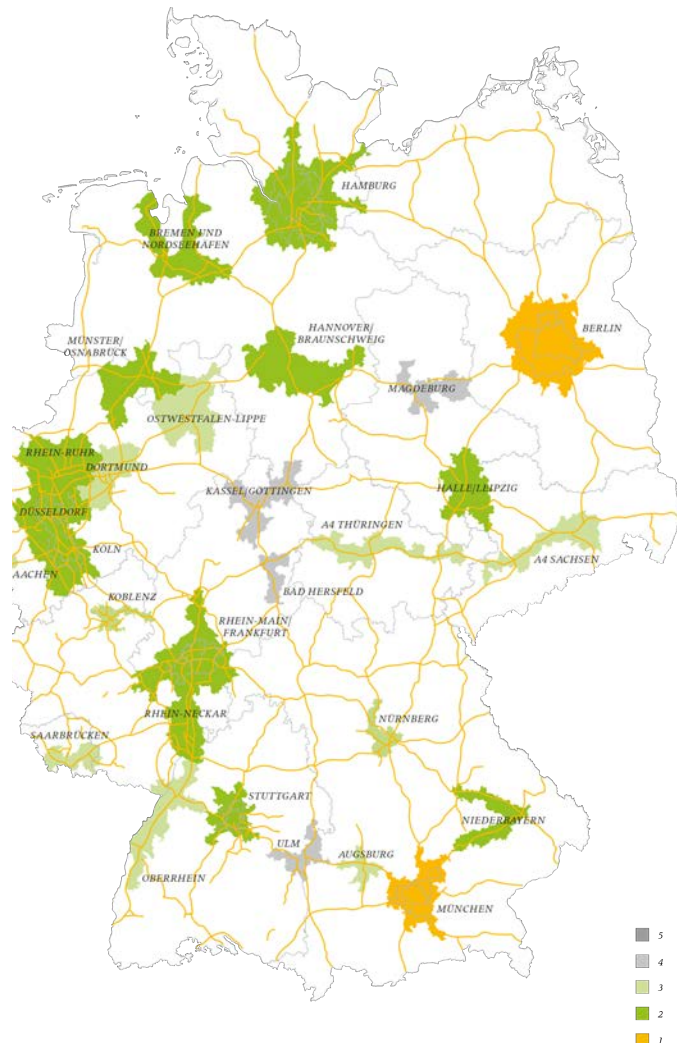
ergänzen werden.

Zur genaueren Analyse der Logistikbranche und ihrer räumlichen Ausprägungen wurde der deutsche Logistikmarkt in insgesamt 28 Logistikregionen unterteilt, die in ihrer Marktaktivität jeweils stark unterschiedlich ausgeprägt sind.

So wurde von der bulwiengesa ag ein komplexes Scoringverfahren entwickelt, welches zahlreiche Parameter, wie Miete, Investmentnachfrage, Rendite und Fertigstellungen abgleicht und somit die valide Einordnung der Regionen erlaubt. Die Messung wird jährlich durchgeführt, um einen kontinuierlichen Einblick in die Marktaktivität der Logistikregionen zu erhalten.

Dabei werden die ersten Plätze im Attraktivitätsranking 2018 durch die Top-Logistikregionen Berlin, München und Hamburg bestimmt, welche auch schon in den Vorjahren führend waren. Berlin konnte im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich stark punkten. 2018 erzielte Berlin so erstmals den ersten Platz im Scoring.

Marktaktivität der 28 Logistikregionen Deutschlands (Gesamtscoring nach Schulnoten)



Logistik in Berlin – es boomt

Insgesamt verfügt die Logistikregion Berlin über einen ausgeprägten klassischen Lager- und Logistikflächenmarkt. Dieser ist jedoch noch überwiegend auf die regional orientierte Versorgungsfunktion ausgerichtet. Hier spielen auch aktuelle Entwicklungstendenzen wie City- und Last Mile Logistik eine besonders große Rolle und beflügeln den lokalen Logistikmarkt.

