

Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015

Uwe Veres-Homm
Annemarie Kübler
Natalie Weber
Estella Cäsar

EXECUTIVE SUMMARY

LOGISTIKIMMOBILIEN – MARKT UND STANDORTE 2015

Die wichtigsten Inhalte

Seit nunmehr acht Jahren analysiert die Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS den deutschen Logistikimmobilienmarkt. Mit der Neuauflage 2015 der Studienreihe »Logistikimmobilien - Markt und Standorte« werden nun zum vierten Mal die treibenden Kräfte des Marktes im Detail untersucht.

Herzstück der Studie ist seit eh und je die flächendeckende Analyse der Logistikattraktivität und -intensität aller Stadt- und Landkreise in Deutschland. Dort wo beide Kriterien überdurchschnittlich stark ausgeprägt sind, kann von einer „echten“ Logistikregion gesprochen werden. Dieses Mal konnten 23 dieser bedeutenden Standorte für Logistikimmobilien identifiziert und detailliert beschrieben werden. Daneben gibt die Studie Aufschluss über die aufgabenspezifische Eignung sowie die zukünftigen Entwicklungspotentiale der Regionen, wobei die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und Flächen ebenso wie die wirtschaftliche Entwicklung als Indikator für die zukünftige Logistiknachfrage einer Region herangezogen wird. Damit bildet die Studie weiterhin eine wissenschaftlich fundierte Grundlage für Standort- und Immobilienbewertungen von Nutzern, Projektentwicklern, Maklern, Beratern, Investoren und kommunalen Flächenanbietern.

Auch als Investitionsobjekt ist die Logistikimmobilie in den letzten zwei Jahren noch stärker in den Fokus gerückt. Beliebt sind dabei vor allem flexibel nutzbare Standard-Logistikimmobilien. Da der Kreis an interessierten Investoren jedoch immer größer wird, müssen Investitionsmöglichkeiten vermehrt auch außerhalb dieser Objektklasse gefunden werden. Daher werden die bislang unterschiedenen Logistik-Ansiedlungstypen um die Perspektive der Nutzer ergänzt und gezeigt, warum sich welche Branche wo bevorzugt mit ihren Logistikzentren ansiedelt und welche besonderen Anforderungen an bauliche Merkmale und Standortkriterien bestehen. Denn auch eine branchenspezifische Logistikimmobilie kann am richtigen Standort ein durchaus attraktives Investment darstellen.

Daneben wird erstmals das Thema der regionalökonomischen Effekte von Logistiksiedlungen beleuchtet, um die immer häufiger geführten Diskussionen um die Auswirkungen von Logistiksiedlungen in Zukunft wissenschaftlich fundiert ergänzen zu können. Neben den Arbeitsplatzeffekten der verschiedenen Logistiksiedlungstypen werden auch die Wertschöpfung sowie der Flächenverbrauch einer genaueren Analyse unterzogen.

Eine gesonderte Betrachtung erhält der E-Commerce als wichtiger Treiber für den Logistikimmobilienmarkt der letzten Jahre. Dabei wird E-Commerce häufig auf die großen Fulfillment-Zentren der Online-Händler beschränkt, tatsächlich hat der E-Commerce aber auch Einfluss auf die Flächenentwicklung bei traditionellen Groß- und Einzelhändlern sowie von KEP- und Stückgut-Dienstleistern, die damit verbundene Logistikleistungen abwickeln.

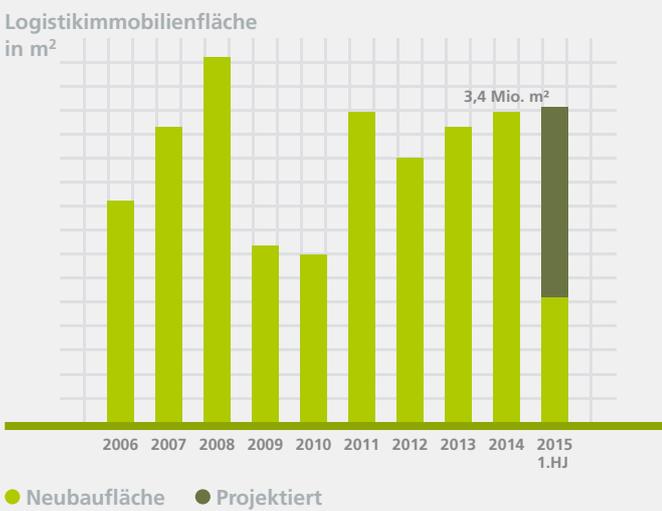
Zuletzt richtet sich der Blick auch auf Europa. Hierbei wird eine Analyse wichtiger Kenngrößen der europäischen Logistikimmobilienmärkte vorgenommen. Im Vordergrund steht dabei die Bedeutung des deutschen Logistik- und Logistikimmobilienmarktes im Kontext seiner Nachbarländer.

LOGISTIKIMMOBILIEN – MARKT UND STANDORTE 2015

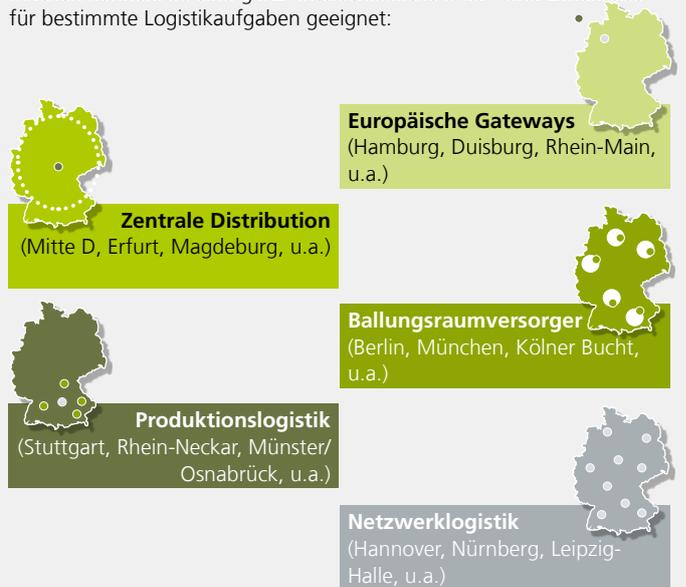
KERNERGEBNISSE

NEUBAUVOLUMEN

Der Logistikimmobilienmarkt zeigt in den letzten vier Jahren ein konstant **hohes Neubauvolumen**. Rund **3,4 Mio. m²** wurden im Jahr 2014 realisiert. Auch in 2015 kann dieses Niveau wieder erreicht werden, sollten alle für dieses Jahr noch ausstehenden Bauvorhaben umgesetzt werden.



Logistikansiedlungen sind heterogen, Unternehmen haben **unterschiedliche Anforderungen an ihre Logistikstandorte**. Standorte haben wiederum spezifische Stärken & Schwächen, die sie zu **Spezialisten** und »Hidden Champions« für eine **bestimmte Logistikaufgabe** machen können. So sind ganz unterschiedliche Stadt- und Landkreise für bestimmte Logistikaufgaben geeignet:



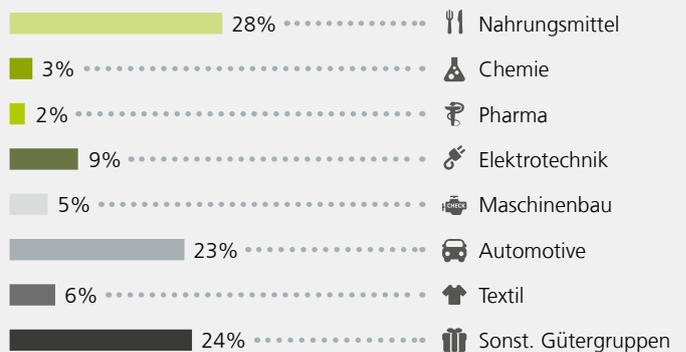
LOGISTIKFLÄCHEN NACH NUTZERN

Rund **51%** der Logistikflächen werden von **Industrie und Handel** in Eigenregie betrieben, wobei der Handel mit 32% den deutlich größeren Anteil belegt. Die restlichen **49%** der Flächen werden von **Logistikdienstleistern** genutzt. Die Auswertung der Nutzerstruktur entspricht dabei der Outsourcing-Struktur des deutschen Logistikmarktes, bei dem etwa 50% des Logistikmarktolumens nach wie vor in »Eigenleistungen« bzw. »Werkslogistikleistungen« erbracht werden.



NUTZERBRANCHEN IM DETAIL

Neben der Attraktivität eines Standortes für eine spezifische Logistikaufgabe sind auch die **gelagerten bzw. umgeschlagenen Güter** und die damit verbundenen Anforderungen der Nutzer ein wichtiges Kriterium für die **Eignung einer Logistikimmobilie**. Zu den wichtigsten Gütergruppen gehören Nahrungsmittel und Teile für die Automotive-Branche. Der **Nahrungsmittelbereich** verfügt über rund **28%** der erfassten Logistikflächen, der **Automobilbranche** sind knapp **23%** der nutzungs-spezifischen Logistikflächen zuzuordnen.



E-COMMERCE



14%

ANTEIL DES E-COMMERCE AN DEN LOGISTIKNEUBAUTEN SEIT 2008

Der Online-Handel ist ein wichtiger Treiber für neue Logistikflächen. E-Commerce-Logistikimmobilien umfassen dabei mehr als die Fulfillment-Zentren der großen **Internethändler**, denn auch die Logistikstandorte des traditionellen **Groß- und Einzelhandels**, von **Stückgut-Logistikern** und insbesondere **KEP-Dienstleistern** wickeln E-Commerce-bezogene Logistikleistungen ab. Noch vor den Online-Pure-Playern aus dem Handelsbereich entfällt der größte **Flächenbedarf** für die **E-Commerce Logistik** mit **42%** auf die **KEP-Dienstleister**, die für die Distribution der zunehmenden Paketsendungen verantwortlich sind.



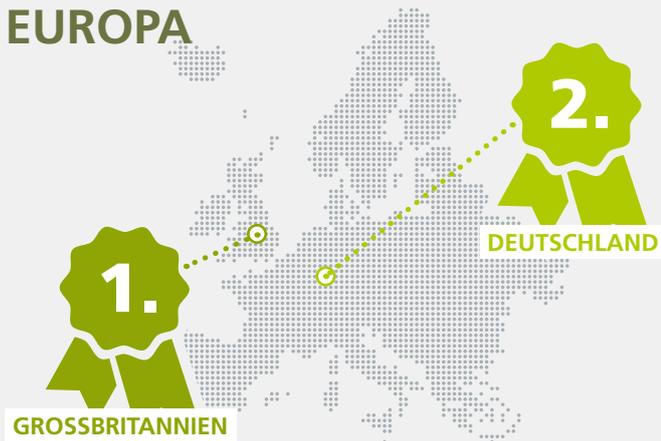
42%
Paketdienste

36%
Reine E-Commerce Händler

18%
Multi-Channel Händler

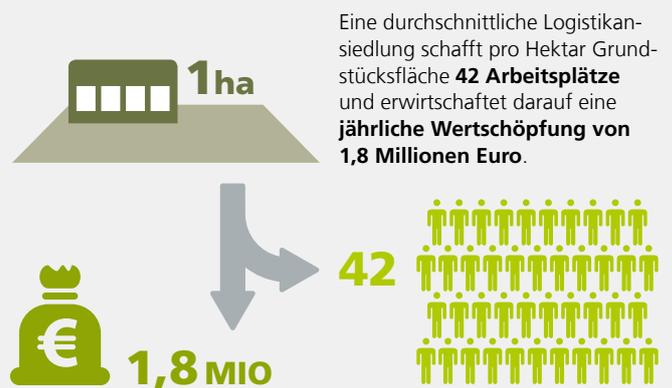
4%
Stückgut-dienste

INVESTMENTMARKT EUROPA



Hinsichtlich des **Investitionsvolumens** in Industrie- und Logistikimmobilien ist nicht Deutschland, sondern **Großbritannien** unangefochten auf **Platz 1** des europäischen Rankings. Mit über 8 Mrd. € wurde 2014 in UK mehr als doppelt so viel in Industrie- und Logistikhallen investiert, wie im **zweitplatzierten Deutschland**. Angesichts der deutlich höheren Lagerflächenumsätze und Neubauvolumina besteht hier noch **Wachstumspotential**.

REGIONALÖKONOMISCHE EFFEKTE



Eine durchschnittliche Logistikansiedlung schafft pro Hektar Grundstücksfläche **42 Arbeitsplätze** und erwirtschaftet darauf eine **jährliche Wertschöpfung von 1,8 Millionen Euro**.

Zwischen 2008 und 2014 wurden in den 23 deutschen Logistikregionen mehr als **140.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse** in der Logistik geschaffen, auf diese geht ein Flächenbedarf von durchschnittlich knapp **120 m² Hallenfläche pro Kopf** zurück. Logistikansiedlungen von Systemlogistikern aus dem Stückgut- und KEP-Bereich bringen die höchste Arbeitsplatzintensität, Produktionslogistiker die höchsten Wertschöpfungseffekte mit sich.

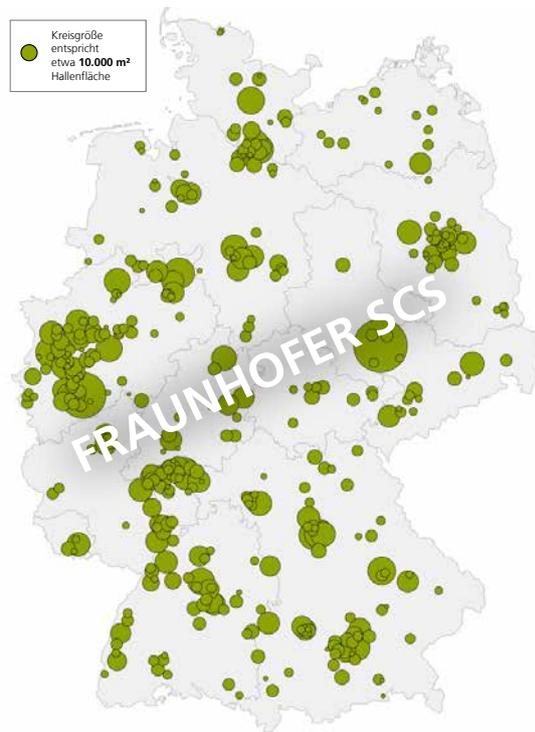
E-COMMERCE – BEDEUTENDER TREIBER FÜR NEUE LOGISTIKFLÄCHEN

Differenzierung der Marktakteure nach Funktion und Flächennachfrage

Seit Beginn der 2000er Jahre zeigt der E-Commerce als neuer Vertriebskanal im Zuge der Digitalisierung Jahr für Jahr ein kontinuierliches Wachstum auf. Dies hat direkte Auswirkungen auf den Logistikimmobilienmarkt. Neben einem generellen Schub für die Entwicklung neuer Logistikimmobilien haben sich auch ganz neue Assetklassen gebildet, welche immer mehr in den Fokus von Investoren rücken. E-Commerce-Flächen werden dabei häufig auf die Großansiedlungen von Online-Händlern reduziert, tatsächlich verbergen sich aber eine Reihe weiterer Akteure dahinter.

Auf die reinen E-Commerce-Händler entfällt dabei gut ein Drittel aller E-Commerce relevanten Logistikflächen. Die KEP-Dienste stellen dagegen in Summe die größten Flächen-

nutzer für den E-Commerce dar. Bei Multi-Channel-Händlern ist nur ein gewisser Teilbereich der Logistikflächen dem E-Commerce zuzurechnen, sodass der Anteil hier bei rund einem Fünftel der durch den E-Commerce induzierten Flächennachfrage liegt. Ebenso kommt dem Internethandel bei Stückgut-Anbietern bisher eine relativ geringe Relevanz zu, da dieser noch stark durch paketaffine Güter geprägt ist. Welche Rolle die unterschiedlichen Akteure im Kontext der E-Commerce-Logistik wahrnehmen und welche Spezifika und Standortanforderungen deren Immobilien aufweisen, wird im Detail aufgezeigt.



Logistikstandorte der Internet-Pure-Player und KEP-Dienstleister

Die Ausweitung des E-Commerce auf neue Produktbereiche, Unternehmen und Industriezweige sowie der Ausbau bestehender Marktsegmente deutet darauf hin, dass der Internethandel auch zukünftig auf seinem Wachstumskurs bleiben wird. Der steigende Umsatz durch Online-Käufe

geht dabei mit einem zunehmenden Sendungsvolumen einher. Für die Abwicklung dieses Sendungsaufkommens werden sowohl auf Seiten der Versender als auch der für die Distribution zuständigen Logistikdienstleister entsprechende Flächenkapazitäten benötigt.

DETAILLIERTE STANDORTPROFILE

Fakten zu den 23 Logistikregionen in Deutschland

Detaillierte Standortprofile erhalten alle Regionen, die sowohl bei der Logistikattraktivität als auch -intensität überdurchschnittliche Werte erreichen konnten, und somit als Logistikregionen identifiziert wurden. Diese ermöglichen eine Einschätzung der Logistikstrukturen vor Ort und erleichtern die Bewertung von Ansiedlungs- und Investmentvorhaben.

Position im Standortvergleich

Stärken- & Schwächenanalyse

Infrastrukturangebot

Logistik Hot-Spots

Branchenstruktur

Ansiedlungsdynamik

Lokales Mietpreinsniveau

Ansiedlungspotential

LOGISTIKREGION HANNOVER

UMFELD DER REGION

STÄRKEN

- Hohe Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen
- Gute Erreichbarkeit über die A2 und A7
- Starke Infrastruktur

Schwächen

- Hohe Mietpreise
- Starke Konkurrenz durch andere Logistikregionen

WICHTIGE INFRASTRUKTURKnoten

Knoten	Art	Wichtigkeit
1. Mehrzweck	Flughafen	Hoch
2. Hauptbahnhof	Bahn	Hoch
3. Hauptbahnhof	Bahn	Mittel

LOGISTIKREGION HANNOVER

LOGISTIK-ATTRAKTIVITÄT

LOGISTIKHOTSPOTS

BRANCHENSTRUKTUR

GRÖSSE LOGISTIKANGEBIETER

Unternehmen	Fläche (m²)	Standort
1. DHL	100.000	Lehrte
2. Schenker	80.000	Lehrte
3. Kuehne+Nagel	60.000	Lehrte

LOGISTIKREGION HANNOVER

ANSIEDLUNGSDYNAMIK

LOKALES MIETPREISNIVEAU

ANSIEDLUNGSPOTENTIAL

Ansprechpartner

Uwe Veres-Homm

Leiter Markt & Standorte

uwe.veres-homm@scs.fraunhofer.de

+49 911 58061-9539



Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen IIS

Institutsleitung
Prof. Dr.-Ing. Albert Heuberger

Am Wolfsmantel 33
91058 Erlangen

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

Leitung
Prof. Dr. rer.-pol. Dipl.-Ing.
Alexander Pflaum

Geschäftsführung
Dr.-Ing. Roland Fischer
Nordostpark 93
90411 Nürnberg

www.iis.fraunhofer.de
www.scs.fraunhofer.de

UNSERE KOMPETENZEN

Wir bringen Transparenz in Ihren Markt

Märkte beobachten, Entwicklungen erkennen und die richtigen Schlüsse ziehen: das ist unsere tägliche Arbeit. Aus einer Vielzahl an Informationen filtern wir die wichtigen und kombinieren sie mit Hilfe wissenschaftlicher Methoden, damit eine fundierte, neutrale Aussage möglich ist. So finden wir für Sie die passenden Kunden oder versteckte Zielgruppen, unterstützen Sie bei Investitionsentscheidungen, erarbeiten mit Ihnen neue Zielmärkte und beraten Sie bei der Entwicklung zukunftsfähiger Dienstleistungen und Produkte. Logistikdienstleister, Verlager, Kommunen und öffentliche Einrichtungen nutzen bereits unsere langjährige Erfahrung.

Zielmarktanalyse:

Wir finden den Markt für Ihr Produkt. Mit unserer Zielmarktanalyse finden wir die Branchen und Kundengruppen, die optimal zu Ihrem Angebot passen. Außerdem kann Ihr individuelles Marktpotenzial ermittelt und geografisch verortet werden, um Ihren Vertrieb ideal zu unterstützen.

Marktpotenzialanalyse:

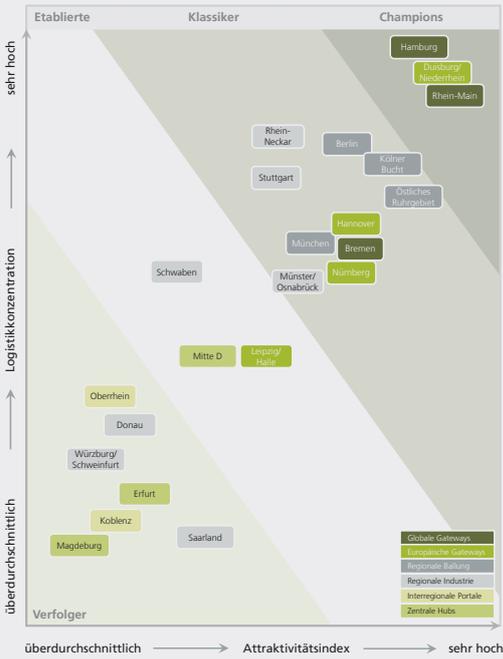
Wir ermitteln die Attraktivität Ihrer Marktsegmente. Die Marktpotenzialanalyse ermittelt die mögliche Absatzmenge für Ihr individuelles Produkt oder Ihre Innovation. Davon ausgehend kann ein strategischer Fahrplan entwickelt werden, der Ihnen sagt, wann Sie wo welches Potenzial heben können.

Standortentwicklung und -bewertung:

Wir ermitteln die attraktivsten Logistikstandorte in Deutschland und Europa. Die Standortforschung unterstützt bei der zielgerichteten Entwicklung Ihres Standortes und zeigt dessen Differenzierungspotenziale auf. Dabei können wir die Struktur und den Status des Arbeitsmarktes in der Logistik ermitteln und ermöglichen damit die Messung der Erfolge von Ansiedlungs-, aber auch Beschäftigungspolitik.

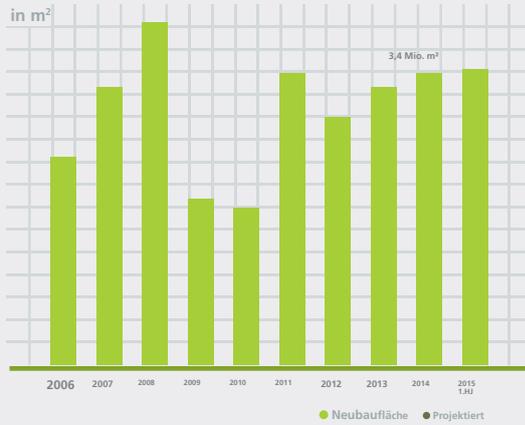
UNSERE ERGEBNISSE

STANDORTMATRIX



Die deutschen Logistikregionen können hinsichtlich ihrer Attraktivität, Intensität und Funktion miteinander verglichen werden.

LOGISTIKIMMOBILIENFLÄCHE



NEUBAU-VOLUMEN

Der Logistikimmobilienmarkt zeigt in den letzten vier Jahren ein konstant hohes Neubauvolumen. Rund 3,4 Mio. m² wurden im Jahr 2014 realisiert. Auch in 2015 kann dieses Niveau wieder erreicht werden, sollten alle für dieses Jahr noch ausstehenden Bauvorhaben umgesetzt werden.

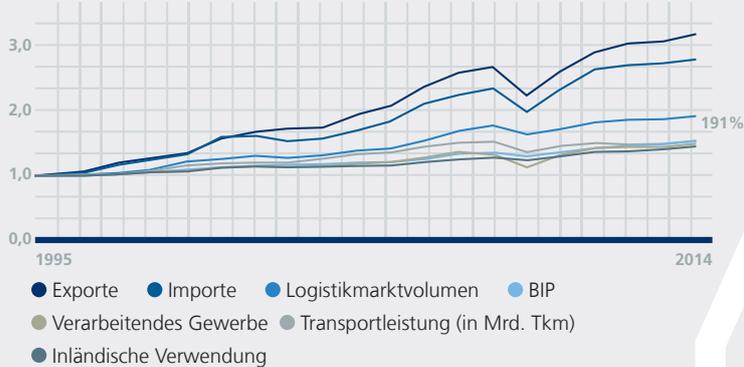


LOGISTIKFLÄCHEN NACH NUTZERN



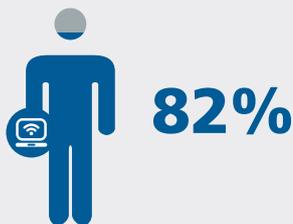
LOGISTIK-IMMOBILIEN

LOGISTIKVOLUMEN IM VERGLEICH ZU VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN KENNGRÖSSEN



DIGITALISIERUNG

der im Rahmen der Top100 befragten Logistik-Dienstleister stimmen der Aussage zu, dass aufgrund der Digitalisierung in den nächsten zwei Jahren wesentliche Investitionen in der Logistik notwendig werden.



LOGISTIK-VOLUMEN IN DEUTSCHLAND

235

MRD. EURO



2014 belief sich das Logistikmarktvolumen in Deutschland auf **235 Mrd. EUR** und stieg somit um **ca. 2%** im Vergleich zum Jahr 2013. Deutschland nimmt somit weiterhin die führende Marktposition in Europa ein.

LOGISTIK-MARKT

LOGISTIK-BESCHÄFTIGUNG

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG



2,48 Mio. und damit **8,3%** aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland gehen direkten operativen und administrativen Logistik-Tätigkeiten nach. Die **Erwerbstätigkeit** in der Logistik beläuft sich auf **2,85 Mio.** Arbeitskräfte.



STRUKTUR DER LOGISTIKBESCHÄFTIGUNG



Mit **53%** ist etwa die Hälfte der Logistikbeschäftigten in Deutschland im Bereich **Lager und Umschlag** tätig.

Transport- und Zustell-tätigkeiten gehen insgesamt **26%** der Logistikbeschäftigten in Deutschland nach.

Rund **21%** der Beschäftigten in der Logistik sind im **kaufmännischen Bereich** und der **Verwaltung** zu finden.

Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen IIS

Institutsleitung
Prof. Dr.-Ing. Albert Heuberger

Am Wolfsmantel 33
91058 Erlangen

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

Leitung
Prof. Dr.-Ing. Albert Heuberger

Geschäftsführung
Dr. Roland Fischer

Nordostpark 93
90411 Nürnberg

Telefon +49 911 58061-9500
info@scs.fraunhofer.de

www.iis.fraunhofer.de
www.scs.fraunhofer.de

Mit der Neuauflage des Standardwerkes »Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015« werden zum vierten Mal die treibenden Kräfte des Marktes untersucht und vor allem die Frage geklärt, welcher Standort für welchen Logistikimmobilientyp am besten geeignet ist. Herzstück der Studie ist seit Beginn die flächendeckende Analyse der Logistikattraktivität und -intensität aller Stadt- und Landkreise in Deutschland. Erstmals wird auch das Thema der regionalökonomischen Effekte in Bezug auf die Wertschöpfung sowie die Arbeitsplatzeffekte von Logistikansiedlungen näher beleuchtet. Der detaillierte Blick auf einzelne Branchencluster ergänzt die bislang unterschiedenen Logistik-Ansiedlungstypen um die Perspektive der Nutzer und zeigt, welche besonderen Anforderungen an bauliche Merkmale und Standortkriterien bestehen.

Die Studie 2015

- identifiziert und beschreibt methodisch die Logistikregionen in Deutschland,
- ermittelt diejenigen Regionen in Deutschland, die aufgrund ihrer Angebots- und Nachfrageentwicklung auch zukünftig von einer hohen Neubaudynamik geprägt sein werden,
- analysiert die unterschiedlichen Anforderungen und Standortentscheidungen ausgewählter Branchencluster,
- zeigt die regionalökonomischen Effekte unterschiedlicher Ansiedlungstypen auf,
- erläutert den Einfluss des E-Commerce auf die Logistikflächennachfrage,
- stellt die Bedeutung des deutschen Logistikimmobilienmarktes in den europäischen Kontext,
- bietet Detailprofile für 23 Logistikregionen, in welchen u. a. die Standortfaktoren bewertet, die jeweiligen Stärken und Schwächen sowie die logistischen Hot-Spots aufgezeigt, die unterschiedlichen Nutzerstrukturen analysiert und die zukünftigen Potenziale der Regionen beschrieben werden.

Damit bildet die Studie eine wissenschaftlich fundierte Grundlage für Standort- und Objektbewertungen im Logistikimmobilienbereich.

Bezug:

Verlag: Fraunhofer Verlag, Stuttgart
Erscheinungstermin: Mitte November 2015
ISBN: 978-3-8396-0926-2
Preis: 235 Euro inkl. Mehrwertsteuer
Sprache: Deutsch
Geb. Ausgabe: ca. 300 Seiten in Farbe,
davon rund 120 Seiten detaillierte Standortprofile
Plus: »Fraunhofer Logistiklandkarte Deutschland«
(Poster zum Herausnehmen)

Die Studie wird unterstützt von:

