

PRESSEMITTEILUNG

Zehn Neubauprojekte für Logistik und Industrie in Norddeutschland

- Bremen: Fünf spekulative Neubauprojekte mit 131.000 qm in der Planung
- Hannover: Vier spekulative Projekte mit 142.000 qm Neubauplächen in der Pipeline
- Osnabrück setzt auf Fertigstellung des Containerterminals in 2021 und verzeichnet eine maßgeschneiderte Projektentwicklung
- Höchste Spitzenmiete wird mit 5,35 Euro/qm in Hannover angeboten

Hamburg, 23. September 2020 – Norddeutschland rüstet auf und schafft mit insgesamt neun spekulativen Neubauprojekten in den Logistikregionen Bremen und Hannover sowie einer maßgeschneiderten Immobilie in Osnabrück/Bielefeld moderne Flächen für die mittlerweile als systemrelevant eingestufte Logistikbranche.

In den ersten sechs Monaten 2020 sind in Deutschland insgesamt ca. 1.644.000 qm Industrie- und Logistikflächen abseits der 8-Top-Logistikstandorte in Deutschland neu vermietet worden. Das entspricht einem Anteil von 56,7 % am gesamtdeutschen Vermietungsmarkt in dieser Kategorie, den Realogis – mit 70 Experten das führende Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland – in den ersten sechs Monaten mit 2.900.000 qm Flächenumsatz beziffert.

Als Zugpferde gelten seit Jahren die Logistikregionen Bremen, Hannover und Osnabrück/Bielefeld. „Während seit Jahren ein Mangel an Immobilien für die Industrie und Logistik beklagt wurde, befinden sich derzeit allein neun Projektentwicklungen mit insgesamt 273.000 qm Neubauplächen in den Regionen Bremen und Hannover in der Planung bzw. Realisierung“, berichtet **Christian Beran, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Deutschland GmbH** und u.a. für diese drei Teilmärkte zuständig.

Region Bremen

„Die Flächenabnahme war auch im ersten Halbjahr 2020 trotz Corona stabil, der Markt aber weiterhin von niedrigen Leerstandsquoten geprägt. Kurzfristige Gesuche von Unternehmen können oftmals nicht bedient werden. Das hat mehrere Projektentwickler dazu inspiriert, der maritimen Wirtschaft und Logistik, in der rund 40.000 Menschen in der Region beschäftigt sind, Neubauplächen zur Verfügung zu stellen“, kommentiert Christian Beran.

„Fünf aktuelle Neubau-Projekte, die spekulativ, d.h. ohne Vorvermietung umgesetzt werden, mit jeweils mindestens 15.000 qm Logistikfläche verdeutlichen, dass

Projektentwickler verstärkt in die Logistikregion Bremen investieren. Eine Pipeline von 131.000 qm Neubaufäche ist ein Novum am Bremer Markt“, so Christian Beran. Erste Flächen werden voraussichtlich im ersten Quartal 2021 bezugsfertig sein.

Laut Realogis hat sich im Bestandsbereich die Durchschnittsmiete im Vergleich zu Q1 2020 von 3,80-4,00 Euro/qm auf 3,80-4,40 Euro/qm und der Spitzenpreis von 4,50 Euro/qm auf 5,00 Euro/qm erhöht.

>> Durchschnitts- und Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region Norddeutschland H1 2020

Region Norddeutschland	Durchschnittsmiete	Spitzenmiete
Region Bremen	3,80 – 4,40 Euro/qm	5,00 Euro/qm
Region Hannover	4,00 – 4,50 Euro/qm	5,35 Euro/qm
Region Osnabrück	3,50 – 3,80 Euro/qm	4,20 Euro/qm
Region Bielefeld	3,50 – 3,80 Euro/qm	4,20 Euro/qm

Copyright: Realogis

„Zwar weist die Region Bremen bereits heute schon eine hohe Logistikbeschäftigungsquote aus, diese wird jedoch zukünftig vor dem Hintergrund weiterer Logistikansiedlungen und einer Arbeitslosenquote allein in Bremen von aktuell 12 % im August* weiter steigen“, berichtet Christian Beran.

Mit ihrer Seehafenanbindung hat die Region Bremen – wozu neben Bremen und Bremerhaven sowie die nahegelegenen niedersächsischen Städte Wilhelmshaven sowie das dazwischenliegende Umland zählen – als „Global Gateway“ eine langjährige Tradition für maritime Logistik. Das hat sich durch den 2012 in Betrieb genommenen JadeWeserPort nochmals verstärkt. Multimodale Umschlagmöglichkeiten und eine gute verkehrliche Anbindung an die vier Autobahnen A1, A27, A28 und A7 machen die Region sehr attraktiv für die Automobil-, Nahrungsmittel- und Logistikbranche, die hier ihre internationalen Warenströme mit dem Bestimmungsziel Produktion und Handel abwickeln. Zukünftig werden Streckenausbaupläne der Bahn, um den Cargo-Transport auf die Schiene zu bringen, werden die Standorte weiter stärken.

Region Hannover

„Der Markt nimmt langsam wieder Fahrt auf. Im Gegensatz zum Jahresbeginn verzeichnen wir eine zunehmende Nachfrage für großvolumige Flächeneinheiten. Gleichzeitig kommen in naher Zukunft in der Region Hannover Bestandsflächen auf den Markt, was für Unternehmen, die ihr Geschäft sehr schnell an etablierten Lagen umsetzen möchten, ein gutes Zeichen ist“, sagt Christian Beran. Aktuelle Neubauprojekte sind in allen Himmelsrichtungen verteilt und akkumulieren auf ein Nutzerangebot von insgesamt 142.000 qm Neubaufäche.