Berlin präsentiert sich mit einem nachfragegetriebenen hohen Sendungsaufkommen. Die sog. Last Mile Logistik ist hier bereits außerordentlich relevant und wird durch den aktuellen „Same Day Delivery“-Trend weiter befeuert. Dabei setzen immer mehr Unternehmen auf die sog. Express-Lieferung, um die Kunden schnell mit Ware zu versorgen. Dies wirkt sich zunehmend auf die Logistik-Immobilien aus. Waren diese bisher fast ausschließlich außerhalb Berlins angesiedelt, suchen immer mehr Online-Händler nach stadtnahen oder sogar innerstädtischen Standorten.

Eine hohe Manpower, deutlich kleinere Flächenlösungen an möglichst zentralen Standorten und eine extrem hohe Flächenflexibilität sind dabei die essentiellen Merkmale der Citylogistik.

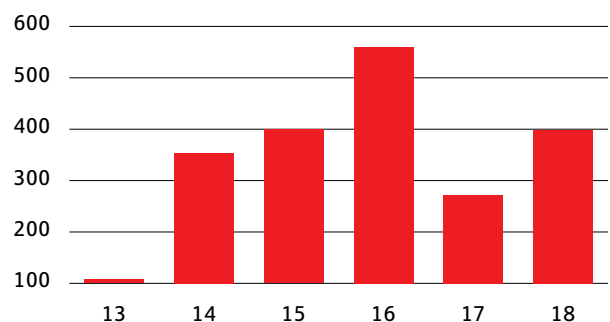
Anders als die konventionelle Logistik konkurriert die urbane Logistik mit Nutzungsarten wie Büro und Wohnen, bei einer ohnehin schon geringen Flächenverfügbarkeit in Berlin und anderen Großstädten. Nur ganzheitliche Lösungsansätze können dem entgegenwirken.

Somit geben die zunehmende Digitalisierung, steigende Kundenanforderungen und das geänderte Konsumverhalten dem Berliner Logistikmarkt einen zusätzlichen Auftrieb. Die Folge: Eine extrem hohe Nachfrage mit dem einhergehenden stark ansteigenden Mietpreisniveau für Logistikflächen als Treiber für Berlins Vormarsch zur Spitzenposition des Logistikrankings.

Logistikgesuche in Berlin und Umland können kaum noch bedient werden

Die Nachfrage nach modernen Industrie- und Logistikflächen ist in der Logistikregion Berlin weiterhin sehr hoch und erreichte in den letzten Jahren Rekordwerte. Dabei kann die Nachfrage aufgrund zunehmender Flächenverknappung nur teilweise bedient werden. So ist auch der Flächenumsatzrückgang 2017 auf die enorme Flächenknappheit zurückzuführen – der Markt für Logistikimmobilien war schlicht leergefegt. Im Zuge des knappen Angebots an Bestandsflächen befindet sich ein Großteil der Vermietungen mittlerweile in Neubauobjekten, wie 2018 deutlich wurde. Dabei werden auch spekulativ realisierte Projekte schnell absorbiert.

Flächenumsatz Logistikregion Berlin 2013–2018 (Tsd. qm MFG)



Quelle: bulwiengesa

Wesentliche Nachfragegruppen sind Logistikdienstleister und Handelsunternehmen. Besonders dynamisch hat sich dabei in den letzten Jahren der Anteil von E-Commerce-Unternehmen entwickelt. Ein Großabschluss aus dieser Branche ist bereits 2019 zu verzeichnen. Finanziert durch die Berliner Sparkasse wird eine 34.300 qm große Logistikhalle im LOG Plaza Park Berlin Schönefeld errichtet, welche zukünftig durch den weltgrößten Internethändler Amazon genutzt werden wird.

Auch der internetbasierte Modehändler Zalando erweiterte seine Flächen und mietete weitere 20.000 qm Logistikfläche im FREO Industriepark.

