

# LOGISTIK REPORT 2007

IMMOBILIENMARKT FLÄCHENUMSATZ PREISNIVEAUS



**big** bremen  
Die Wirtschaftsförderer.



## SCHNITTSTELLE IM INTERNATIONALEN WARENSTROM

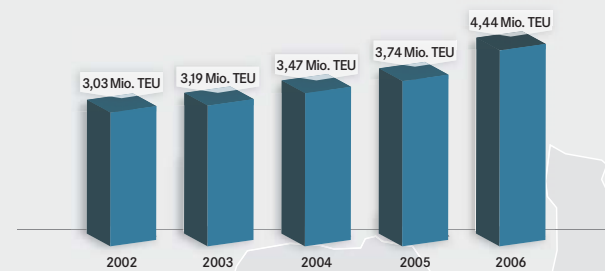
### WEITER GROSSES WACHSTUM AM STANDORT BREMEN

Die positive Entwicklung des Logistikstandortes Bremen hält an. Auch 2007 weist der Zwei-Städte-Staat große Zuwächse auf. So wird der Containerumschlag an den Bremerhavener Terminals 2007 bei derzeitigem Wachstum von 18% erstmals die 5 Mio. TEU-Grenze überschreiten. Beim PKW-Umschlag belegt Bremen eine europäische Spitzenposition. 15,5% Wachstum führen zu einem Aufkommen von voraussichtlich 1,855 Mio. Fahrzeugen.

Die hervorragenden Werte belegen erneut, dass der Logistikstandort Bremen im deutschen Warentransport eine Hauptrolle spielt. Die exponierte Lage an der Weser, die unmittelbare Nähe zur Nordsee, die Schlüsselposition in der Mitte Europas – an den leistungsstarken Container-Terminals in Bremerhaven werden große Mengen Waren generiert und zum größten Teil in Bremen kommissioniert bzw. weiterverarbeitet. Auch die in den Häfen Hamburg und zukünftig Wilhelmshaven (JadeWeserPort) ankommenden Warenströme fließen immer öfter über Bremen zu ihren

internationalen Zielen. Schon jetzt werden zwischen Hamburg und Bremen jährlich ca. 1,6 Mio. Tonnen Ware transferiert – ein Trend, der sich noch ausweiten wird. Im Zentrum der zukünftig drei großen Häfen bietet Bremen damit optimale Bedingungen für national und international tätige Logistikdienstleister. Entsprechend weisen die Flächenumsätze beeindruckende Zuwachsraten auf.

KONSTANTES WACHSTUM: CONTAINERUMSCHLAG IN BREMEN UND BREMERHAVEN



Die Logistiker vor Ort profitieren von den großen Warenströmen und den logistischen Netzwerken in vielfacher Weise. Entsprechend ist ein bedeutender Teil der weltweit agierenden Unternehmen in Bremen vertreten, darunter Metro/MGL, Fiege, Dachser, DHL, DB Cargo, TTS, Hellmann, Röhlig, Kühne + Nagel sowie die BLG Logistics Group mit ihrem Hauptsitz.

### GLOBALES CONTAINERLADUNGSVOLUMEN GESTIEGEN

Die Zuwachszahlen beim Hafenumschlag belegen die hohe Vernetzungsqualität des Standortes Bremen. Im Vergleich zum Vorjahr bleiben die USA der aufkommensstärkste Partner, gefolgt von der VR China. Innerhalb Europas erreichen die Verkehre mit Skandinavien und Osteuropa das höchste Volumen.

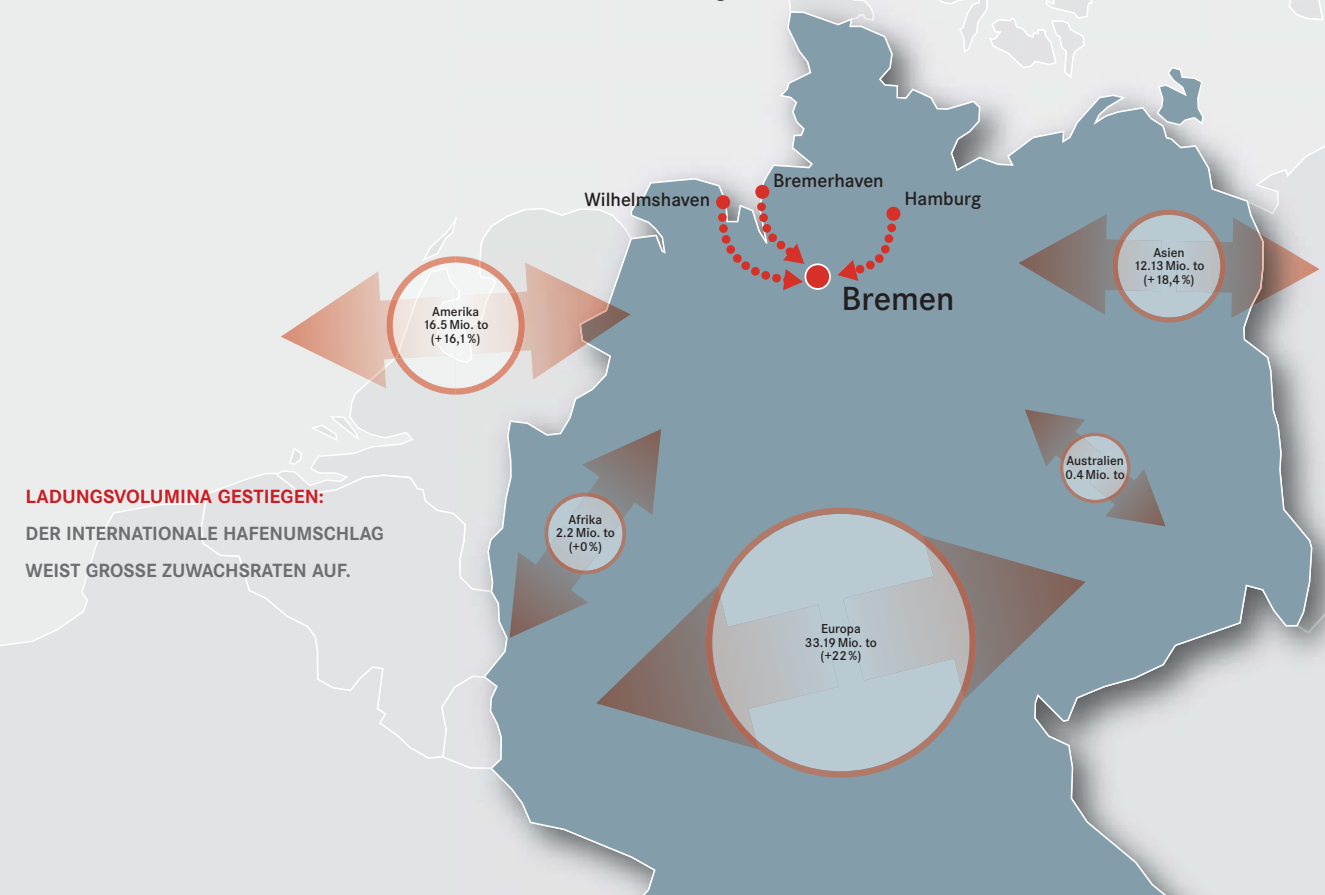
### ENORME KAPAZITÄTEN FÜR LOGISTIK

Ein eng geknüpft Netz aus logistischen Dienstleistungen sowie ein großes Angebot an Hallen- und Prozessflächen schaffen optimale Bedingungen für den Transport und die Verarbeitung von großen Warenmengen. Insgesamt sind in Bremen 1.278 ha Gewerbeflächen für logistische Anforderungen vorhanden, auf denen sich sehr gut geeignete Bestandsimmobilien mit einer Gesamtfläche von 1.938.750 m<sup>2</sup> befinden. Vor Ort sind mehr als

1.000 Unternehmen mit über 20.000 Beschäftigten dem Bereich Logistik zuzuordnen. 60.000 Mitarbeiter in logistiknahen Bereichen komplettieren das Angebot. Insgesamt hat sich so ein attraktiver Standort entwickelt, der nicht zuletzt auch Investoren und Projektentwicklern viele Möglichkeiten für erfolgreiche Engagements bietet.

