

STANDORTREPORT BREMEN

Wettbewerbs-, Markt- und Standortanalyse



INHALTSÜBERSICHT

1. BESTANDSOBJEKT BREMEN	3
1.1 Objektinformationen	3
1.2 Objektbeschreibung	4
1.3 Visualisierung Außenansichten	4
1.4 Visualisierung Innenansichten.....	5
1.5 Visualisierung Lageplan	5
1.6 Zeitpunkt des Mietbeginns für das Bestandsobjekt.....	6
1.7 Nutzungsart der Immobilie.....	6
1.8 Lage der Immobilie	6
2. Der Standort	6
2.1 Makrolage: Bremen im nationalen Vergleich.....	6
2.2 Makrolage: Stärken und Schwächen der Region.....	7
2.3 Mesolage: Überblick.....	8
2.4 Mesolage: Infrastruktur.....	9
2.5 Mesolage: Flächenverfügbarkeit	10
2.6 Mesolage: Arbeitsmarkt	10
2.7 Mesolage: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2.8 Mesolage: Relevante regionale Unternehmen (potentielle Mieter).....	11
2.9 Direktes Umfeld.....	12
3. Der Regionale Immobilienmarkt.....	13
3.1 Miet- und Flächenpreise.....	13
3.2 Logistikimmobilien im Umfeld (AUSZUG).....	13
3.3 Neubauentwicklung seit 2013.....	14
3.4 Top-Ansiedlungen der letzten Jahre.....	14
4. Konkurrenzstandorte.....	15
4.1 Bremerhaven	15
4.2 Konkurrenzstandort 2.....	16
5. NACHFRAGE UND INTERESSENTENDARSTELLUNG.....	17
5.1 Allgemeiner Nutzermarkt	17
5.2 Führende Logistikdienstleister im Umkreis von ca. 70 km.....	18
5.3 Konkrete Nutzeranfragen	18
KONTAKT.....	18

1. BESTANDSOBJEKT BREMEN

1.1 OBJEKTINFORMATIONEN

1.1.1 Charakteristika

- Baujahr: xxx
- Bodenrichtwert: xxx
- Höhe der Umschlagshalle: xxx
- Anzahl Tore: xxx
- Brandschutz: xxx
- Bodenbelastung: xxx
- Hallenbeheizung: xxx
- Betriebsgenehmigung: xxx

1.1.2 Flächen

- Grundstücksfläche: xxx m²
- Umschlaghalle: xxx m²
- Büro-, Sozialflächen: xxx m²
- Nebenflächen: xx m²
- Befestigte Freifläche: xxx m²
- PKW Stellplätze: xxx

- Verhältnis Halle/Büro: xxx
- Verhältnis Halle/Grundstück: xxx

1.1.3 Entfernungen

- Autobahn: xxx km
- Flughafen: xxx km
- GVZ: xxx km

1.1.4 Sonstiges

- Rangierflächenabstand: ca. 35 m
- Liegenschaft umfahrbar
- Gleisanschluss möglich
- Einbruchmeldeanlage und RWA-Anlage, Entfeuchtungsanlage

1.2 OBJEKTDESCHEIBUNG

- Das Objekt besteht aus einer Lagerhalle, einem Bürogebäude, einer Tankstelle sowie einer LKW-Werkstatt.
- Die Lagerhalle wird durch Decken-Kühlaggregate und nachträglich eingebaute Tiefkühlräume mit zwei Temperaturzonen genutzt.
- 50 Tore mit Torabdichtungen und Überladebrücken werden sowohl von 7,5 t LKW's angefahren. Halle XXX bietet für Sprinterfahrzeuge die Möglichkeit Entladen.
- Hinter den Hallen XXX und XXX befindet sich eine betonierte befestigte Wechselbrücken.
- Das Grundstück ist komplett umfriedet und weist einen Lösrraum.
- In der Halle XXX befindet sich zusätzlich ein Büroraum.
- Die Liegenschaft kann zum XXX neu vermietet werden.