„Aufgrund der vormaligen Verknappung von Bestandsflächen vorrangig für die Automobilindustrie sowie den Textil- und Möbelhandel mussten sich Nutzer mit einem größeren Umkreis bei der Suche nach geeigneten Objekten beschäftigen. Um diese zukunftsorientierten Unternehmen zu halten, schaffen die Investoren und Entwickler jetzt Platz in der Metropolregion“, so Christian Beran.

Die höchste, von Vermietern angebotene Spitzenmiete in Norddeutschland hat Realogis im laufenden Jahr 2020 in der Logistikregion Hannover mit 5,35 Euro/qm registriert. Sie zog damit um 9,18 % gegenüber Q1 2020 (4,90 Euro/qm) an. Die Durchschnittsmiete hat sich von 4,00 Euro/qm auf 4,00-4,50 Euro/qm verteuert.

Während bundesweit mehr als 600.000 Menschen im Bereich Spedition und Logistik beschäftigt sind, bietet die Region Hannover allein über 82.000 Menschen einen Arbeitsplatz, davon 69.000 direkt bei Logistikunternehmen, weitere 13.000 Arbeitsplätze in anderen logistikverbundenen Branchen. Auch hier gibt es bei einer aktuellen Arbeitslosenquote von 8,3 % (Region Hannover, August 2020*) noch ein Steigerungspotenzial für Logistikbeschäftigte.

Die Region Hannover hat eine große Bedeutung als Bündelungs- und Verteilzentrum für Hinterlandverkehre. Als Logistikregion mit dem Großraum Hannover, Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg kann sie durch die Verbindung von gleich drei maßgeblichen Verkehrsträgern punkten: Straße (Knotenpunkt von Nord-Süd durch die A7) und West-Ost durch die A2), Schiene (zentraler Verknüpfungspunkt West-Ost und Nord-Süd) und Wasser eine der attraktivsten Logistikregionen Deutschlands. Sie erfährt derzeit eine weitere hohe Bedeutung durch das Megahub Lehrte, das den Güterumschlag zwischen Schiene-Straße und auch Ladeeinheiten zwischen verschiedenen Zügen ermöglicht.

Region Osnabrück/Bielefeld

Bis Sommer 2021 wird der Bau eines neuen Containerterminals am Osnabrücker Hafen fertiggestellt, mit dem der Umschlag von bis zu 150.000 Ladeeinheiten von der Straße auf die Schiene weiter ausgebaut wird. „Das wird die Bedeutung Osnabrücks als Logistikdrehkreuz weiter befeuern und auch den Markt für Lager- und Logistikflächen für Quellverkehre weiter beflügeln“, ist sich Christian Beran sicher. Eine built-to-suit, d.h. maßgeschneiderte Pharma-Immobilie errichtet derzeit Garbe Industrial Real Estate, die ab dem kommenden Jahr von der Spedition Koch International genutzt werden wird.

„Die Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Flächen zwischen 5.000 bis 15.000 qm ist seit Jahren stabil. Ob des Mangels an verfügbaren Grundstücken für Projektentwicklungen wie beispielsweise in Bremen und Hannover, werden die Nutzer auf spekulative Projekte in der Region Osnabrück/Bielefeld noch länger warten müssen“, so Christian Beran.

Während Osnabrück mit einer Arbeitslosenquote von 4 % im August 2020* nur noch eine eingeschränkte Steigerung für Logistikbeschäftigte bietet, bietet die Region Bielefeld mit 9 % einen vergleichsweise hohes Potenzial.

Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat sich die Durchschnittsmiete von 3,50 Euro/qm auf 3,50-3,80 Euro/qm verändert, die Spitzenmiete ist moderat von 4,00 Euro/qm auf 4,20 Euro/qm gestiegen. In Bielefeld hat sich die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Gesamtjahr 2019 von 3,50 Euro/qm auf 3,50-3,80 Euro/qm erhöht, die Spitzenmiete hat von 3,90 Euro/qm auf 4,20 Euro/qm angezogen. Die Bandbreite für Bestandsimmobilien hat sich im Vergleich zu Q1 2020 von 3,30-3,90 Euro/qm auf 3,40-3,95 Euro/qm erhöht.

Die trimodal angebundene Region Osnabrück/Bielefeld ist durch ihre Vielzahl an gesunden Mittelstandsunternehmen mit einem starken Fokus auf Produktion von u.a. Maschinen, Automotive und Nahrungsmittel gekennzeichnet und viele Hidden Champions haben hier ihren Firmensitz. Als attraktiver Absatzmarkt für produktionsnahe Kontraktlogistikdienstleistungen und als Umschlagsplatz zwischen Nordsee und Ruhrgebiet profitiert die Region von ihrer guten verkehrlichen Anbindung. In Nord-Süd-Richtung verläuft die A1, welche die Region sowohl mit den norddeutschen Seehäfen als auch dem Ruhrgebiet verbindet, mit der A30 auf Ost-West-Achse werden die Niederlande und Hannover vernetzt. Das deutsche Binnenwassernetz wird über den Dortmund-Ems-Kanal erschlossen, der vorrangig für den Transport von Massengütern genutzt wird. Deren durchgängige Befahrbarkeit für Großmotorgüterschiffe soll Ende dieses Jahrzehnts möglich werden.

* Quelle: zitiert nach de.statista.com

Grafiken: Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

Pioneers in logistics since 2005: Realogis – www.realogis.de

Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbestandstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 70 Experten zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören sieben eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien plant 2020 weitere Personaleinstellungen.

Pressekontakt Realogis:

Silke Westermann, Senior PR Beraterin
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:

Realogis Holding GmbH

Silja Schuppler

Marketing

Rundfunkplatz 4, 80335 München

Tel: +49/89/51 55 69 17

E-Mail: s.schuppler@realogis.de

www.realogis.de