

Presseinformation

Bremer Logistikimmobilienmarkt auf Allzeithoch

- **Robert C. Spies registriert herausragenden Flächenumsatz von 405.000 m²**
- **Jahresergebnis 2021 liegt 42 Prozent über Fünf-Jahres-Mittelwert**
- **Ausblick: Fehlendes Neubauvolumen prägt das laufende Jahr 2022 maßgeblich**

Bremen, 11. Februar 2022. Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das Jahr 2021 mit einem herausragenden Ergebnis abgeschlossen. Mit einem generierten Flächenumsatz von rund 405.000 m² liegt das Ergebnis 34 Prozent über dem Vorjahresergebnis – und auf dem gleichen Niveau wie in dem durch den außergewöhnlichen Amazon-Sonderabschluss (120.000 m²) geprägten Rekordjahr 2019. So übertrifft das diesjährige Ergebnis auch den Fünf-Jahres-Mittelwert von 285.400 m² deutlich um fast 120.000 m² und damit um rund 42 Prozent.

„Ausschlaggebend für das dynamische Jahr war die Vielzahl an getätigten Abschlüssen – neben einigen marktprägenden Großabschlüssen haben einfach auch zahlreiche Abschlüsse im mittleren und kleineren Segment deutlich zu dem Jahresergebnis beigetragen“, erläutert **Björn Sundermann, Geschäftsführer der Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG**. Auf das erste Halbjahr entfielen mit fast 290.000 m² ein Anteil von rund 71 Prozent und auf das zweite Halbjahr mit 117.000 m² ca. 29 Prozent.

Großabschlüsse aus dem ersten Halbjahr waren marktprägend

Großabschlüsse mit über 10.000 m² prägten in 2021 maßgeblich den Markt: Insgesamt summieren sich die neun Abschlüsse in dieser Größenklasse auf rund 266.000 m² – das entspricht mehr als zwei Drittel (68 Prozent) des gesamten Flächenumsatzes.

Der Neubau durch den Industrie- und Logistikimmobilienentwickler **Baytree im Auftrag der BLG LOGISTICS** stellt mit einer Gesamtfläche von 95.000 m² den größten registrierten Flächenumsatz in 2021 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 erfolgreich an die **4PX Express GmbH**, einen chinesischen Logistikdienstleister, vermitteln – dies war der zweitgrößte Abschluss. Bei dem drittgrößten Abschluss durch den **Versandhändler Amazon** im Umland von Bremen handelt es sich um eine 32.000 m² große Bestandsfläche. Diese drei größten Abschlüsse fanden alle in der ersten Jahreshälfte statt. Dahinter folgen zwei Mietverträge über je 25.000 m²: Ein an **MH Handel** vermieteter Neubau im Panattoni Park in Bremen-Nord im direkten Bremer Umland und eine von **Klöpfer und Königer** angemietete Bestandsfläche im GVZ.

Großvolumige Abschlüsse ab 10.000 m² erreichten in 2021 einen Marktanteil von rund 68 Prozent. Die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 m² kam hingegen lediglich auf einen Anteil des

Gesamtumsatzes von rund 10 Prozent und auf Logistik- und Industrieflächen im kleineren Segment bis zu 5.000 m² entfielen die übrigen 22 Prozent.

Logistiksektor weiterhin stark dominierende Branche

Mit einem Anteil von knapp 72 Prozent am Gesamtflächenumsatz stellten Unternehmen aus dem Logistiksektor weiterhin die dominierenden Nachfrager dar. Innerhalb des Logistiksektors teilt sich der Flächenumsatz beinahe hälftig auf Unternehmen der Kontrakt- und Lagerlogistik und Unternehmen der Handelslogistik auf. Somit bleibt auch die Handelslogistik aufgrund des stark wachsenden E-Commerce Geschäfts mit einem 37-prozentigen Anteil ein wichtiger Umsatztreiber. Reine Lagerflächen tragen durch den Trend zu mehr lokaler Warenbevorratung mit einem Anteil von 12 Prozent zum Umsatzwachstum bei.

