

LOGISTIK REPORT 2006

IMMOBILIENMARKT FLÄCHENUMSATZ PREISNIVEAUS





IM MITTELPUNKT DES EUROPÄISCHEN WARENSTROMS

LOGISTIKSTANDORT BREMEN

Der Zwei-Städte-Staat Bremen spielt unter den Logistikstandorten Norddeutschlands eine entscheidende Rolle. Die exponierte Lage an der Weser, die unmittelbare Nähe zur Nordsee, die Schlüsselposition in der Mitte Europas – der leistungsstarke Containerterminal in Bremerhaven generiert große Mengen Ware, die zum größten Teil in Bremen kommissioniert bzw. weiterverarbeitet wird. Der Containerumschlag wird 2006 beim derzeitigen Wachstum von 15% erstmals die 4 Mio. TEU-Grenze überschreiten. Der PKW-Umschlag wird mit mehr als 1,6 Mio. Fahrzeugen weiter steigen und Bremerhavens vierten Platz im Ranking der größten europäischen Containerhäfen festigen.

Auch die enormen Warenströme, die in den Häfen in Hamburg (sowie ab 2010 Wilhelmshaven, JadeWeserPort) ankommen, fließen immer öfter über Bremen zu ihren europäischen Zielen. Schon jetzt werden zwischen Hamburg und Bremen jährlich 1,5 Mio. Tonnen Ware transferiert – ein Trend, der sich noch deutlich ausweiten wird. Als Schnittpunkt der drei großen deutschen Containerterminals bietet Bremen damit optimale Bedingungen für Distributionscenter und Warenlager. Entsprechend weisen die Flächenumsätze beeindruckende Zuwachsraten auf.

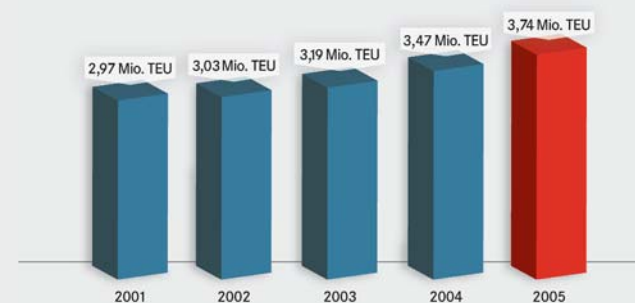
Logistiker profitieren in vielfacher Weise von den umfangreichen, gleichmäßigen Warenströmen zwischen Bremen und den Häfen

Bremerhaven, Hamburg und (ab 2010) Wilhelmshaven. Ein gleichmäßiges Warenaufkommen führt zu wenigen Leerfahrten und erlaubt ein moderates Preisniveau für den Binnentransport – in der Folge engagieren sich viele Logistiker in Bremen und haben entsprechenden Bedarf an logistisch nutzbaren Flächen. Ein großer Teil der weltweit größten Kontraktlogistiker ist mit einer Niederlassung vor Ort, darunter Metro / MGL, Fiege, Dachser, DHL, DB Cargo, TTS, Kühne + Nagel sowie die BLG Logistics Group mit ihrem Hauptsitz.

