

Presseinformation

Logistikimmobilien: Nachfrage trifft auf wieder größeres Flächenangebot – nach einem Umsatzrückgang von knapp 30 Prozent

- **Logistikmarkt Bremen: Robert C. Spies registriert in 2023 Flächenumsatz von 195.000 m²**
- **Mietpreise für moderne Logistikflächen nähern sich der 6 EUR/m²-Marke**
- **Ausblick: Markt zeigt sich auch in 2024 stabil**

Bremen, 27. Februar 2024. Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das Jahr 2023 mit einem Flächenumsatz von rund 195.000 m² abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis um rund 29,1 Prozent zurückgegangen – und liegt somit rund 104.000 m² unter dem Fünf-Jahres-Mittelwert von 299.000 m². „Im vergangenen Jahr gab es eine bundesweit spürbare Zurückhaltung der Marktakteure sowie weniger Abschlüsse im mittleren und kleineren Größensegment – dies war auch in Bremen deutlich zu spüren“, begründet **Björn Sundermann**, Geschäftsführer der **Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG** den Rückgang. Auf das erste Halbjahr entfiel mit ca. 55.000 m² ein Anteil von rund 28,2 Prozent und auf das zweite Halbjahr mit 140.000 m² ca. 71,8 Prozent.

Unter dem Eindruck der herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen und der gesamtwirtschaftlichen Situation zeigt sich der Logistikimmobilienmarkt zwar weiterhin solide, dennoch geprägt durch eine entsprechend in der Tendenz zurückhaltende Nachfrage auf der Mieterseite. Ein weiterer Grund für den Rückgang der Flächenumsätze sind die jüngst rasant gestiegenen Mietpreise. „Häufig ist das Mietniveau, insbesondere bei modernen Logistikflächen, inzwischen so hoch, dass sich eine Anmietung von Flächen für viele Logistiker aktuell nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt“, berichtet Sundermann. In der Folge entscheiden sich diese Unternehmen strategisch gegen die Anmietung von neuen Flächen. Ergänzend ist die Risikobereitschaft aufgrund der wirtschaftlichen Lage niedriger, was sich nutzerseitig ebenfalls darin manifestiert, dass weniger Fläche angemietet wird.

Fünf Großabschlüsse über 10.000 m²

Im Jahr 2023 konnten lediglich fünf Großabschlüsse mit über 10.000 m² Flächenumsatz realisiert werden. Der größte Abschluss fand im Bremer Gewerbegebiet Hansalinie an der A1 statt – hier haben die **Automobilzulieferer Grosse-Vehne Kontraktlogistik** und **HBPO** insgesamt ca. 30.500 qm in einem Neubau gemietet, der von der Unternehmensgruppe **Peper & Söhne** entwickelt wird. Dabei hat Grosse-Vehne Kontraktlogistik knapp 25.000 m² angemietet und HBPO etwa 5.500 m². Fertigstellung des Neubauprojekts ist im dritten Quartal 2024. Zweitgrößter Abschluss über 20.000 m² durch den **Logistikdienstleister L.I.T.** wurde im Bremer GVZ registriert. Dahinter folgen drei Vertragsabschlüsse mit jeweils rund 10.000 m²: Der **Holzhändler Weltholz** hat eine Hallenfläche im GVZ bezogen, **Blitz Distribution** hat in einem Neubau auf dem Louis-Krages-Gelände im Industriehafen angemietet und die **Hoppe Spedition** hat eine Bestandsfläche in Oyten im Umland von Bremen gemietet. Die großvolumigen Abschlüsse über 10.000 m² erreichen insgesamt einen Flächenanteil von rund 40

Prozent. Die Verträge mit mittelgroßen Flächenumsätzen zwischen 2.500 und 10.000 m² summieren sich auf einen Anteil von rund 49 Prozent des Gesamtumsatzes.