1.3 VISUALISIERUNG AUßENANSICHTEN



1.4 VISUALISIERUNG INNENANSICHTEN



MUSTER

1.5 VISUA'



1.6 ZEITPUNKT DES MIETBEGINNS FÜR DAS BESTANDSOBJEKT

XXX

1.7 NUTZUNGSART DER IMMOBILIE

- Distributionslager
- Kontraktlogistiklager

Die Nutzung der Immobilie soll im Wesentlichen der regionalen Versorgung mit Produkten dienen.

1.8 LAGE DER IMMOBILIE



Das Objekt befindet sich in guter Lage im GVZ Bremen – eines der ersten und am besten ausgebauten GVZ's in Deutschland. Über die Anbindung der A 281 nach 3 km, liegt der Bremer Flughafen nur 6,8 km entfernt.

2. DER STANDORT

2.1 MAKROLAGE: BREMEN IM NATIONALEN VERGLEICH

Die Region Bremen umfasst neben Bremen und Bremerhaven auch die nahegelegenen niedersächsischen Städte Wilhelmshaven mit dem JadeWeserPort, Oldenburg und das dazwischenliegende Umland. Die Lage an der Nordsee bzw. der Weser erlaubt den Zugang zur Hochseeschifffahrt und macht die Region zu einem Umschlags- und Bündelungspunkt im internationalen Güterverkehr. Dies schafft optimale Voraussetzungen für die ansässige Automotive-Branche, aber auch für den Handel, der Bremen als Tor für internationale Warenströme nutzt.

»Globale Gateways« sind aufgrund ihrer Seehafenanbindung internationale Einfallstore für das Containergeschäft. Auch internationale Flughäfen erfüllen diese Aufgabe.

Die Region Bremen gehört zu den klassischen Standorten dieses Typs und punktet mit mehreren großen Seehäfen.

2.2 MAKROLAGE: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER REGION

STÄRKEN

- Leistungsfähige und auf unterschiedliche Güter spezialisierte Seehäfen (Massengüter und Schwergut in Bremen, Container und Automobile in Bremerhaven, Offshore-Komponenten in Nordenham, Getreide und Breakbulk in Brake, Rohöl, Container und Mineralölprodukte in Wilhelmshaven)
- Das Bremer GVZ gilt als das erste und am besten ausgebaute GVZ in Deutschland und verfügt über große Erweiterungsflächen
- Tiefseewasserhafen JadeWeserPort
- Intensives Standortmarketing durch das Kompetenzzentrum Logistik, hohe Investitionen in die maritime Infrastruktur
- Zahlreiche Logistikdienstleister mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kernkompetenzen
- Moderate Lohnkosten im Vergleich zu anderen Standorten ähnlich stark
- Zahlreiche Logistikdienstleister, die für die Logistikbranche in direkter Nähe zu den Hafenanlagen und der Offshore-Industrie in der Region sind, damit zunehmende Anforderungen an speziellen Logistikleistungen

