

LOGISTIK REPORT 2008

IMMOBILIENMARKT FLÄCHENUMSATZ PREISNIVEAUS



SCHNITTSTELLE IM INTERNATIONALEN WARENSTROM

- Containerumschlag bei fast 5 Mio. TEU
- Bremische Verkehrsströme knapp an der 70 Mio.-Tonnen-Marke
- Logistikimmobilienbestand in Bremen-Stadt überspringt 2,0 Mio.-m²-Grenze

LOGISTIKSTANDORT BREMEN

Mit großen Zuwächsen bestätigt Bremen auch 2008 seine Hauptrolle im deutschen Warentransport. Der Containerumschlag an den Bremerhavener Terminals steht 2008 bei stetigem Wachstum von 10 % erstmals an der 5 Mio.-TEU-Grenze. Beim PKW-Umschlag belegt Bremen mit 2.072.829 Fahrzeugen (10 % Wachstum) erneut eine europäische Spitzenposition.

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, die zum größten Teil in Bremen kommissioniert bzw. weiterverarbeitet werden. 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. Im Zentrum der zukünftig drei großen Häfen bietet Bremen damit optimale Bedingungen für national und international tätige Logistikdienstleister.

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.

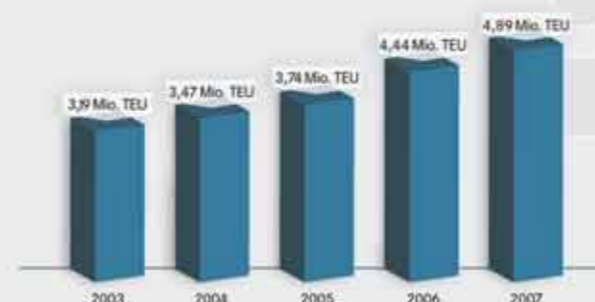
CONTAINERUMSCHLAG WEITER WACHSTUMSMOTOR

Im Vergleich zum Vorjahr bleiben die USA der aufkommensstärkste Partner im Containerladungsvolumen, gefolgt von der VR China. Die stärksten Zuwachsraten im globalen Warenstrom werden allerdings erstmals im Austausch mit Asien verzeichnet. Innerhalb Europas erreichen die Verkehre mit Skandinavien und Osteuropa das höchste Volumen. Im nächsten Jahr werden die Verkehrsströme über die Bremischen Häfen (Import- und Exporttonnagen) bei gleichem Wachstum die 70 Mio.-Tonnen-Marke überschreiten – ein Beleg für die hohe Vernetzungsqualität des Standortes Bremen.

ZENTRUM 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 ab 2008 rund 1.468 ha für logistische Anforderungen vorhanden, auf denen sich sehr gut geeignete Bestandsimmobilien mit einer Gesamtfläche von 2.055.050 m² 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.