Ausgewählte Vermietungen in der Logistikregion Berlin (2018–2019)

Objektname	Adresse	Stadtteil	Mieter	Branche	Jahr	Fläche in qm	Art
LOG Park Berlin Schönefeld Neubau Logistikobjekt Baufeld 1	An der Sandgrut	Schönefeld	Amazon	Handel (E-Commerce)	2019	34.300	Vermietung in Bau
VGP Park Berlin Decathlon	Parkallee	Ludwigsfelde	Decathlon	Handel	2018	45.000	Vermietung in Bau
DHL	Am Elsholz 1	Kremmen	DHL Solution Fashion	Logistik/Transport	2019	21.000	Vermietung
FREO Industriepark Ludwigsfelde	Brandenburgische Straße 51-53	Ludwigsfelde	Zalando	Handel (E-Commerce)	2018	20.000	Vermietung
VGP Park Berlin Halle B	Ulmenweg 2	Ludwigsfelde	Defshop	Handel (E-Commerce)	2018	20.000	Vermietung

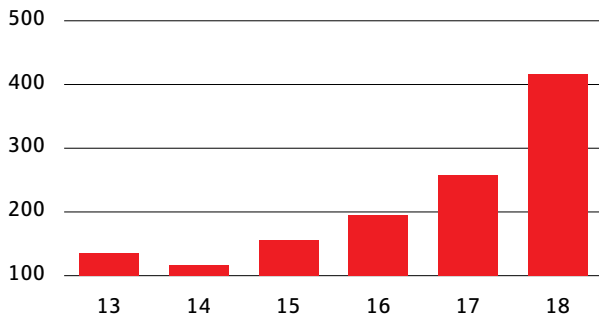
Quelle: bulwiengesa

Der französische Händler und Hersteller von Sportgeräten und -bekleidung Decathlon mietete 2018 ebenfalls in Ludwigsfelde eine rund 45.000 qm große Logistikfläche.

Mehr Logistikflächen werden gebaut – endlich

In puncto Neubautätigkeit konnte die Logistikregion Berlin in den letzten Jahren deutlich zulegen und erzielt mit einem Fertigstellungsvolumen von über 400.000 qm einen Rekordwert – womit der Bedeutungszuwachs des Logistikstandortes Berlin noch unterstrichen wird. In 2018 wurden unter anderem der Log Plaza Brandenburg 1 (rund 42.000 qm) und der Lilo Park (38.000 qm) in Großbeeren fertiggestellt. Hinzu kommt der VGP Park in Berlin-Wustermark mit einer Gesamtfläche von rund 70.000 qm, um nur die Leuchtturmprojekte zu nennen.

Fertigstellungen von Lager-/Logistikflächen Logistikregion Berlin 2013–2018 (Tsd. qm)

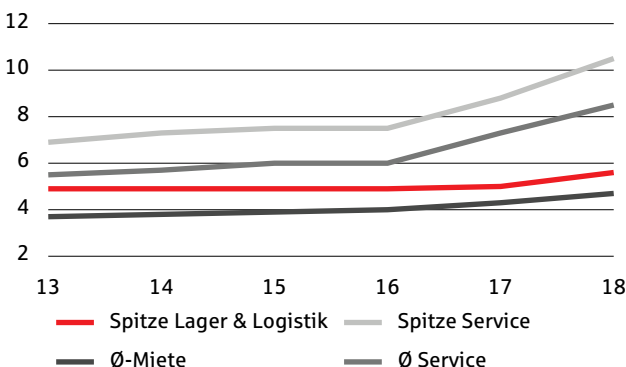


Quelle: bulwiengesa

Deutlicher Mietsprung bei Berliner Logistikimmobilien zu verzeichnen

Eine besonders große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage findet sich entlang der Stadtautobahn im Berliner Stadtgebiet. Zunehmend verknappt sich das Angebot besonders stark im südlichen Umland. Infolgedessen weisen Spitzen- und Durchschnittsmieten einen ansteigenden Trend auf und erreichen 2018 ein Niveau von 5,60 Euro/qm bzw. 4,70 Euro/qm im Durchschnitt.

