

## Presseinformation

### **Logistikimmobilienmarkt blickt auf starkes Jahr zurück**

- **Robert C. Spies registriert Flächenumsatz von 301.000 m<sup>2</sup>**
- **Jahresergebnis 2020 liegt 25 Prozent über Fünf-Jahres-Mittelwert**
- **Nachhaltigkeit und Stabilität der Assetklasse forciert sich nochmal**

**Bremen, 02. Februar 2021.** Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das Jahr 2020 überaus erfolgreich abgeschlossen. Mit einem generierten Flächenumsatz von rund 301.000 m<sup>2</sup> zeigt sich das Jahresergebnis äußerst stabil und liegt ca. 5 Prozent über dem Vorjahresergebnis – wenn der außergewöhnliche Sonderabschluss aus 2019 hier nicht eingerechnet wird. So übertrifft das diesjährige Ergebnis den Fünf-Jahres-Mittelwert von 241.000 m<sup>2</sup> deutlich um rund 25 Prozent. Der Rekordflächenumsatz aus dem Vorjahr von 407.000 m<sup>2</sup> beinhaltete einen Großabschluss über 120.000 m<sup>2</sup> durch den Versandhändler Amazon, aber auch ohne diesen Ausreißer wurde in 2019 ein erfolgreiches Ergebnis mit 287.000 m<sup>2</sup> registriert.

„Ausschlaggebend für das dynamische Ergebnis war ein deutlich höherer Anteil an Neubauvolumen als in den Vorjahren –insbesondere im Bereich der Eigennutzer“, berichtet Björn Sundermann, Bereichsleiter für Logistik- und Industrieimmobilien bei Robert C. Spies, über das Jahr 2020. Dabei war die Corona-Krise deutlich spürbar, hatte jedoch eher geringfügigen Einfluss auf die Flächenumsätze auf dem hiesigen Logistikimmobilienmarkt. „Es gab zunächst ein kurzfristiges Hoch für Flächenanfragen im ersten Halbjahr – dieses hat sich jedoch auch schnell beruhigt und wieder auf dem bisherigen Nachfrageniveau eingependelt“, so Sundermann. Auf das erste Halbjahr entfielen mit 138.000 m<sup>2</sup> ein Anteil von rund 46 Prozent des Gesamtflächenumsatzes und auf das zweite Halbjahr mit 163.000 m<sup>2</sup> ca. 54 Prozent.

#### **Zehn Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> prägen den Markt**

Die zehn größten registrierten Flächenumsätze in Bremen beliefen sich zusammen auf rund 200.000 m<sup>2</sup> und waren damit marktprägend für das Gesamtjahr 2020. Größter Abschluss war die Neubauprojektierung für das Einzelhandelsunternehmen **NANU NANA** über 60.000 m<sup>2</sup> in der Senator-Mester-Straße im Bremer Güterverkehrszentrum (GVZ). Der Mietvertrag über 27.000 m<sup>2</sup> Fläche an **Winit Germany** ebenfalls in der Senator-Mester-Straße wurde als zweitgrößter Umsatz registriert. Bei dem drittgrößten Abschluss handelt es sich um einen Mietvertrag über ca. 23.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche an den Logistikdienstleister **Duvenbeck Logistics Europe** in Bremen an der Hansalinie. Der Mietvertrag über 18.000 m<sup>2</sup> durch **Mercedes** am Bremer Kreuz war der viertgrößte Umsatz. An fünfter 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.

Großvolumige Abschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> erreichten im Jahr 2020 einen Marktanteil von rund 70 Prozent, dabei entfielen auf dieses Segment insgesamt zehn Vertragsabschlüsse. Die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> kam hingegen lediglich auf einen Anteil des Gesamtumsatzes von rund 4 Prozent und die Größenklasse zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup> auf 12 Prozent.

### **Handelssektor als dominierende Branche**

Mit einem Anteil von 38 Prozent dominierte die Handelslogistik, der auch der Bereich E-Commerce zuzuordnen ist, als umsatzstärkste Branche. „Hintergrund ist neben einer vermehrten lokalen Warenbevorratung auch die gewachsene Akzeptanz des Onlinehandels – nochmals beschleunigt durch die Corona-Pandemie“, beobachtet der Logistikimmobilienexperte. Dahinter folgten Unternehmen aus der Logistikbranche mit einem Anteil von gut 20 Prozent als großer Flächennachfrager.

