

AUSGABE // 2019



logistik und industrie

BREMEN

ROBERT C.

SPIES

2019 - wieder ein Rekordjahr

Flächenumsatz steigt um 43 % im Vergleich zum Vorjahr

Auf dem Markt für gewerbliche Flächen und Logistikhallen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland wurde in 2019 ein Spitzenergebnis erzielt. Mit einem Rekordflächenumsatz von 407.000 m² fällt das Jahresergebnis höher aus als prognostiziert. Bereits im Vorjahr 2018 zeigte sich der Markt mit herausragenden 284.000 m² umgesetzter Fläche äußerst dynamisch.

Mit einem Anstieg um rund 43 % bzw. um 123.000 m² stellt 2019 ein absolutes Ausnahmejahr dar. Ausschlaggebend waren der hohe Anteil an Neubauvolumen sowie ein außergewöhnlicher Großabschluss mit über 120.000 m². Insgesamt entfielen 34 % des Flächenumsatzes auf das erste und 66 % auf das zweite Halbjahr. Auf den Großabschluss entfielen in der zweiten Jahreshälfte davon allein 30 %-Punkte.

Zehn Abschlüsse über 10.000 m² und ein Ausreißer

Der Großabschluss in 2019 war der geplante Neubau des Versandriesen Amazon in Achim über allein 120.000 m². Das Neubauvorhaben war bereits seit Anfang 2018 im Gespräch, doch erst kurz vor Jahresende gab es schließlich grünes Licht in Form einer vorliegenden Baugenehmigung und dem daraufhin erfolgten Grundstücksankauf - mit einem Baubeginn ist kurzfristig zu rechnen. Aber auch ohne diesen Ausreißer blickt der Markt auf ein hervorragendes Rekordergebnis mit 287.000 m² zurück.

Insgesamt wurden zehn Abschlüsse über 10.000 m² erfasst. Zweitgrößter Abschluss war ein Neubauvorhaben für den **Kontraktlogistiker Fiege** mit über 35.000 m² im Bremer Güterverkehrszentrum (GVZ). Bei dem drittgrößten Abschluss handelt

es sich ebenfalls um einen Neubau – 27.000 m² für die **dänische Unternehmensgruppe Maersk** am Bremer Kreuz. Der Mietvertrag einer Neubauprojektierung mit 18.450 m² Fläche an den **Automobilzulieferer Linde & Wiemann** in Bremen an der Hansalinie wurde als viertgrößter Umsatz registriert. Dahinter folgt ein Flächenumsatz aus Oyten. Hier baut die **Heinrich Hoppe Spedition** ihren neuen Firmensitz – auf einem 38.500 m² großen Grundstück wird gerade eine Halle mit rund 17.000 m² errichtet, dazu noch ein Verwaltungsgebäude und eine Autowerkstatt. Die Spedition konzentriert somit ihre sechs Niederlassungen in der Region zukünftig an einem Standort. Bei einem weiteren Abschluss in 2019 handelt es sich um eine Anmietung einer 12.500 m² großen Halle ebenfalls durch **Amazon** im GVZ - dieses Objekt wurde nach den Vorgaben von Amazon errichtet.

Somit waren großvolumige Flächenumsätze wieder einmal marktprägend. So erreichten Abschlüsse ab 10.000 m² insgesamt einen Marktanteil von knapp 67 %. Die Größenklasse zwischen 5.000 m² und unter 10.000 m² kam auf einen Anteil des Gesamtumsatzes von rund 14 %.

FLÄCHENUMSATZ 2019

407.000 m²
(+43 % 2018)

Ø-MIETE MODERNE LOGISTIK 2019

4,00 EUR / m²
(3,70 EUR / m² 2018)

SPITZENMIETE 2019

4,75 EUR / m²
(4,60 EUR / m² 2018)

SPITZENRENDITE 2019

4,35 %
(4,80 % 2018)

Dominierende Branchen: Handel und Logistik

Mit einem Anteil von 45 % dominierte der Handel (E-Commerce) als umsatzstärkste Branche. Dahinter folgten Unternehmen aus der Logistikbranche mit einem Anteil von 36 %. Bei einer Betrachtung der Branchennachfrage ohne den Sondereffekt „Amazon“ dominierte aber wie bereits im Vorjahr die Logistikbranche.

