

Presseinformation

Logistikimmobilien: Erneute Rekordmarke erreicht

- **Robert C. Spies registriert Flächenumsatz von rund 290.000 m² zur Jahresmitte in Bremen**
- **Halbjahresergebnis lediglich 3,8 Prozent unter Gesamt-Vorjahresniveau**
- **Flächenmangel erfordert Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Umland**

Bremen, den 09. August 2021. Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das erste Halbjahr 2021 mit einem Rekordergebnis abgeschlossen. Mit einem erzielten Flächenumsatz von rund 290.000 m² liegt das Halbjahresergebnis lediglich 3,8 Prozent unter dem Gesamtjahresergebnis 2020 (301.000 m²) – im Vergleich mit dem Vorjahr hat sich der Halbjahres-Flächenumsatz sogar mehr als verdoppelt und ist um rund 110 Prozent gestiegen. Ferner lag die Region Bremen im ersten Quartal im Vergleich mit den TOP-7 Logistikregionen in Deutschland beim Flächenumsatz ganz vorn und belegt damit den Spitzenplatz.

„Die gegenwärtig hohen Flächenumsatzzahlen verdeutlichen, dass sowohl die Logistikbranche aber auch der wiedererstarke Produktionssektor bislang besser als zahlreiche andere Wirtschaftsbereiche durch die Corona-Krise gekommen sind und in Teilen auch von neuen strukturellen Rahmenbedingungen profitieren“, erläutert **Björn Sundermann**, Geschäftsführer der Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG.

Neuer BLG Standort und weitere Großabschlüsse prägen den Markt

Großabschlüsse mit über 10.000 m² prägten auch im ersten Halbjahr 2021 den Markt: Insgesamt summieren sich die sechs Abschlüsse in dieser Größenklasse auf rund 213.000 m². Der Neubau durch den Industrie- und Logistikimmobilienentwickler **Baytree im Auftrag der BLG LOGISTICS** stellt mit einer Gesamtfläche von 87.400 m² den größten registrierten Flächenumsatz dar – hier im GVZ werden ab 2022 mehrere Bremer Standorte der BLG in einem hochmodernen Logistikzentrum gebündelt. Des Weiteren konnte Robert C. Spies eine ebenfalls im GVZ gelegene 39.000 m² umfassende Bestandsfläche an die **4PX Express GmbH**, einen chinesischen Logistikdienstleister, erfolgreich vermitteln – dies war der zweitgrößte Abschluss. Bei dem drittgrößten Abschluss durch den Versandhändler **Amazon** im Umland handelt es sich um eine 32.000 m² große Bestandsfläche.

Insgesamt machten die großvolumigen Abschlüsse von über 10.000 m² rund 79 Prozent des gesamten Flächenumsatzes aus. Die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 m² erreichte einen Marktanteil von rund 11 Prozent. Lediglich rund 9 Prozent entfielen auf Logistik- und Industrieflächen im kleineren Segment bis zu 5.000 m².

(Handels)-Logistik als dominierende Branche

Mit einem Anteil von knapp 45 Prozent am Gesamtflächenumsatz stellten Unternehmen aus dem Logistiksektor die größten Nachfrager dar. Weiterhin bleibt die Handelslogistik auch aufgrund des stark

wachsenden E-Commerce-Geschäfts mit einem Anteil von ca. 31 Prozent ein wichtiger Umsatztreiber. Ebenso tragen reine Lagerflächen durch den Trend zu mehr lokaler Warenbevorratung mit einem Anteil von rund 12 Prozent zum Umsatzwachstum bei.

Steigende Mietpreise und Renditekompression

„Die hohe Nachfrage und das zugleich knappe Angebot haben im ersten Halbjahr 2021 erneut zu einem leichten Anstieg der gewerblichen Mietpreise geführt“, sagt Björn Sundermann. Im Bereich Light Industrial bewegen sich die Mieten aktuell auf einem Niveau von bis zu 5,30 EUR/m². Für moderne Logistikflächen im Spitzensegment belaufen sich die Quadratmeterpreise auf bis zu 4,70 EUR. Wie erwartet setzt sich die Renditekompression auch im ersten Halbjahr fort – für Core-Produkte werden derzeit Renditen von rund 3,8 Prozent erzielt, für Lagerflächen von ca. 6,1 Prozent.

Flächenmangel erfordert Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Umland

Mit einem Anteil von über 57 Prozent am Flächenumsatz nimmt Europas führendes Güterverkehrszentrum Bremen die Spitzenposition unter den deutschen Güterverkehrszentren ein. Hinter dem GVZ folgt das Bremer Umland mit dem zweithöchsten Anteil von etwa 18 Prozent. „Das Angebot insbesondere nach modernen Flächen in den Bremer Logistikzentren befindet sich – ebenso wie die Leerstandrate – auf einem historisch niedrigen Niveau, weshalb Projektentwicklungen vermehrt im Umland realisiert werden“, berichtet der Logistikimmobilienexperte.

Aufgrund kurzfristig kaum verfügbarer Grundstücke für Logistik-, Produktions- und Industrieimmobilien, geraten neben der Peripherie auch sogenannte Brownfields stärker in den Fokus von Investoren – hier konnten, wie auch im bundesweiten Vergleich, deutlich gestiegene Grundstückspreise registriert werden. „Für die Region Bremen muss der Fokus weiterhin auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und große Infrastrukturprojekte gelegt werden“, betont Sundermann. Die schnelle Realisierung des nun wieder in Bau befindlichen Ringschlusses der A281 dürfe hier besonders erwähnt werden, denn vor diesem Hintergrund ergäben sich neue und weitere Möglichkeiten auf der rechten Weserseite, die dann eine direkte Anbindung an das GVZ sowie die A1 haben und dadurch deutlich an Attraktivität gewinnen.

„Um die starke Flächennachfrage bedienen zu können, ist der schnellstmögliche Beginn für die Erweiterung der Hansalinie elementar“, meint der Robert C. Spies-Geschäftsführer. Ferner bestehe der Appell an die Politik im Ringen um das interkommunale Gewerbegebiet Achim-West lösungsorientiert mit der Stadt Achim, dem Landkreis Verden und dem Land Niedersachsen an einem Strang zu ziehen, damit hier mittelfristig die für die Region zwingend erforderlichen Flächenreserven gehoben werden und der weiterhin hohen Nachfrage an Gewerbeflächen entsprechend Rechnung getragen wird.

Prognose: Jahresergebnis könnte bis knapp 400.000 m² erreichen

Im laufenden Jahr wird sich der Flächenumsatz voraussichtlich weiterhin dynamisch entwickeln. Vor dem Hintergrund der sich verbessernden Rahmenbedingungen – in Bezug auf den Pandemieverlauf, aber auch zunehmende Neubautätigkeiten – kann der Flächenumsatz im Gesamtjahr 2021 bis zu 400.000 m² erreichen.

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Greta Niessner
Head of Corporate Communications
Telefon: 0421-173 93-21
E-Mail: g.niessner@robertcspies.de

Josephine Hoeft
Senior PR & Digital Communications Manager
Telefon: 040-32 50 919-85
E-Mail: j.hoeft@robertcspies.de

Kurzportrait

Die inhabergeführte und national agierende Robert C. Spies Unternehmensgruppe ist beratend und vermittelnd in den Bereichen Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Mit rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Büros in Bremen, Hamburg, Oldenburg, einer Plattform in Frankfurt am Main sowie in Kopenhagen begleitet Robert C. Spies 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.