

## Presseinformation

### Fehlendes Neubauvolumen prägt Bremer Logistikimmobilienmarkt

- **Robert C. Spies registriert im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 160.000 m<sup>2</sup>**
- **Renditen von aktuell 3,7 Prozent zeigen steigende Tendenz**
- **Ausblick: Gesamtjahresergebnis nur leicht unter dem Fünfjahresdurchschnitt**

**Bremen, 06. September 2022.** Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das erste Halbjahr 2022 mit einem Flächenumsatz von 160.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Im Vergleich mit dem außergewöhnlich hohen Vorjahr ist das Halbjahresergebnis zwar um rund 44 Prozent zurückgegangen, liegt aber über dem Niveau der Ergebnisse aus den Jahren 2020 und 2019.

Der Logistikimmobilienmarkt zeigt sich unter Eindruck der herausfordernden makro-ökonomischen Rahmenbedingungen äußerst solide und gefestigt. Nach dem überdurchschnittlichen Jahr 2021 mit einem Gesamtflächenumsatz von über 400.000 m<sup>2</sup> ist die Nachfrage weiterhin sehr hoch, jedoch stehen aufgrund der eklatanten Flächenknappheit in diesem Jahr deutlich weniger Flächen dem Markt zur Verfügung. „Logistik- und Industrieflächen konnten in den ersten sechs Monaten des Jahres nicht absorbiert werden, da diese einfach nicht vorhanden sind“, begründet **Björn Sundermann, Geschäftsführer der Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG**, das gegenwärtig rückläufige Umsatzergebnis. Zudem verzögern sich einige Neubauvorhaben aufgrund der aktuellen Gegebenheiten (höhere Baupreise, Terminverzögerungen in Abhängigkeit der Lieferketten, gestiegene Finanzierungskosten etc.) signifikant.

#### **Großabschlüsse nur limitiert möglich**

Großabschlüsse mit über 10.000 m<sup>2</sup> konnten aufgrund der limitiert verfügbaren Logistik- und Industrieflächen auch nur wenig realisiert werden – im Bereich der modernen Logistik gab es im ersten Halbjahr 2022 keinen Abschluss. Zu den größten Abschlüssen zählen u. a. ein Neubau mit 16.000 m<sup>2</sup> durch ein **Logistikunternehmen** im Landkreis Osterholz-Scharmbeck, eine Anmietung durch **BLG LOGISTICS** im Industriehafen über 12.000 m<sup>2</sup> und eine Anmietung der **Egberts Wilts GmbH**, einem Großhandel für Maler und Bodenleger, über 7.500 m<sup>2</sup> in der Bruchweide in Bremen.

#### **Unternehmen aus dem Lagerbereich als dominierende Branche**

Mit einem Anteil von rund 39 Prozent am Gesamtflächenumsatz stellen Unternehmen aus dem Lagerbereich die größten Nachfrager dar – insbesondere durch den Trend zu mehr lokaler Warenbevorratung. Industrieunternehmen aus dem Bereich Produktion/Light Industrial waren mit einem Anteil von knapp 30 Prozent ebenfalls ein wichtiger Umsatztreiber. Dahinter folgen mit ca. 11 Prozent die Gruppe der KEP-Dienste, d. h. Logistik- und Postunternehmen für Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen.

### **Spitzenrendite für Core-Produkte liegt bei 3,7 Prozent**

„Die hohe Nachfrage und das zugleich historisch knappe Angebot haben im ersten Halbjahr 2022 erneut zu einem Anstieg der gewerblichen Mietpreise geführt“, berichtet Sundermann. Die Durchschnittsmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 15 Cent auf 4,50 EUR/m<sup>2</sup> erhöht. Die Spitzenmiete ist sogar um 45 Cent auf aktuell 5,20 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Bereich Light Industrial bewegen sich die Mieten derzeit auf einem Niveau von bis zu 5,40 EUR/m<sup>2</sup>. Für moderne Logistikflächen im Spitzensegment belaufen sich die Quadratmeterpreise auf bis zu 5,20 EUR.

Im ersten Halbjahr 2022 zeigt sich ein Anstieg der Renditen – für Core-Produkte werden derzeit Renditen von ca. 3,7 Prozent erzielt. „Die Tendenz ist hier weiter leicht steigend“, prognostiziert Björn Sundermann. Grundsätzlich wird der Investmentmarkt, der sich in den vergangenen Monaten in einer „Schockstarre“ befand, im dritten Quartal deutlich lebhafter. „Marktakteure zeigen wieder stärkere Bereitschaft zu investieren, wenn auch zu anderen Konditionen und deutlich gestiegenen Renditen“, beobachtet der Geschäftsführer.

### **Flächenmangel erfordert Ausweisung neuer Gewerbegebiete**

Aufgrund kurzfristig kaum verfügbarer Grundstücke für Logistik-, Produktions- und Industrieimmobilien, stehen, neben der Peripherie, auch sogenannte Brownfields noch stärker in den Fokus von Investoren – hier konnten, analog zur bundesweiten Entwicklung, deutlich gestiegene Grundstückspreise registriert werden. Die dynamische Nachfrage kann allerdings nicht allein mit Brownfield-Entwicklungen gedeckt werden. „Für die Region Bremen muss der Fokus daher weiterhin auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen – auch für die Entwicklung großer Infrastrukturprojekte – gelegt werden“, betont der Logistikimmobilienexperte.

### **Potenziale im Bremer Industriehafen**

Für das zweite Halbjahr zeigen sich noch Potenziale, z. B. auf dem Louis-Krages-Gelände: Der Baustart für die ersten drei von insgesamt zehn neuen Gewerbeeinheiten im Louis-Krages Logistikpark im Bremer Industriehafen ist im ersten Quartal 2022 erfolgt. Hier entwickelt Mileway, größter Eigentümer von Immobilien für Last-Mile-Logistik in Europa, in den kommenden zwei Jahren auf einem Brownfield insgesamt bis zu 107.500 m<sup>2</sup> neue Logistikflächen. Aktuell im dritten Quartal 2022 kommen hier die ersten ca. 20.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche auf den Markt.

### **Prognose: Jahresergebnis könnte rund 280.000 m<sup>2</sup> erreichen**

„Im laufenden Jahr wird sich der Flächenumsatz voraussichtlich auf einem soliden und zugleich weiterhin dynamischen Niveau entwickeln“, gibt Sundermann einen Ausblick. Ein Hauptproblem bleiben die ausgeschöpften Flächenkapazitäten und partiellen Reserven in der gesamten Region bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage. Einige Neubauprojekte – sowohl Brownfield-Entwicklungen in Bremen als auch Greenfield-Entwicklungen im Raum Bremen – sind avisiert, in Teilen erst für das kommende Jahr 2023. Aufgrund des verzögerten Neubauvolumens erwartet Robert C. Spies für 2022 ein Ergebnis von ca. 280.000 m<sup>2</sup>, lediglich leicht unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 304.000 m<sup>2</sup>.

## **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 100 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.