

# Chancen und Potenziale von Logistikstandorten



Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Infrastruktur  
und Umwelt der Samtgemeinde Schwarmstedt  
30.01.2018, Schwarmstedt



## Geschäftsführender Gesellschafter

International tätiges Beratungsunternehmen für Mobilität und Logistik mit Standorten in Hannover, Berlin und Shanghai

## Chief Adviser

Initiative der Bundesregierung und der Deutschen Logistikwirtschaft zur weltweiten Vermarktung Deutschlands als Gateway und Hub für Europa - **Logistics made in Germany**

## Vorstandsmitglied

Netzwerk (Verein) zur **Förderung der Logistik** in und für Niedersachsen gemeinsam mit der niedersächsischen Logistikwirtschaft, den Logistikregionen und der Landesregierung

## Projektdirektor

Initiative des Landes zur Unterstützung der Luft- und Raumfahrtindustrie in Niedersachsen



Regionale als auch globale Handelsströme benötigen regionale wie auch globale Transportketten und Logistiksysteme

A world map in a light blue color, overlaid with a complex network of white, curved lines representing global trade and logistics routes. The lines connect various geographical locations across all continents, illustrating a highly interconnected global network.

**Local/Global Sourcing**

**Local/Global Production**

**Local/Global Distribution**

**Local/Global Marketing**

# Keine Entkopplung zwischen Wirtschaftswachstum und Verkehrsaufkommen

**Handel**



**Logistik**



**Logistik**



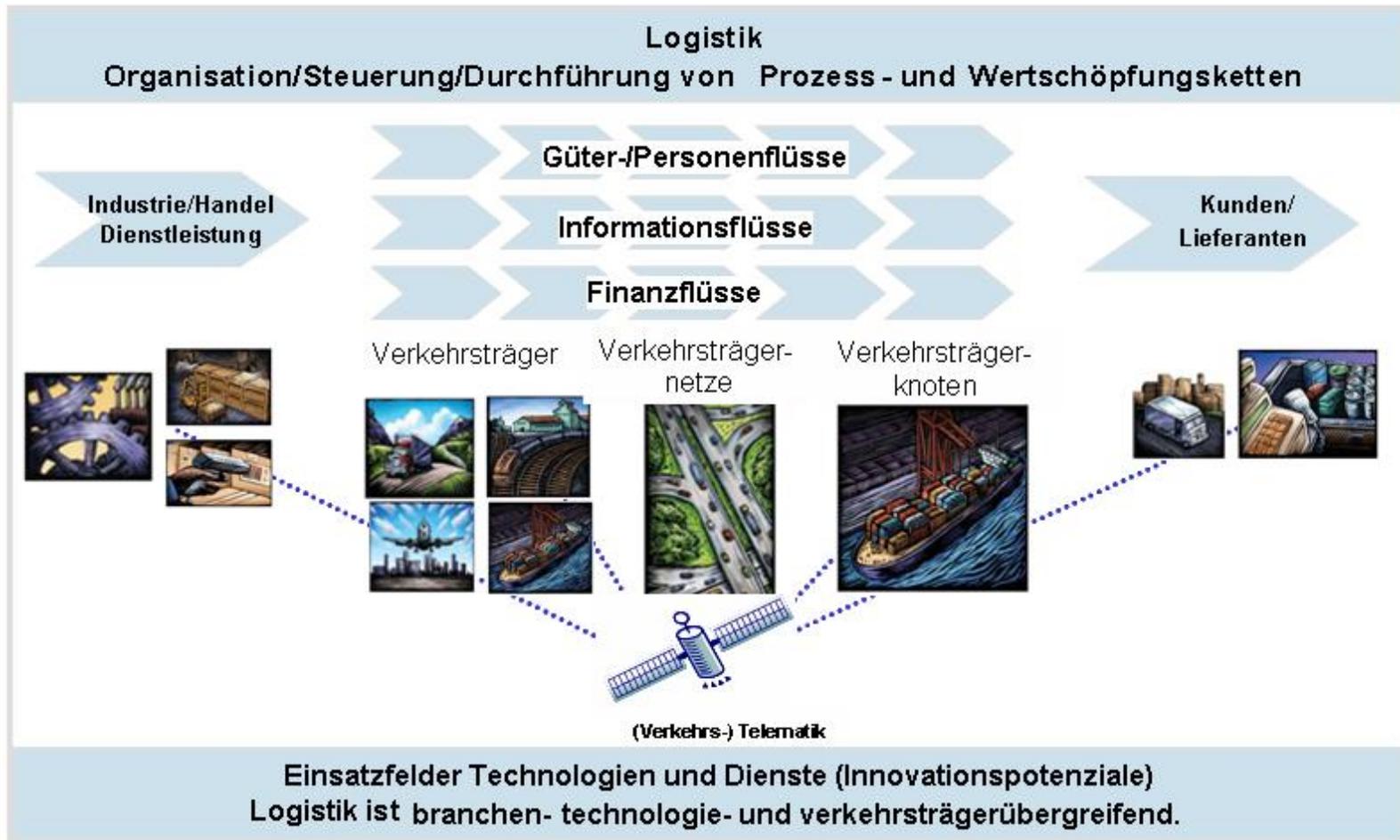
**Handel**

Ohne Logistik kein Handel <> Ohne Handel keine Logistik

# Aktuelle Verkehrsprognose 2030 (Bezugsjahr 2010, Quelle BMVI)



**Güterverkehr in Deutschland + 38 %**  
**Grenzüberschreitender Güterverkehr + 42 %**



Beschaffungslogistik  
Produktionslogistik



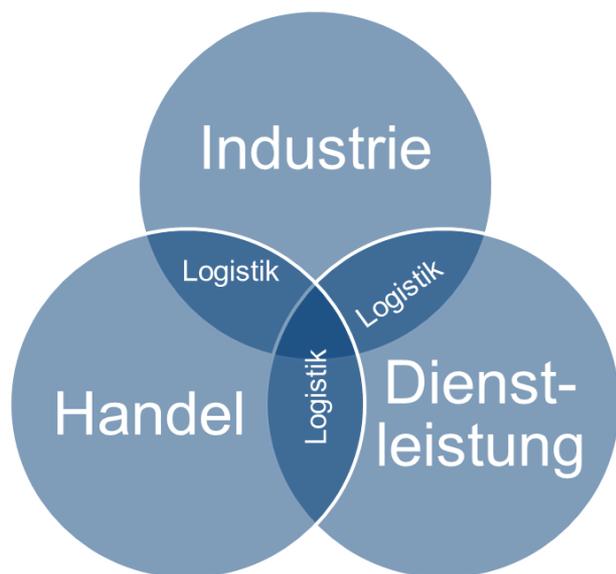
Verkehrslogistik



Distributionslogistik  
Entsorgungslogistik

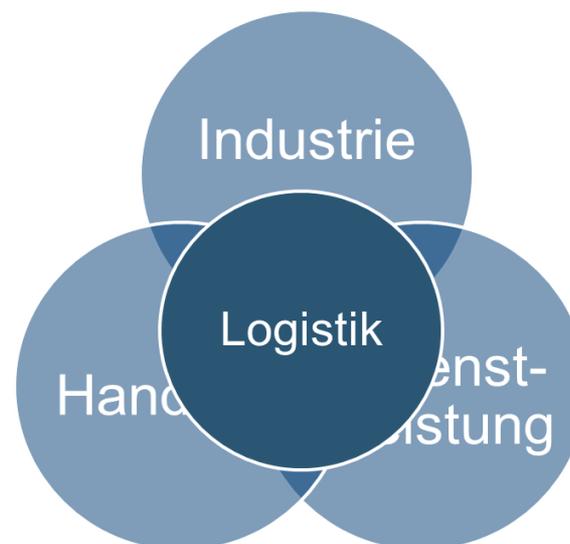
# Ist Logistik mittlerweile eine Branche oder lediglich Mittel zum Zweck?