### BREMEN-STADT: DOPPELT SO VIEL LOGISTIKFLÄCHE WIE VERGLEICHBARE REGIONEN

Die für den Bremer Logistikmarkt erhobenen Zahlen beziehen sich ausschließlich auf Bremen-Stadt, und dort nur auf die reinen Logistikflächen. Hier liegt ein grundsätzlicher Unterschied zu Mitbewerbern: Vergleichbare Standorte wie Hamburg, Düsseldorf oder München hingegen zählen im Gegensatz zu Bremen nicht nur den städtischen Raum, sondern rechnen die Flächen der umgebenden Regionen hinzu. An dieser Stelle wird die enorme Leistungsfähigkeit des Standortes Bremen deutlich – allein das Stadtgebiet hat doppelt so viel Logistikfläche wie z. B. der Ballungsraum Düsseldorf insgesamt. Ebenso beeindruckend: Im 495 ha großen Bremer GVZ steht mit mehr als 1 Mio. m<sup>2</sup> fast genauso viel Hallenfläche zur Verfügung wie in der gesamten Region München.



# FLÄCHENUMSATZ WEITER GESTIEGEN

## ERNEUT HOHE UMSÄTZE AM IMMOBILIENMARKT

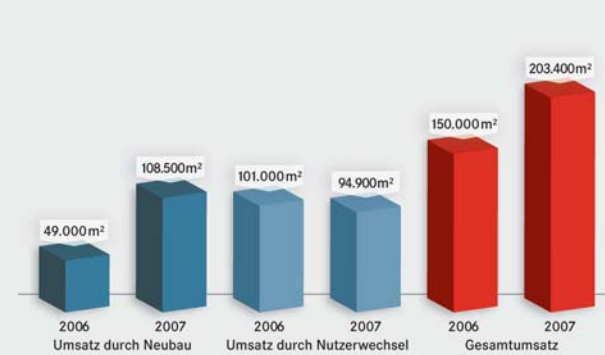
Nach 2006 kann der Markt für Logistikimmobilien 2007 erneut große Zuwächse verzeichnen. 108.500 m<sup>2</sup> Logistikhallenflächen sind neu entstanden. Bremen verfügt damit über 1,938 Mio. m<sup>2</sup> logistisch nutzbarer Fläche, die sich auf 140 Immobilien verteilt. Insgesamt wurden 203.400 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dies entspricht einem Wachstum von 35,6%. Die im Bundesvergleich deutlich überdurchschnittliche Nachfrage belegt das große Interesse von Investoren am Standort Bremen. Im ersten Halbjahr 2007 wurden für 24 Immobilien neue Verträge abgeschlossen, darunter 11 mit einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> und mehr. 19 der 24 Immobilien wurden im GVZ an neue Nutzer übergeben – 10 mehr als im Vorjahreszeitraum.

## GERINGER LEERSTAND

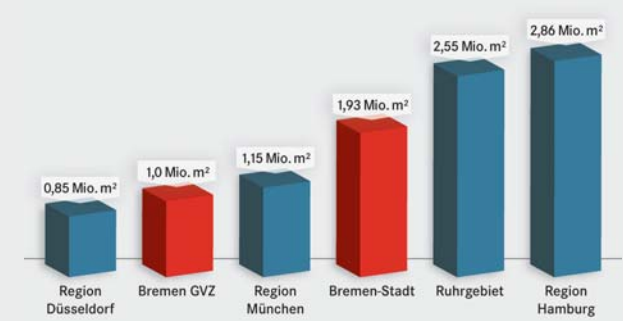
Nachdem bei der Bautätigkeit im Jahr 2006 ein enormes Wachstum verzeichnet werden konnte, steigt der Leerstand 2007 erwartungsgemäß leicht an, bleibt aber mit 1,7% (32.900 m<sup>2</sup>) weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Besonders beeindruckend: Über einen Großteil des Untersuchungszeitraumes lag der Leerstand im GVZ Bremen bei 0%. Projektentwickler und Investoren profitieren vom niedrigen Leerstand und vom großen Bedarf an gut ausgestatteten Neubaufächen in dreifacher Weise:

- Schnelle Weiternutzung: Die konstante Nachfrage verhindert lange Leerstände bei Nutzerwechsel.
- Stabiles Preisniveau: Die im Vergleich zu Wettbewerbsregionen deutlich niedrigeren Mietpreise geraten nicht unter Druck.
- Hoher Bedarf: In 2007 wurden 11 Verträge mit Flächengrößen von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen, aber auch das Segment zwischen 1.500 und 5.000 m<sup>2</sup> ist weiterhin sehr stark nachgefragt.

35,6% ZUWACHS: DER FLÄCHENUMSATZ AM STANDORT BREMEN



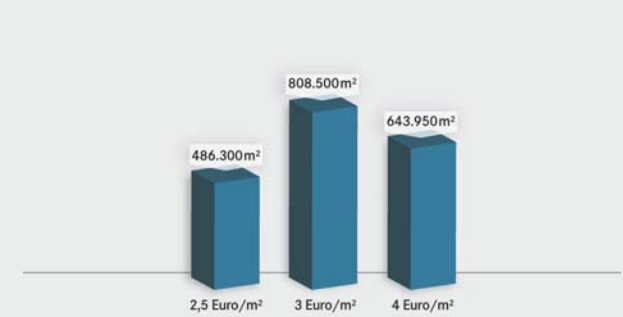
HALLENFLÄCHEN IN BREMEN-STADT UND DEM GVZ IM NATIONALEN VERGLEICH



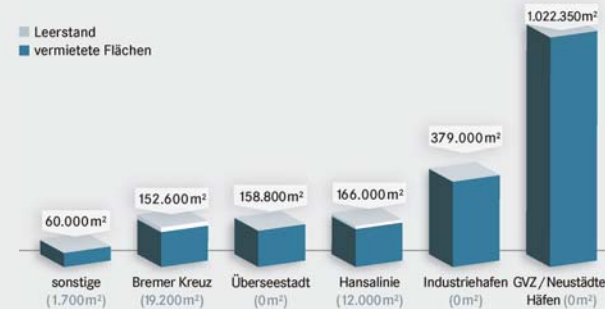
GVZ ERNEUT IN SPITZENPOSITION: VERTEILUNG DES FLÄCHENUMSATZES AUF DIE BREMER STANDORTE



DAS MIETPREISNIVEAU AM STANDORT BREMEN



1,7% LEERSTAND BEI 1,938 MIO. m<sup>2</sup> HALLENFLÄCHE



NUTZUNGSART DER BREMER LOGISTIKFLÄCHEN



Logistikstandort Bremen: knapp 2.000.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche

## PREISNIVEAUS STABIL

Logistiker profitieren weiterhin von einem idealen Preisniveau, das dem Standort einen klaren Wettbewerbsvorteil verschafft. Die Preise für hochwertige Prozessflächen liegen bei ca. 4 €/m<sup>2</sup> (Kaltmiete pro Monat). An vergleichbaren Standorten werden hingegen 5-7 €/m<sup>2</sup> (Kaltmiete pro Monat) verlangt. Trotzdem „rechnet“ sich ein Engagement für Investoren und Projektentwickler, und das nicht nur wegen der großen Nachfrage – den vergleichsweise niedrigen Mietpreisen stehen äußerst moderate Grundstückspreise gegenüber, die mit durchschnittlich 45 €/m<sup>2</sup> z.B. um ca. 50% unter den entsprechenden Hamburger Werten liegen.

## HOCHWERTIGE PROZESSFLÄCHEN STARK NACHGEFRAGT

Für ca. 49% der in Bremen verarbeiteten Waren werden erstklassige Prozessflächen benötigt. Diese Waren sind der Kontraktlogistik zuzuordnen; es handelt sich dabei insbesondere um Produkte der Ernährungswirtschaft und Enderzeugnisse im Konsum- und Industriegüterbereich. Derzeit sind in Bremen 1,28 Mio. m<sup>2</sup> dieser Flächen vorhanden (66% der gesamten Hallenfläche).