Regionale Verteilung: Abschlüsse im Umland gehen zurück

In 2019 war die regionale Verteilung ausgeglichen: 51 % der Umsätze fanden in den Bremer Gewerbegebieten statt – hauptsächlich am Bremer Kreuz und im GVZ, in denen zusammen ein Anteil von 29 % aller Flächenumsätze registriert wurde. Insgesamt 49 % der umgesetzten Fläche gehen auf das Umland zurück. Auch hier wird das Flächenangebot zunehmend knapper. Die großvolumigeren Abschlüsse im direkten Bremer Umland werden deutlich weniger, da viele Gewerbegebiete gegenwärtig nahezu keine freien Kapazitäten für Logistikhallen haben, z. B. in Oyten und Achim. Gleichzeitig benötigt der Automotive Sektor in Bremen – mit wenigen Ausnahmen – weniger neue Flächen, da aktuell keine Produktumstellungen für ein neues Fahrzeugmodell anstehen.

Spitzenrenditen von 4,35 % für Core-Produkte

Der Bremer Markt für Industrie- und Logistikflächen bleibt ein Vermieter- und Verkäufermarkt – das spiegelt sich weiterhin in den Mieten und Renditen wider. Im Vergleich zum ersten Halbjahr sind die Mieten erneut leicht angestiegen und liegen für neue moderne Logistikflächen im Spitzensegment bei bis zu 4,75 EUR/m². Auch die durchschnittliche Miete zeigt diese Entwicklung und bewegt sich bei 4,00 EUR/m². Für den Bereich Light Industrial erreichen die Mietpreise in der Spitze stabil 5,25 EUR/m². Die Renditen sind aufgrund der ungebrochen großen Nachfrage weiter leicht gesunken und betragen für moderne Logistikflächen (Core-Produkte) aktuell bis zu 4,35 %, für Light Industrial bis zu 5 %.

Hauptproblem: Fehlendes Flächenangebot

Hauptproblem bleibt das fast schon chronisch fehlende Angebot, sowohl Grundstücke als auch freie Hallenflächen sind Mangelware. Mit einer Leerstandsquote von weiterhin rund einem Prozent ist die Flächenauswahl nach wie vor stark begrenzt. Insbesondere für moderne Bestandsflächen ist das Angebot so gering wie selten zuvor.

Bei der Abschlussbereitschaft für das Anmieten großer Objekte herrscht seit einigen Monaten eine spürbare Zurückhaltung. Diese ist u. a. auch dem unsicherer werdenden wirtschaftlichen Umfeld geschuldet – denn Interesse ist weiterhin vorhanden. Überdies gehen 71 % der Flächenumsätze auf Neubauprojektierungen zurück, während 29 % im Bereich Bestand umgesetzt wurden. Neue Flächen, die sich 2018 in der Planungsphase befanden, wurden in 2019 überwiegend vom Markt absorbiert.

Ausblick 2020

Um die weiterhin vorhandene Nachfrage jedoch bedienen zu können, sind diverse Projektierungen geplant oder in der Realisierung, so dass auch in 2020 weitere Angebote auf den Markt kommen. Der Baustart für neue Gewerbeflächen nördlich von Bremen ist bereits erfolgt. Hier entwickelt u. a. Panattoni spekulativ den „Panattoni Park Bremen-Nord“. Auf einer Grundstücksfläche von rund 5,5 Hektar im Gewerbegebiet A27 in Schwanewede bei Bremen wird ein Logistikneubau mit drei Hallenabschnitten zwischen 6.000 m² und 10.000 m² realisiert. Insgesamt entstehen rund 22.600 m² Hallenfläche, 1.670 m² Mezzanine- sowie 910 m² Bürofläche.

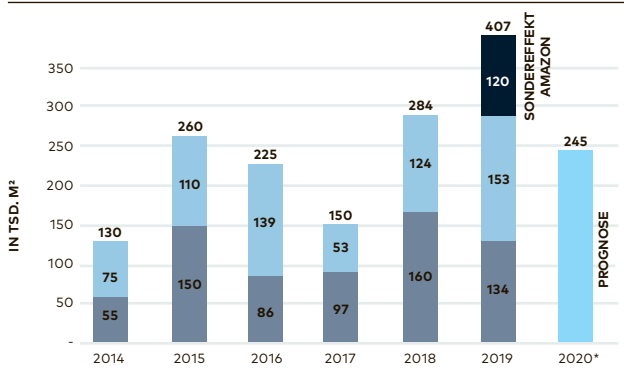
Kleinteilige moderne Flächen zwischen 500 und 3.000 m² stehen jedoch aktuell kaum zur Verfügung. Das Marktgeschehen wird 2020 lebhaft weitergehen erwartet Robert C. Spies: Ohne einen erneuten Sondereffekt ist ein Ergebnis von rund 245.000 m² denkbar.



