

Besuchen Sie uns:
Expo Real, 8.–10.10.2012, Messe München, Halle B2, Stand 430
29. Deutscher Logistik-Kongress, 17.–19.10.2012,
Hotel Intercontinental Berlin

GARBELOGISTIKKOMPAKT

GARBE

Der Newsletter der GARBE-Unternehmensgruppe

Ausgabe 4 | September 2012



Liebe Leserinnen und Leser,

nachdem unser Immobilienportfolio im Logistikbereich fast vollständig vermietet ist, gibt es nun eine erhöhte Nachfrage nach Projektentwicklungen. Die Garbe Logistic AG wird sich insofern wieder verstärkt dieser Kernaktivität des Unternehmens widmen. Als mittelständischer Partner entwickelt und realisiert Garbe Logistic bereits seit mehr als 30 Jahren Immobilien für Logistikunternehmen. Wir übernehmen dabei das komplette Projektmanagement – von der Standortsuche über die Finanzierung bis hin zur Planung und Errichtung. Welche Vorteile eine solche Partnerschaft hat, können Sie auf den folgenden Seiten unseres GarbeKompakt-Newsletters erfahren. Auch die Geschäftsentwicklung bei Garbe Wohnbau ist positiv. Unser Projekt „HeimatHafen“ bezeichnete Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz bei der feierlichen Grundsteinlegung als „Jungfernstieg der HafenCity“. Damit unterstrich er die Besonderheit des außergewöhnlichen Projekts, das auch die Käufer durch Standort, Architektur, hochwertige Ausstattung und Nachhaltigkeit überzeugt. Die Nachfrage nach den 50 geplanten Eigentumswohnungen ist groß – mehr als die Hälfte ist bereits verkauft.

Herzlichst Ihr

Alexander Garbe

Inhalt

- 1 Partner für den Mittelstand
- 2 Projektentwicklung für den Mittelstand am Beispiel Spedition Reiner Bohnen
- 3 Interview mit Jürgen Bohnen
- 4 Wohnen: Projekt HeimatHafen

Partner für den Mittelstand

Der Markt für Logistikimmobilien entwickelt sich weiter positiv. Allein die Garbe Logistic AG konnte im ersten Halbjahr 2012 rund 170.000 Quadratmeter Logistikfläche neu- oder nachvermieten. Damit ist die Vollvermietung der gemanagten Bestände nahezu erreicht.



Für die Reiner Bohnen Internationale Spedition GmbH & Co. KG hat die Garbe Logistic AG ein Logistikzentrum in Duisburg realisiert.

„Wir bewegen uns auf dem hohen Niveau des Vorjahres“, bestätigt Jan Dietrich Hempel, Vorstand Garbe Logistic. In 2011 betrug die Gesamtvermietungsleistung des Hamburger Logistikimmobilienentwicklers 330.000 Quadratmeter. Das entspricht einem deutschlandweiten Marktanteil von 5,7 Prozent.

Mit der bevorstehenden Vollvermietung der von Garbe Logistic gemanagten Bestände gewinnt nun das bereits wieder anspringende Projektentwicklungsgeschäft weiter an Gewicht, denn in einem Marktumfeld, das allgemein durch eine lebhaftere Nachfrage nach modernen Logistikflächen gekennzeichnet ist, werden verfügbare Leerstandsflächen mit aktuellem Baustandard seltener. Die positive Markteinschätzung wird auch von den Experten von Jones Lang LaSalle geteilt, die für den weiteren Jahresverlauf eine stabile Entwicklung im Lager- und Logistikflächen-

markt in Deutschland prognostizieren. Bis zum Jahresende 2012 wird hier ein Flächenumsatz erwartet, der wieder über der Vier-Millionen-Quadratmeter-Marke und somit auf dem Fünf-Jahres-Durchschnitt liegen wird.

Entwicklungshindernis war in der jüngeren Zeit häufig der Umstand, dass Anleger ohne ausreichende Berücksichtigung sonstiger Objekteigenschaften nach sehr langen Mietverträgen suchen, während die Mieter – meist Kontraktlogistiker – mit ihren Auftraggebern nur Verträge mittlerer Dauer realisieren können und entsprechend anmieten wollen. „Dieser veränderten Nachfrage begegnen wir mit dem IVG Garbe Logistik Fonds, den wir gemeinsam mit der IVG Institutional Funds GmbH aufgelegt haben“, sagt Fondsmanager Markus Keßler. Dieser Fonds kauft hoch drittverwendungsfähige Objekte an Top-

Fortsetzung auf Seite 2 →



Die Umpackanlage für Mineralwasserflaschen bildet das Herzstück der Logistikhallen im Duisburger Hafen.

Standorten auch mit mittleren Laufzeiten an. „Hier erschließt sich eine weitere interessante Absatzmöglichkeit für unseren Development-Fonds“, erläutert Markus Keßler. „Damit lassen sich der Verkauf einer Entwicklung noch frühzeitiger und berechenbarer und auch das Mietangebot noch attraktiver gestalten. Unser Angebot hat eine ohnehin schon hohe Relevanz für Mittelständler, die ihr Eigenkapital eher in Personal oder Technik investieren möchten. Jetzt werden wir noch interessanter“, so Keßler weiter.

Jan Dietrich Hempel ergänzt: „Zu unserer Klientel zählen zwar auch Konzernunternehmen,

aber gerade unter unseren mittelständischen Kunden finden sich ‚Hidden Champions‘, mit denen wir einen sehr engen Dialog pflegen, um ein für Mieter und Investor optimales Produkt zu entwickeln. Diese Mieter sind sehr innovativ, verbessern ihre Leistung laufend und verlängern Mietverträge wesentlich häufiger als andere.

Outsourcing schafft Vorteile

Indem Garbe Logistic die Immobilien projiziert, finanziert und entwickelt, erhält der Mittelständler einen größeren finanziellen Spielraum, den er für sein originäres Geschäft nutzen kann. So auch die Reiner Bohnen Internationale Spedition GmbH & Co. KG. Für den Transport- und Logistikdienstleister mit Hauptsitz in Niederkrüchten-Elmpt, Kreis Viersen, hat Garbe Logistic auf dem logport-Areal im Duisburger Hafen ein Logistikzentrum finanziert und gebaut. Das Familienunternehmen wickelt hier die Getränkelogistik für einen namhaften Lebensmittelkonzern ab. „Dazu haben wir rund sieben Millionen Euro an Eigenmitteln in die logistischen Systeme investiert“, sagt Geschäftsführer Jürgen Bohnen.

Herzstück der Getränkelogistik war dabei die Entwicklung einer neuen Umpackanlage für Mineralwasserflaschen. Denn die Flaschen, die als Sixpacks auf Paletten per Bahn angeliefert werden, müssen in der Duisburger Logistikhalle in Mehrwegbehälter für die nationale Distribution umgepackt werden. Das Entfernen der Folienumwicklung von den Sixpacks sowie das anschließende Bestücken der vorher gewaschenen Mehrwegkisten mit Flaschen erfolgt automatisch. Was einfach klingt, ist technisch kompliziert und höchst

anspruchsvoll. Der Maschineneinsatz ist für das operative Geschäft von großem Vorteil – lassen sich die Sixpacks dadurch doch rund zehn Mal schneller in Mehrwegkisten umsetzen. Jürgen Bohnen: „Eine solche Anlage kann ein Spediteur in der Regel nicht über den Kapitalmarkt finanzieren wie ein klassisches Gebäude. Da ist eigenes Geld gefragt.“ Neben dem größeren finanziellen Spielraum bietet Garbe Logistic dem Mittelstand noch weitere Vorteile: „Wir können eher auf Anforderungen des Mittelständlers eingehen als große Entwickler“, sagt Markus Keßler. „Häufig entwickeln wir kreative Lösungen gemeinsam – was durch flache Hierarchien und direkte Kommunikationswege erleichtert wird – Stichwort: ein Ansprechpartner.“ Dabei werden sowohl die Wünsche des Mieters an die Immobilie als auch die Anforderungen des Logistikimmobilienentwicklers an eine spätere Drittverwendbarkeit berücksichtigt.

Bedarf an Lagerflächen steigt

Ob Logistikkonzern oder Mittelständler – auf Dauer wird der Bedarf an Logistik- und Lagerflächen an Top-Standorten in Deutschland weiter steigen. Getrieben wird die Nachfrage nach modernen Logistikhallen weiterhin vom Wunsch der Dienstleister, technische Möglichkeiten neuerer Regal- und Staplergenerationen im Lager besser auszuschöpfen. Das führt zu mehr Nachfrage nach Logistikhallen, die unter anderem über eine größere Deckenhöhe und Bodentragfähigkeit verfügen. Jan Dietrich Hempel: „Diese Gebäude stehen derzeit aber nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, sondern müssen neu entwickelt und noch gebaut werden.“ ■

Info

Die Reiner Bohnen Internationale Spedition GmbH & Co. KG

ist ein mittelständisches, inhabergeführtes Logistikunternehmen mit Sitz in Niederkrüchten-Elmpt, Kreis Viersen, und Niederlassungen in Duisburg, Bitterfeld und Dreieich. Mit rund 160 Mitarbeitern bietet Reiner Bohnen zwar auch klassische Speditionsdienstleistung wie nationalen und internationalen Transport, Umschlag und Warehousing an. Die heutige Marktstellung des Unternehmens wird allerdings bestimmt durch komplexe, branchenbezogene kontraktlogistische Leistungspakete, u.a. für die Lebensmittelindustrie. In Duisburg betreibt Reiner Bohnen ein von Garbe Logistic errichtetes 30.000 Quadratmeter großes Logistikzentrum, in dem die Getränkelogistik für einen großen Lebensmittelkonzern abgewickelt wird. Geführt wird das Familienunternehmen in dritter Generation von Jürgen Bohnen. ■



» Interview mit **Jürgen Bohnen**,
Geschäftsführer Reiner Bohnen Inter-
nationale Spedition GmbH & Co. KG

Herr Bohnen, seit 2010 wickeln Sie für einen namhaften großen Lebensmittelkonzern die Getränkelogistik im Garbe-Logistikzentrum im Duisburger Hafen ab. Wie läuft das Geschäft?

» Sehr gut – trotz des schlechten Wetters, das diese Saison bisher atypisch gegenüber anderen Jahren macht. Die Mengen, die der Kunde per Forecast klar definiert vorgibt, werden eingehalten. Insgesamt haben sich seit Auftragsbeginn die Mengen kontinuierlich nach oben entwickelt.

Um den Auftrag zu erhalten, benötigen Sie eine moderne Logistikimmobilie. Wie kam es zur Zusammenarbeit mit Garbe Logistic?

» Wir haben den Auftrag in einer internationalen Ausschreibung gegen namhafte Wettbewerber gewonnen. Eine Grundbedingung war dabei, dass der Standort über einen Gleisanschluss verfügen muss, um die Getränkelogistik über die Schiene abzuwickeln. Hier hat uns der Duisburger Hafen den Kontakt zu Garbe Logistic vermittelt, die bereits Logistikzentren auf dem logport-Gelände betreibt und über ein solches Grundstück verfügte. Sehr positiv ist mir in Erinnerung geblieben, dass wir bei Garbe Logistic von Anfang an direkt mit den Entscheidern am Tisch saßen.

Welche Aspekte waren für Sie bei der Errichtung des Logistikzentrums wichtig?

» Neben dem Gleisanschluss für einen Halbzug und der Bahnkapazität zum Zwischenparken der Züge war für uns vor allem die Option auf eine Erweiterung wichtig. Wir wollen auf Dauer am Standort weiter wachsen und benötigen dann Reservflächen. Weitere wichtige Kriterien waren zudem die sehr gute Verkehrsanbindung

des Duisburger Hafens und die trimodalen Umschlagmöglichkeiten.

Inwieweit standen diese Wünsche im Gegensatz zum wichtigen Kriterium der Drittverwendbarkeit der Immobilie?

» Hier haben wir mit Garbe Logistic sehr konstruktiv Lösungen gesucht und gefunden. Eine Voraussetzung für den Auftrag war beispielsweise der Trockenumschlag der Getränkepaletten. Garbe Logistic hat hierzu den Gleisanschluss an der Halle überdacht. Eine Besonderheit in der Getränkelogistik ist auch die Seitenbeladung der Lkw – ein Hallenabschnitt wurde deshalb ebenerdig ohne Rampen erstellt. Und nicht zuletzt konnten wir uns auf ein großzügiges Stützenraster in der Halle einigen, weil wir für die intralogistischen Materialflüsse sehr große Stapler einsetzen, für die jede Stütze störend ist. Wir könnten die Immobilie auch jederzeit für ein anderes Kontraktlogistikgeschäft nutzen, das gibt sie nach Layout, Standort usw. her.

Welche konkreten Vorteile haben sich für die Spedition Reiner Bohnen durch die komplette Projektvergabe an Garbe Logistic ergeben?

» Wir konnten uns dadurch voll und ganz auf die Logistik konzentrieren und mussten uns nicht mit Baudetails beschäftigen. Das war wichtig, um das effiziente und nachhaltige logistische Konzept für unseren Kunden zu entwickeln, zu planen und umzusetzen. So konnten wir unseren planerischen Fokus mehr auf die IT, die Absatzplanung und -entwicklung des Kunden, die Abstimmung der grenzüberschreitenden Bahn-Vorläufe, die technische Entwicklung der Verpackungsanlage und die Konzeptionierung der Bedienung von zeit- und

qualitätssensiblen Einzelhandelsbelieferungen legen. Garbe Logistic hat mit der Immobilie in Design und Bau eine Punktlandung hingelegt und die Fertigstellung auf den Tag genau eingehalten. Das hat auch bei unserem Konzernkunden für großen Respekt gesorgt, denn dessen Erfolg lebt von der zuverlässigen Verfügbarkeit seiner Produkte im Supermarktregal.

Welche Rolle spielte für Sie als Mittelständler dabei die Finanzierung der Immobilie durch Garbe Logistic?

» Eine sehr wesentliche: Gemeinsam haben wir ein schlüssiges Konzept aus Miete und Investition erstellt, das sowohl unseren Auftraggeber als auch alle anderen beteiligten Kreise überzeugt hat. Wir wollten nicht in Steine investieren, sondern in die Logistik der Immobilie. Wir schätzen auch die logistische Expertise unserer Garbe-Ansprechpartner im laufenden Betrieb, denn Logistik verändert sich und braucht Anpassung, auch in der Nutzung der Immobilie. Es ist gut, wenn der Eigentümervertreter unsere logistischen Notwendigkeiten versteht und man qualifiziert und zielgerichtet sprechen kann.

Wie haben Sie den durch das Outsourcing gewonnenen finanziellen Spielraum beim Logistikprojekt für den Getränkehersteller genutzt?

» Wir haben rund sieben Millionen Euro in die logistische Ausstattung investiert – vor allem in die IT-Systeme, in die nach eigenen Ideen entwickelte automatische Umpackanlage und in die Qualität der eingesetzten Flurförderzeuge. Vor allem die Maschine und die in ihrer Nutzung inzwischen aufgebaute Expertise sind sehr gute Argumente für unsere Leistung und differenzieren uns vom Wettbewerb.

Wo sehen Sie noch Erweiterungsmöglichkeiten in der Zusammenarbeit mit Garbe Logistic?

» Am Standort in Duisburg gibt es noch Erweiterungsflächen, die wir mit Garbe Logistic ausbauen können. Möglicherweise schon kurzfristig, denn wir beteiligen uns momentan an mehreren Ausschreibungen, die uns nicht nur weitere Mengen bringen, sondern auch den bestehenden Getränkebereich durch neue Produkte hervorragend ergänzen. ■

Startschuss für den HeimatHafen

Direkt am Magdeburger Hafen – mitten im neuen Hamburger Stadtteil HafenCity – werden die Neubauprojekte HeimatHafen und Elbarkaden realisiert. Im Mai war es endlich so weit: Hamburgs Erster Bürgermeister legte die Grundsteine für beide Projekte.

„Jungfernstieg für die HafenCity“ nannte Bürgermeister Olaf Scholz den hier entstehenden Arkadenbau und hob damit bei der gemeinsamen Grundsteinlegung von HeimatHafen und Elbarkaden die besondere Stellung des Gebäudekomplexes für die HafenCity hervor. Vor mehr als 130 Gästen, darunter Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft, Planer, Käufer, zukünftige Mieter und weitere Projektbeteiligte, legte Scholz zusammen mit Peter Niermann, Geschäftsführer Garbe Wohnbau, und Stefan Wulff, Geschäftsführer Otto Wulff Bauunternehmung, feierlich den Grundstein für den HeimatHafen.

Zwischen dem Internationalen Maritimen Museum Hamburg und der zukünftigen HafenCity-Universität entstehen bis zum Herbst 2013 die vom Schweizer Architekturbüro Bob Gysin + Partner entworfenen Projekte HeimatHafen und Elbarkaden. Auf mehr als 30.000 Quadratmetern finden sich dort moderne Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie exklusive Wohnungen.

Die Partner Garbe Wohnbau und Otto Wulff Bauunternehmung realisieren das Projekt HeimatHafen mit insgesamt 50 exklusiven Eigentumswohnungen, von denen bereits die Hälfte verkauft ist. Die Höhn & Co. Immobilien-



Peter Niermann, Stefan Wulff und Bürgermeister Olaf Scholz (v.l.) bei der feierlichen Grundsteinlegung für den HeimatHafen.

Foto: Hauke Hass/www.hh-photography.de

unverbaubaren Blick auf die HafenCity, ob Atrium-, Garten-, Panorama- oder Penthouse-Wohnung. Die großzügigen Wohnungen in der zweiten Etage verfügen über einen eigenen Garten mit Terrasse – mitten in der Stadt. „Außergewöhnlich ist der offene Arkadengang, der sich auf der gesamten Länge des Gebäudeensembles, auf einer Länge von 180 Metern, erstreckt“, hebt Peter Niermann

eine architektonische Besonderheit hervor. Das neben dem HeimatHafen entstehende Projekt Elbarkaden bietet neben Eigentumswohnungen viel Raum zum Arbeiten für die Umweltorganisation Greenpeace,

denkmalgeschützten Speicherstadt und der modernen HafenCity schlägt. Auch mit seiner Energieeffizienz kann das Gebäude punkten. „Elbarkaden und HeimatHafen setzen dank Windkraft- und Photovoltaikanlage, Solar- und Geothermie sowie hocheffizientem Umgang mit Wasser, Energie und Baustoffen Maßstäbe in punkto Nachhaltigkeit“, betonte Jürgen Bruns-Berentel, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg, bei der Grundsteinlegung. Beide Projekte wurden bereits mit dem Umweltzeichen in Gold der HafenCity Hamburg vorzertifiziert. ■

Kontakt:

Garbe Wohnbau GmbH & Co. KG
Steffen Boldhaus, Tel.: 040 35 613-1485
info@hh-heimathafen.de
www.hh-heimathafen.de



Bis zum Herbst 2013 soll der Arkadenbau mit der roten Klinkerfassade fertig sein.

kontor GmbH hat bereits mit der Vermietung von 500 Quadratmetern Gastronomiefläche sowie 1.500 Quadratmetern designorientierter Einzelhandelsfläche begonnen.

Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 248 Quadratmetern haben alle einen

designxport und iF Design. Entwickelt und gebaut wird es von den beiden Partnern Primus developments und DS-Bauconcept.

Der siebengeschossige Klinkerbau überzeugt jedoch nicht nur durch seine außergewöhnliche Architektur, die eine Brücke zwischen der

Impressum

Herausgeber: Garbe-Unternehmensgruppe
Verantwortlich für den Inhalt: Christopher Garbe, Jan Dietrich Hempel
Redaktion: Ludger Macke, Sandra Niemeyer, Christian Jung (AD HOC Presseservice, Gütersloh)
Grafik-Design: Martin Glatthor (zweiplus Büro für Grafik & Kommunikation, Bielefeld)