## BREMER LOGISTIKSTANDORTE

### ÜBER 1 MIO. m<sup>2</sup> LOGISTIKFLÄCHE IM GVZ

Das GVZ belegt 2007 in puncto Flächenumsatz wieder den ersten Platz unter den Bremer Gewerbegebieten. Insgesamt wurden ca. 158.400 m<sup>2</sup> umgesetzt. 1.022.350 m<sup>2</sup> Hallenfläche stehen hier zur Verfügung. Die durch Hafen-, KLV- und Bahnverkehr ohnehin hohe Vernetzungsqualität profitiert zusätzlich durch die direkte Autobahnbindung an die A281 (ab Ende 2007).

Derzeit sind auf einer Fläche von 495 ha etwa 150 Unternehmen mit mehr als 5.500 Mitarbeitern angesiedelt. Warehousing, Hafenumschlag, Containerdepots, nationale Stückgutverteilung: Im Verbund mit den Neustädter Häfen hat sich ein multimodaler Standort entwickelt. Die hohe Konzentration von Ressourcen und Kompetenzen an einem Standort erzeugt Kostensynergien und unterstützt die vordringlichste Aufgabe der Logistik – die bedarfsgerechte Versorgung der Kunden und Konsumenten aus Industrie, Handel und Dienstleistung.

### GEWERBEPARK HANSALINIE: DIREKT IN ALLE VERKEHRSNETZE

Im Gewerbepark Hansalinie sowie dem angrenzenden Hemeinger Hafen stehen auf ca. 150 ha 166.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche zur Verfügung. Der Gewerbepark ist über einen eigenen Anschluss direkt an die A1 angeschlossen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bremer Kreuz. Über die hohe Vernetzungsqualität vor Ort besteht die Möglichkeit, die KLV-Verkehre im nahen GVZ zu nutzen. Außerdem profitieren die vor Ort stark vertretenen Unternehmen der Produktionslogistik im Bereich Automotive von einer direkten Verbindung zum Bremer Mercedes-Benz Werk.

## PERSPEKTIVE 2008

Der Logistimmobilienbestand wird 2008 die 2.000.000 m<sup>2</sup>-Marke überspringen. Schon jetzt sind für das kommende Jahr Erweiterungsinvestitionen von minimal 147.000 m<sup>2</sup> projektiert – ein Wert, der die Stabilität des Wachstums am Logistikstandort Bremen belegt. Außerdem sind von der Fertigstellung der A281 weitere positive Effekte zu erwarten. Die neue Autobahn schließt das GVZ direkt an die A1 bzw. die A27 an und beschleunigt so den Zugang zu allen regionalen und überregionalen Verkehrsnetzen. Für das erste Quartal 2008 ist zudem die Bereitstellung zusätzlicher baureifer Gewerbeflächen im GVZ in Vorbereitung.

Auch der erwartete Bau des Logistikzentrums für das Mercedes-Benz Werk im Gewerbepark Hansalinie mit ca. 45.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche wird sich positiv auf den Standort auswirken. Das Großprojekt ist nicht zuletzt ein Beleg für das Vertrauen, das die Unternehmen dem Standort Bremen entgegenbringen. Zusammen mit den gleichbleibend stabilen Preisniveaus, einem niedrigen Leerstand und steigenden internationalen Warenströmen ergibt sich so eine weiterhin positive Perspektive für den Logistikstandort Bremen.



GVZ: Ab Ende 2007 mit eigenem Autobahnanschluss (A281)



Hansalinie: Direkter Zugang zur A1 bzw. dem Bremer Kreuz

**big** bremen  
Die Wirtschaftsförderer.

Bremer Investitions-Gesellschaft mbH  
Kontorhaus am Markt  
Langenstraße 2-4  
D-28195 Bremen  
Tel.: +49-(0)421 96 00 - 10  
Fax: +49-(0)421 96 00 - 810  
mail@big-bremen.de  
www.big-bremen.de