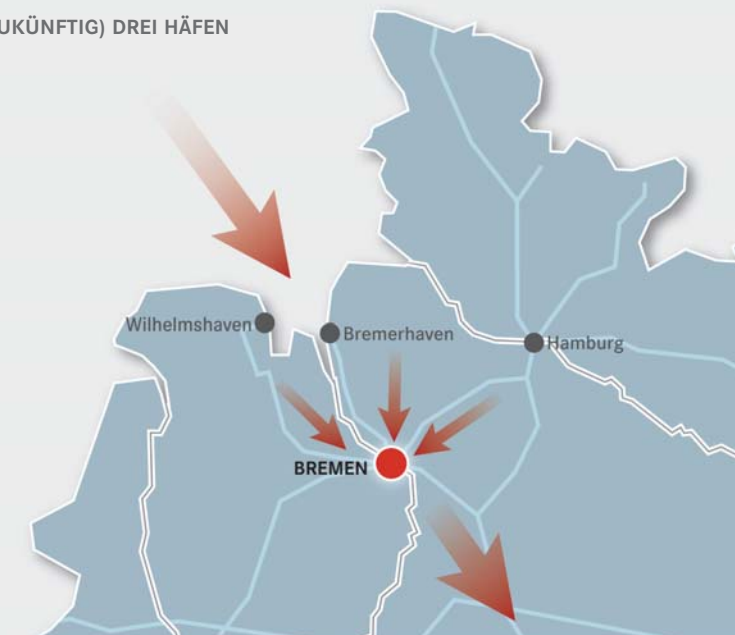
KOMPETENZZENTRUM FÜR LOGISTIK

Ein eng geknüpftes Netz aus logistischen Dienstleistungen, Hallen- und Prozessflächen schafft optimale Bedingungen für den Transport bzw. die Weiterverarbeitung der Waren. Insgesamt sind 1.278 ha Gewerbefläche für logistische Anforderungen vorhanden, darunter 1.873.350 m² Hallenfläche. Vor Ort sind mehr als 1.000 Unternehmen mit 20.000 Beschäftigten dem Bereich Logistik zuzuordnen. 60.000 Mitarbeiter in logistiknahen Bereichen komplettieren das Angebot in Bremen. Investoren profitieren von der insgesamt äußerst lebhaften Nachfrage nach Hallenfläche sowie attraktiven Grundstücken, vor allem in den Gewerbegebieten Güterverkehrszentrum (GVZ) und Hansalinie.

KONSTANTES WACHSTUM: CONTAINERUMSCHLAG IN BREMEN UND BREMERHAVEN



LOGISTIKSTANDORT BREMEN: ENORME WARENSTRÖME AUS (ZUKÜNFTIG) DREI HÄFEN



STARKER ZUWACHS AM IMMOBILIENMARKT

SPITZENUMSÄTZE AM IMMOBILIENMARKT

Der Markt für Logistikimmobilien verzeichnet 2006 starke Zuwächse. Der Flächenumsatz steigt im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 83% auf 186.700 m² (Neubau und Nutzerwechsel) – ein Spitzenwert, der die äußerst positive Entwicklung des Logistikstandorts Bremen belegt. Die starke Belegung des Bremer Immobilienmarktes reflektiert den anhaltenden Boom der Branche insgesamt, unterstreicht aber gleichermaßen die besondere Attraktivität des Logistikstandortes Bremen. In 2006 entstehen 83.000 m² neue Logistikflächen. Insgesamt verfügt Bremen damit über 1,873 Mio. m² logistisch nutzbarer Fläche, die sich auf 138 Immobilien verteilt. Im ersten Halbjahr 2006 wurden für 20 Immobilien neue Verträge abgeschlossen, darunter zehn mit einer Fläche bis zu 5.000 m², acht mit einer Fläche zwischen 5.000 m² und 10.000 m² sowie zwei mit einer Fläche über 10.000 m².

83% ZUWACHS: DER FLÄCHENUMSATZ AM STANDORT BREMEN (NEUBAU UND NUTZERWECHSEL)*



*Beim Nutzerwechsel ist für das zweite Halbjahr 2006 der Flächenumsatz des zweiten Halbjahres 2005 (24.000 m²) als vorsichtige Schätzung zugrunde gelegt worden.

LEERSTANDSQUOTE WEITER GESUNKEN

Der Leerstand sank von 3% in 2005 auf 1% in 2006 – ein beeindruckender Wert, der sich positiv auf die Bautätigkeit auswirkt. Derzeit sind in Bremen weniger als 18.000 m² für logistische Aktivitäten verfügbar; diese verteilen sich fast vollständig auf nicht zeitgemäße Bestandsflächen. Projektentwickler profitieren direkt von dem ungewöhnlich niedrigen Leerstand:

- **Schnelle Weiternutzung:** Die konstante Nachfrage verhindert lange Leerstände bei Nutzerwechsel.
- **Stabiles Preisniveau:** Mietpreise geraten Dank der gleichbleibend hohen Nachfrage nicht unter Druck.
- **Wachsende Nachfrage:** Derzeit besteht ein großer Bedarf an Hallenfläche im Bereich von 1.500 m² bis 5.000 m². Erfahrungsgemäß erhöht sich der Bedarf auf bis zu 10.000 m².

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



1% LEERSTAND BEI 1,873 MIO. M² HALLENFLÄCHE



GROSSER BEDARF AN HOCHWERTIGEN PROZESSFLÄCHEN

Für 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 1,21 Mio. m² dieser Flächen vorhanden (65% der gesamten Hallenfläche).