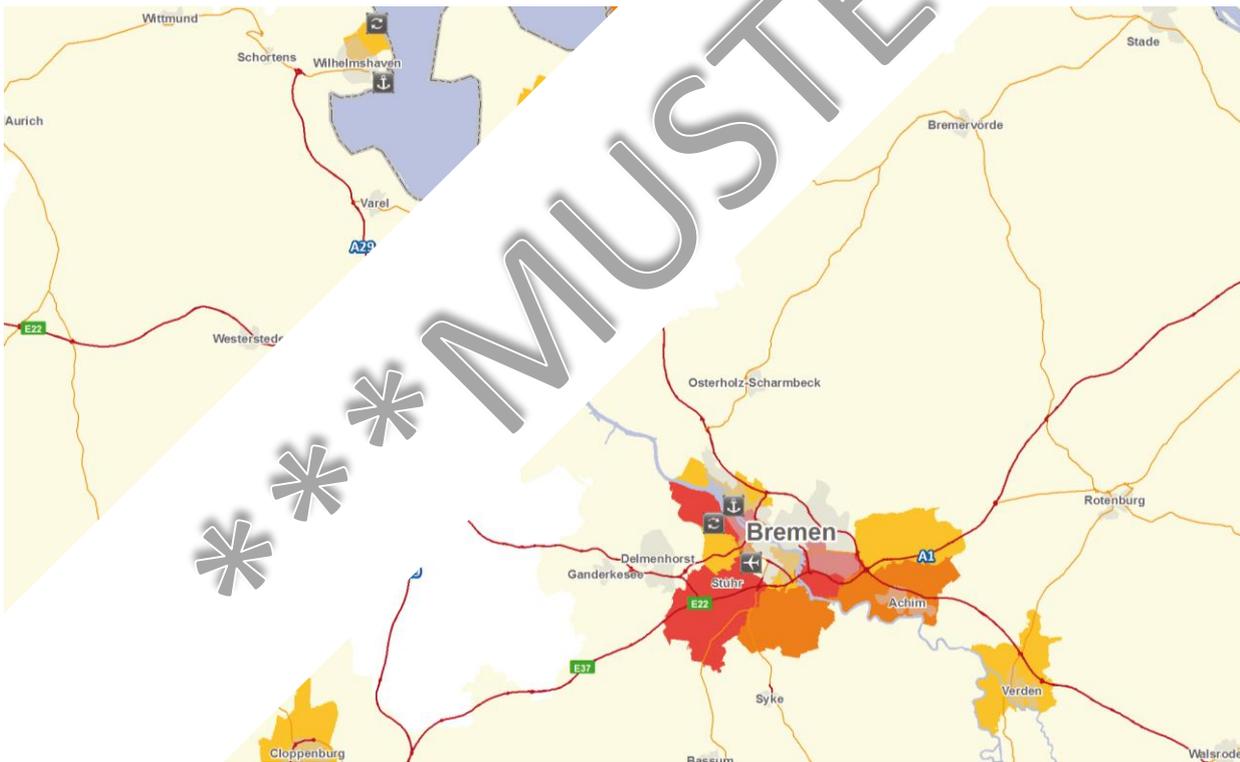
SCHWÄCHEN

- Die Straßen- und Schieneninfrastruktur für den hohen Güterverkehr ist in ihrer Größe und Kapazität begrenzt
- Auf dem Land sind die Flächen relativ gering abseits von den Häfen
- Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark nachgefragt, was zu einem Anstieg der Bevölkerung in der Region führt, prognostiziert
- Die Leerstandsquote führt zu einem geringen Angebot an Logistikimmobilien
- Produktionslogistikaffine Flächen sind in Bremen derzeit kaum noch vorhanden

2.3 MESOLAGE: ÜBERBLICK

Die Abbildung verschafft einen Überblick über die Logistiksicherpunkte in der Region **Bremen**. Die farblichen Markierungen stellen die Logistikintensität in den jeweiligen Gebieten dar. Die Logistikintensität zeigt auf, wie stark die Logistikbranche innerhalb eines Gebiets konzentriert ist.

Überdurchschnittlich viele Logistikansiedlungen finden sich in der Stadt Bremen entlang der A1 insbesondere auch innerhalb und um das GVZ Bremen, welches als das am stärksten entwickelte Deutschlands gilt. In dessen Nähe befinden sich weitere Umschlagsmöglichkeiten im Hafengebiet Flughafen. Die für die Logistik relevanten Standorte außerhalb Bremens befinden sich in den Hafengebieten sowie im JadeWeserPort in Wilhelmshaven. Diese Standorte sind durch die Seeanbindung vor allem von maritimer Logistik (Im- und Export) geprägt, während die lokale Produktionsversorgung genutzt wird. Mit einem Umschlag von rund 1,5 Millionen TEU ist der viertgrößte Containerhafen Europas und führend im Umschlag von auch Großschiffe durch den neu eröffneten JadeWeserPort in Wilhelmshaven. Erste Ansiedlungen führen auch dort zu einer überdurchschnittlichen



2.4 MESOLAGE: INFRASTRUKTUR



Autobahn: A 1, A 27, A 270, A 281, A 28, A 27, in Planung: Küstenautobahn A 20 / A 22 (Skandinavien/Polen - NL)
Bundesstraßen: B 6, B 74, B 75, B 71, B 212
Europastraße: E 30 (West-Ost-Richtung durch Europa)