Spitzenrenditen von 3,4 Prozent für Core-Produkte

„Der Bremer Markt für Industrie- und Logistikflächen ist nach wie vor ein starker Vermieter- und Verkäufermarkt – das spiegelt sich auch in den anziehenden Mieten und geringen Renditen wider“, sagt Sundermann. Die Mieten liegen auf einem kontinuierlich leicht gestiegenen Niveau und belaufen sich für neue moderne Logistikflächen im Spitzensegment auf bis zu 4,75 EUR/m². Für den Bereich Light Industrial erreichen sie in der Spitze 5,40 EUR/m². Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,35 EUR/m². Die Renditen sind aufgrund der starken Nachfrage sehr niedrig und betragen für moderne Logistikflächen (Core-Produkte) aktuell bis zu 3,4 Prozent und für Lagerflächen bis zu 5,6 Prozent, wobei mittelfristig eine weitere Kompression der Rendite zu erwarten ist.

Flächenknappheit in allen Facetten spürbar

Mit einem Anteil von über 49 Prozent am Flächenumsatz nimmt Europas führendes, multimodales Güterverkehrszentrum Bremen die Spitzenposition unter den deutschen Güterverkehrszentren ein – nicht zuletzt aufgrund hochqualitativer Flächen, die derzeit bundesweit stark nachgefragt sind. „Großvolumige Flächenreserven sind jedoch hier aktuell nicht mehr verfügbar“, ergänzt der Logistikimmobilienexperte.

Hinter dem GVZ folgt das Umland von Bremen mit ca. 18 Prozent und damit mehr als jedem sechsten vermieteten Quadratmeter Fläche. Das Angebot insbesondere an modernen Flächen in den Bremer Logistikgebieten befindet sich – ebenso wie die Leerstandrate – auf einem historisch niedrigen Niveau, weshalb Projektentwicklungen vermehrt im Umland und weiter noch in der Peripherie realisiert werden. Auch sogenannte Brownfields rücken aufgrund kurzfristig kaum verfügbarer Grundstücke stärker in den Investorenfokus.

Zeit der Großprojekte scheint vorerst passé

Der Flächenmangel spiegelt sich erstmals auch in dem mit 57 Prozent hohen Anteil für Vermietungen von Bestandsimmobilien wider, auf Neubauimmobilien entfallen 43 Prozent. In 2021 hat sich der Anteil der Bestandsvermietungen gegenüber den beiden Vorjahren fast umgekehrt (in 2019 und 2020 entfielen auf Neubauf Flächen 71 Prozent und auf Bestandsflächen 29 Prozent). „Die Zeit der großen und in Teilen auch spekulativen Neubauprojekte scheint in Bremen vorerst passé“, glaubt

Björn Sundermann und führt fort: „Folglich muss für die Region Bremen der Fokus weiterhin stark auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und großer Infrastrukturprojekte gelegt werden.“

Ausblick 2022: Neubauvolumen kaum vorhanden

Vorhandene Großgesuche konnten in 2021 noch durch ein leicht erhöhtes Neubauvolumen bedient werden – sowohl in Bremen, aber sehr verstärkt auch in der Peripherie. „Das sieht im laufenden Jahr anders aus, denn ein Hauptproblem bleiben die ausgeschöpften Flächenkapazitäten und partiellen Reserven in der gesamten Region bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage. Einige Brownfield-Entwicklungen sind avisiert, jedoch erst für das kommende Jahr 2023“, gibt Sundermann einen Ausblick. Aufgrund des fehlenden Neubauvolumens erwartet Robert C. Spies für 2022 ein Ergebnis um etwa 300.000 m².

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Global Corporate Communication

Greta Niessner

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte / locations

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 120 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. 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 Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.