KONSTANTES WACHSTUM: CONTAINERUMSCHLAG IN BREMEN UND BREMERHAVEN

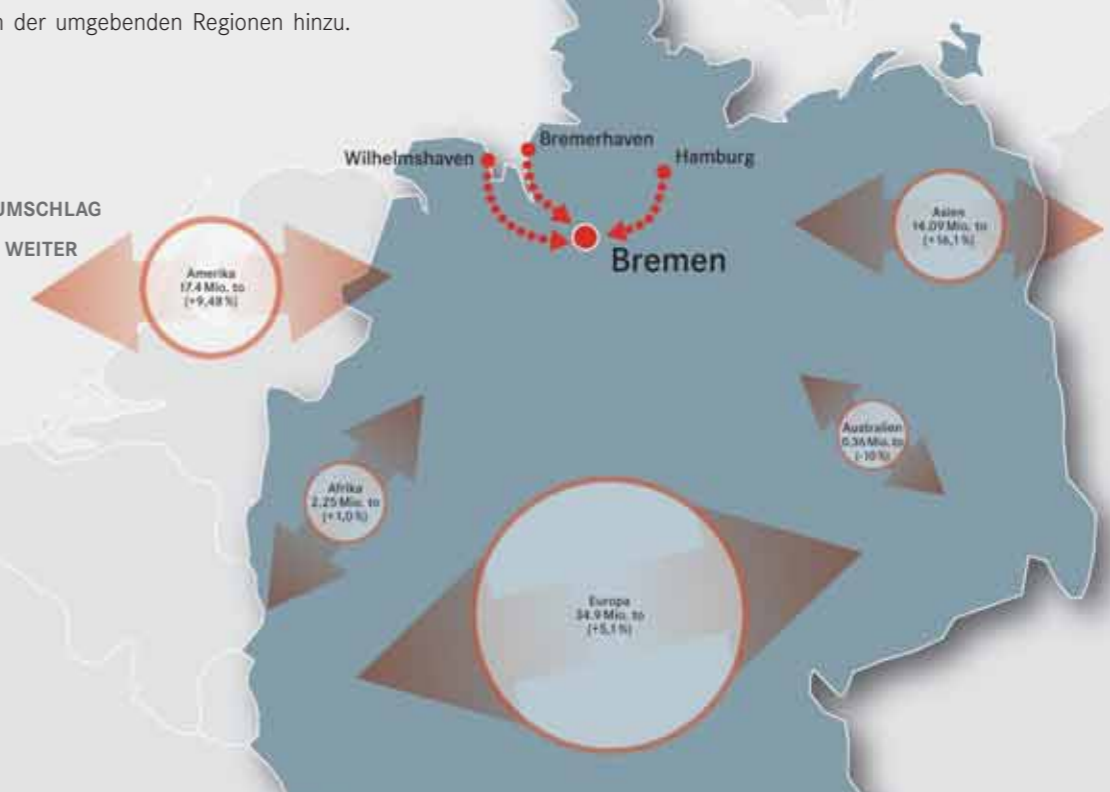


LEISTUNGSFÄHIGKEIT ÜBER DEM MARKTDURCHSCHNITT

Die für den Bremer Logistikmarkt erhobenen Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die reinen Logistikflächen in Bremen-Stadt. Hier liegt ein grundsätzlicher Unterschied zu den Mitbewerbern. Vergleichbare Standorte wie Hamburg, Düsseldorf oder München 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 mehr als doppelt so viel Logistikfläche wie z. B. der Ballungsraum Düsseldorf insgesamt. Ebenso beeindruckend: Im 495 ha großen Bremer GVZ steht mit mehr als 1,12 Mio. m² fast genauso viel Hallenfläche zur Verfügung wie in der gesamten Region München.

IM INTERNATIONALEN HAFENUMSCHLAG SIND DIE LADUNGSVOLUMINA WEITER GESTIEGEN



INSGESAMT STABILER IMMOBILIENMARKT

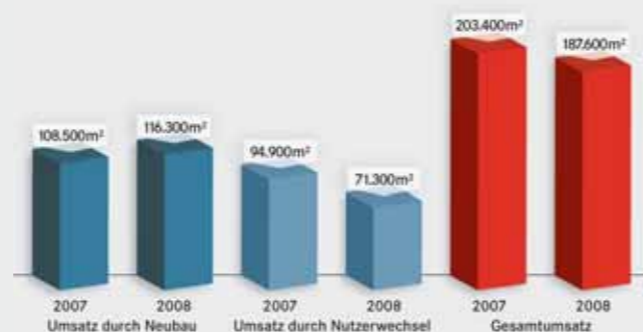
- **Starke Nachfrage nach hochwertigen Prozessflächen**
- **Niedrige Miet- und Grundstückspreise**

LEICHTE BERUHIGUNG AM LOGISTIK-IMMOBILIENMARKT

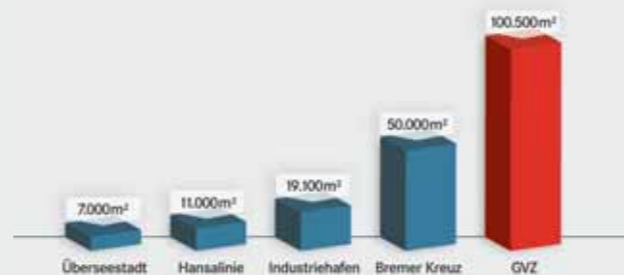
Der Markt für Logistikimmobilien kann in 2008 erneut gute Zuwächse verzeichnen. Insgesamt wurden 187.600 m² umgesetzt. Dabei folgt Bremen dem bundesweiten Trend der leicht rückläufigen Lagerflächenumsätze. Wohl gelangen substantielle Umsätze auf hohem Niveau, doch im Vergleich zu den Spitzenwerten der Vorjahre hat sich der Markt beruhigt. Wesentlicher Faktor für einen Umsatzrückgang im Allgemeinen ist der Mangel an kurzfristig verfügbaren Objekten und Grundstücken, die sich für eine Logistikbebauung mit einem 24-Stunden-Betrieb eignen. Im Betrachtungszeitraum 2008 wurden für 16 Immobilien neue Nutzungsverträge abgeschlossen, zwölf davon mit einer Fläche von 5.000 m² und mehr. Davon wurden acht Immobilien im GVZ an neue Nutzer übergeben. Grundsätzlich nicht erfasst werden die sogenannten Lagerverträge, die ein Dienstleister im Innenverhältnis mit seinem Kunden abschließt.