früher



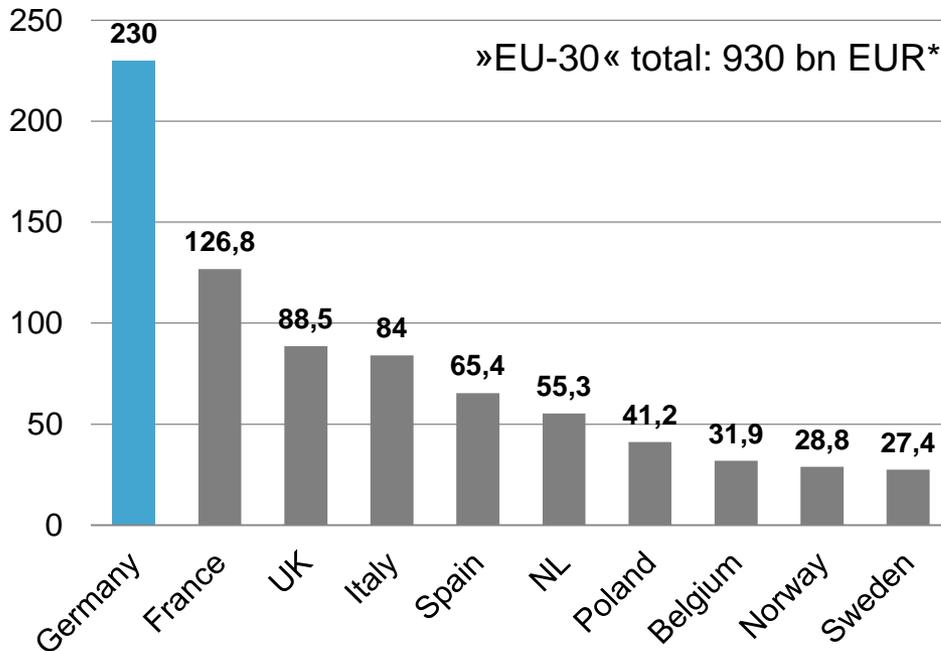
funktionsorientierte  
Sichtweise (Transport,  
Umschlag, Lager)

heute



Logistikindustrie „Produktion von  
Dienstleistungen“, Übernahme von  
Zusatzaufgaben (IT, Fulfillment, Montage,  
Service etc.)

## Germany is Europe's Nr. 1 logistics market giant with € 230 billion revenue



Germany's logistics market revenue exceeds Europe's 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> leader (France and UK) combined

Germany's logistics market revenue equals 30% of Europe's top 10 total

With an annual turnover of 230 billion euro, logistics is the third largest industry sector in Germany.

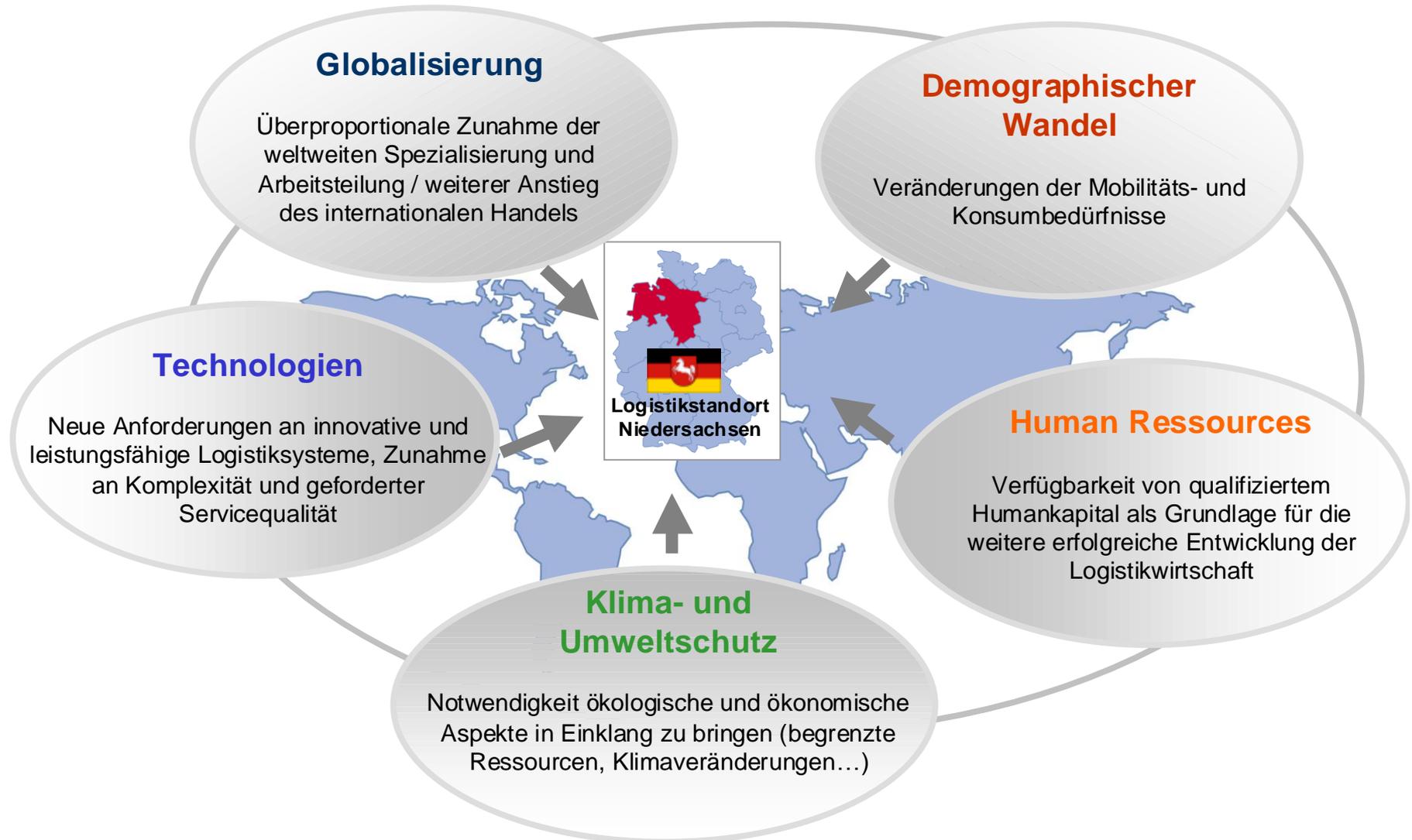
Germany's logistics market revenue is over 4.15 times larger than the Netherlands – its traditional competitor.

- **Standortfaktor Logistik**  
Logistische Kompetenz und Logistische Infrastrukturen
- **Wettbewerbsfaktor Logistik**  
Markterschließung und Effizienzpotenziale
- **Wachstums-/Arbeitsplatzmotor Logistik**  
Wachstumsbranche: + 4 % p.a.
- **Sicherung Ver-/Entsorgung Wirtschaftsstandort**  
Wertschöpfung / Querschnittsfunktion über alle Wirtschaftsbereiche
- **Dienstleistungsfunktion für Wirtschaftsstandort**  
Servicedienstleistungen B2B, B2C
- **Treiber und Anwendungsfeld für Innovationen**  
Betriebliche Innovationen, Prozessinnovationen, Dienstleistungen, Soziale