Mientwicklung für Logistikflächen in der Logistikregion Berlin 2013–2018 (Euro/qm MFG)



Quelle: bulwiengesa

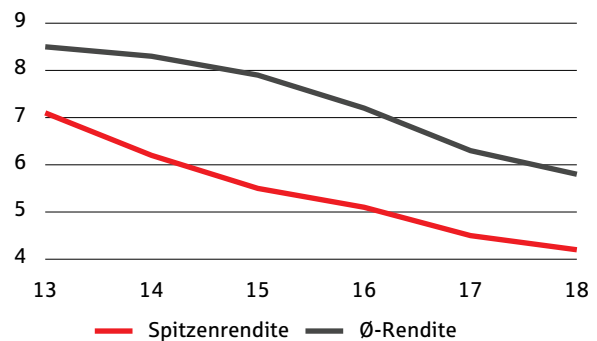
Serviceflächen (Werkstattflächen, Showrooms) weisen aufgrund des höheren Ausstattungsstandards ein spürbar höheres Niveau auf als Lagerflächen und liegen bei 10,50 Euro/qm MFG in der Spitze und 8,50 Euro/qm MFG im Mittel.

Hohe Nachfrage sorgt für sinkende Renditen

Auch die Nachfrage von Investoren nach Logistikimmobilien nimmt deutlich zu. Der gesamte Verkaufsumsatz hat sich zwischen 2015 und 2018 auf rund 230 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Die Dynamik am Investmentmarkt dokumentiert sich nicht nur in einem hohen Investmentvolumen, sondern auch in steigenden Preisen.

Ursächlich hierfür ist vor allem die anhaltende Niedrigzinspolitik und die allgemeine Wahrnehmung Deutschlands als „sicherer Investmenthafen“. Entsprechend stehen die Renditen weiter unter Druck. So liegt die Spitzenrendite für Lagerhallen in Berlin derzeit bei 4,2 %.

Nettoanfangsrendite für Lagerhallen in der Logistikregion Berlin 2013–2018 (%)



Quelle: bulwiengesa

Die fünf Fokuslagen innerhalb der Logistikregion Berlin – ein kurzer Überblick

Die Logistikregion Berlin verfügt über insgesamt vier Güterverkehrszentren, eines davon (GVZ Westhafen) auf Berliner Stadtgebiet. Die drei anderen Güterverkehrszentren im Berliner Umland gehören zu den erfolgreichsten in Deutschland. Darüber hinaus hat sich um die Mittelstadt Ludwigsfelde ein weiterer Logistikschwerpunkt im Berliner Umland entwickelt.

So zählt Großbeeren sogar zu den erfolgreichsten GVZ in Europa. Im europäischen Ranking belegt Großbeeren einen hervorragenden vierten Platz. Insbesondere die Konzentration von Logistikunternehmen im GVZ Berlin Süd Großbeeren führt zu Synergieeffekten für die dort ansässigen Unternehmen.

Das GVZ Berlin West positioniert sich auf Platz 17 der europäischen GVZ. Die strategisch günstige Lage direkt

am Berliner Autobahnring (BAB A10), am Eisenbahnaußenring sowie am Havelkanal bietet gute Voraussetzungen für die Distribution in der Region als auch für bundes- und europaweite Verkehre.

Die Nähe zu Polen macht das GVZ Ost nicht nur für Verkehre von und nach Mitteleuropa, sondern auch in den skandinavischen und baltischen Raum attraktiv. Als einziger, innerstädtischer, GVZ bietet der Westhafen neben der intermodalen Infrastruktur die Nähe zu Produktionsstandorten.

Auch ohne den Status eines GVZ hat sich Ludwigsfelde aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der A10 und der Bundesstraße 101 in den letzten Jahren zu einem relevanten Logistikstandort entwickelt. Namenhafte Unternehmen wie Siemens, Zalando und Homes24 haben sich hier großflächig angesiedelt.

Die logistisch geprägten Schwergewichte werden im Folgenden kurz in Steckbriefform dargestellt:

GVZ Berlin West (Bild: ipg Potsdam)



Standorteigenschaften

Bruttofläche	226 ha
Flächenbestand	460.000 qm
Ankernutzer	Kraftverkehr Nagel, Schulze Logistik, Rossmann, DM, Netto
Mietniveau	3,90 bis 5,50 Euro/qm