AUSGEWOGEN: DER FLÄCHENUMSATZ AM STANDORT BREMEN



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



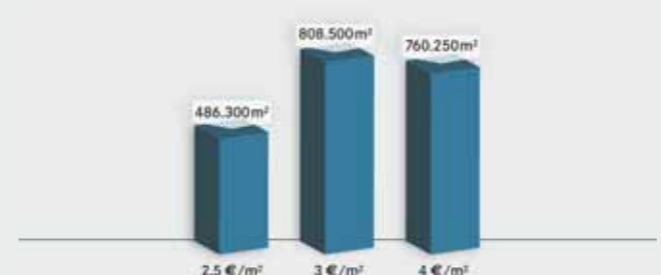
WENIG LEERSTAND: VERTEILUNG DER HALLENFLÄCHEN IM STADTGEBIET



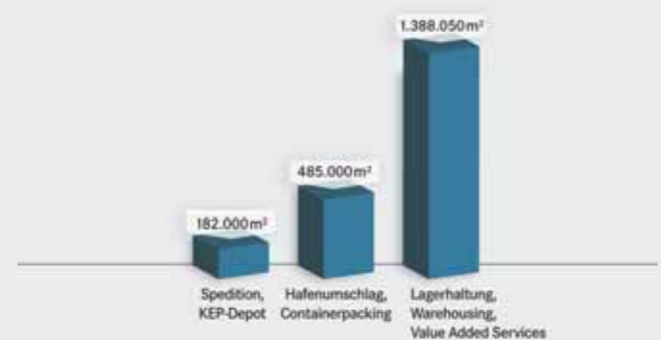
HALLENFLÄCHEN IN BREMEN-STADT UND DEM GVZ IM NATIONALEN VERGLEICH



DAS MIETPREISNIVEAU AM STANDORT BREMEN



NUTZUNGSART DER BREMER LOGISTIKFLÄCHEN



LEERSTAND DEUTLICH UNTER BUNDESDURCHSCHNITT

Nachdem bei den Bautätigkeiten in den Jahren 2006 und 2007 ein enormes Wachstum verzeichnet werden konnte, steigt der Leerstand 2008 erwartungsgemäß leicht an, bleibt aber mit rund 3% (61.600 m²) weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rund 10%). Projektentwickler und Investoren profitieren vom niedrigen Leerstand und vom großen Bedarf an gut ausgestatteten Neubauf lächen 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:** Starke Nachfrage nach Flächen in den Segmenten ab 5.000 m² und 1.500 m² bis 5.000 m².

PREISNIVEAUS STABIL

Logistiker profitieren weiterhin von einem idealen Preisniveau, das dem Standort einen klaren Wettbewerbsvorteil verschafft. Die Preise für hochwertige Prozessflächen liegen knapp unter 4 €/m² (Kaltmiete pro Monat). An vergleichbaren Standorten werden hingegen 5-7 €/m² (Kaltmiete pro Monat) verlangt. Trotzdem „rechnet“ sich ein Engagement für Investoren und Projektentwickler, und das nicht nur wegen der großen Nachfrage. Denn den vergleichsweise niedrigen Mietpreisen stehen äußerst moderate Grundstückspreise gegenüber, die mit durchschnittlich 45 €/m² beispielsweise 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 1,39 Mio. m² dieser Flächen vorhanden (67,5% der gesamten Hallenfläche).



BREMER LOGISTIKSTANDORTE

- **Multimodale Standorte mit hoher Vernetzungsqualität**
- **Ungewöhnliche starke Konzentration von Kompetenzen und Ressourcen**

GVZ BREMEN: ÜBER 1,12 MIO. m² LOGISTIKFLÄCHE

Das mehrfach bundesweit prämierte Bremer GVZ belegt 2008 in puncto Flächenumsatz wieder den ersten Platz unter den Bremer Gewerbegebieten. Insgesamt wurden ca. 100.500 m² umgesetzt. Somit stehen hier 1.121.050 m² Hallenfläche zur Verfügung. Die durch Hafen-, KLV- und Bahnverkehr ohnehin hohe Vernetzungsqualität profitiert zusätzlich durch die direkte Autobahnbindung an die A281 (Anschlussübergabe Januar 2008). 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 Hemelinger Hafen stehen auf ca. 150 ha 177.000 m² 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 2009

Der Logistikimmobilienbestand wird 2009 weiter substantiell wachsen. Schon jetzt sind für das kommende Jahr Erweiterungsinvestitionen von minimal 146.000 m² vorprojektiert – ein Wert, der die Stabilität des Wachstums am Logistikstandort Bremen belegt. Außerdem sind zukünftig von der Komplettierung 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 2009 ist zudem die Bereitstellung zusätzlicher baureifer Gewerbeflächen im GVZ in Vorbereitung.

Auch das seit 2008 im Bau befindliche Logistikzentrum für das Mercedes-Benz-Werk im Gewerbepark Hansalinie mit ca. 50.000 m² 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: Seit Januar 2008 mit eigenem Autobahnanschluss (A281)



Hansalinie: Direkter Zugang zur A1 bzw. dem Bremer Kreuz





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