

Presseinformation

Rekordjahr erneut übertroffen

- **Robert C. Spies registriert Rekordergebnis mit 407.000 m² für 2019**
- **Flächenumsatz steigt um 43 % im Vergleich zum Vorjahr**
- **Sondereffekt: Amazon-Deal über 120.000 m² Neubau als absoluter Ausreißer**

Bremen, 03. Februar 2020. Spitzenergebnis auf dem Markt für gewerbliche Flächen und Logistikhallen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland – mit einem Rekordflächenumsatz von 407.000 m² in 2019 fällt das Jahresergebnis höher aus als prognostiziert. Bereist im Vorjahr zeigte sich der Markt mit herausragenden 284.000 m² umgesetzter Fläche äußerst dynamisch.

„Ein absolutes Ausnahmejahr“, beschreibt Björn Sundermann, Leiter für Logistik- und Industrieimmobilien bei Robert C. Spies, den Anstieg um rund 43 % bzw. um 123.000 m². Ausschlaggebend waren zum einen der hohe Anteil an Neubauvolumen sowie ein außergewöhnlicher Großabschluss mit über 120.000 m². Dabei entfielen insgesamt 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

Ein Großabschluss in 2019 war dabei ganz klar der geplante Neubau des Versandriesen Amazon in Achim über allein 120.000 m². „Das Neubaufvorhaben war bereits seit Anfang 2018 im Gespräch – doch erst kurz vor Jahresende gab es schließlich grünes Licht“, berichtet Björn Sundermann über die nun vorliegende Baugenehmigung und den daraufhin erfolgten Grundstücksankauf. Mit einem Baubeginn sei kurzfristig zu rechnen. Aber auch ohne diesen Ausreißer blickt der Markt auf ein hervorragendes Rekordergebnis mit 287.000 m² zurück.

Insgesamt wurden zehn Großabschlüsse über 10.000 m² erfasst. Zweitgrößter Abschluss war die Neubauprojektierung für den **Kontraktlogistiker Fiege** 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**. 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 durch **Amazon** im GVZ – ebenfalls im Neubausegment.

Großvolumige Flächenumsätze waren 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 %.

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 % als Unternehmen mit großer Flächennachfrage. Bei einer Betrachtung der Branchennachfrage ohne Sondereffekt, dominierten aber wie bereits im Vorjahr die Logistikunternehmen mit aktuell 53 %.

Regionale Verteilung: Abschlüsse im Umland gehen zurück

In 2019 war 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 neuen Produktumstellungen für ein neues Fahrzeugmodell anstehen“, berichtet der Logistikimmobilienexperte.

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 übergroßen Nachfrage 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. Mit einer Leerstandsquote von unter einem Prozent ist die Flächenauswahl nach wie vor stark begrenzt. „Insbesondere für hochwertige Bestandsflächen ist das Angebot so gering wie selten zuvor“, so Björn Sundermann.

„Bei der Abschlussbereitschaft für das Anmieten großer Objekte herrscht gegenwärtig eine spürbare Zurückhaltung“, beobachtet der Immobilienspezialist. Diese ist wahrscheinlich auch dem unsicherer werdenden wirtschaftlichen Umfeld geschuldet – denn Interesse und Neugier seien weiterhin vorhanden. Überdies gehen 71 % der Flächenumsätze auf Neubauprojektierungen zurück, während 29 % im Bereich Bestand umgesetzt wurden. Der überwiegende Teil der neuen Flächen, die sich 2018 in der Planungsphase befanden, wurden in 2019 sofort vom Markt absorbiert.

Ausblick 2020

Um die weiterhin vorhandene Nachfrage jedoch bedienen zu können, sind diverse Projektierungen geplant oder in der Realisierung, sodass im laufenden Jahr ein weiteres Flächenangebot auf den Markt kommt. 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 die Robert C. Spies Unternehmensgruppe: Ohne einen erneuten Sondereffekt ist ein Ergebnis von rund 245.000 m² denkbar“, prognostiziert Björn Sundermann.

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Greta Niessner
Leitung Unternehmenskommunikation
Telefon: 0421-173 93-21
Email: g.niessner@robertcspies.de

Robert C. Spies KG

Josephine Hoeft
Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: 040-32 50 919-85
Email: j.hoeft@robertcspies.de

Kurzportrait

Die Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG gehört seit 1919 zu den führenden Immobilienberatungsunternehmen in Norddeutschland. Rund 90 Mitarbeiter sind beratend und vermittelnd in den Bereichen Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotelimmobilien sowie Investment tätig. Die inhabergeführte Unternehmensgruppe mit Dependancen in Hamburg und Bremen begleitet Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Investmentobjekten im Rahmen eines ganzheitlichen Beratungsansatzes sowie bei Markteintritten in den Metropolregionen Hamburg und Bremen. Durch den Fokus auf eine wertschöpfungsorientierte Immobilienberatung realisiert Robert C. Spies auf Wunsch für den Auftraggeber das Pre-Development: Von der Schaffung und Optimierung des Baurechts, über eine Masterplanentwicklung bis hin zu einer engen Vernetzung von Verwaltung, Architektur und Investoren. Dazu steht ein Team von Spezialisten zur Verfügung, das mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen unterstützt.