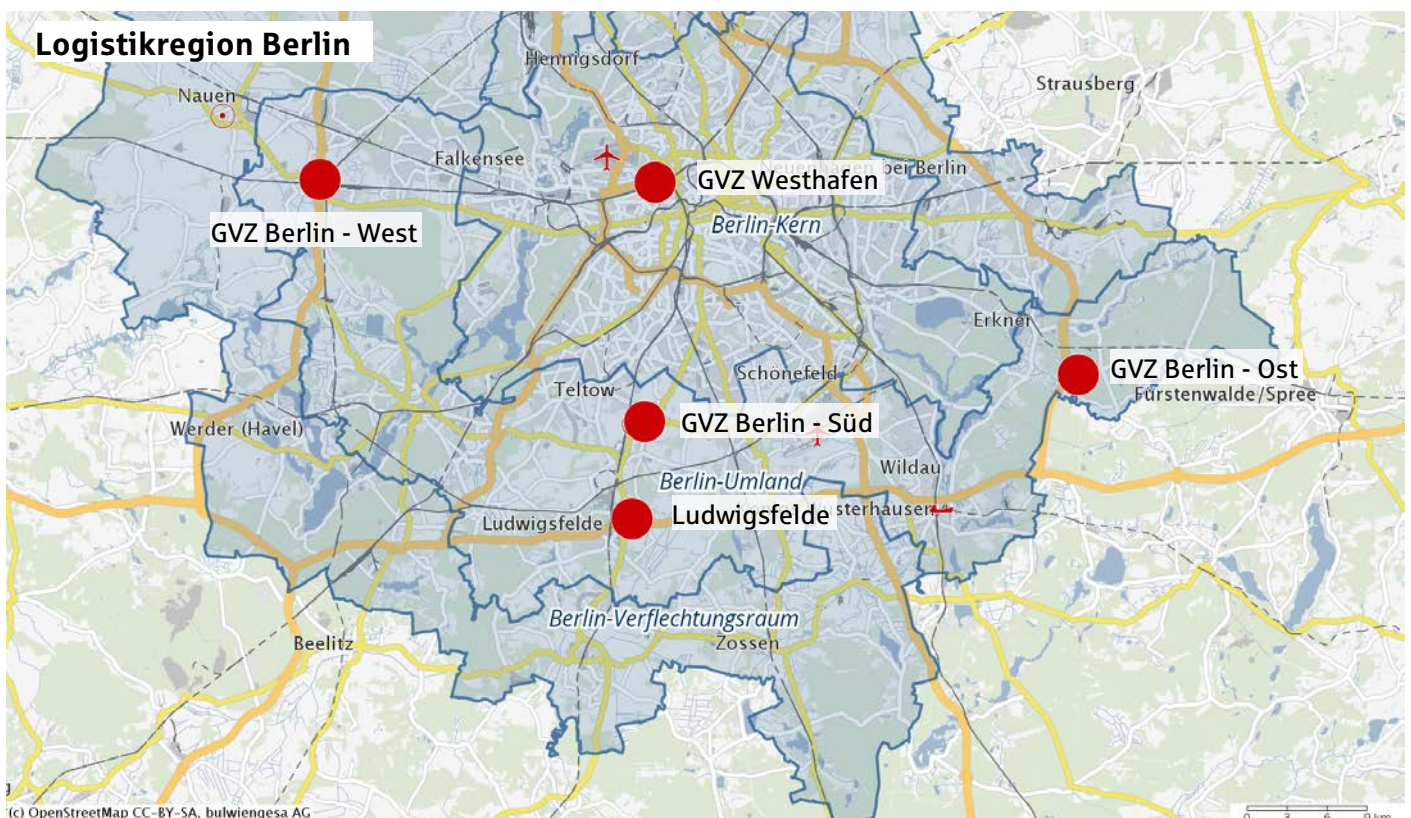
Lagequalitäten

MIV-Anbindung	A10 Berliner Ring; B5 (Entfernung 0,5 km)
ÖPNV-Anbindung	Bus (Entfernung 0,5 km); Regionalbahn Bahnhof Wustermark (Entfernung 1,0 km)
Gleisanschluss	direkter Anschluss KV Terminal
Wasserstraße	direkter Anschluss Havelkanal
Flughafen	Berlin-Tegel (Entfernung 20 km)
Versorgungsmöglichkeiten	Bistroangebot vor Ort

