

## Presseinformation

### **Logistikimmobilienmarkt in Bremen zeigt sich sehr stabil**

- **Robert C. Spies registriert Halbjahresergebnis von 138.000 m<sup>2</sup>**
- **Regionale Verteilung: Kaum noch Flächenumsätze im Umland**
- **Nachhaltigkeit und Stabilität von Logistikimmobilien werden sich zukünftig noch verstärken**

**Bremen, 03. August 2020.** Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das erste Halbjahr 2020 erfolgreich abgeschlossen. Mit einem generierten Flächenumsatz von rund 138.000 m<sup>2</sup> zeigt sich das erste Halbjahr stabil – etwa auf dem Niveau des Vorjahres (2019: 134.000 m<sup>2</sup>). „Die Corona-Krise war spürbar, hatte jedoch eher geringfügigen Einfluss auf die Flächenumsätze auf dem hiesigen Logistikimmobilienmarkt“, beobachtet Björn Sundermann, Bereichsleiter für Industrie- und Logistikimmobilien bei Robert C. Spies. „Es gab zunächst ein kurzfristiges Hoch für Flächenanfragen – dieses hat sich jedoch auch schnell beruhigt und wieder auf dem bisherigen Nachfrageniveau eingependelt.“ Allerdings seien die Auswirkungen langfristig noch nicht greifbar.

Mit einem Anstieg um 3 % gegenüber dem Vorjahr befindet sich Bremen auf Augenhöhe im Vergleich mit der Marktentwicklung in Hamburg oder Stuttgart, die auch einen leichten Anstieg der Flächenumsätze um bis zu 15 % verzeichnen. Hingegen sind die Umsätze im ersten Halbjahr in Düsseldorf und Köln leicht um jeweils ca. 20 % zurückgegangen. Einen überproportionalen Anstieg um knapp über 90 % erzielte Leipzig sowie aufgrund von Ausnahmeumsätzen München um knapp 145 %.

#### **Großabschlüsse: Rund 75.000 m<sup>2</sup> des Gesamtumsatzes**

Die fünf größten registrierten Flächenumsätze in Bremen kamen zusammen auf rund 75.000 m<sup>2</sup> und waren daher in den ersten sechs Monaten wieder einmal marktprägend. Dabei war der Mietvertrag über ca. 23.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche an den Logistikdienstleister Duvenbeck Logistics Europe in Bremen an der Hansalinie der größte registrierte Abschluss im ersten Halbjahr 2020. An zweiter 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. Bei dem dritt- und auch viertgrößten Abschluss handelt es sich jeweils um einen Neubau mit rund 12.000 m<sup>2</sup> durch einen Eigennutzer – im Gewerbegebiet Industriepark sowie an der Hansalinie.

Großvolumige Abschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> erreichten einen Marktanteil von rund 58 %, dabei entfielen auf dieses Segment insgesamt fünf Vertragsabschlüsse. Die Größenklasse zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup> kam hingegen lediglich auf einen Anteil des Gesamtumsatzes von rund 8 % (zwei Abschlüsse) und die Größenklasse zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> auf 13 % (fünf Abschlüsse).

### **Deutlich weniger Flächenumsätze im Umland registriert**

Auffällig ist, dass lediglich 8 % der gesamten registrierten Flächenumsätze im Umland getätigt wurden – das ist deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auf den Bremer Stadtbereich entfielen folglich im ersten Halbjahr 92 %. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass mittlerweile auch im Umland die verfügbaren Großflächen alle vom Markt absorbiert wurden und das Angebot nun auch hier deutlich knapper ist.

Die Logistikbranche fragte mit einem Anteil von 29 % am Flächenumsatz wieder die meisten Flächen im ersten Halbjahr nach. Dahinter folgen an zweiter Stelle der Automotivesektor mit einem Marktanteil von 19 % und an dritter Stelle Produktionsunternehmen mit 16 %.

