



LoGe 2015

Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete
in Deutschland

Eine Studie der Logivest GmbH

in Kooperation mit der Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS



LoGe 2015

Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland

Dort wo Logistikimmobilien gebaut werden, entstehen wichtige Arbeitsplätze und relevante Leistungen, die für unseren Konsum und Wohlstand unverzichtbar sind. Die Großzahl der in der Logistikbranche agierenden Unternehmen hat sich mit ihren Logistikimmobilien, Distributionszentren, Lager- und Speditionshallen oder Cross-Dock-Centern in Gewerbegebieten in ganz Deutschland verteilt.

Ansiedlungen von Logistikimmobilien sind dabei nicht mehr ausschließlich individuelle Unternehmensentscheidungen, sondern haben eine weit umfassendere Bedeutung für die regionale und nationale Wirtschaft und somit auch für die Gesellschaft, die Umwelt und die Politik. Die damit verbundenen Fragen, was ein typisches Logistik-Gewerbegebiet ausmacht, wie es sich im Zeitverlauf entwickeln kann und welche Gewerbegebiete in Deutschland für Logistiktutzungen besonders relevant sind, waren nach wie vor nicht umfassend geklärt.

Die von Logivest und Fraunhofer SCS durchgeführte Studie „LoGe 2015: Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland“ analysiert deshalb erstmals Logistik-Gewerbegebiete deutschlandweit und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Transparenz und Sichtbarkeit von logistikaffinen Gewerbegebieten.

Die Ergebnisse sollen sowohl als katalogartiger Überblick über die wichtigsten Logistik-Gewerbegebiete

und ihre Bewertungskriterien dienen, als auch eine Argumentationsgrundlage für die unterschiedlichen Stakeholder darstellen, um Gewerbeansiedlungen und insbesondere die Logistikbranche bei Strukturplanungen besser zu verstehen und zukunftsorientiert berücksichtigen zu können.

Folgende Kernfragen standen im Mittelpunkt der Untersuchung:

- Was unterscheidet Logistik-Gewerbegebiete von anderen Gewerbegebieten?
- Wie sieht der typische „Lebenszyklus“ eines Logistik-Gewerbegebiets aus?
- Was macht ein erfolgreiches Logistik-Gewerbegebiet aus?
- Welche Gewerbegebiete sind als Logistikstandorte in Deutschland besonders erfolgreich?
- Wie können diese miteinander verglichen werden?
- Welchen gemeinschaftlichen „Nutzen“ hinsichtlich Arbeitsplätzen, Gewerbesteuer und lokaler Wertschöpfung bieten Logistik-Gewerbegebiete?
- Welche Trends wirken auf die weitere Entwicklung von Logistik-Gewerbegebieten und welche zukünftigen Potenziale bieten diese?

Definition eines Logistik-Gewerbegebiets

Ein Logistik-Gewerbegebiet stellt die Ansiedlung mehrerer Unternehmen mit dem Zweck der Ausführung logistischer Prozesse dar und wird überwiegend durch Lager- und Logistikflächen genutzt. Die Ansiedlungsfläche unterliegt einer Ausweisung als Gewerbegebiet,

Industrie- oder Sondergebiet für die Logistik. Die für die Logistik vorgesehenen Parzellen des Gewerbegebietes erfüllen mit einer Mindestgröße von 5.000 m² die typischen Flächenbedarfe von Logistikzentren.

Entwicklungsphasen von Logistik-Gewerbegebieten

Logistik-Gewerbegebiete haben im Laufe der letzten 40 Jahre unterschiedliche Entwicklungsphasen durchlaufen. Während in den 1970er Jahren Logistikaufgaben vornehmlich in Eigenregie am jeweiligen Produktionsort betrieben wurden, zeigten sich in den 1990ern mit zunehmendem Outsourcing und damit verbunden der zunehmenden Ansiedlung von Logistikdienstleistern Konzentrationstendenzen in den von Kommunen außerhalb von Städten geplanten Gewerbegebieten.

Heute finden sich dagegen vermehrt Einzelansiedlungen sowie spezielle, auf die Bedürfnisse der Logistik zugeschnittene Logistikparks abseits der von Raumplanern vorgegebenen Logistik-Gewerbegebiete. Die verschiedenen Typen von Logistik-Gewerbegebieten und ihre Entwicklung im Zeitverlauf werden in der Studie überblicksartig dargestellt und anhand von Beispielen erläutert.