Ranking der europäischen GVZs (Auswahl)

1	Interporto Verona
2	GVZ Bremen
3	GVZ Nürnberg
4	GVZ Süd Großbeeren
...	
7	Interporto Padova
8	Interporto Bologna
9	GVZ Leipzig
10	Interporto Parma
17	GVZ Berlin West Wustermark
19	GVZ Südwestsachsen

Quelle: Borstel 2018



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesellschaft

0 3 6 9 km

GVZ Berlin Süd (Bild: ipg Potsdam)



Standorteigenschaften

Bruttofläche	400 ha
Flächenbestand	730.000 qm
Ankernutzer	Asos, Fiege, Lidl
Mietniveau	3,90 bis 5,50 Euro/qm

Lagequalitäten

MIV-Anbindung	A10 (in 5,0 km); B101 direkter Anschluss
ÖPNV-Anbindung	Bus (in 0,3 km); Bhf. Großbeeren (in 3,4 km)
Gleisanschluss	direkter Anschluss KV Terminal
Wasserstraße	keine
Flughafen	Berlin-Schönefeld (Entfernung 20 km)
Versorgungsmöglichkeiten	Nahversorgung in der Gemeinde Großbeeren

GVZ Berlin Ost (Bild: ipg Potsdam)



Standorteigenschaften

Bruttofläche	130 ha
Flächenbestand	140.000 qm
Ankernutzer	Getränke Essmann KG, GLX Global Logistic
Mietniveau	2,50 bis 3,90 Euro/qm

Lagequalitäten

MIV-Anbindung	A10; L38 - direkt/A27 (Entfernung: 6 km)
ÖPNV-Anbindung	
Gleisanschluss	direkter Anschluss
Wasserstraße	Hafen Königswusterhausen (in 20 km)
Flughafen	Berlin-Schönefeld (Entfernung 30 km)
Versorgungsmöglichkeiten	Nahversorgung im Mittelzentrum Erkner

GVZ Westhafen



Standorteigenschaften

Bruttofläche	40 ha
Flächenbestand	300.000 qm
Ankernutzer	Thyssenkrupp, MUK Logistik
Mietniveau	2,50 bis 5,00 Euro/qm

Lagequalitäten

MIV-Anbindung	A100 direkter Anschluss
ÖPNV-Anbindung	S Beusselstraße, U Westhafen direkt
Gleisanschluss	direkter Anschluss KV Terminal
Wasserstraße	direkter Anschluss Spree
Flughafen	Berlin-Schönefeld (Entfernung 25 km)
Versorgungsmöglichkeiten	innerstädtische Nahversorgungsstrukturen

Ludwigsfelde (Bild: bing)



Standorteigenschaften

Bruttofläche	500 ha
Flächenbestand	760.000 qm
Ankernutzer	Deutsche Post, Decathlon, Zalando, Defshop
Mietniveau	3,50 bis 4,50 Euro/qm

Lagequalitäten

MIV-Anbindung	A10; B101
ÖPNV-Anbindung	Regionalbahn Ludwigsfelde; Birkengrund
Gleisanschluss	nicht gegeben
Wasserstraße	nicht gegeben
Flughafen	Berlin-Schönefeld (Entfernung 25 km)
Versorgungsmöglichkeiten	Nahversorgung in Mittelstadt Ludwigsfelde

Die Logistikbranche befindet sich im Hoch!

Als Wirtschaftsnation im Herzen von Europa verfügt Deutschland zum einen über eine günstige geografische Lage und eine überdurchschnittlich gut ausgebaute Infrastruktur, zum anderen über nachfragerechte Immobilien. Hierdurch hat sich Deutschland als begehrter Logistikstandort etabliert.

