

AUSGABE // 1. HALBJAHR 2020



# logistik & industrie

BREMEN

ROBERT C.

**SPIES**

# Logistikimmobilienmarkt in Bremen zeigt sich sehr stabil

Der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien (Vermietung sowie Verkauf von Bestandsflächen und Neubau von Eigentümern) in Bremen und dem direkten Umland hat das erste Halbjahr 2020 erfolgreich abgeschlossen. Mit einem generierten Flächenumsatz von rund 138.000 m<sup>2</sup> zeigt sich das erste Halbjahr sehr stabil – immerhin 3% über dem vergleichbaren Vorjahresergebnis. Die Corona-Krise war spürbar, hatte jedoch bisher eher geringfügigen Einfluss auf die Flächenumsätze auf dem hiesigen Logistikimmobilienmarkt. Es gab zunächst ein kurzfristiges Hoch für Flächennachfrage – dieses hat sich jedoch auch schnell beruhigt und wieder auf dem üblichen Nachfrageniveau eingependelt. Allerdings sind die Auswirkungen langfristig noch nicht vorhersehbar.

## Großabschlüsse: Rund 75.000 m<sup>2</sup> des Gesamtumsatzes

Die fünf größten registrierten Flächenumsätze in Bremen beliefen sich zusammen auf rund 75.000 m<sup>2</sup> und waren daher in den ersten sechs Monaten wieder einmal marktpregend. Der größte registrierte Abschluss im ersten Halbjahr 2020 war der Mietvertrag über ca. 23.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche an den Logistikdienstleister Duvenbeck Logistics Europe in Bremen an der Hansalinie. An zweiter Stelle folgt der Umsatz durch die Friedrich Bähr GmbH & Co. KG, ein Produktionsunternehmen für Verpackungen, welches ein Bestandsobjekt mit 16.500 m<sup>2</sup> – davon ca. 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche – am Arsterdamm im Stadtteil Obervieland erworben hat. Bei dem dritt- und auch viertgrößten Abschluss handelt es sich jeweils um einen Neubau mit rund 12.000 m<sup>2</sup> durch einen Eigennutzer – im Gewerbegebiet „Bremer Industrie-Park“ sowie an der Hansalinie.

Großvolumige Abschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> erreichten einen Marktanteil von rund 58 %, dabei entfielen auf dieses Segment insgesamt fünf Vertragsabschlüsse. Die Größenklasse zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup> kam hingegen lediglich auf einen Anteil des Gesamtumsatzes von rund 8 % und die Größenklasse zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> auf 13 %.

## Deutlich weniger Flächenumsätze im Umland registriert

Auffällig ist, dass lediglich 8 % der gesamten registrierten Flächenumsätze im Umland getätigt wurden – das ist deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Auf den Bremer Stadtbereich entfielen folglich im ersten Halbjahr 92 % der Flächenumsätze. Hintergrund dieser Entwicklung ist u.a., dass auch im Umland mittlerweile alle verfügbaren großen Grundstücke vom Markt absorbiert wurden und somit das Angebot auch hier deutlich knapper ist.

Die Logistikbranche fragte mit einem Anteil von 29 % am Flächenumsatz erneut die meisten Flächen im ersten Halbjahr nach. Dahinter folgen an zweiter Stelle der Automotive-sektor mit einem Marktanteil von 19 % und an dritter Stelle Produktionsunternehmen mit 16 %.

### FLÄCHENUMSATZ

2020 / HJ.

138.000 m<sup>2</sup>

(+3% VJ. – HJ.)

### Ø-MIETE

2020 / HJ.

4,00 EUR / m<sup>2</sup>

(4,00 EUR / m<sup>2</sup> VJ. – HJ.)

### SPITZENMIETE

2020 / HJ.

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

(4,70 EUR / m<sup>2</sup> VJ. – HJ.)

### SPITZENRENDITE

2020 / HJ.

4,35 %

(4,35 % VJ. – HJ.)

### **Sehr stabile Mietpreise und auch Spitzenrenditen**

Die Mieten liegen auf einem stabilen Niveau und belaufen sich für neue moderne Logistikflächen im Spitzensegment auf bis zu 4,70 EUR/m<sup>2</sup>. Für den Bereich Light Industrial erreichen die Mieten in der Spitze weiterhin 5,25 EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Renditen sind in Bremen aufgrund der großen Nachfrage weiterhin niedrig und betragen für moderne Logistikflächen (Core-Produkte) bis zu 4,35 %. Der Einfluss der Pandemie war im ersten Halbjahr definitiv spürbar – mittelfristig ist aber eine weitere Kompression im Bereich der Renditen zu erwarten.