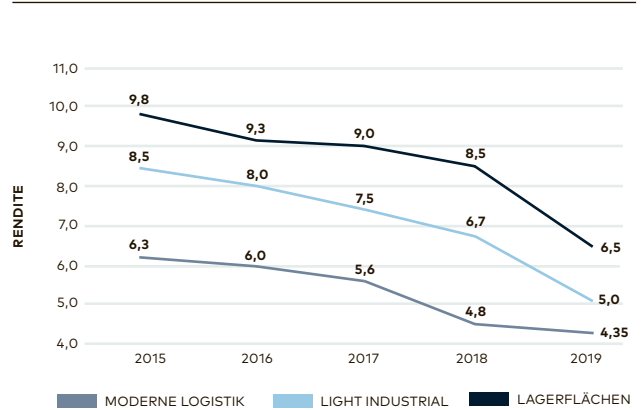
Kennzahlen

Quelle: Robert C. Spies / * 2020 Gesamtwert Schätzung

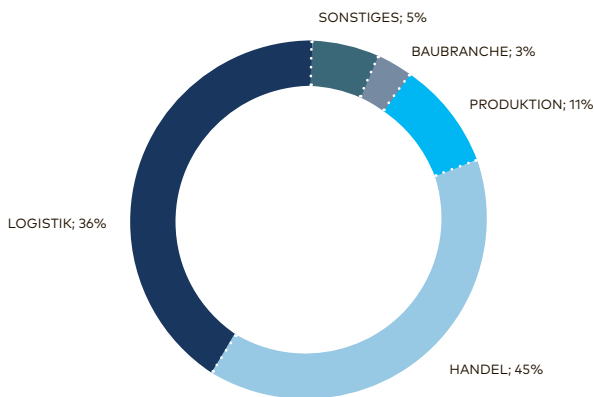
FLÄCHENUMSATZ



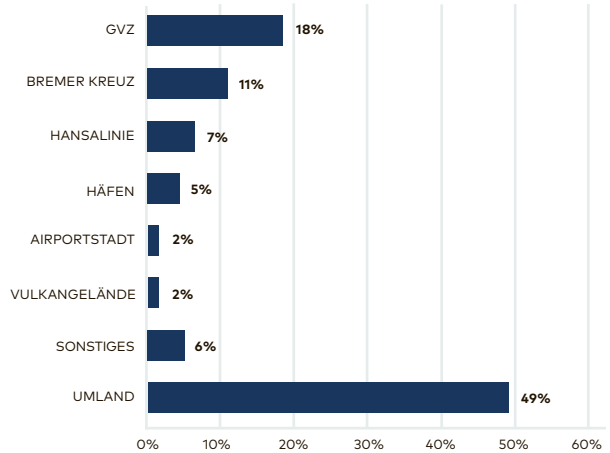
SPITZEN-RENDITEN



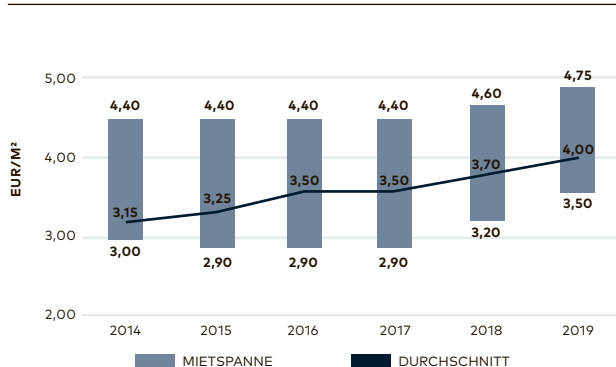
FLÄCHENUMSATZ - BRANCHE



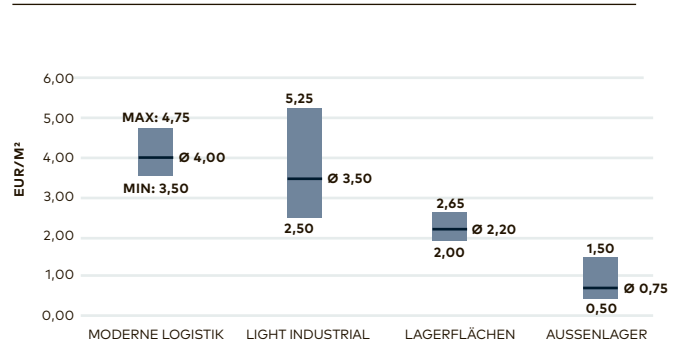
FLÄCHENUMSATZ - LAGE



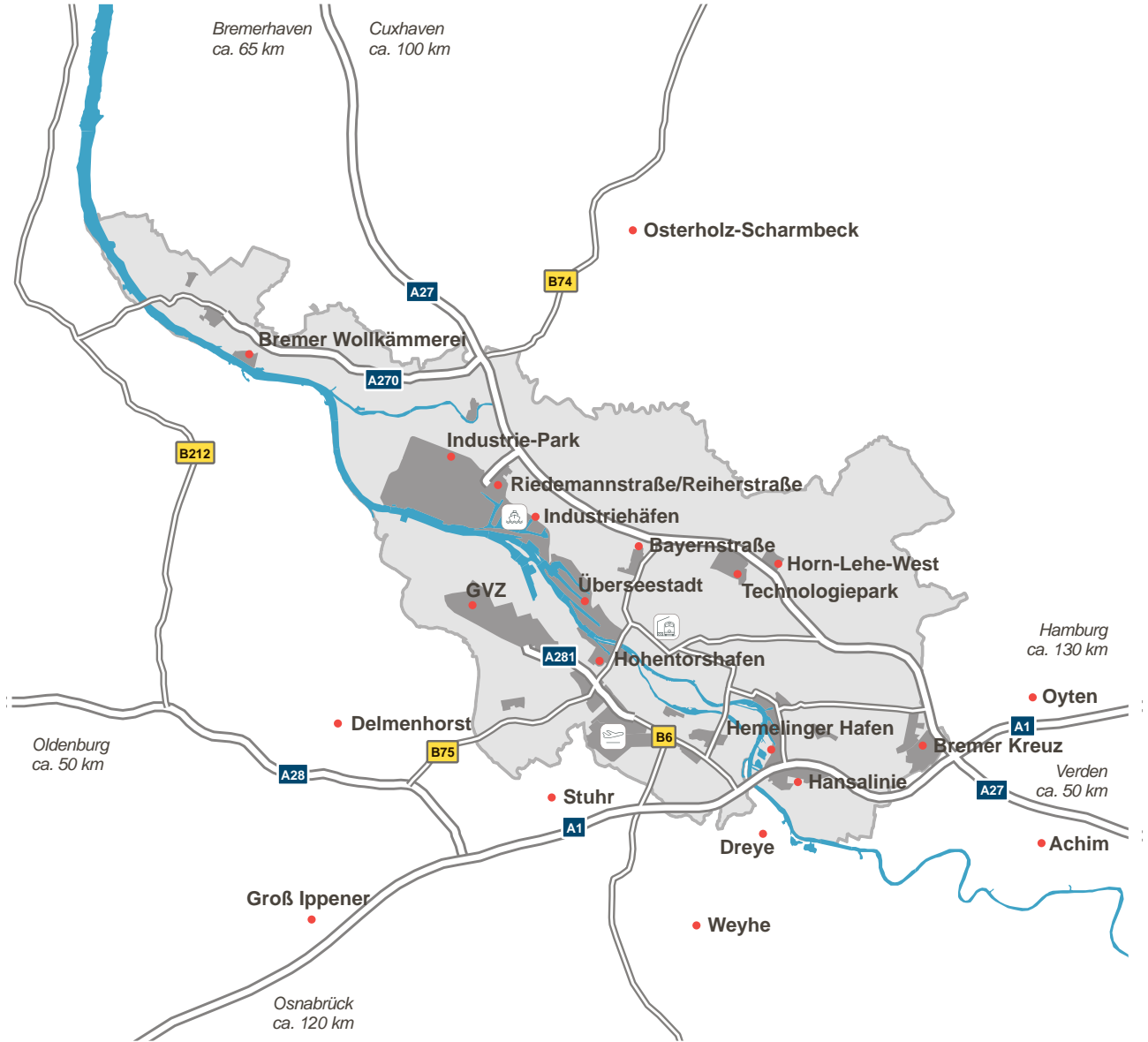
MIETENTWICKLUNG - MODERNE LOGISTIK



MIETPREISSPANNEN - LOGISTIK / INDUSTRIE 2019



Logistiklagen Bremen



kontakt

Björn Sundermann

PROKURIST | BEREICHSLEITER LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN

T +49 (0) 421 | 17 393-49

E b.sundermann@robertcspies.de

Robert C. Spies

Gewerbe und Investment GmbH und Co. KG

Domshof 21

28195 Bremen

T +49 (0) 421 17 393-43

E logistik@robertcspies.de

Caffamacherreihe 8

20355 Hamburg

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

E logistik@robertcspies.de

Hinweis: Stand der Daten: 24.02.2020

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 www.robertcspies.de. Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten.