

Logistikimmobilien

Standortoptionen besser bewerten und eingrenzen

Strategische Entscheidungen über logistische Ansiedlungen oder Investitionen bedürfen möglichst umfassender, objektiver Fakten. Während die Top-Logistikstandorte längst identifiziert und bewertet sind, war dies auf der Ebene der Logistik-Gewerbegebiete bisher keineswegs der Fall. Dabei sind diese spezialisierten Gewerbegebiete von zunehmender Bedeutung für eine funktionierende Logistikinfrastruktur. Dies vor allem deshalb, da es in den logistischen Topregionen zu wenig Flächen gibt. Die Logistik-Gewerbegebietsstudie von Loginvest, die in Zusammenarbeit mit der Fraunhofer-Arbeitsgruppe Supply Chain Services SCS entstanden ist, macht einen Vergleich und eine Bewertung dieser Gebiete möglich und soll zur Stärkung der Assetklasse Gewerbeimmobilien beitragen.

Red.

Logistik-Gewerbegebiete sind bisher nicht im Überblick dargestellt und identifiziert, nach neutralen Kriterien bewertet und damit vergleichbar. Dabei ist der Bedarf an diesen Daten sowohl bei Kommunen, als auch bei Nutzern und Investoren sehr hoch. Wer sich mit Logistikimmobilien beschäftigt, der stößt schnell auf den wesentlichen Knackpunkt dieser interessanten Assetklasse: Es gibt in den logistischen Top-Regionen und Ballungszentren zu wenig Flächen!

Ausweichbewegungen wegen knapper Flächen

Der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ soll nach dem Plan der Bundesregierung deutlich reduziert werden, von 130 Hektar im Jahr 2002 auf 30 Hektar in 2020. Im Jahr 2010 wurden im Schnitt noch 77 Hektar verbaut. Die verfügbare Neubaufäche wird sich also bis zum Zieljahr wohl um weitere rund 60 Prozent verringern müssen. Gleichzeitig wird der Bedarf an Grundstücken, getrieben durch die Umwälzungen der Logistikinfrastruktur, die wesentlich

durch den E-Commerce und durch weiteres Wachstum ausgelöst werden, noch stärker steigen.

Logistikansiedlungen werden in Kommunen und Wirtschaftsförderungen vielerorts jedoch eher verhindert als gefördert, weil Logistik nicht „schick“ ist und einen schlechten Ruf als Lärm- und Verkehrsverursacher, Flächenverbrauchsriese und Gewerbesteuerzwerg genießt.

Die Folge ist, dass die Bereitstellung von logistisch nutzbaren Flächen und die Realisierung von Logistikimmobilienprojekten eher zufällig erfolgen. Betrachtet man die logistischen Ansiedlungen der letzten Jahre, dann ist zu erkennen, dass sich signifikante Verschiebungen ergeben. Die Erfassung der Neubauten im Logistikimmobilien-Seismograf, den Loginvest zusammen mit Fraunhofer SCS herausgibt, verdeutlicht, dass es zu Ausweichbewegungen kommt.

Studie gibt erstmals Antworten

Die für die Versorgung der Ballungszentren benötigten Lager- und Umschlaganlagen werden in immer größerer Entfernung zum Zentrum errichtet. Dies hat weitreichende negative Folgen, vom Verkehrsaufkommen und der Umweltbelastung bis hin zum erhöhten Flächenverbrauch und zu ungenutzten Synergien.

Hier kommen die Logistik-Gewerbegebiete ins Spiel. Die von Loginvest und Fraunhofer SCS durchgeführte Studie „LoGe 2015: Die erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland“ analysiert erstmals Logistik-Gewerbegebiete deutschlandweit. Die Ergebnisse dienen als katalogartiger Überblick über die wichtigsten Logistik-Gewerbegebiete und ihre Eigenschaften.