### **Regionale Verteilung: Abschlüsse im Umland kaum vorhanden**

Lediglich 5 Prozent der umgesetzten Fläche gehen auf das Umland zurück – das ist erheblich weniger als in den Vorjahren. Der hiesige Rückgang ist vor allem auf ein sinkendes Angebot an verfügbaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten bzw. auf die nach wie vor andauernde Zurückhaltung der Kommunen in Bezug auf die noch freien Grundstücke für potentielle Logistikentwicklungen zurückzuführen. Folglich entfielen 95 Prozent der Flächenumsätze auf den Bremer Stadtbereich. Dabei wurde allein im GVZ ein Anteil von 40 Prozent registriert.

### **Spitzenrenditen von 4 Prozent für Core-Produkte**

„Der Bremer Markt für Industrie- und Logistikflächen ist nach wie vor ein Vermieter- und Verkäufermarkt – das spiegelt sich auch in den Mieten und Renditen wider“, sagt Björn Sundermann. Die Mieten liegen auf einem in den vergangenen Jahren kontinuierlich leicht gestiegenen 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 sie in der Spitze weiterhin 5,25 EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die Renditen sind aufgrund der starken Nachfrage niedrig und betragen für moderne Logistikflächen (Core-Produkte) aktuell bis zu 4 Prozent und für Lagerflächen bis zu 6,3 Prozent, wobei mittelfristig eine weitere Kompression der Rendite zu erwarten ist.

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

Der Investmentbereich für Logistikimmobilien wird gestärkt aus dieser Krise hervorgehen und die Nachhaltigkeit und Stabilität der Assetklasse sich nochmal forcieren. „Der in jüngster Zeit gewachsene Anteil an Neubaufächen verbunden mit einer hohen Marktabsorption bestätigt die Zukunftsfähigkeit dieser Assetklasse“, betont Bereichsleiter Sundermann. In 2020 gehen 70 Prozent der Flächenumsätze auf Neubauprojektierungen zurück, während 30 Prozent im Bestand umgesetzt wurden. Bedingt durch die hohe Nachfrage bei dem begrenzten Flächenangebot können die Immobilienpreise mittelfristig leicht anziehen. Insbesondere für hochwertige Bestandsflächen ist das Angebot historisch gering.

### **Ausblick: Lebhaftes Marktgeschehen**

Für 2021 erwartet Robert C. Spies ein Gesamtergebnis zwischen rund 220.000 und 270.000 m<sup>2</sup> – in Abhängigkeit von zwei erwarteten Großabschlüssen, die voraussichtlich in das Jahr 2021 fallen. Ein

Hauptproblem bleibt wohl die anhaltend sehr geringe Leerstandsquote, welche freie Kapazitäten in einigen Segmenten aktuell begrenzt. Der Leerstand entwickelt sich jedoch mit leichter Tendenz nach oben, durch einige anstehende Projektentwicklungen in Bremen sowie dem Umland. Grundsätzlich sind Flächen für Neuansiedlungen vorhanden, aber rar.

Aller Voraussicht nach werden sich Warenströme und das Lagerverhalten von Unternehmen – insbesondere in den Bereichen E-Commerce, Handelslogistik, Pharma- und Healthcare – nachhaltig an die gegenwärtige Situation anpassen, um krisenresistenter zu werden und die Abhängigkeit vom internationalen Güterverkehr zu minimieren. Mit Spannung wird dabei die Entwicklung im Bereich Automotive und Maschinenbau beobachtet. „So ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen zu erwarten“, prognostiziert Sundermann. „Dies gilt in Bezug auf Bremen sowohl für die zentralen, innerstädtischen Lagen und Ballungszentren als auch für Randlagen.“

#### **Für Rückfragen:**

##### **Robert C. Spies KG**

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

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

#### **Kurzportrait**

Die Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG ist beratend und vermittelnd in den Bereichen Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Die inhabergeführte und national agierende Robert C. Spies Unternehmensgruppe mit rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Büros in Bremen, Hamburg, Oldenburg und einer Plattform in Frankfurt am Main begleitet Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Gewerbe- und Investmentobjekten im Rahmen eines ganzheitlichen und individuellen Beratungsansatzes. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung Kunden bei der Planung und Realisierung bundesweit komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialisten unterstützt seine Kunden mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kunden, sondern auch im Umgang miteinander.