Bremen: Hauptstrecken von Hamburg ins Ruhrgebiet, nach Bremerhaven, Hannover, Vegesack und Oldenburg.
Bremerhaven: Linie Bremerhaven-Bremen-Osnabrück



Zweitgrößter deutscher **Universalhafen**, bestehend aus **Bremen und Bremerhaven**, gehört zu den bedeutenden maritimen Standorten Europas. Bremens Häfen bieten klare Standortvorteile und dienen deshalb als Anlaufpunkte für die weltgrößten Schiffe: Das GVZ Bremen mit einer Gesamtfläche von etwa 475 ha kann ca. 1,3 Mio. m² Hallenflächen und ca. 150 Unternehmen mit ca. 8.000 Beschäftigten vorweisen. Nummer 1 unter Deutschlands GVZs; Nummer 2 in Europa



Flughafen Bremen: 3,5 km südlich der Bremer City; Entfernung Bremerhaven: ca. 67 km
Regionalflughafen Bremerhaven: ca. 58 km von Bremen entfernt
Flughafen Hamburg: 129 km v. Bremen und 188 km von Bremerhaven entfernt
Flughafen Cuxhaven-Nordholz: ca. 25 km von Bremerhaven entfernt



Straßen- und Buslinien der Bremer Straßenbahn AG, Buslinien des ÖPNV Bremerhaven.

Im Herbst 2012 wurde der neue Tiefseewasserhafen „JadeWeserPort“ in Wilhelmshaven eröffnet, wodurch nun auch Großseeschiffe mit einem Tiefgang bis zu 16,5 Metern tideunabhängig an der deutschen Küste anlegen können. In Bremerhaven entsteht derzeit am BLG-Autoterminal eine neue Brücke für den Automobilumschlag. Diese wird die fünfte Autobrücke im Terminal sein und soll die Effizienz und Umschlagsleistung durch kreuzungsfreie Übergänge steigern. Das Bauprojekt des Hafentunnels in Bremerhaven, welches das Containerterminal besser an die Autobahn anbinden soll, kam vorerst aufgrund höherer Projektkosten und Klagen durch die Grundstücksbesitzer zum Erliegen. Durch den Hafentunnel wäre ein Anstieg des Containerumschlags in den Häfen zu erwarten.

In Bremen sollen mit der zukünftigen Weserquerung durch die **A 281** alle fünf Logistikzentren durch den Autobahnring **A 1**, **A 27** und **A 281** untereinander verbunden sein. Dies gewährleistet eine bessere Versorgung der lokalen Industrie aus den Gewerbegebieten heraus.

2.5 MESOLAGE: FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Hinsichtlich der Bereitstellung von Flächen für die Logistik ist Bremen im Vergleich zu anderen Logistikregionen sehr gut aufgestellt. Im weiteren Umland sowie auch an den Hafen- und Umschlagsstandorten sind noch Flächenpotentiale vorhanden. Beispielsweise wird das GVZ Br kontinuierlich erweitert, sodass die Gesamtfläche derzeit bei 500 ha liegt. Aktuell sind noch verfügbar, eine Expansion um 48 ha im LoginPort und auch im Industriegebiet Luneplat Offshore-Terminal entwickelt wurde. In Wilhelmshaven zeigt sich das größte Fläche Region, in der „Logistics Zone“ des JadeWeserPorts sind aktuell 120 ha erschlossen unmittelbarer Terminalnähe verfügbar. Das angrenzende Industriegebiet bietet Ansiedlungsmöglichkeiten. Ein Flächenproblem gibt es dagegen in Bremen Produktionsversorgung der Automobilindustrie geht. Für diese Zwecke Bremer Kreuz oder der Hemelinger Hafen sind bereits vollständig in Gewerbegebieten sind nur noch Restflächen vorhanden. Eine Expansion ist jedoch erst mittelfristig zu erwarten.

Logistikaffine Gewerbegebiete in der Region

Nr.	Gewerbegebiet	Gesamtfläche (brutto)	Preis	Infrastrukturanbindung (Entfernung in km)					
								GVZ	
1	Achim Ost II+III	286	39-47 €/m ²	0,2	nein	23	32	30	
2	Hansalinie		k.A.	0,3	ja	9	13	13	
3	Airport-Stadt		k.A.	0	nein	0	6	6,4	
4	LoginPort		k.A.	5	nein	70	1	75	
5	Bremer Kreuz	1.000 m ²	k.A.	1	ja	20	20	20	
6	GVZ P	420.000 m ²	k.A.	0,1	ja	7	2	0	
7		207.500 m ²	39.000 m ²	24 €/m ²	0	nein	45	30	18

ARBEITSMARKT

Die hohe Logistikkbeschäftigungsquote in der Region, insbesondere in Bremen und Umland, könnte die Arbeitsmarktsituation für die Logistikbranche zukünftig leicht eingeschränkt sein. Das Potential für zusätzliche Arbeitskräfte ergibt sich hauptsächlich aufgrund der regionalen durchschnittlichen Arbeitslosigkeit. Hinsichtlich der regionalen Kaufkraft ist Bremen und das Umland dem Mittelfeld zuzuordnen. Die Logistik ist dahingehend und aufgrund ihrer regionalen hohen Bedeutung in der Region als etablierte und konkurrenzfähige Branche auf dem lokalen Arbeitsmarkt zu sehen.

2.7 MESOLAGE: WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Hafen- und Logistikwirtschaft hat sich zu einem Jobmotor für das Land Bremen, die Region und ganz Deutschland entwickelt. Im Zwei-Städte-Staat gibt es derzeit etwa 86.000 hafenabhängige Arbeitsplätze. Bundesweit sind mehr als 174.000 Arbeitsplätze direkt und indirekt von der bremischen Hafen- und Logistikwirtschaft abhängig. Im Wirtschaftsraum Bremen sind alle großen deutschen Logistikunternehmen vertreten.
- Logistik bleibt ein Top-Thema für Bremen und Bremerhaven. Als branchenübergreifende Managementaufgabe ist die Logistik ein zukunftsorientiertes Wirtschaftsfeld mit großer Innovationskraft und Dynamik.
- Der Gewerbesteuer-Hebesatz beträgt in Bremen 460%, in Bremerhaven 435 %.

2.8 MESOLAGE: RELEVANTE REGIONALE UNTERNEHMEN (POTENTIELLE MIETER)

Bremen ist eine Stadt der Branchen. Automobilbau, Logistik, Raumfahrt und noch vieles mehr. Viele Branchen sind seit langer Zeit mit und in Bremen verwurzelt – hanseatisch einerseits und fortschrittlich andererseits. Besonders in den folgenden Branchen hat die Hansestadt Beachtliches zu bieten:

Automobilbau, Logistik, Informationstechnologien, Luft- und Raumfahrt, Windenergie, Nahrungs- und Genussmittel, Umweltwirtschaft, Kreativwirtschaft/Medien, Gesundheitswirtschaft, Robotik, Innovative Materialien, Maritime Wirtschaft, Einzelhandel.

In Bremen ist der Anteil des Handels an der Nutzerstruktur vergleichsweise gering. Logistikimmobilien werden in der Region Bremen vorrangig von Logistikdienstleistern und der Industrie genutzt, hier insbesondere von der Automobilindustrie.

Das Mercedes Benz Werk Bremen mit seinen über 13.500 Beschäftigten produziert hier mit der gesamten C-Klasse und den Modellen CLK, SL und SLK mehr als 200.000 Fahrzeuge im Jahr. Es ist damit das zweitgrößte Werk des Konzerns in Europa. Und der Automobilstandort Bremen boomt weiter. Immer neue Flächen für ansiedlungswillige Unternehmen werden bereitgestellt.

Auswahl an Unternehmen

- Addicks & Kreye Container Service
- ASI-Auto Shipment GmbH
- Battermann & Tillery GmbH
- Berthold Vollers GmbH
- BLG LOGISTICS GROUP
- BREMER SCHIFFSMELDEDIENST
- Cargo Online Software GmbH®
- Carl Hartmann GmbH & Co. KG
- CES Cargo Express Systems GmbH
- Containerships CSG GmbH

- CTD Container-Transport-Dienst
- D. Heinrichs Stauereibetrieb
- D. Oltmann Logistik GmbH & Co. KG
- dbh Logistics IT AG
- EUROGATE GmbH & Co. KGaA, KG
- Friedrich Ellmers Shipping and Forwarding
- Xxx

2.9 DIREKTES UMFELD

2.9.1 Ausschnitt 1



3. DER REGIONALE IMMOBILIENMARKT

3.1 MIET- UND FLÄCHENPREISE

3.1.1 Allgemeiner Immobilienmarkt

In den letzten beiden Jahren kann eine hohe Nachfrage auf dem Logistikimmobilienmarkt in P festgestellt werden. Diese wird insbesondere von der Automobilindustrie getrieben. Dem r der letzten Jahre nach ist Bremen dem Mittelfeld zuzuordnen. Mit 1,3 Mi. m² Hallenflä Immobilienmarkt in Bremen vor allem im GVZ konzentriert, Leerstände sind kaum v für die Revitalisierung von Bestandsimmobilien wird in Bremen mit 20% des Bes'

Mietpreisspannen für Logistikimmobilien in der Region Bremen	
Bremen Stadt	Bremerhaven Stadt
€ 2,50 - 4,50	€ 4,00 - 4,50