### **Vermehrte Nachfrage u. a. durch pharmazeutisch versorgende Unternehmen**

Aller Voraussicht nach werden sich Warenströme und das Lagerverhalten nachhaltig an die gegenwärtige Situation anpassen, sodass mittelfristig eine wachsende Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen sowohl in den zentralen innerstädtischen Lagen als auch in den Randlagen Bremens sowie von Ballungszentren insgesamt zu erwarten ist. Gründe sind neben einer steigenden lokalen Warenbevorratung auch die gewachsene Akzeptanz des Onlinehandels. Bereits jetzt werden vermehrt Anfragen von beispielsweise medizinisch und pharmazeutisch versorgenden Unternehmen für kurzfristig verfügbare Mietflächen registriert. Lagerkapazitäten sollen hier zeitnah ausgebaut werden, ebenso bei zahlreichen Pharmalogistikern und Onlinehändlern.

### **Stabilität der Assetklasse forciert sich nochmals**

Demnach wird auch der Investmentbereich für Logistikimmobilien gestärkt aus dieser anspruchsvollen Zeit hervorgehen und die Nachhaltigkeit und Stabilität der Assetklasse sich nochmal forcieren. Im Zusammenhang mit dem limitierten Produktangebot werden mittelfristig auch die Immobilienpreise weiter anziehen – darüber hinaus findet künftig sicher eine Umschichtung des Kapitals bei Anlegern in signifikanten Größenordnungen statt, wovon in Teilen die Logistikbranche profitieren wird.

### **Prognose: Jahresergebnis könnte bis zu 220.000 m<sup>2</sup> erreichen**

Im laufenden Jahr wird sich der Flächenumsatz voraussichtlich insgesamt etwas weniger dynamisch entwickeln als in 2019. Auch wenn das Angebot an spekulativen Neubauflächen in diesem Jahr etwas größer ausfällt, bleibt ein Hauptproblem die weiterhin sehr geringe Leerstandsquote, welche die freien Kapazitäten folglich weiter begrenzt. Ferner wird der außergewöhnliche Großabschluss aus 2019, der Neubau des Versandriesen Amazon in Achim über allein 120.000 m<sup>2</sup>, fehlen.

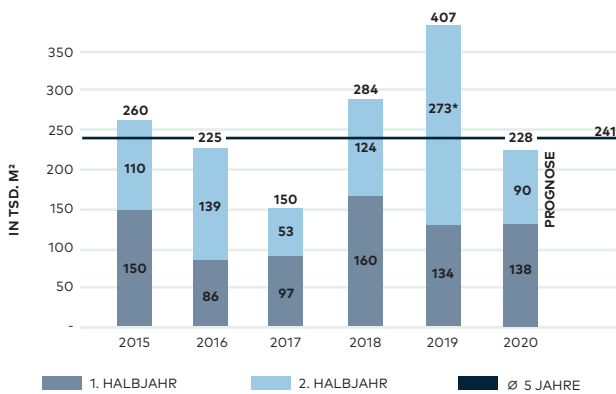
Der Leerstand entwickelt sich gegenwärtig jedoch mit ganz leichter Tendenz nach oben, da sich das Neubauvolumen durch einige anstehende Projektentwicklungen geringfügig erhöht – das könnte sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegeln. Grundsätzlich hängt die Marktentwicklung aber davon ab, ob es einen zweiten Lockdown gibt oder eine „neue Normalität“ mehr oder weniger zurückkehrt.