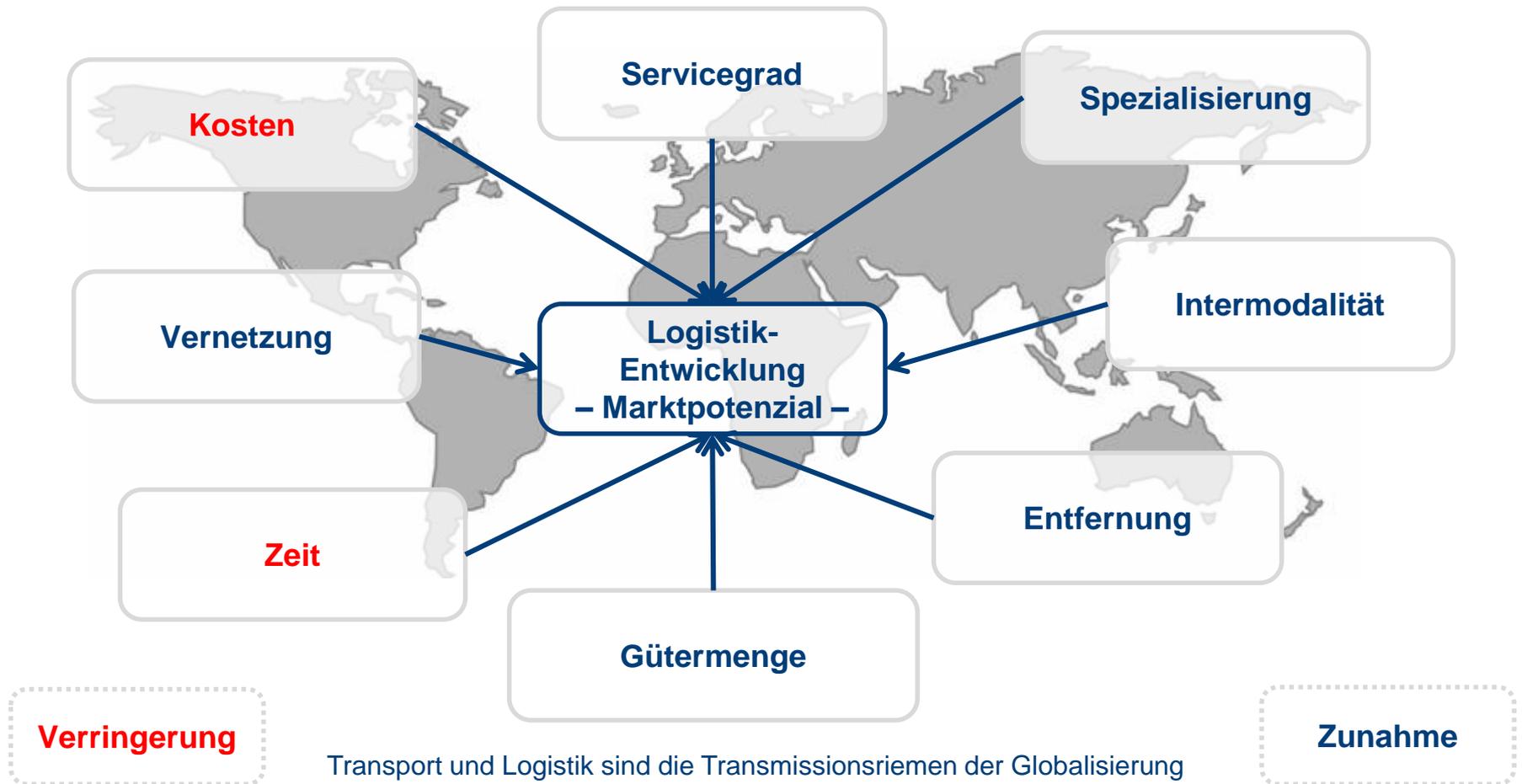
**Logistik als nachgeordnete  
Funktion in der Wertschöpfungs-  
kette**

# Weltweite Megatrends beeinflussen die Logistik massiv – auf allen Standortebenen



# Anforderungen des Marktes an die Logistik

Steigende Komplexität in Planung, Organisation und Steuerung von Logistikketten und -systemen – zeitgleich Servicequalität verbessern und Kosten reduzieren



# Logistikmarkt Niedersachsen - Marktspiegel Logistik 2016/2017

Erfassung und Auswertung der logistikaffinen Investitionen (Erst-, Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen) in Niedersachsen für das Jahr 2016

*Der Marktspiegel ist ein **Barometer** für die wirtschaftliche Entwicklung und Dynamik der Logistik in und für Niedersachsen.*

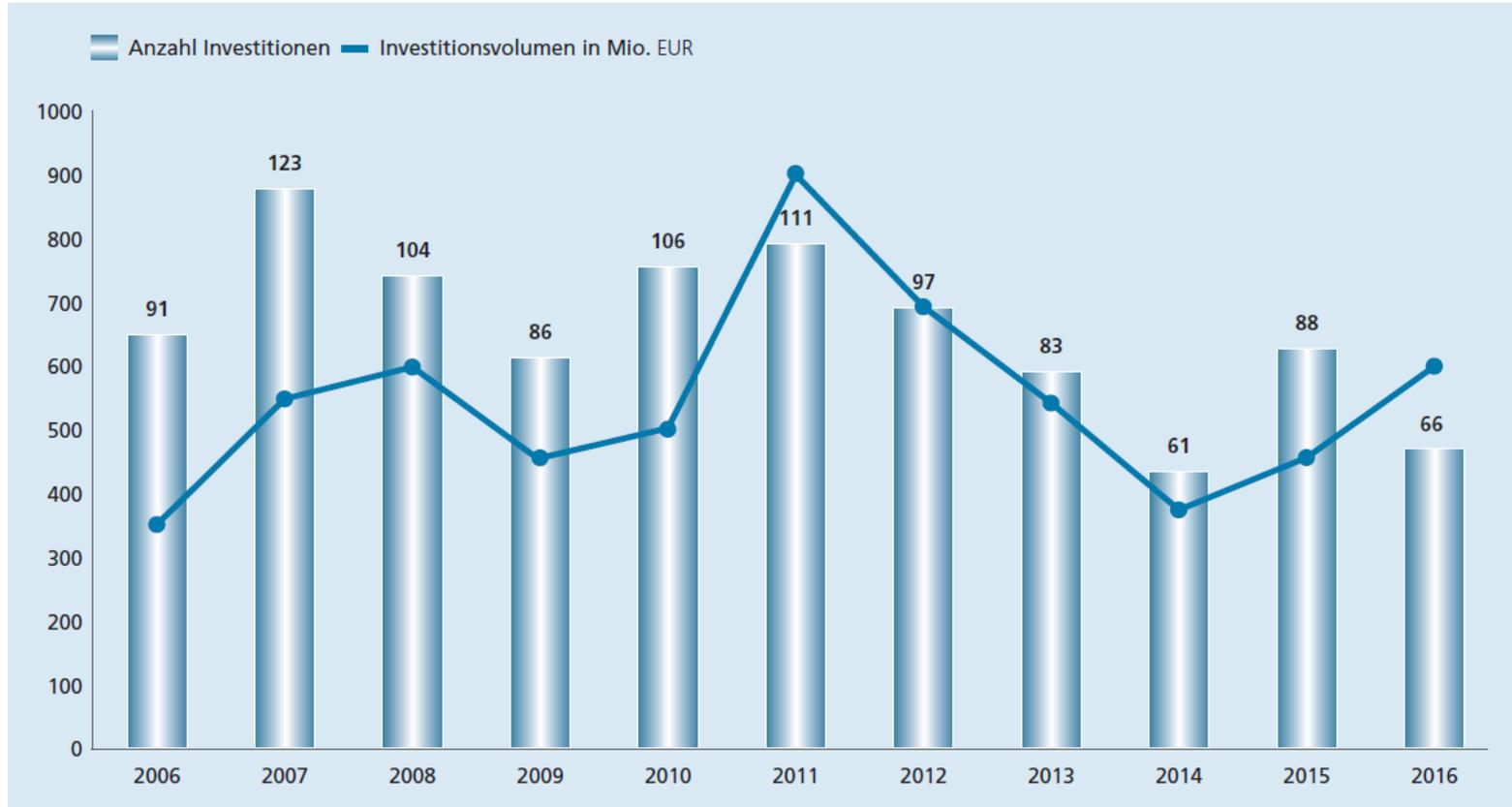
Der “Marktspiegel Logistik” dient als **Grundlage zur weiteren markt- und nutzerkonformen Ausgestaltung und Profilierung des Logistikstandortes Niedersachsen.**



- ▶ Fortschreibung des Marktspiegels für das Jahr 2016
- ▶ Anzahl, Art, Herkunft und räumliche Verteilung der Investitionen
- ▶ Investitionsvolumen
- ▶ Branchenstrukturen
- ▶ räumliche Erschließungsfunktionen/Verteilung der Logistikzentren
- ▶ Beschäftigungseffekte
- ▶ Flächenbedarf der Investitionen
- ▶ Marktperspektiven

**Hohe Rücklaufquote > 70 %**

## Anzahl der Investitionen des Zeitraums 2006 - 2016



- Mit 66 Investitionen in 2016 wurde zwar die Zahl des Vorjahres (88) nicht erreicht, jedoch hat sich das Investitionsvolumen auf über 600 Mio. Euro erhöht.

Prognose für 2017: positiv (ca. 70 Investitionen)

## Märkte/Trends

### E-Commerce



„Neue Knoten/  
Netze“

## Logistikstandort

### Standortfaktoren



„Leistungsfähigkeit/  
Vernetzungsqualität  
Flächenangebote“

## Akteure

### Endogene Potenziale



„Aus eigener  
Kraft“

## Größenstrukturen des Flächenumsatzes nach Logistiksektoren in qm 2011 - 2016

- Der Logistikimmobilienmarkt zeigt in den letzten Jahren ein konstant hohes Neubauvolumen
- **E-Commerce inzwischen mit dem größten durchschnittlichen Flächenumsatz (ca. 18.000 qm)**
- **Anteil des E-Commerce an Logistikneubauten beträgt 14 %**
- **der größte Flächenbedarf für die E-Commerce Logistik entfällt mit 42% auf die KEP-Dienstleister**
- Mit Abstand folgt Mode, Textillogistik (mit ca. 12.000 qm)

Quelle: BULWIENGESA, 2016, Fraunhofer SCS

- 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:



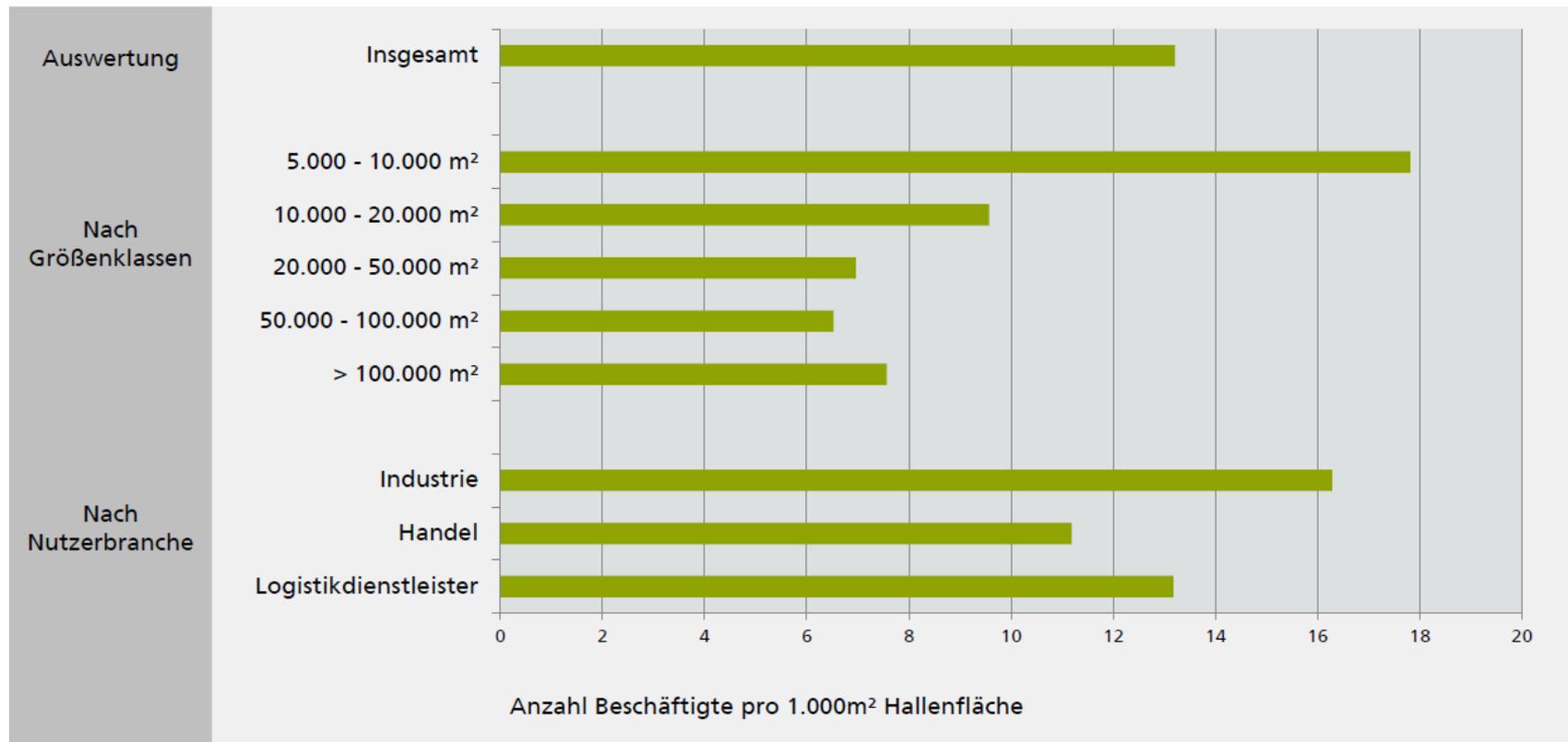
Quelle: Fraunhofer SCS

- Paketverteilzentren
- Gewerbeparks
- Temperaturgeführte Immobilien
- Distributionshallen
- Massivbau vs. Systembau
- E-Fullfilmentcenter
- Last-Mile-Immobilien
- ...



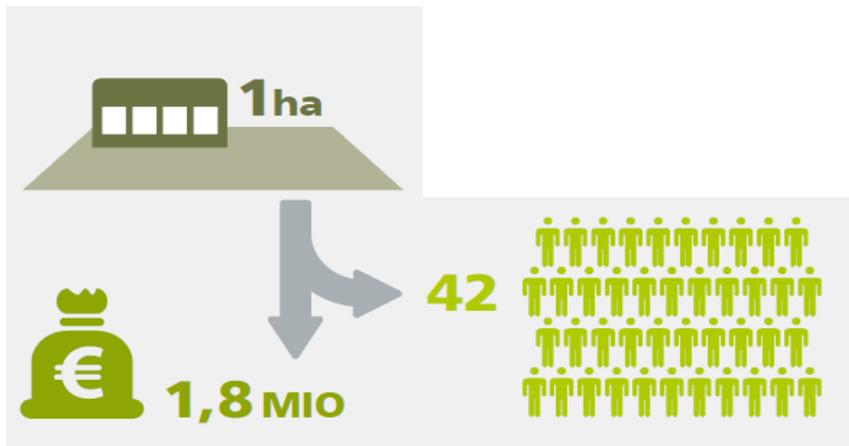
# Logistikimmobilien - Durchschnittliche Beschäftigungszahlen in Logistikimmobilien

- Die Beschäftigungswirkung von Logistikzentren ist je nach Art der Ansiedlung unterschiedlich



Quelle: Fraunhofer SCS

- 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 mehr als 140.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse in der Logistik geschaffen
- Der Flächenbedarf beträgt durchschnittlich knapp 120 m<sup>2</sup> Hallenfläche pro Kopf.
- Logistikansiedlungen von Systemlogistikern aus dem Stückgut- und KEP-Bereich bringen die höchste Arbeitsplatzintensität
- Produktionslogistiker bringen die höchsten Wertschöpfungseffekte mit sich.

Investitionsort: Hannover  
Neubau Logistikzentrum  
Branche: Logistikdienstleister  
Gesamtfläche: 75.000 qm  
Beschäftigte (neu): 300  
Investitionsvolumen: 35 Mio. €



Investitionsort: Walsrode  
Neubau Logistikzentrum  
Branche: Großhandel (Elektro)  
Gesamtfläche: 20.000 qm  
Beschäftigte (neu): 15  
Investitionsvolumen: 6 Mio. €

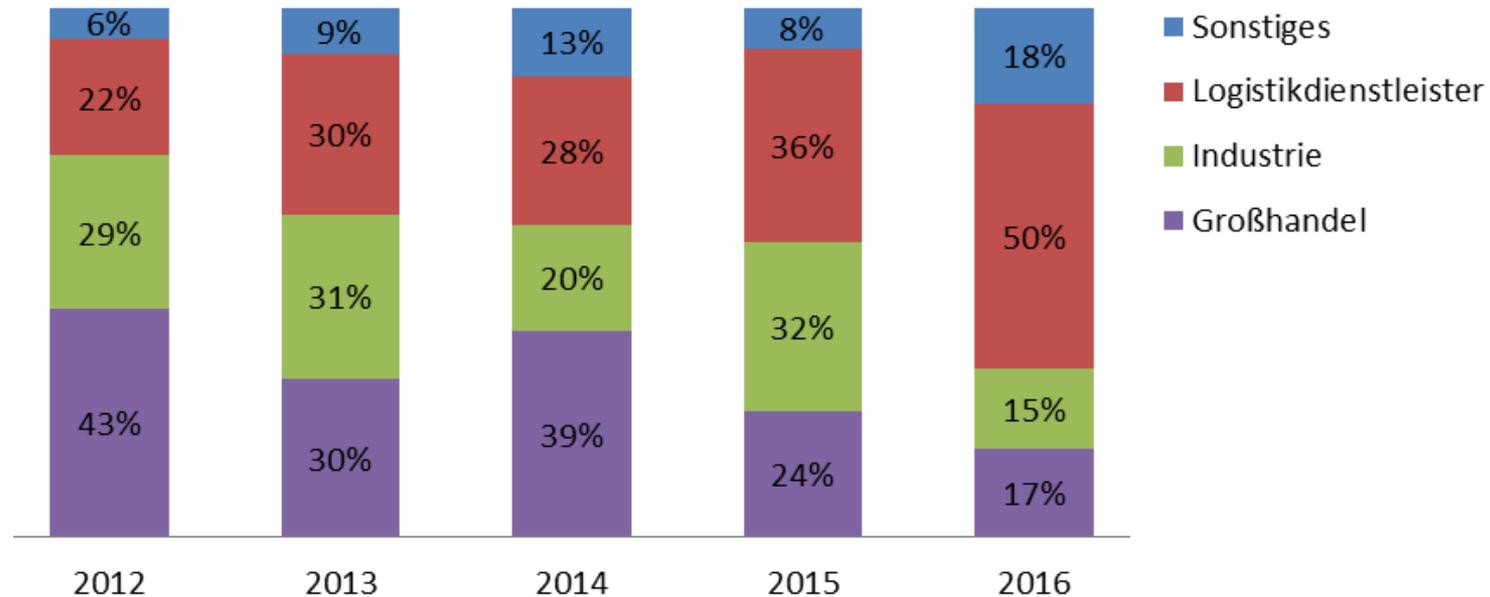


## Größenstrukturen des Flächenumsatzes nach Logistiksektoren in qm 2011 - 2016

- Der Logistikimmobilienmarkt zeigt in den letzten Jahren ein konstant hohes Neubauvolumen
- **E-Commerce inzwischen mit dem größten durchschnittlichen Flächenumsatz (ca. 18.000 qm)**
- **Anteil des E-Commerce an Logistikneubauten beträgt 14 %**
- **der größte Flächenbedarf für die E-Commerce Logistik entfällt mit 42% auf die KEP-Dienstleister**
- Mit Abstand folgt Mode, Textillogistik (mit ca. 12.000 qm)

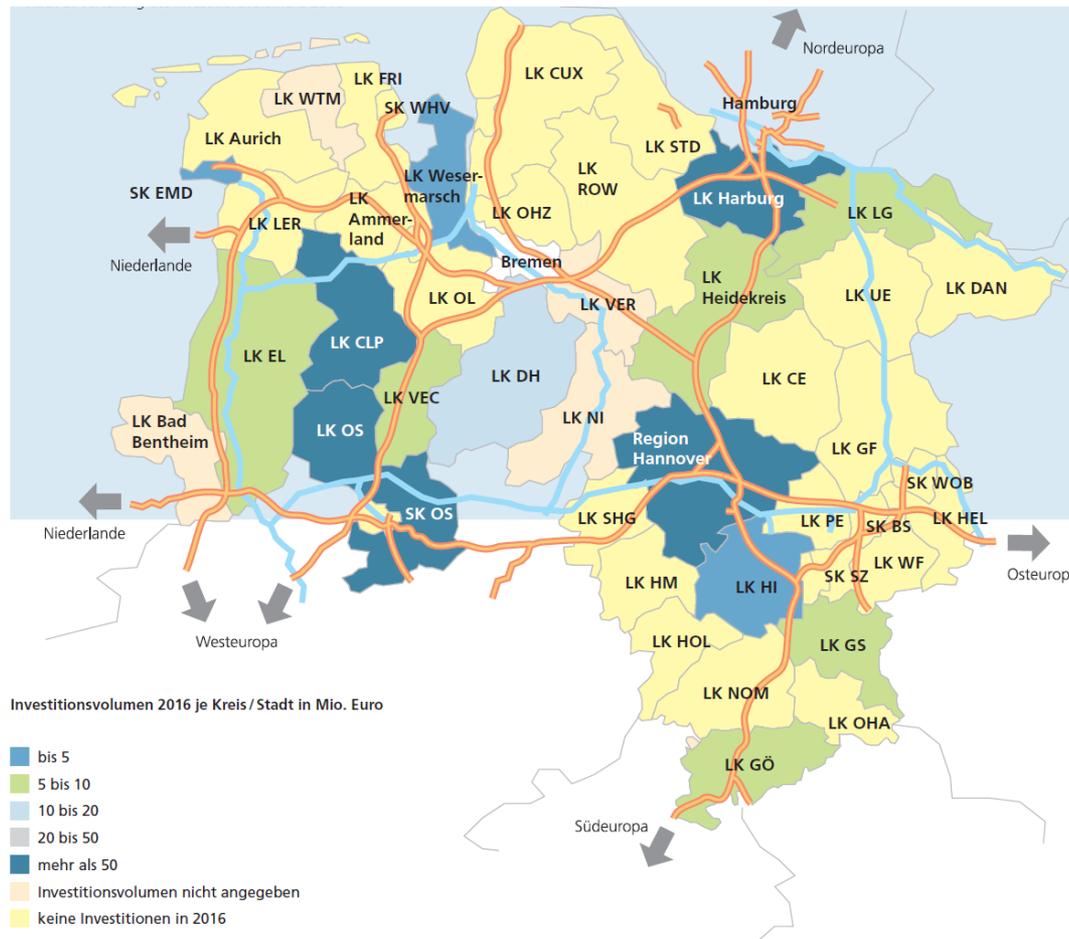
Quelle: BULWIENGESA, 2016, Fraunhofer SCS

## Branchenmix – Vergleich der Investitionsverteilung



- Hohe Zunahme bei Investitionen der Logistikdienstleister (vgl. zu 2015)
  - jede zweite logistikaffine Investition in Niedersachsen aus dieser Gruppe.
- Hohe Zunahme bei Gruppe „Sonstiges“
  - fast die Hälfte des Investitionsvolumens entfällt auf diese Gruppe
- Starke Abnahme bei der Industrie