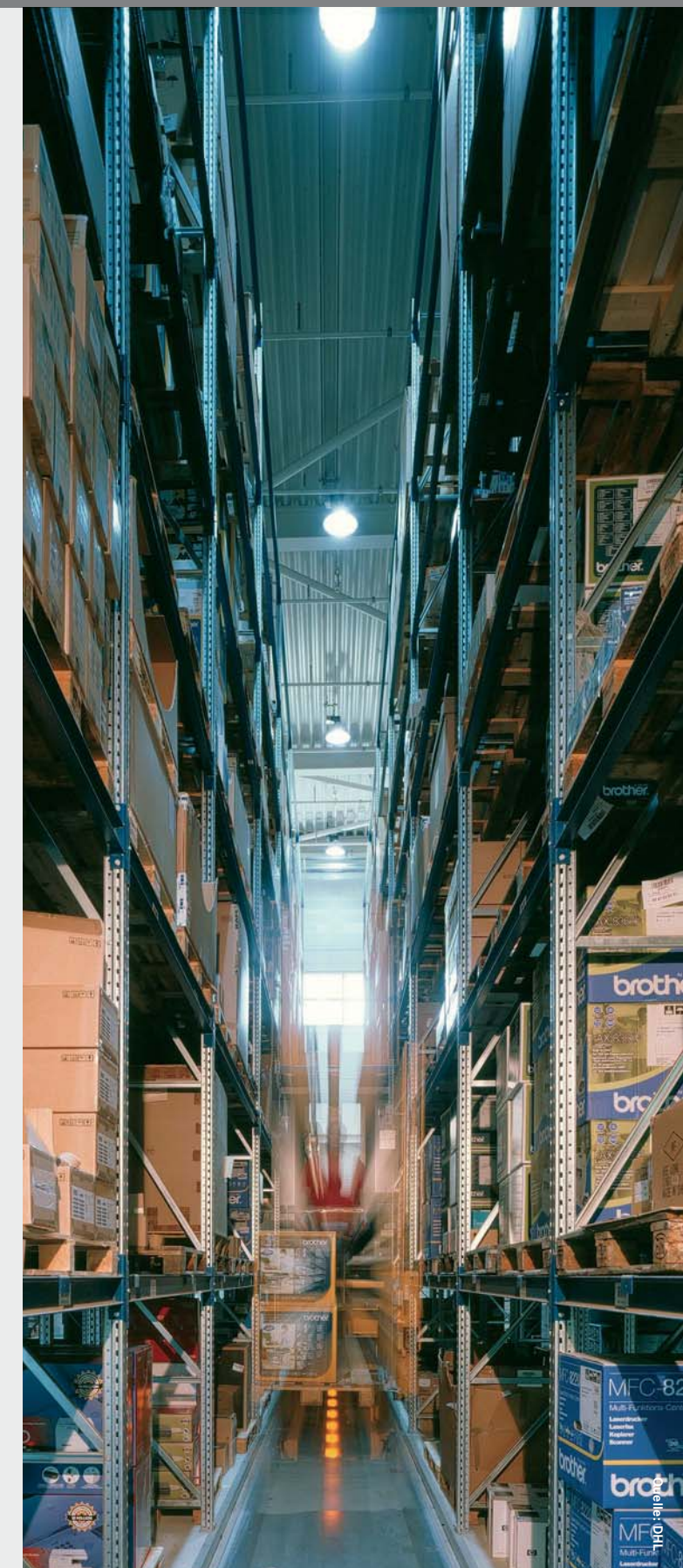
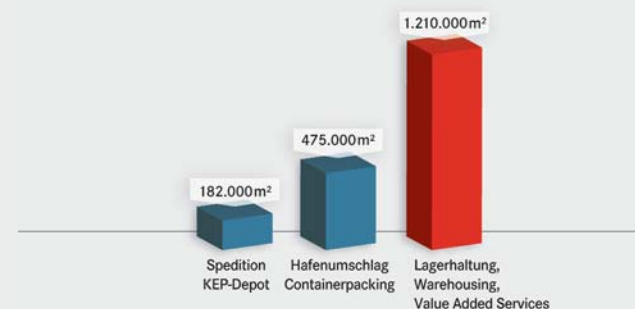
PREISNIVEAUS WEITER STABIL