Berlin und sein Umland zählen dabei zu den etabliertesten Logistikregionen in Deutschland. Gründe hierfür sind sowohl die sehr gute Lage Berlins innerhalb Deutschlands und Europas als auch die herausragende Performance des Standortes in den letzten Jahren. So wollen immer mehr logistikaffine Unternehmen von der verkehrsgünstigen Lage der Hauptstadtregion und der Nähe zu einem breiten Angebot an Produktionsstätten profitieren. Als stärkste Nachfrager treten in der Logistikregion Berlin dabei vorrangig Handelsunternehmen auf, was der wachsenden Bevölkerung und dem sich verändernden Konsumverhalten der Verbraucher Rechnung trägt. Die verstärkte Etablierung der Citylogistik mit der Last Mile Logistik als neue Herausforderung ist die Folge. Dabei steht die Citylogistik in Konkurrenz zu Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Allerdings finden Citylogistiker in ihrem derzeitigen Experimentierfeld kreative Lösungen im Umgang mit der Flächenproblematik.

Besonders hervorzuheben ist in Berlin die Entwicklung der Mieten. 2017 lag die Spitzenmiete noch bei rund 5,00 Euro/qm. 2018 kam es zu einem Sprung von über zehn Prozent: 5,60 Euro/qm wurden für Spitzenmieten moderner Logistikimmobilien aufgerufen. Die Attraktivität des Berliner Marktes wird unter anderem durch seine besondere Rolle als dynamischer Absatzmarkt bestimmt. Auch Fachkräfte stehen in der Logistikregion zur Verfügung, was an anderen Standorten nur noch eingeschränkt der Fall ist.

Darüber hinaus konnte Berlin ein starkes Jahr in Bezug auf die Investmentnachfrage verzeichnen, setzt sich damit von Hamburg und München ab und erzielt 2018 erstmalig den Platz eins im bulwiengesa Logistik-Scoreing. Als besonders umsatzstark und marktprägend zeigen sich dabei die fünf dargestellten Logistikhubs – allen voran das GVZ Süd. Die drei berlinnahen GVZ im Süden, Westen und Osten sowie das City GVZ Berlin Westhafen und der Logistikstandort Ludwigsfelde bieten neben der intermodalen Infrastruktur auch die Nähe zu wichtigen Produktionsstandorten. Das GVZ Berlin Süd Großbeeren schreibt mit einem aktuellen Vermarktungsstand von mehr als 97 Prozent eine besondere Erfolgsgeschichte. Mehr als 80 Unternehmen haben sich dort bereits angesiedelt, darunter der britische Onlinehändler Asos und der Lebensmittel-Discounter Lidl – eine Top-Platzierung im europäischen Ranking ist hier nicht verwunderlich.

Trotz der positiven Entwicklungen wird die Logistikbranche stark von politischen, sozialen, technologischen und ökonomischen Faktoren beeinflusst. Umso wichtiger ist es deshalb, diese zu erkennen und Lösungen für die Herausforderungen der veränderten Rahmenbedingungen zu finden. Besondere Entwicklungen wie Digitalisierung und Globalisierung oder Nachhaltigkeit und E-Commerce sind momentane Treiber für die Branchendynamik und bestimmen maßgeblich deren künftige Dynamik.

Auch um den Status Quo zu halten, werden weitere Flächen benötigt, was insbesondere in der Logistikregion Berlin eine große Herausforderung darstellt. Dabei konzentriert sich der Berliner Logistikmarkt aktuell noch vorrangig auf die regionale Versorgung. Perspektivisch könnte die Logistikregion Berlin als Drehscheibe inmitten der wichtigen europäischen Verkehrskorridore fungieren. Die Eröffnung des Flughafens BER könnte diese Entwicklung noch vorantreiben.

Über die Marktberichte

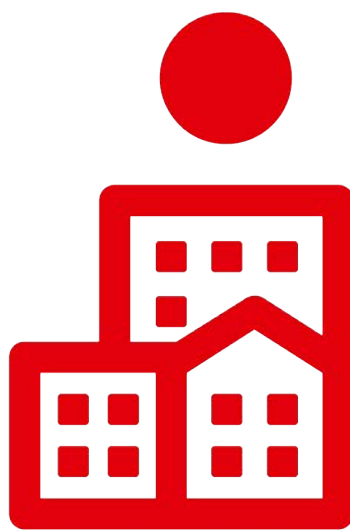
Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als einer der größten Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Tel.: 030/869 589 50
www.berliner-sparkasse.de/if

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
+49 30 278768-0



[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)