Die Studie gibt zunächst einen Überblick über die wichtigsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland anhand bestimmter objektiver Bewertungskriterien. Daraus resultiert ein Ranking, das eine objektive Einschätzung und einen Benchmark der Logistik-Gewerbegebiete ermöglicht.

Die Studie gibt zunächst einen Überblick über die wichtigsten Logistik-Gewerbegebiete in Deutschland anhand bestimmter objektiver Bewertungskriterien. Daraus resultiert ein Ranking, das eine objektive Einschätzung und einen Benchmark der Logistik-Gewerbegebiete ermöglicht.

Infrastrukturmaßnahmen planen

Gleichzeitig stellt sie eine objektive Grundlage für alle Beteiligten bereit, wenn es darum geht, strukturpolitische Entscheidungen zu treffen und einzuschätzen und übergreifende Infrastrukturmaßnahmen für Logistik zu planen.

- Dabei stehen vor allem folgende Kernfragen im Mittelpunkt der Untersuchung:
- Was unterscheidet Logistik-Gewerbegebiete von anderen Gewerbegebieten?
- Wie sieht der typische „Lebenszyklus“ eines Logistik-Gewerbegebiets aus?
- Was macht ein erfolgreiches Gewerbegebiet aus?
- Welche Gewerbegebiete sind als Logistikstandorte in Deutschland besonders erfolgreich?
- 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?

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,

Der Autor



Kuno Neumeier

Geschäftsführer Loginvest GmbH,
München

Abbildung 1: Ranking – Top 10 Gewerbebestandorte

Gewerbegebiet				Ansiedlungserfolge				Vergleich/ Bewertung			Services				Auflagen/ Rahmenbedingungen			
Platzierung im Ranking	Name	PLZ	Ort	Logistikimmobilienfläche in m ²	Anzahl an Logistikimmobilien	Neubauf Flächen seit 2005 in m ²	Bewertung Ansiedlungserfolg	Bewertung Infrastruktur	Bewertung ökonomisches Umfeld	Bewertung Kosten	ÖPNV - Anbindung	Gastronomie	Tankstelle/Rasthof	Lkw Werkstatt	24h-Nutzbarkeit	Nutzungsaufgaben (G/GE/SO)	Autobahnzugang ohne Ortsdurchfahrt	Verfügbare Flächen ≥ 2 ha
1	GVZ Bremen	28197	Bremen	≥ 820 000	≥ 30	≥ 250 000	30	9	9	4	1	1	1	1	1	GI	1	1
2	Logport I	47229	Duisburg	≥ 550 000	≥ 30	≥ 300 000	29	9	10	2	1	1	1	0	1	GI	1	0
3	GVZ Nürnberg	90451	Nürnberg	≥ 550 000	≥ 50	≥ 150 000	28	9	9	3	1	1	1	1	1	GE/GI	1	1
4	Hamburg Altenwerder	21129	Hamburg	≥ 410 000	≥ 10	≥ 150 000	26	9		1	1	1	1	0	1	GI	1	k.A.
5	GVZ Berlin Süd	14979	Großbeeren	≥ 360 000	≥ 20	≥ 150 000	26	7	6	5	1	1	1	1	1	GI	1	1
6	Hamburg Billbrook	22113	Hamburg	≥ 860 000	≥ 80	≥ 50 000	25	9	9	1	1	1	1	1	1	GI	1	k.A.
7	Linnfeld Baunatal	34225	Baunatal	≥ 500 000	≥ 10	≥ 150 000	25	7	5	4	1	0	0	0	1	GE/GI	1	k.A.
8	GVZ Erfurt	99098	Erfurt	≥ 420 000	≥ 10	≥ 200 000	25	8	7	6	1	1	1	0	1	GE/GI	1	1
9	Hamburg Allermöhe	21035	Hamburg	≥ 350 000	≥ 30	≥ 100 000	25	9	9	1	1	1	1	1	1	GI/GE	1	k.A.
10	GVZ Kassel	34123	Kassel	≥ 250 000	≥ 10	≥ 150 000	24	7	8	4	1	1	1	1	1	GE/GI	1	0

Quelle: Logivest GmbH

zeigten sich in den neunziger Jahren mit zunehmendem Outsourcing und damit verbunden der zunehmenden Ansiedlung von Logistikdienstleistern Konzentrationsstendenzen 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.

Über 400 Logistik-Gewerbegebiete

Um die wichtigsten beziehungsweise erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete zu identifizieren, fließen langjährig bei Logivest und Fraunhofer SCS gepflegte Datenbestände über Logistikimmobilien in die Studie ein. Sie wurden durch Methoden moderner Geo-Informationssysteme analysiert und durch intensives Research ergänzt. Im Ergebnis basiert die Studie auf einer einzeln geprüften und plausibilisierten Liste von über 400 Logistik-Gewerbegebieten, die nach bestimmten Kriterien für die weitere Untersuchung ausgewählt wurden.

Zur Erstellung des Rankings wurden die Ansiedlungserfolge in jedem dieser Gewerbegebiete geprüft und hinsichtlich dreier Kriterien bewertet: Wie hoch ist der gesamte Flächenbestand? Auf wie

viele Logistikimmobilien verteilt er sich? Wie hoch war die Ansiedlungsdynamik bezüglich Logistikflächen in den vergangenen zehn Jahren? Auf diese Weise ergibt sich eine Rangfolge der erfolgreichsten Logistik-Gewerbegebiete.

Vergleich von Kernkriterien ergibt Rangfolge

Unter den Top 10 befinden sich ganz unterschiedliche Standorte. Neben großen Güterverkehrszentren etwa in Bremen, Nürnberg oder Berlin und dem Logport I in Duisburg, gehören auch Standorte wie etwa Hamburg Altenwerder, Hamburg Billbrook oder Linnfeld Baunatal in Kassel zu den erfolgreichsten logistischen Gewerbegebieten. Letztlich werden in der Studie 154 Logistik-Gewerbegebiete auf bestimmte Gemeinsamkeiten hin untersucht. Dies erlaubt schließlich Rückschlüsse darauf, welche Faktoren einen logistischen Gewerbegebietsstandort erfolgreich machen.

Für den Kapitalmarkt und Investoren ergibt sich daraus ein Bewertungsmuster, das etwa bei Ankaufsentscheidungen und Standortbewertungen eine objektivierte Leitlinie darstellen kann. Insgesamt enthält die Erhebung eine Rangfolge von insgesamt 154 Gewerbegebieten in tabellarischer Form, dargestellt zusammen mit drei qualitativen

Bewertungskategorien, dem lokalen Serviceangebot und eventuell vorhandenen Auflagen und Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig ermöglicht die Studie den Vergleich der qualitativen Kategorien untereinander und bietet 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.

Vorurteile differenziert zu betrachten

Große Logistikansiedlungen stoßen häufig auf kritische Reaktionen seitens der Anwohner und der im Planungs- und Genehmigungsverfahren eingebundenen Behörden. Aus diesem Grund wird in der Studie anhand von bestehenden Untersuchungen auch auf diese regionalökonomischen Aspekte von Logistik-Gewerbegebieten eingegangen.

Anschließend werden die vorhandenen Zusammenhänge wo möglich in Bezug zu dem im Rahmen der Studie ermittelten Ranking gesetzt. Auf diese Weise kann aufgezeigt werden, dass eine ganze Reihe von häufig anzutreffenden Vorurteilen gegenüber Logistik sehr wohl differenziert zu betrachten sind.