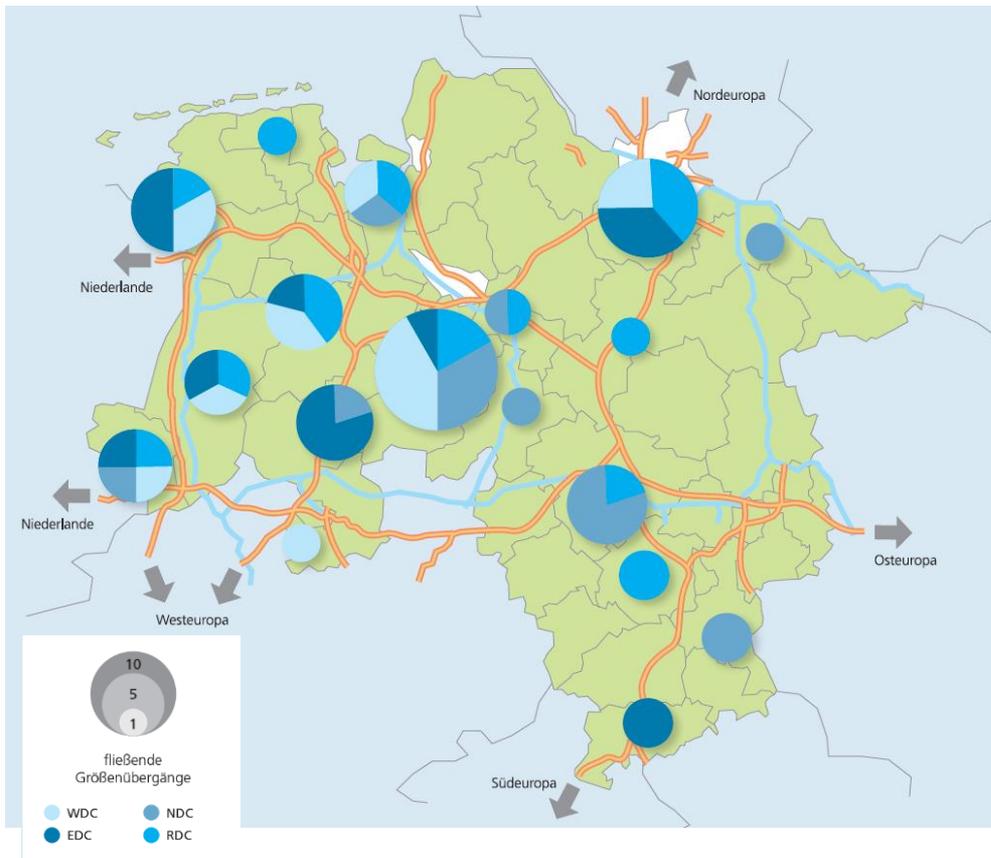
## Verteilung des Investitionsvolumens 2016



## 66 Investitionen in 2016

- ca. 2.500 neue Arbeitsplätze
  - + 4 % im Vergleich zum Vorjahr
- Knapp über 600 Mio. € Investitionsvolumen
  - + 32% im Vergleich zum Vorjahr
- rd. 40 % internationale Erschließungsfunktion

## Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2016



## 66 Investitionen im Jahr 2016

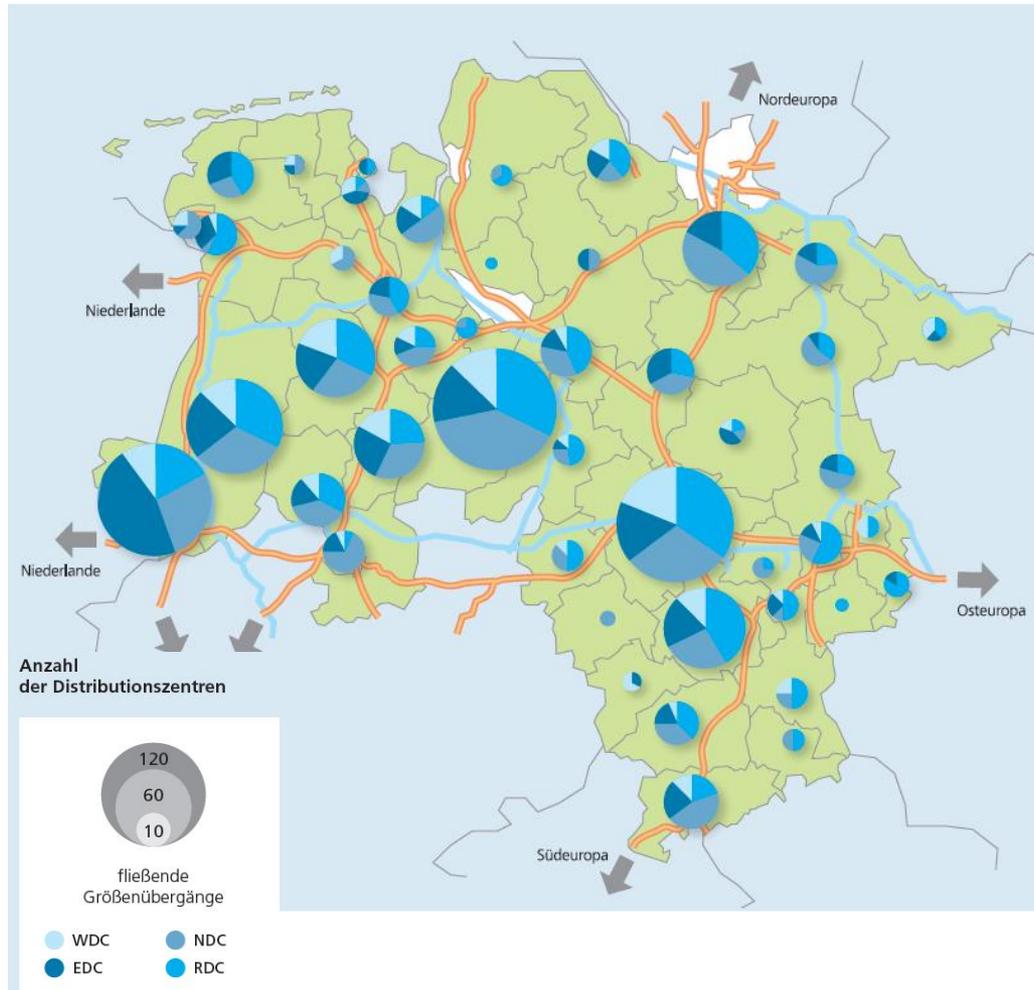
- Schwerpunktregion 2016:
  - **Hansalinie**
- Geringere Investitionen im Raum Hannover/Hildesheim als in den Vorjahren
  - Nationale DC
- Hohe Aktivitäten in der südl. Metropolregion HH und im südlichen Niedersachsen (insbes. Göttingen)
  - Internationale DC

# Logistikmarkt Niedersachsen – Kennzahlen seit 2000

Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2000 – 2015 (nach Erschließungsfunktion)

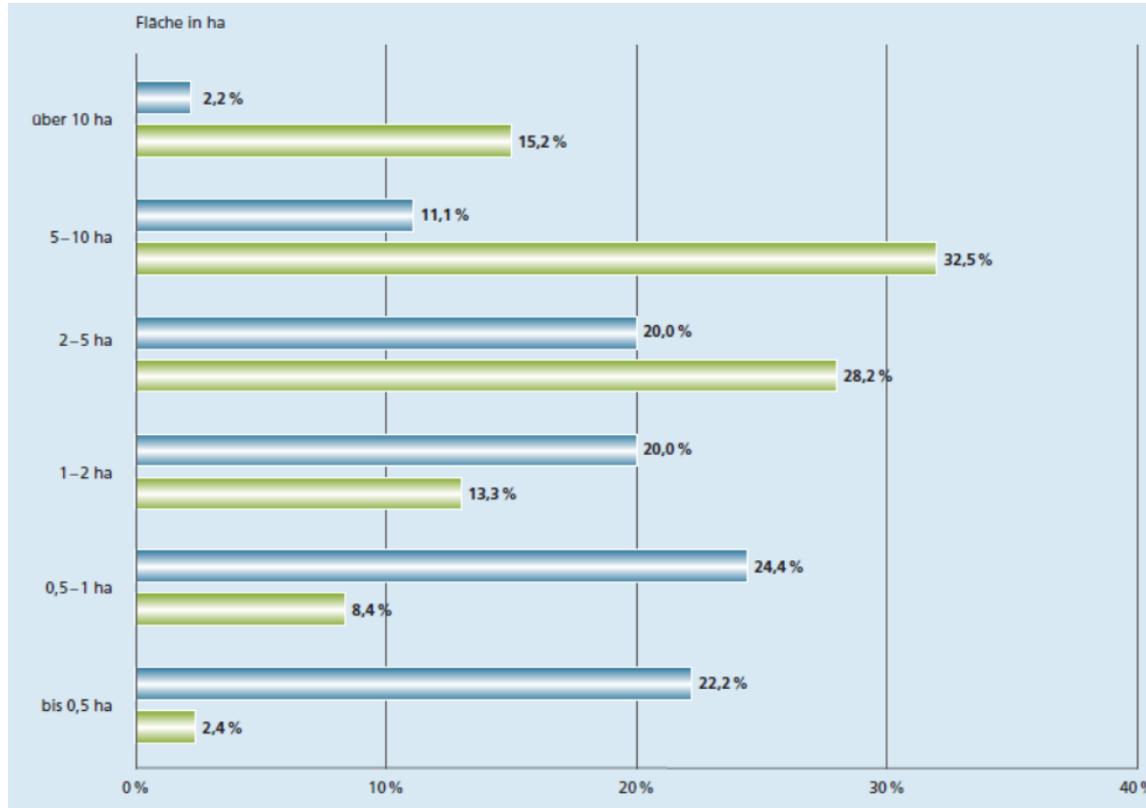
**rund 1.200 Investitionen  
seit 2000**

- > 50.000 neue Arbeitsplätze
- > 8 Mrd. € Investitionsvolumen
- 3 Schwerpunktregionen:
  - Hannover-Hildesheim
  - Hansalinie
  - Emsachse
- etwa 30% internationale Erschließungsfunktion
- Hoher Stellenwert der transeuropäischen Korridore und Zugang zu den logistischen Knoten



# Niedersachsen - Investitionen nach Flächeninanspruchnahme

## Flächenverteilung logistikaffiner Investitionen 2016

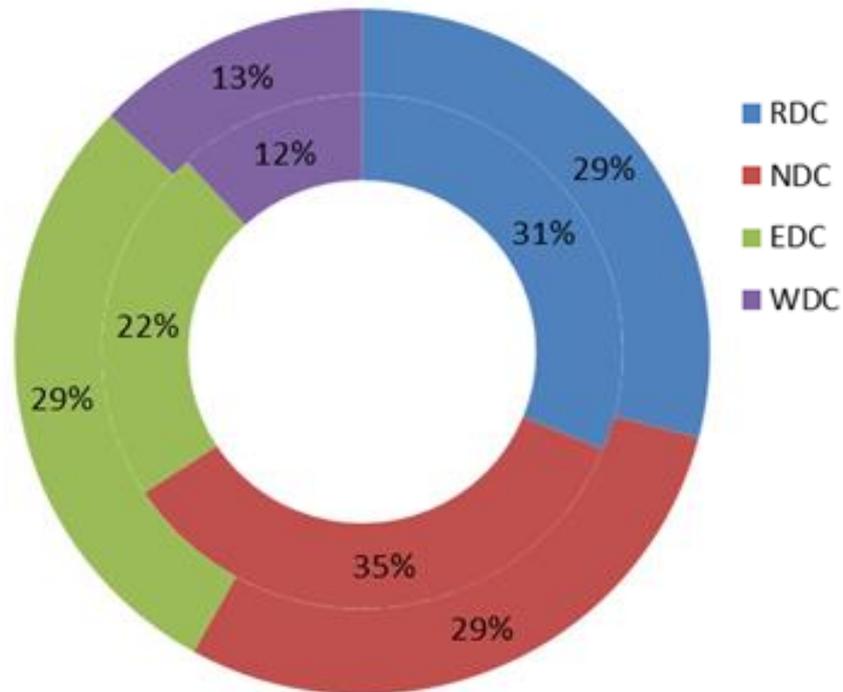


Anteil an Investitionen

Anteil an Gesamtfläche

- Erneute Verringerung der gesamten Flächeninanspruchnahme auf ca. 93 ha
- Der Trend geht zu kleinflächigen logistikaffinen Investitionen  
(2014: 2,8 ha je Investition; 2015: 1,75 ha je Investition; 2016: 1,9 ha je Investition)
- Das durchschnittliche Investitionsvolumen pro Hektar ist wieder im Aufwärtstrend  
(2014: 3,1 Mio. Euro/ha; 2015: 4,1 Mio. Euro/ha; 2016: ca. 6 Mio. Euro/ha)

# Erschließungsfunktion 2016 und im langjährigen Vergleich



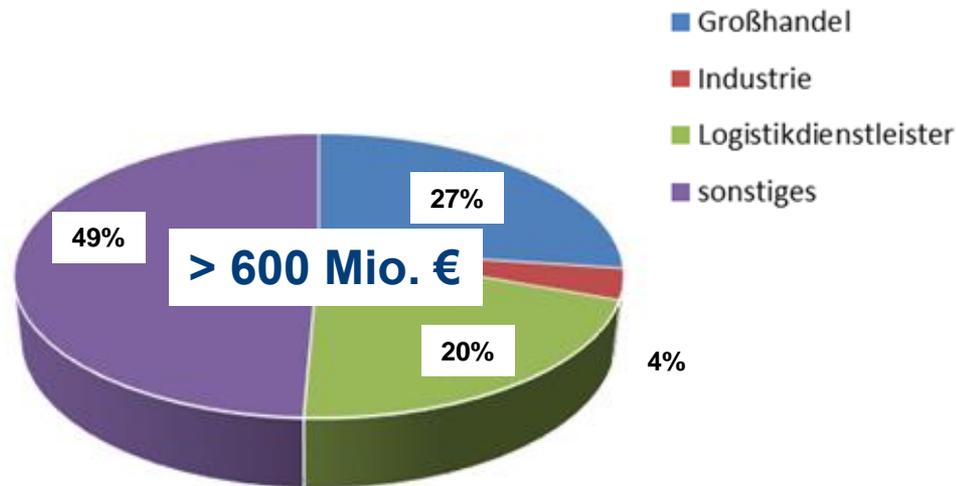
2016 gekennzeichnet von Aktivitäten in internationale Distributionszentren

**Außenring: 2016**

**Innenring: 2000 - 2015**

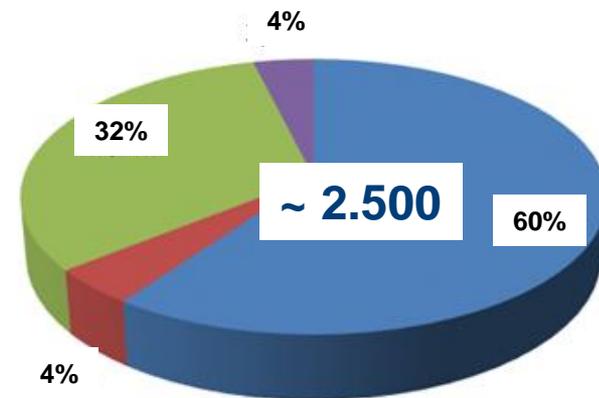
- Verringerung von Distributionszentren mit nationaler Reichweite (NDC) im Jahr 2016 im Vergleich zum langjährigen Mittel
- **Zunahme von Distributionszentren mit internationaler Reichweite**
- Grundsätzlich seit 2000 2/3 der Investitionen mit nationaler Reichweite und 1/3 mit internationaler Reichweite
- Logistikdienstleister haben 2016 überwiegend in internationale Distributionszentren investiert