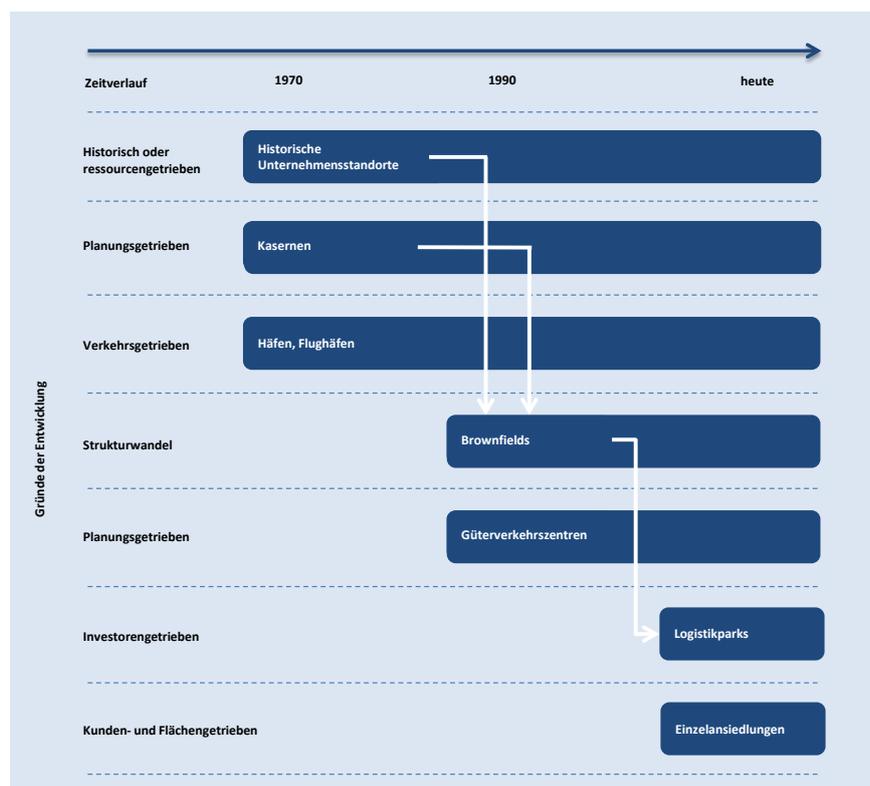


Abbildung: Entwicklungsphasen von Logistik-Gewerbegebieten

Die Suche nach den erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebieten

Um die wichtigsten bzw. erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete zu identifizieren, wurden die langjährig bei Logivest und Fraunhofer SCS gepflegten Datenbestände über Logistikimmobilien durch Methoden moderner Geo-Informationssysteme analysiert und durch intensives Research ergänzt. Im Ergebnis konnte somit auf eine einzeln geprüfte und plausibilisierte Liste von über 400 Logistik-Gewerbegebieten

zurückgegriffen werden. Daraus wurden diejenigen in das Ranking einbezogen, die eine Logistikimmobilienfläche von über 100.000 m² und mindestens zwei Ansiedlungen aufweisen konnten. So sind insgesamt 154 Logistik-Gewerbegebiete in die anschließende Bewertung und das Ranking eingeflossen.

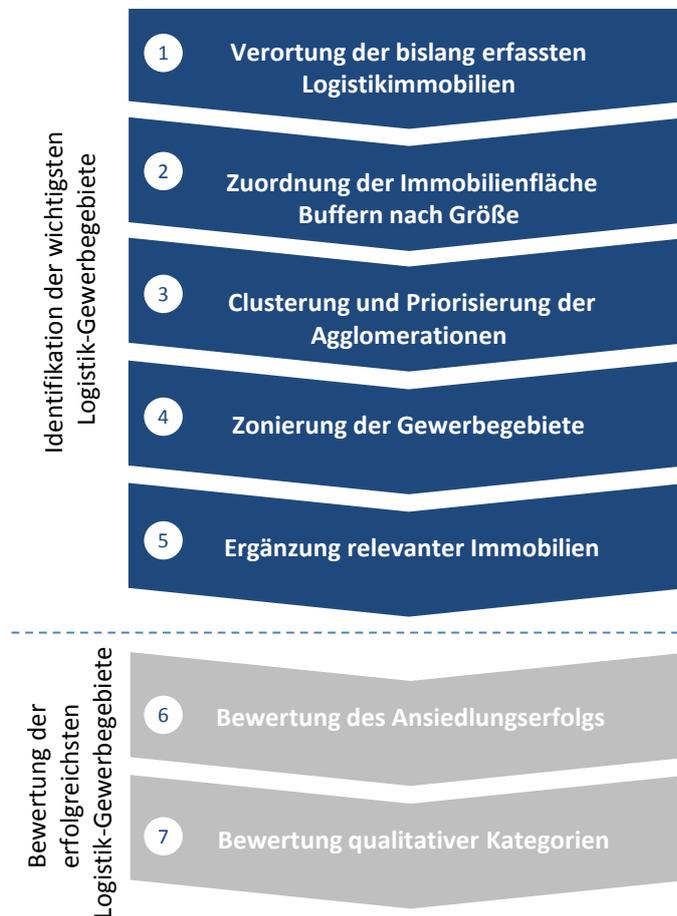


Abbildung: Vorgehensweise zur Ermittlung der erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete im Überblick

Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete Deutschlands - Ergebnisse

Gewerbegebiet				Ansiedlungserfolge				Vergleich / Bewertung			Services				Auflagen / Rahmenbedingungen			
Platzierung im Ranking	Name	PLZ	Ort	Logistikimmobilienfläche in m ²	Anzahl an Logistikimmobilien	Neubaufächen seit 2005 in m ²	Bewertung Ansiedlungserfolg	Bewertung Infrastruktur	Bewertung Ökonomisches Umfeld	Bewertung Kosten	ÖPNV - Anbindung	Gastronomie	Tankstelle / Rasthof	LKW - Werkstatt	24h-Nutzbarkeit	Nutzungsaufgaben (GI/GE/SO)	Autobahnzugang ohne Ortsdurchfahrt	Verfügbare Flächen ≥ 2 ha
1	GVZ Bremen	28197	Bremen	≥ 820000	≥ 30	≥ 250000	30				✓	✓	✓	✓	✓	GI	✓	✓
2	Logport I	47229	Duisburg	≥ 550000	≥ 30	≥ 300000	29				✓	✓	✓	✓	✓	GI	✓	✓
3	GVZ Nürnberg	90451	Nürnberg	≥ 550000	≥ 50	≥ 150000	28				✓	✓	✓	✓	✓	GE/GI	✓	✓
4	Hamburg Altenwerder	21129	Hamburg	≥ 410000	≥ 10	≥ 150000	26				✓	✓	✓	✓	✓	GI	✓	k.A.
5	GVZ Berlin Süd	14979	Großbeeren	≥ 360000	≥ 20	≥ 150000	26				✓	✓	✓	✓	✓	GI	✓	✓
6	Hamburg Billbrook	22113	Hamburg	> 860000	> 80	> 50000	25				✓	✓	✓	✓	✓	GI	✓	k.A.
7	Linnfeld Baunatal	34225	Baunatal	> 500000	> 10	> 150000	25				✓	✓	✗	✗	✓	GE/GI	✓	k.A.
8	GVZ Erfurt	99098	Erfurt	≥ 420000	≥ 10	≥ 200000	25				✓	✓	✓	✗	✓	GE/GI	✓	✓
9	Hamburg Allermöhe	21035	Hamburg	≥ 350000	≥ 30	≥ 100000	25				✓	✓	✓	✓	✓	GI/GE	✓	k.A.
10	GVZ Kassel	34123	Kassel	≥ 250000	≥ 10	≥ 150000	24				✓	✓	✓	✓	✓	GE/GI	✓	✗

Bewertung aus Sicht des Ansiedlers:
 positiv / überdurchschnittlich im Bundesvergleich
 neutral / durchschnittlich im Bundesvergleich
 negativ / unterdurchschnittlich im Bundesvergleich

Prüfung der Kriterien:
✓ vorhanden
✗ nicht vorhanden
 k.A. keine Angabe

Abbildung: Die Top-10 der erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland

Die Ergebnisse des Rankings werden für insgesamt 154 Gewerbegebiete in tabellarischer Form zusammen mit drei qualitativen Bewertungskategorien (Infrastruktur, ökonomisches Umfeld, Kostensituation),

dem lokalen Serviceangebot und ggfs. vorhandenen Auflagen/Rahmenbedingungen in der kompletten Studie übersichtlich dargestellt.



Abbildung: Ranking- und Bewertungsmethode im Überblick

Das ermittelte Ranking fasst somit die größten und dynamischsten Logistik-Gewerbegebiete zusammen und ermöglicht gleichzeitig den Vergleich der qualitativen Kategorien untereinander. Diese Aufstellung ist für zahlreiche Akteure von großem Interesse: Sowohl

Ansiedler und Zulieferer, Projektentwickler und Investoren, als auch Wirtschaftsförderer und Politiker erhalten damit einen fundierten Überblick über die Verteilung erfolgreicher Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland.

Eine besonders hohe Dichte an erfolgreichen Logistik-Gewerbegebieten ergibt sich im Großraum Hamburg, dem Rheinland, dem Ruhrgebiet sowie dem Großraum zwischen Stuttgart und Frankfurt

am Main. Aber auch die Regionen um Berlin, München, Hannover, Leipzig-Halle, Erfurt, Ulm und Bremen weisen zahlreiche im Ranking enthaltene Logistik-Gewerbegebiete auf.



Abbildung: Verortung der erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland



Die Prüfung der im Ranking ermittelten Stichprobe hinsichtlich der zugrunde gelegten Bewertungskriterien ergab darüber hinaus einige interessante Zusammenhänge bezüglich des Erfolgs von Logistik-Gewerbegebieten und ihrer Rahmenbedingungen:

- 90 Prozent liegen nicht weiter als 10 km von der nächsten Autobahnanschlussstelle entfernt
- 74 Prozent haben ein KV-Terminal in ihrer Nähe
- 81 Prozent haben eine große Zahl logistikaffiner Betriebe in ihrem Umfeld
- 79 Prozent liegen in bedeutenden Ballungsgebieten
- 30 Prozent weisen unterdurchschnittliche Grundstückspreise auf
- 92 Prozent weisen eine ÖPNV-Anbindung auf
- 66 Prozent sind zumindest teilweise als Industriegebiet ausgewiesen
- 49 Prozent verfügen noch über nennenswerte Erweiterungsflächen

	Merkmal	Kriterium	Anteil zutreffender Gewerbegebiete im Ranking	Berücksichtigung im Ranking
Ansielungserfolg	Bestandsfläche	≥ 100.000 m ² an Logistikimmobilienfläche	100%	Basis der Ranking-Platzierung
	Anzahl an Logistikimmobilien	≥ 10	32%	
	Neubaudynamik	≥ 75.000 m ² Logistikimmobilienfläche seit 2005	40%	
Infrastruktur	Nähe zur Autobahn	≤ 10 km	91%	Qualitative Bewertung im Bundesvergleich; kein Einfluss auf das Ranking
	Qualität Autobahn	Autobahnkreuz in der Nähe	59%	
	Nähe zu KV-Terminal	≤ 25km	74%	
	Nähe zum Frachtflughafen	≤ 45 km	58%	
Ökonomisches Umfeld	Beschäftigungspotential	≤ 6,7% Arbeitslosenquote	50%	
	Industriedichte	≥ 20% Industriebeschäftigte pro km ²	73%	
	Anzahl der Betriebe	≥ 2.700 logistikaffine Betriebe im Landkreis	81%	
	Bevölkerungsdichte	≥ 1.000.000 Einwohner in 40km Umkreis	79%	
	BIP pro Kopf	≥ 25.600 € / Kopf	73%	
Kosten	Grundstückspreise	≤ 50 € / m ²	31%	
	Lohnkosten	≤ 2.350 € / m ²	30%	
	Gewerbesteuersatz	≤ 365	30%	
Dienstleistungsangebot	ÖPNV-Anbindung	vorhanden	92%	Deskriptive Ausweisung; kein Einfluss auf das Ranking
	Gastronomie	vorhanden	94%	
	Tankstelle / Rasthof	vorhanden	69%	
	LKW-Werkstatt	vorhanden	29%	
Rahmenbedingungen / Auflagen	24h-Nutzbarkeit	vorhanden	71%	
	Nutzungsaufgaben	Ausweisung als GI	66%	
	Autobahnzugang ohne Ortsdurchfahrt	vorhanden	92%	
	Verfügbare Flächen	≥ 10 ha	49%	

Abbildung: Auswertung der ermittelten Logistik-Gewerbegebiete nach qualitativen Kriterien

Kennzahlen und Implikationen für die Wirtschaftsförderung

Große Logistikansiedlungen stoßen häufig auf kritische Reaktionen seitens der Anwohner und der im Planungs- und Genehmigungsverfahren eingebundenen Behörden. Aus diesem Grund wurde anhand von bestehenden Untersuchungen auf diese regionalökonomischen Aspekte von Logistik-Gewerbegebieten eingegangen und, wo möglich, ein Bezug zu dem im Rahmen der Studie ermittelten Ranking hergestellt.

Hier einige Beispiele:

- Die Beschäftigungswirkung von Logistikansiedlungen ist je nach Branche und Nutzungsform stark unterschiedlich, im Durchschnitt kann von 54 Beschäftigten pro ha Grundstücksfläche ausgegangen werden.
- Auf 100 stationär Beschäftigte in einem Logistikzentrum entfallen zusätzlich durchschnittlich rund 35 LKW-Fahrer und 27 Beschäftigte in direkt assoziierten Service-Bereichen der Logistik-Zulieferwirtschaft (z.B. IT, Reparatur-, Versicherungs-, Reinigungs- und Sicherheitservices).
- Pro Beschäftigtem in Lager-, Umschlags- und kaufmännischen Logistikberufen kann mit einem

durchschnittlichen Wertschöpfungsbeitrag von knapp 45.000 € pro Jahr gerechnet werden.

- Es besteht ein eindeutiger Zusammenhang zwischen großen Logistik-Gewerbegebieten und einem regional überproportionalen Gewerbesteueraufkommen.
- Logistik-Gewerbegebiete sind keine Monokulturen: Rund 52 Prozent der Logistikimmobilien in den 154 erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebieten entfallen auf Nutzer aus dem Bereich der Logistikdienstleister, weitere 25 Prozent auf Unternehmen des Groß- und Einzelhandels und die verbleibenden 23 Prozent auf Ansiedler aus den Industriebereichen.

Diese beispielhaften Kennzahlen zeigen, dass es sich lohnt, (Logistik-)Gewerbegebiete intelligent und konstant weiterzuentwickeln und zu vermarkten. Durch dauerhafte und professionelle „Bewirtschaftung“ von Gewerbegebieten, ob voll vermarktet oder nicht, lassen sich ungenutzte Potenziale heben.



LoGe 2015: Eine neue Daten- und Faktenbasis zum Thema Logistik-Gewerbegebiete

Die Studie

- betrachtet die charakterisierenden Eigenschaften von Gewerbegebieten und definiert die spezifischen Aspekte eines Logistik-Gewerbegebiets.
- erläutert die methodischen Hintergründe zur Identifikation und der Bewertung der erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland.
- Listet die 154 erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in tabellarischer Form zusammen mit einer Einschätzung der Infrastruktur, des ökonomischen

Umfelds sowie der Kostensituation, dem lokalen Serviceangebot und ggfs. vorhandenen Auflagen/Rahmenbedingungen auf.

- untersucht und erläutert für die regionalpolitische Diskussion relevante Kennzahlen.
- diskutiert aktuell und zukünftig relevante Trends bei der Entwicklung von Logistik-Gewerbegebieten.
- schafft damit eine fundierte und umfassende Datengrundlage zum Thema Logistik-Gewerbegebiete

MUSTERSEITEN

2. Logistik-Gewerbegebiete – Definitorische Grundlagen

Eine stützende Entwicklung zeigen mit den Kasernen auch veränderte Flächen. Vom Mittel für typische Zwecke, aber auch für die Unterbringung von Personen genutzt, liegen sie ebenfalls einweislich oder einseitig. Bestehende Flächenanteile liegen in einer Größenordnung von 5.000 bis 10.000 m². Wie auch im Falle der Produktionsbetriebe wurde die Infrastruktur teilweise genutzt belassen und auch (teilweise) Teil des Kasernengeländes. Die Nutzungsaufgaben waren zudem relativ gering.

Die der Entwicklung der Kasernen und MitarbeiterInnen zeigen sich Parallelen zu den Produktionsbetrieben. Die heute werden einige der Kasernen noch betrieben, aufgrund von Abrüstung und Rücklagenbeständen zusätzlicher Dienstleistungen haben sich viele dieser Areale seit den 1950ern aber auch zu Bruch bzw. Konsumzwecklichen entwickelt.

Kasernen	Asphalt Pflaster	sonst
Bereichen	Mittel	
Funktion	Transport, Logistik, Wohnnutzung	
Lage	innerstädtisch/außen	
Eigentumsverhältnis	Oberfläche Hand	
Größenklasse Fläche	5.000 - 10.000 m ²	
Infrastruktur	gering	
Nutzungsaufgaben	gering	

4. Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland – Organismus

Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland, Platz 01 bis 100 - "Ranking nach Anreizungen folgen"

Ranking	Name	Größe	Fläche	Wohnung	Industrie	Logistik	Handel	sonstige
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

3. Die Suche nach den erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebieten

Die verteilenden 400 Logistikdimensionen wurden anschließend hinsichtlich der dieser legenden Gewerbegebiete im Detail untersucht. Mit Hilfe von Flächenverteilungen, Flächenverteilungen, Immobilienverteilungen und den Informationen von Wirtschaftsförderungen wurde ein mögliches herausragendes und nachvollziehbares Bild der lokalen Gewerbegebiete und ihrer offiziellen Namen zusammengestellt. Dabei ergab sich in vielen Fällen eine Unterstellung der identifizierten Agglomerations auf mehreren, voneinander unabhängigen Industrie- und oder Gewerbegebieten. So wurde beispielsweise die Hamburger Hafenquartale auf insgesamt 10 einzelnen Gewerbegebiete aufgeteilt, die bezüglich ihrer Zonierung und

der Beschreibung den Ausweisungen der Heranzucht entsprechen. Grundsätzlich wurde darauf geachtet, bei angrenzenden Bereichen wie Autobahnen, Plätzen, Kanälen und Bahntrassen eine Trennung der Gewerbeflächen vorzunehmen, auch wenn diese als ein einzelnes Gewerbegebiet ausgewiesen sein sollten. Andererseits wurden auch getrennt voneinander ausgewiesene Gebiete zusammengefasst, falls keine solchen Barrieren vorhanden waren. Die nachfolgenden Umrisse (siehe kleine Flächen in Abbildung 15) wurden in das Kartensatz übernommen und helfen somit eine stützende und einseitige Zuordnung von Gewerbeflächen zu einzelnen Gewerbegebieten zu

4. Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland – Organismus

Um den Begriff des Logistik-Gewerbegebietes weiter definieren zu können, werden die typischen Merkmale von Logistik-Anforderungen den Merkmalen anderer Nutzungsformen gegenübergestellt. Abbildung 2 zeigt die unterschiedlichen Aspekte bei der Beschreibung eines Gewerbegebietes. Die möglichen Ausprägungen, die auf die Logistik zutreffen, sind dabei hier umrandet. Entsprechend wurden die Ausprägungen einer typischen Logistik-Anforderung eingeschärft.

Kriterium	Logistik	Industrie	Handel	sonstige
Größe
Fläche
Wohnung
Industrie
Logistik
Handel
sonstige

Abbildung 14: Identifikation der Logistikdimensionen, Clustern und Priorisierung von Agglomerationsorten

Abbildung 15: Identifizierbarer Kern zur Überwindung von Gewerbegebieten (siehe eigene Darstellung)



Hinweise der Autoren

Die in diesem Band genannten Namen, Daten, Adressen und sonstigen Fakten wurden von den Autoren und ihren Mitarbeitern bestmöglich recherchiert. Irrtümer, Fehlinterpretationen, Unvollständigkeit und technische Fehler sind jedoch möglich. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben in der Studie „LoGe 2015 – Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland“ ist deshalb ausgeschlossen.

Korrekturvorschläge und alle Hinweise zur Verbesserung künftiger Ausgaben der Studie werden dankbar angenommen unter:

Logivest GmbH
Oberanger 24
80331 München
Telefon: +49 (89) 3 88 88 85-0
Telefax: +49 (89) 3 88 88 85-29
immobilien@logivest.de
www.logivest.de

Fotos, Grafiken und Bilder

Die verwendeten Fotos und Grafiken stammen, soweit nicht anders vermerkt, aus dem eigenen Bildbestand der Logivest GmbH.

© 2015 Logivest GmbH

Das Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, auch auszugsweise, ist ohne Genehmigung der Logivest GmbH nicht zulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Veröffentlichungen, Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung und die Einspeisung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Rechte vorbehalten.

Die Studie „LoGe 2015 – Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland“ kann gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 79 Euro (inkl. MwSt. zzgl. Versand) angefordert werden

per Email: immobilien@logivest.de

online unter: www.logivest.de/LoGe2015

Schutzgebühr: 79,00 Euro (inkl. MwSt)
www.loginvest.de