Vielfältiger Nutzen

Gerade Finanzierern und Investoren dürften diese Zusammenhänge nicht unbedingt geläufig sein. So liefert die Studie auch in ökonomischer Hinsicht wichtige Erkenntnisse, etwa über die direkte und indirekte Beschäftigungswirkung von Logistikansiedlungen, die Pro-Kopf-Wertschöpfung, über den Zusammenhang zwischen großen Logistikgewerbegebieten und überproportionalem Gewerbesteueraufkommen oder über die Zusammensetzung der in einem Logistik-Gewerbegebiet angesiedelten Unternehmen. Die ist nämlich

durchaus vielseitig, nur rund die Hälfte der Betriebe sind Logistikdienstleister.

Insgesamt sind die erstmals in dieser Weise erhobenen Daten für eine Reihe von Akteuren hilfreich: So können Nutzer von logistischer Infrastruktur ihre Standortoptionen besser bewerten und eingrenzen. Projektentwickler und Investoren erhalten einen genaueren Vergleich und Überblick über ihrer Bestandsobjekte und wichtige Informationen für die zukünftige Ausrichtung der Standortstrategie. Wirtschaftsförderer können fundiertere Vermarktungsstrategien entwickeln.

Gemeinsam Infrastruktur planen

Und schließlich kann die Logistik-Gewerbegebietsstudie künftig den dringend nötigen Dialog zur Entwicklung einer übergreifenden Logistikinfrastruktur mit wertvollen Fakten unter-

füttern. Die Bündelung von Logistikinfrastruktur sowie deren funktionale Planung und Verknüpfung bringen viele Vorteile.

Der Flächenverbrauch sinkt, die Wegstrecke für Beschaffung und Distribution verringert sich, Umwelt- und Verkehrsbelastung nehmen ab, die Akzeptanz in der Bevölkerung steigt, Synergien in der gemeinsamen Nutzung eines Logistik-Gewerbegebiets entstehen. Warum also sollten sich nicht Kommunen zusammenschließen und gemeinsam eine für ihre Region sinnvolle Infrastruktur planen?

Die Logistik-Gewerbegebietsstudie 2015 ist ein Anfang. Sie wird in den nächsten Jahren wachsen und mit weiteren Daten angereichert werden. Wenn sie damit dazu beitragen kann, dass der Kapitalmarkt eine weitere objektive Informationsquelle für sein Engagement in der spannenden Assetklasse Logistik erhält, hat sie eines ihrer Ziele erreicht.

Abbildung 2: Kriterien - Ausprägungen

	Merkmal	Kriterium	Anteil zutreffender Gewerbegebiete im Ranking (Angaben in Prozent)	Berücksichtigung im Ranking
An siedlungs- erfolg	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	≤ 25 km	74	
	Nähe zum Frachtflughafen	≤ 45 km	58	
Ökonomisches Umfeld	Beschäftigungspotenzial	≤ 6,7 Prozent Arbeitslosenquote	50	
	Industriedichte	≥ 20 Prozent Industriebeschäftigte pro km ²	73	
	Anzahl der Betriebe	≥ 2 700 logistikaffine Betriebe im Landkreis	81	
	Bevölkerungsdichte	≥ 1 000 000 Einwohner in 40 km Umkreis	79	
	BIP pro Kopf	≥ 25 600 Euro/Kopf	73	
Kosten	Grundstückspreise	≤ 50 Euro/m ²	31	
	Lohnkosten	≤ 2 350 Euro/m ²	30	
	Gewerbesteuersatz	≤ 365	30	
Dienst- leistungs- angebot	ÖPNV-Anbindung	vorhanden	92	Deskriptive Ausweisung; kein Einfluss auf das Ranking
	Gastronomie	vorhanden	94	
	Tankstelle/Rasthof	vorhanden	69	
	Lkw-Werkstatt	vorhanden	29	
Rahmen- bedingungen/ Auflagen	24h-Nutzbarkeit	vorhanden	71	
	Nutzungsaufgaben	Ausweisung als GI	66	
	Autobahnzugang ohne Ortsdurchfahrt	vorhanden	92	
	Verfügbare Flächen	≥ 10 ha	49	

Quelle: Loginvest GmbH