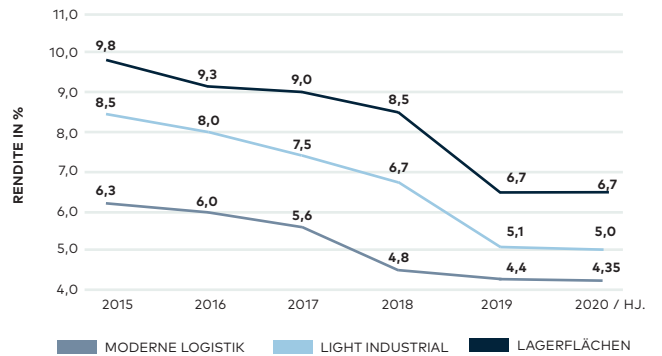
# Kennzahlen

Quelle: Robert C. Spies / \* 2020 Gesamtwert Schätzung

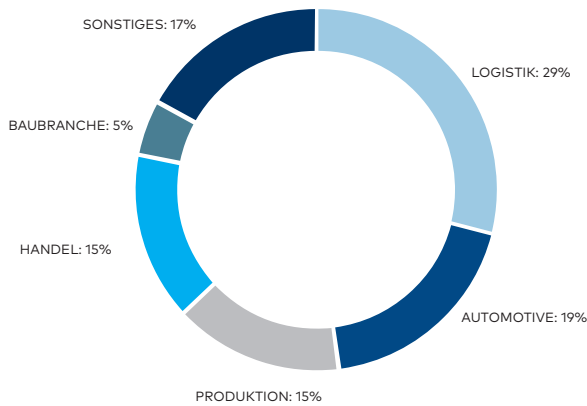
## FLÄCHENUMSATZ



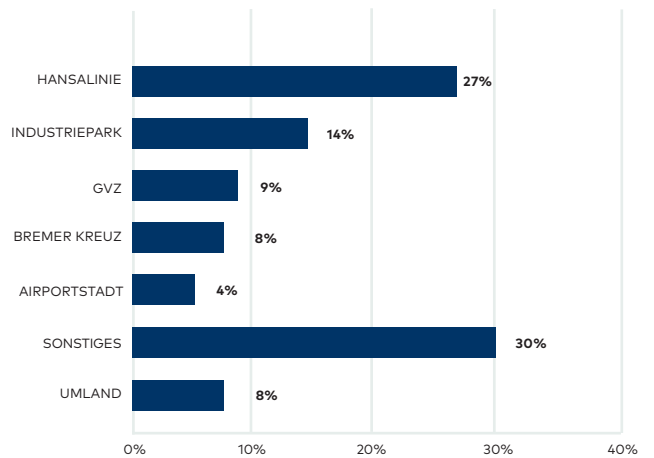
## SPITZEN-RENDITEN



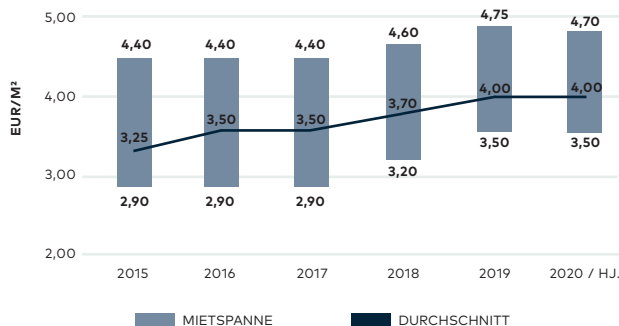
## FLÄCHENUMSATZ / BRANCHE



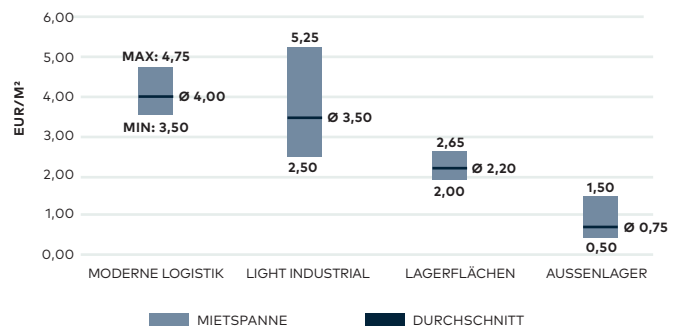
## FLÄCHENUMSATZ / LAGE



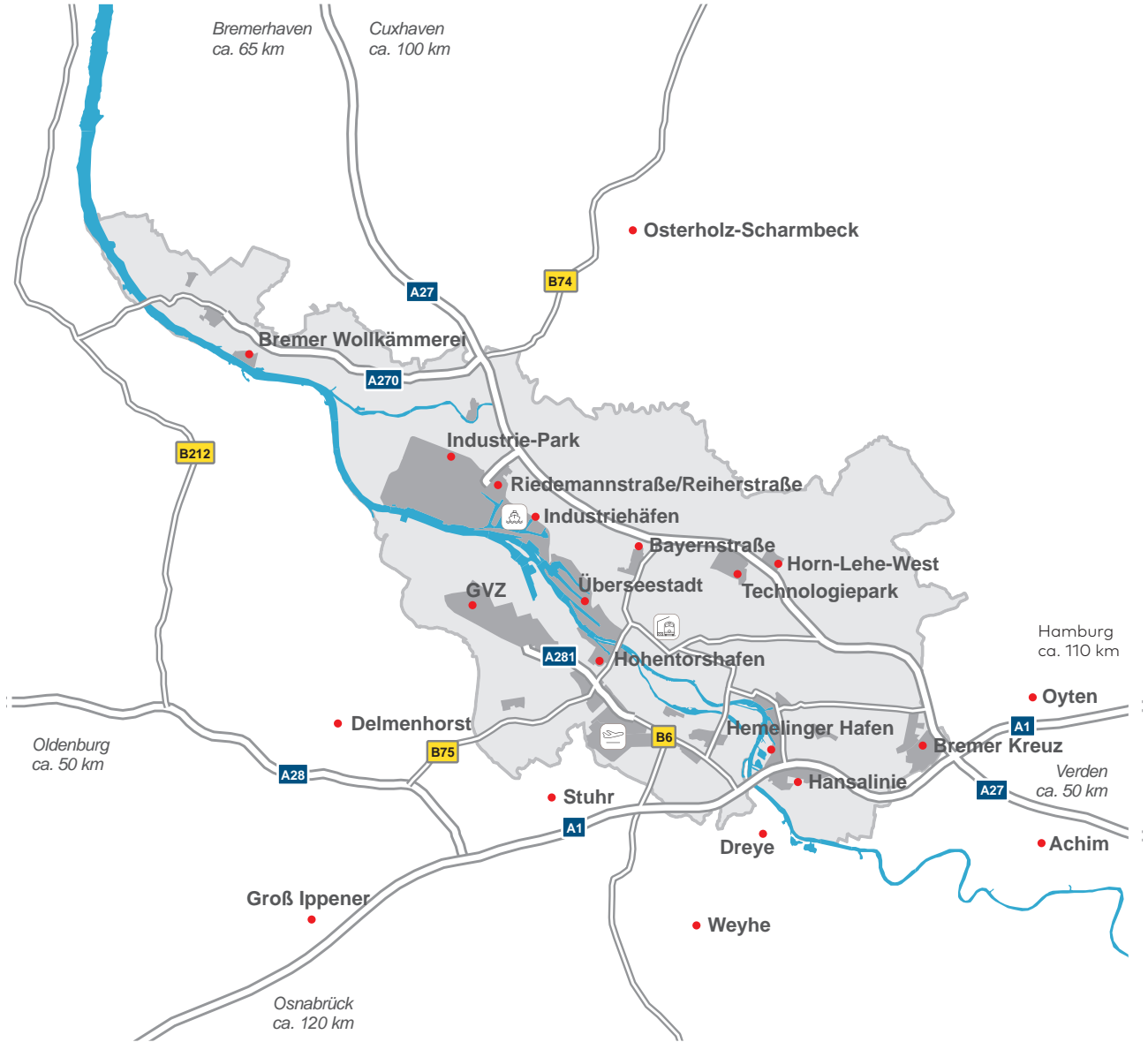
## MIETENTWICKLUNG MODERNE LOGISTIK



## MIETPREISSPANNEN



# Logistiklagen Bremen



# kontakt.

## **Björn Sundermann**

PROKURIST | BEREICHSLEITER  
LOGISTIK- & INDUSTRIEIMMOBILIEN

**T** +49 (0) 421 173 93-49

**E** b.sundermann@robertcspies.de

## **Robert C. Spies**

### **Gewerbe und Investment GmbH und Co. KG**

Domshof 21

28195 Bremen

**T** +49 (0) 421 173 93-43

**E** logistik@robertcspies.de

Caffamacherreihe 8

20355 Hamburg

**T** +49 (0) 40 32 50 919-92

**E** logistik@robertcspies.de

Haarenstraße 16

26122 Oldenburg

**T** +49 (0) 441 97 23 95-0

**E** logistik@robertcspies.de

Rathenauplatz 1A

60313 Frankfurt am Main

**T** +49 (0) 69 9 99 99 60-10

**E** logistik@robertcspies.de

**Hinweis: Stand der Daten: 31.07.2020**

Bei der Datenrecherche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Im übrigen gelten unsere AGBs, nachzulesen unter robertcspies.de. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.