### **Sehr stabile Mietpreise und auch Spitzenrenditen**

Die Mieten haben sich auf einem stabilen Niveau gehalten und liegen für neue moderne Logistikflächen im Spitzensegment bei bis zu 4,70 EUR/m<sup>2</sup>. Für den Bereich Light Industrial erreichen die Mieten in der Spitze weiterhin 5,25 EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Renditen sind in Bremen aufgrund der großen Nachfrage weiterhin niedrig und betragen für moderne Logistikflächen (Core-Produkte) bis zu 4,35 %. „Der Einfluss der Corona-Pandemie war im ersten Halbjahr definitiv spürbar – mittelfristig erwarten wir aber eine weitere Kompression im Bereich der Renditen“, prognostiziert Björn Sundermann.

### **Vermehrte Nachfrage u. a. durch pharmazeutisch versorgende Unternehmen**

„Aller Voraussicht nach werden sich Warenströme und das Lagerverhalten nachhaltig an die gegenwärtige Situation anpassen, sodass wir mittelfristig eine wachsende Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen sowohl in den zentralen innerstädtischen Lagen als auch in den Randlagen Bremens sowie von Ballungszentren insgesamt erwarten“, glaubt Björn Sundermann. Gründe sind neben einer vermehrten lokalen Warenbevorratung auch die gewachsene Akzeptanz des Onlinehandels. „Bereits jetzt registrieren wir mehr Anfragen von beispielsweise medizinisch und pharmazeutisch versorgenden Unternehmen für kurzfristig verfügbare Mietflächen.“ Lagerkapazitäten sollen hier zeitnah ausgebaut werden, ebenso bei zahlreichen Pharmalogistikern und Onlinehändlern.

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

Demnach werde auch der Investmentbereich für Logistikimmobilien gestärkt aus dieser anspruchsvollen Zeit hervorgehen und die Nachhaltigkeit und Stabilität der Assetklasse sich nochmal forcieren. „Im Zusammenhang mit dem limitierten Produktangebot werden mittelfristig auch die Immobilienpreise weiter anziehen – darüber hinaus findet künftig sicher eine Umschichtung in signifikanten Größenordnungen des Kapitals bei Anlegern statt, wovon in Teilen die Logistikbranche profitieren wird“, führt Sundermann fort.

### **Prognose: Jahresergebnis könnte bis zu 220.000 m<sup>2</sup> erreichen**

Im laufenden Jahr wird sich der Flächenumsatz voraussichtlich etwas weniger dynamisch entwickeln als 2019. Auch wenn das Angebot an spekulativen Neubaufächen in diesem Jahr etwas größer ausfällt, bleibt ein Hauptproblem die weiterhin sehr geringe Leerstandsquote, welche die freien Kapazitäten

folglich weiter begrenzt. Ferner wird der außergewöhnliche Großabschluss aus 2019, der Neubau des Versandriesen Amazon in Achim über allein 120.000 m<sup>2</sup>, fehlen.

„Der Leerstand entwickelt sich gegenwärtig jedoch mit ganz leichter Tendenz nach oben, da sich das Neubausvolumen durch einige anstehende Projektentwicklungen geringfügig erhöht – das könnte sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegeln“, beobachtet der Logistikimmobilienspezialist. Grundsätzlich hänge die Marktentwicklung aber davon ab, ob es einen zweiten Lockdown gäbe oder die „Normalität“ mehr oder weniger zurückkehrt. „Dennoch zeigt sich gerade jetzt sehr deutlich, dass die Logistikimmobilie zu den Stabilitätsankern zählt, denn wir brauchen Lagerbestände in Deutschland, auf die jederzeit zurückgegriffen werden kann“, resümiert Sundermann.

#### **Für Rückfragen:**

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

Greta Niessner  
Leitung Unternehmenskommunikation  
Telefon: 0421-173 93-21  
Email: [g.niessner@robertcspies.de](mailto: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](mailto:j.hoeft@robertcspies.de)

#### **Kurzportrait**

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete Unternehmen ist mit seinen rund 90 Mitarbeitern beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Die inhabergeführte Unternehmensgruppe mit Standorten in Bremen, Hamburg, Oldenburg und einer Plattform in Frankfurt am Main begleitet Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ein Team aus qualifizierten Spezialisten unterstützt seine Kunden mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen – stets im Rahmen eines ganzheitlichen und individuellen Beratungsansatzes. 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.