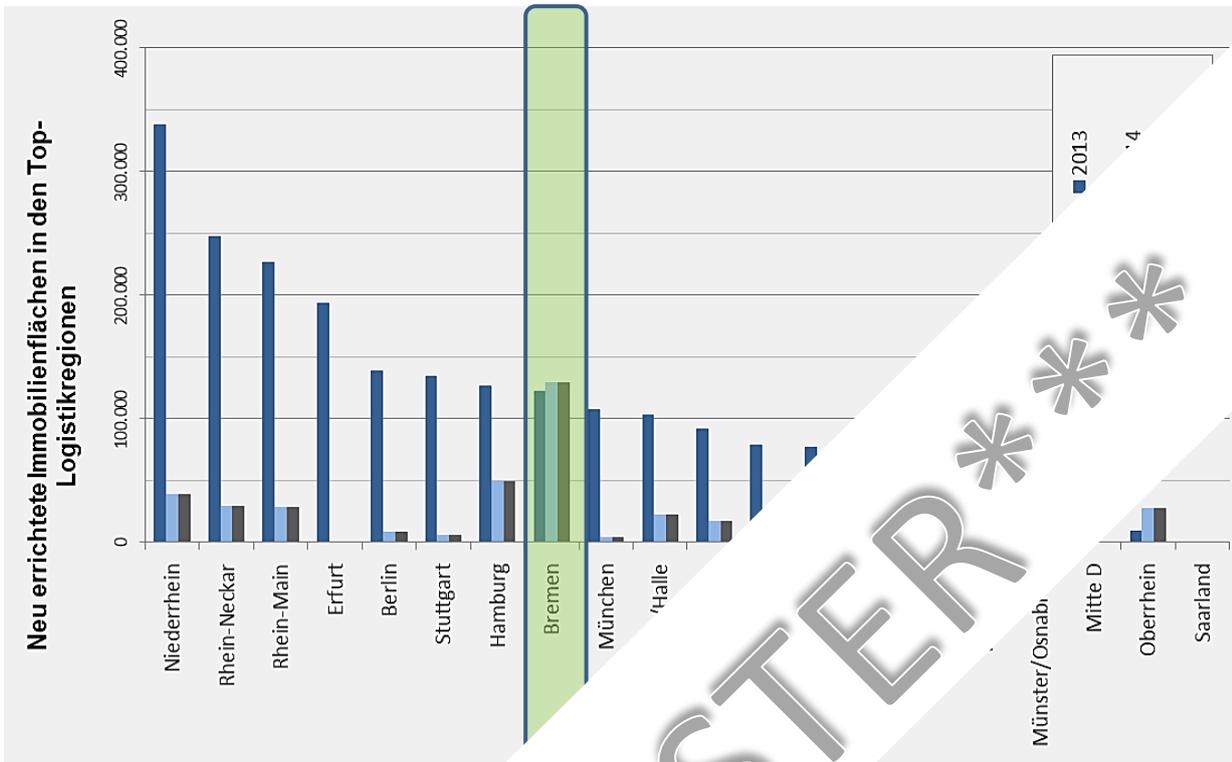
3.1.2 Miet- und Flächenpreise

Insgesamt sind die Miet- und Flächenprei...tionen sehr moderat. In Bremen werden in den logistikaffir... 10 €/m² erzielt, in Bremerhaven ebenfalls. Die höchste Spitz... aufgrund des derzeit noch geringen Angebotes an Bestan...ien dagegen ausreichend zur Verfügung, was sich entspr...is auswirkt. Für produktionslogistik-affine Gewerbeflächen...spreise von bis zu 55 €/m² verlangt.

3.2 LOGISTIKIMMOBILIENMARKT (AUSZUG)

Nr.	Gebäudefläche	Gewerbegebiet/ Ort
	ca. 49.000 m ²	Bremen
. KG	ca. 26.000 m ²	Bremen
nbH	ca. 36.000 m ²	Bremen
	ca. 12.000 m ²	Bremen
	ca. 60.000 m ²	Bremen
	ca. 26.000 m ²	Bremen
xxx	xxx	xxx