## Verteilung Investitionsvolumen 2016

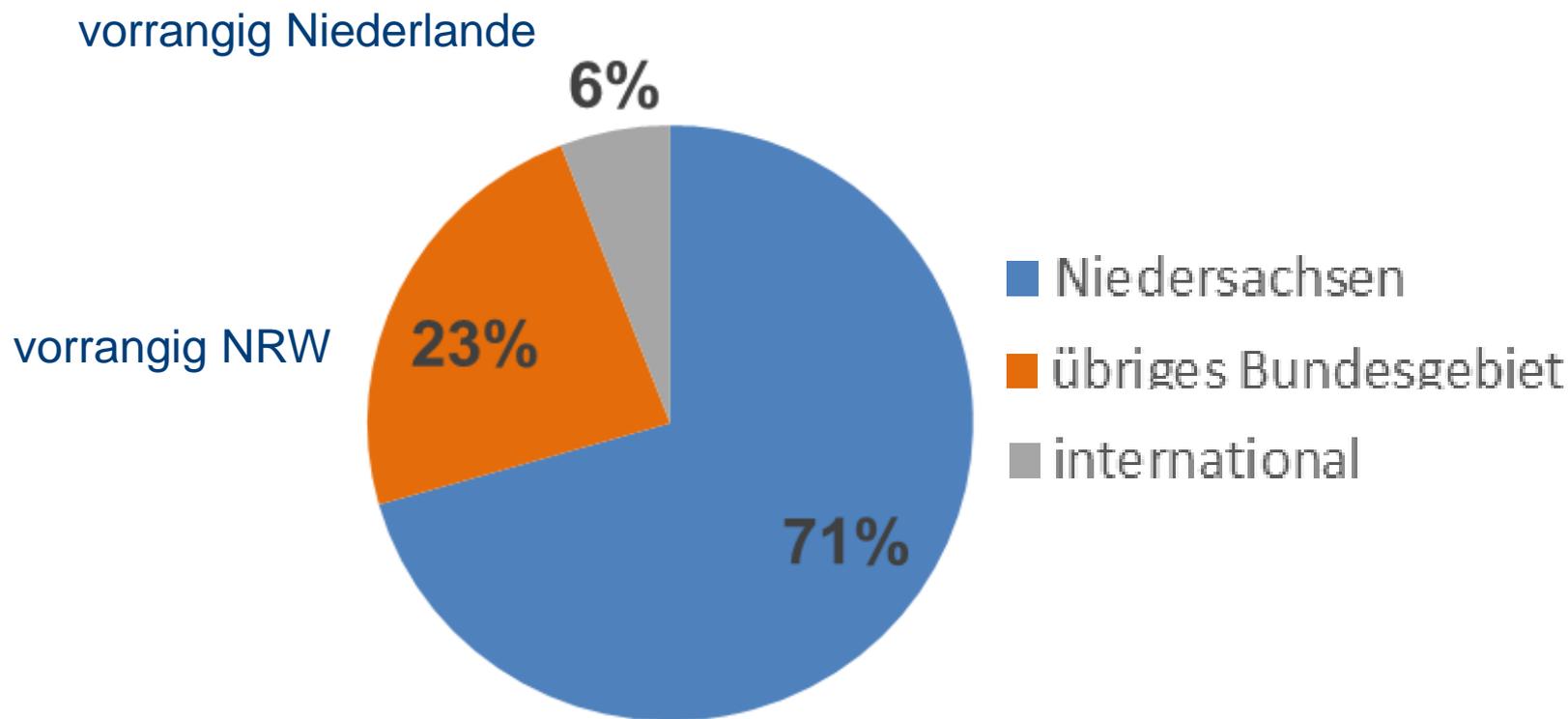


- Investitionstreiber ist Gruppe „sonstiges“
- Hoher Anteil bei „Sonstiges“, vor allem durch Tätigkeiten von Projektentwicklern
- niedrige Investitionsanteile bei Industrie in 2016

## Arbeitsplätze neu 2016

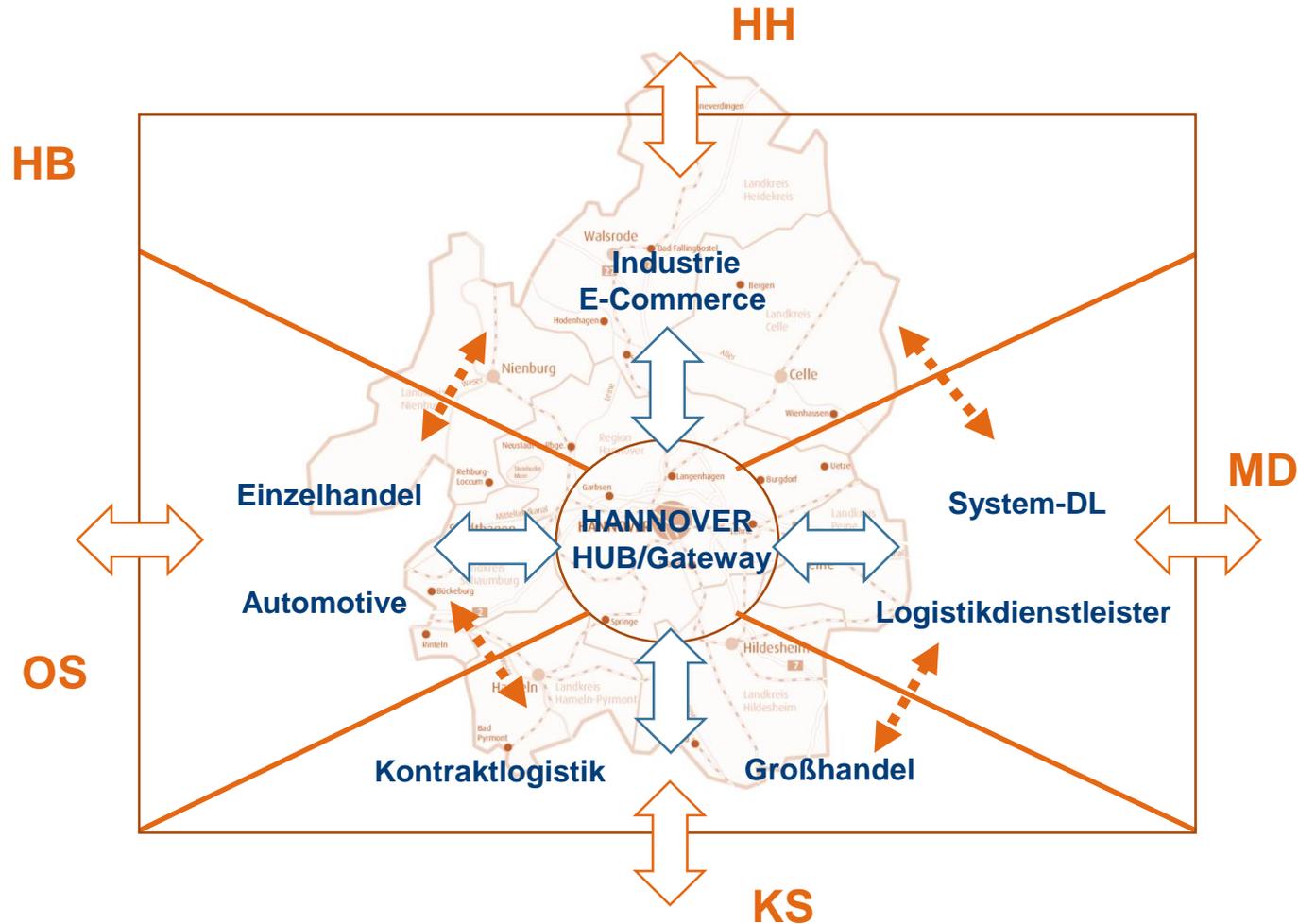


- Großhandel ist 2016 größter Jobmotor
- Großer Anteil von neuen Arbeitsplätzen bei Objekten, die durch Logistikdienstleister realisiert werden
- Sehr geringe Arbeitsplatzintensität bei Industrie



- Rückgang der Investitionen aus Niedersachsen (Anteil 2015:74%)
- Leichter Rückgang internationaler Investitionen (Anteil 2015: 7%)
- Auch 2016 kommt der überwiegende Anteil von ausländischen Investition aus den Niederlanden
- 2016 sind die Investitionen aus Niedersachsen Grundlage für die Entwicklung und Stärkung des Logistiklandes Niedersachsens

## Logistikprofile der Teilregionen im EWH – Erster Entwurf





## Kontakt

---



Stefan Schröder  
LogisticNetwork Consultants GmbH  
Breite Straße 7  
D-30159 Hannover

T: 0511 / 35 77 92 – 0  
F: 0511 / 35 77 92 – 20

[www.LNC-Hannover.de](http://www.LNC-Hannover.de)