Mietpreise weiter mit leicht steigender Tendenz

Aufgrund der generell gestiegenen Anforderungen an Neubauimmobilien, besonders im Bereich der Nachhaltigkeit und der damit gestiegenen Baukosten, sowie der hohen Finanzierungskosten bei einer nach wie vor recht stabilen Nachfrage verzeichnen die gewerblichen Mieten in 2023 erneut einen spürbaren Anstieg. Die Durchschnittsmiete für moderne Logistikflächen hat sich im letzten Jahr um 50 Cent auf 5,50 EUR/m² erhöht. Im Bereich Light Industrial bewegen sich die Spitzenmieten auf einem Niveau von bis zu 6,90 EUR/m². Für moderne Logistikflächen im Spitzensegment erreichen die Quadratmeterpreise aktuell bis zu 5,80 EUR und zeigen weiter eine steigende Tendenz – die aktuelle Angebotsmiete liegt in der Spitze bereits bei 6,50 EUR/m². Grundsätzlich sind die Vertragslaufzeiten geringer geworden. „Viele Nutzer wollen kurzfristige Mietverträge abschließen, um die eigenen Kosten gering zu halten und flexibler agieren zu können“, berichtet Sundermann.

Spitzenrendite für Core-Produkte liegt bei 5,4 Prozent

Die Renditen haben sich in 2023 ebenfalls nach oben entwickelt. Für Core-Produkte werden derzeit Renditen von rund 5,4 Prozent erzielt. Die Tendenz war auch im zweiten Halbjahr weiter steigend. Jedoch sind diese Core-Immobilien kaum auf dem Markt vorhanden. Im Vergleich zum Büro- oder Retailmarkt liegen die Renditen für Logistikimmobilien jedoch nach wie vor auf vergleichsweise eher niedrigem Niveau. Der Investmentmarkt hat sich deutlich verändert – der Verkäufermarkt aus den vergangenen Jahren hat sich 2023 nun gänzlich zu einem Käufermarkt entwickelt. Investmentobjekte werden aktuell seitens der Käufer akribisch geprüft. Damit es zu einem Kaufangebot kommt, müssen alle signifikanten Rahmenparameter (Lage, Mieter, Mietvertrag und Objekt) stimmen. „Die Aussichten auf einen wieder dynamischeren Transaktionsmarkt werden aktuell besser, da die Transaktionsanzahl bundesweit wieder ganz langsam zunimmt und die Transaktionsbereitschaft der Investoren merklich steigt“, prognostiziert der Logistikimmobilienexperte. Denn attraktive Produkte sind vorhanden und die Finanzierungsparameter werden sich wohl in 2024 weiter verbessern.

Neubauentwicklungen vorwiegend auf Brownfields

Aufgrund kurzfristig kaum verfügbarer Grundstücke für Logistik-, Produktions- und Industrieimmobilien, stehen, neben der Peripherie, auch sogenannte Brownfields weiterhin stärker im Fokus von Investoren – hier konnte, analog zur bundesweiten Entwicklung, ein deutlich gesteigertes Interesse registriert werden. Wenn ein Neubau derzeit realisiert wird, dann ist dieser oftmals investorengesteuert und im Rahmen einer Brownfield-Entwicklung. Die Baukosten normalisieren sich aktuell etwas; das Thema des Fachkräftemangel bleibt jedoch groß im Fokus.

Ausblick 2024: Angebot im Bestand nimmt weiter ab

Herausforderungen stellen auch in 2024 die weltwirtschaftlichen und -politischen Rahmenparameter (Inflation, Zinsentwicklung, Konsumzurückhaltung, Wahlen etc.) dar, sodass sich ein anspruchsvolles Jahr auf der Nutzerseite zeigen wird. Es wird wenige spekulative Neubauten geben, sodass das aktuell vorhandene Angebot im Bestand tendenziell weiter abnimmt. „Die Nachfrage trifft aber auf ein

gegenwärtig gutes Angebot, welches zu mehr Flexibilität führt“, beobachtet Björn Sundermann. Robert C. Spies erwartet für 2024 ein Ergebnis von etwa 240.000 m². Die Mietpreise werden zukünftig weiter leicht anziehen, kurzfristig im Spitzensegment die 6-EUR/m²-Marke sogar übertreffen und sich auf dem Niveau dann festigen. Ebenso wird sich der Investmentmarkt stabilisieren – hier ist die neue Realität angekommen.

[Zum ausführlichen Marktreport.](#)

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Hoeft

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

Standorte

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.