3.3 NEUBAUENTWICKLUNG SEIT 2013

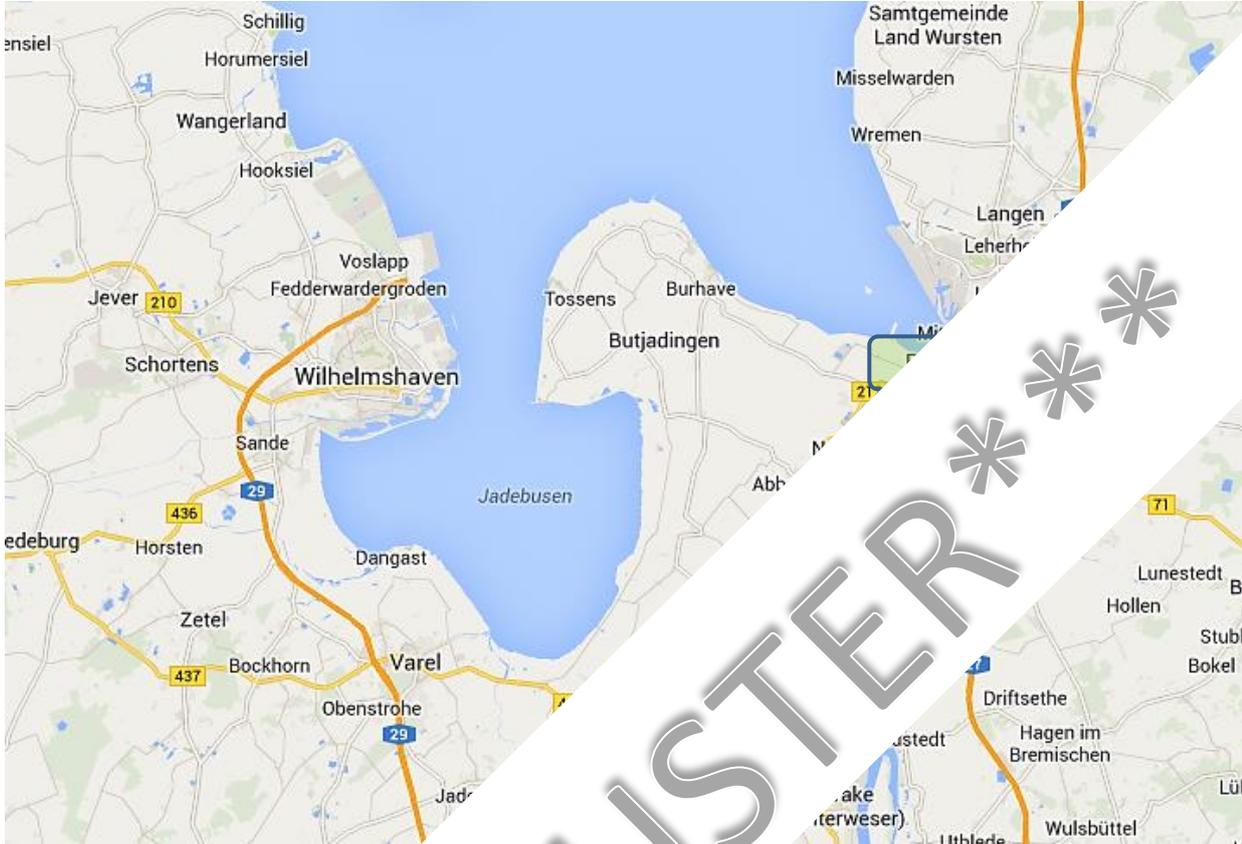


3.4 TOP-ANSIEDLUNG

Nutzer	Gebäudefläche	Baujahr	Ort
EDEKA Handelszentr...	ca. 56.700 m ²	2014	Wiefelstede
BLG A...	ca. 29.000 m ²	2013	Bremen
Xxx	Xxx	Xxx	xxx
	Xxx	Xxx	xxx

4. KONKURRENZSTANDORTE

4.1 BREMERHAVEN



4.1.1 Region

Bremerhaven liegt an der Mündung der Nordsee und der Geeste in die Weser.

Bremerhaven ist ein wichtiges Wirtschaftszentrum im nördlichen Elbe-Weser-Dreieck und wird als „Hafen der Nordsee“ bezeichnet. Zusammen mit der 60 Kilometer südlich liegenden Stadt Bremen. Bremerhaven ist Teil der europäischen Metropolregion Hamburg. Bremerhaven ist am Scheitelpunkt zur Metropolregion Hamburg.

Bremerhaven ist ein leistungsstarker Universalhafen und Logistikstandort international eine

raum

↳ Verkehrsanbindung / Infrastruktur

XXX

4.1.4 Logistikimmobilien in Bremerhaven

Nutzer	Gebäudefläche	Gewerbegebiet/ Ort
Frigoropa GmbH	ca. 15.000 m ²	Bremerhaven
FRoSTA AG	ca. 12.000 m ²	Bremerhaven
xxx	xxx	xxx

4.1.5 Miet- und Flächenpreise

Mietpreise in Bremerhaven: in logistikaffinen Gewerbegebieten werden bis zu 4,50 €/m² erzielt.

Flächenpreise in Bremerhaven Stadt: 25 – 60 €/m²

4.2 KONKURRENZSTANDORT 2

xxx

5. NACHFRAGE UND INTERESSENTENDARSTELLUNG

5.1 ALLGEMEINER NUTZERMARKT

Nutzer		Unternehmen
Logistiker:	Kontraktlogistik	
	KEP	
	Spedition	
Händler:	Einzelhandel	
	Gr...	
		
		

LOGIVEST®

5.2 FÜHRENDE LOGISTIKDIENSTLEISTER IM UMKREIS VON CA. 70 KM

- Xxx
- Xxx
- Xxx
- Xxx
- xxx

5.3 KONKRETE NUTZERANFRAGEN

- Kontraktlogistikdienstleister (Hallenfläche: ca. xxx m²)
- Kontraktlogistikdienstleister (Automobilbranche, Hallenfläche: xxx m²)
- Kontraktlogistikdienstleister (Hallenfläche: ca. xxx m²)
- Kontraktlogistikdienstleister (Hallenfläche: ca. xxx m²)
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx

KONTAKT

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter den nachfolgend genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung:

Dr. Alexander Nehm, Standortberatung
alexander.nehm@gewerbegebiete.de

Tel.: +49 (911) 27 42 72 70

Gewerbegebiete.de

Ein Service der LOGIVEST GmbH
Oberanger 24
80331 München