Das Mietpreisniveau für logistisch nutzbare Flächen bleibt auch in 2006 moderat. Die Preise für hochwertige Prozessflächen liegen ca. 1 EUR / m² unter dem Bundesdurchschnitt. Zum Beispiel: Wer in Bremen 5.000 m² solcher Fläche mietet, zahlt 1,3 EUR / m² weniger als im Rhein-Main-Gebiet – und spart so jährlich ca. 80.000 EUR. Für Projektentwickler ist ein Engagement in Bremen trotzdem nicht nur aufgrund der hohen Nachfrage interessant: Die Grundstückspreise liegen bei durchschnittlich 40 EUR / m² – und damit z.B. 50% niedriger als in Hamburg. Die Folge: Ein Engagement „rechnet“ sich sowohl für Investoren als auch für Nutzer.

DAS MIETPREISNIVEAU AM STANDORT BREMEN



NUTZUNGSART DER BREMER LOGISTIKFLÄCHEN



Logistikstandort Bremen: knapp 1.900.000 m² Hallenfläche





RAUM FÜR LOGISTIK

GVZ BREMEN: ENORME VERNETZUNGSQUALITÄT

Das GVZ belegt 2006 in puncto Flächenumsatz wieder den ersten Platz unter den Bremer Gewerbegebieten. Insgesamt wurden 89.000 m² umgesetzt. 960.000 m² Hallenfläche stehen hier zur Verfügung (nur 3.000 m² Leerstand). Die durch Hafen-, KLV- und Bahnverkehr ohnehin hohe Vernetzungsqualität profitiert zusätzlich durch eine direkte Autobahnanbindung (A281; ab 2007).

Derzeit sind auf einer Fläche von 470 ha etwa 130 Unternehmen mit insgesamt 5.000 Mitarbeitern angesiedelt. Warehousing, Hafenumschlag, Containerdepots, Container-Freight-Station, nationale Stückgutverteilung, City-Logistics: In direkter Nachbarschaft zum Neustädter Hafen hat sich ein intermodaler Standort entwickelt, dessen breites Spektrum an Logistik-Dienstleistungen und produzierenden Unternehmen enorme Synergieeffekte freisetzt.

GEWERBEPARK HANSALINIE: OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Im Gewerbepark Hansalinie sowie dem angrenzenden Hemelinger Hafen stehen auf 130 ha 64.000 m² Hallenfläche zur Verfügung. Die Vernetzungsqualität ist außerordentlich hoch. Über die direkt angeschlossene A1 und die nahe gelegene A27 besteht direkter Zugang in alle (über-)regionalen Netze. Auch der Hauptbahnhof bzw. die Bremer City (7 km), der Neustädter Hafen (2 km) sowie der Airport Bremen (5 km) werden unmittelbar erreicht. Darüber hinaus besteht Anschluss an die KLV-Verkehre im nahe gelegenen Güterverkehrszentrum, das zudem ab 2007 direkt über die A281 erreicht werden kann.

Die vor Ort stark vertretenen Unternehmen der Produktionslogistik im Bereich Automotive profitieren von einer direkten Anbindung an das Bremer DaimlerChrysler-Werk (Taktzeit 10-15 min).

PERSPEKTIVEN 2007

Schon jetzt sind für 2007 Erweiterungsinvestitionen von 109.000 m² geplant – ein Wert, der die Stabilität des Wachstums am Logistikstandort Bremen belegt. Allein im GVZ sollen 60.000 m² Hallenfläche neu entstehen.

Die Fertigstellung des Containerterminals 4 in Bremerhaven wird mehr Ladungsaufkommen für die Bremer Häfen generieren. Damit wächst der über Bremen geleitete Warenstrom weiter – ein größerer Bedarf an logistischen Dienstleistungen und Flächen ist die direkte Folge.

Zusätzlich sind mit Fertigstellung der A281 positive Effekte zu erwarten: Die neue Autobahn schließt das GVZ direkt an die A1 bzw. die A27 an und beschleunigt so den Zugang in alle regionalen und überregionalen Verkehrsnetze.



GVZ (oben): Ab 2007 mit eigenem Autobahnanschluss (A281)
Hansalinie: 130 ha Logenplatz an der A1

In Zukunft Bremen!

Nutzen Sie die Chance.

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