



# DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Marktvolumen und Prognose/Struktur der Logistikimmobilien/  
Standorte von Logistikdienstleistern und Verladern



## **Logistikimmobilien in Deutschland – Nach den dynamischen Jahren erwartet SCI Verkehr langfristig ein moderates Wachstum von 7-8% bis 2015**

In Deutschland sind ca. 300 Mio. m<sup>2</sup> Logistiklagerflächen in Betrieb. Etwa ein Drittel davon sind moderne Logistikimmobilien. In den Jahren 2007 und 2008 wurden ca. 10 Mio. m<sup>2</sup> moderne Logistiklagerfläche für ca. 6 Mrd. EUR gebaut. SCI Verkehr prognostiziert das Marktvolumen in drei Szenarien, um die durch die Finanzkrise entstandene Unsicherheiten so gut wie möglich abzubilden. Die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit sieht SCI Verkehr für das Base Case Szenario mit einer Erholung ab 2012 und einem CAGR p.a. bis 2015 von 1% (d.h. gut 7% über die Gesamtlaufzeit).

Die Studie basiert auf einer umfassenden Datenbank mit heute rd. 4.000 Lagerstandorten sowie der systematischen Auswertung neuer Logistikinvestitionen und der monatlichen Unternehmensbefragung im Rahmen des SCI/Logistikbarometers.

Die deutschen Logistikdienstleister sind gefordert, sich im schärfer werdenden Wettbewerb besser aufzustellen, ihr Profil und ihre Margen zu verbessern. Der Flächenbedarf an wichtigen Standorten steigt. Effizienzsteigerung durch moderne Lagertechnik und -ausstattung sind im Wettbewerb unerlässlich. Sorgfältige Planung bei Standortauswahl und Ausstattung werden dabei immer wichtiger.

Weitere Schlaglichter: Drittverwertbarkeit ist ein wichtiges Kriterium für Neubauten geworden. Neue Logistikimmobilien werden nicht nur auf die Bedürfnisse des Mieters ausgerichtet, sondern immer häufiger als Multi-User und multifunktionale Einheiten konzipiert, um zusätzlich auch die Anlagekriterien der Investoren zu erfüllen. Fast 80% aller Neubauten in 2007 und 2008 besitzen eine Logistiklagerfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>. Eine Autobahnanbindung bleibt das wichtigste Kriterium. 70% aller Neubauten in 2007 und 2008 sind direkt an eine Autobahn angesiedelt.

Die vorliegende Studie ist eine Auswertung aus vielen Jahren Datenbankarbeit rund um die Themen Logistikimmobilien und Standorte. Neben der systematischen Analyse des Logistikimmobilienmarktes in Deutschland bietet diese Studie einen Überblick über die wichtigsten Regionen, Investitionsprojekte und Kontraktlogistik-Dienstleister im deutschen Logistikmarkt. Sie finden in den Anhängen dieser Studie die wichtigsten und modernsten Standorte der Logistikwirtschaft sowie der verladenden Industrie.

Die Studie ist zum Preis von EUR 2.800,- zzgl. Versandkosten und MwSt. erhältlich. Der zusätzliche Erwerb des Datenanhangs in digitaler Form ist für einen Aufpreis von EUR 1.500,- zzgl. Versandkosten und MwSt. möglich.

### **Ihr Ansprechpartner:**

Christian Beßler

Tel.: +49 (221) 931 78 20

Fax: +49 (221) 931 78 78

Email: c.bessler@sci.de

## INHALT

<b>1</b>	<b>Executive Summary – Struktur und Marktvolumen .....</b>	<b>11</b>
	1.1 Zielsetzung.....	11
	1.2 Ergebnisse und Trends.....	12
<b>2</b>	<b>Der Logistikmarkt in Deutschland .....</b>	<b>15</b>
	2.1 Trends und Entwicklungen.....	15
	2.2 Struktur und Marktvolumen.....	17
	2.3 Bedeutung der Kontraktlogistik.....	18
<b>3</b>	<b>Marktvolumen und Prognose .....</b>	<b>21</b>
	3.1 Einleitung und Entwicklung.....	21
	3.2 Logistiklagerfläche und aktuelles Marktvolumen .....	24
	3.3 Prognose-Szenarien .....	25
<b>4</b>	<b>Struktur der Logistikimmobilien in Deutschland .....</b>	<b>29</b>
	4.1 Makrofaktoren .....	30
	4.2 Mikrofaktoren .....	34
	4.3 Nutzer von Logistikimmobilien .....	36
<b>5</b>	<b>Standortentscheidungen von Logistikunternehmen .....</b>	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>Finanzierung von Logistikimmobilien .....</b>	<b>43</b>
	6.1 Finanzierung .....	43
	6.2 Vermietungsmarkt und Leerstandsquote.....	44
<b>7</b>	<b>TOP-Logistikregionen in Deutschland .....</b>	<b>45</b>
	7.1 Hamburg .....	49
	7.2 Ruhrgebiet.....	50
	7.3 Halle/Leipzig.....	51
	7.4 Mannheim/Ludwigshafen .....	52
	7.5 Bremen/Bremerhaven.....	53
	7.6 Frankfurt/Rhein-Main .....	54
	7.7 Stuttgart.....	55
	7.8 Ulm/Westschwaben .....	56
	7.9 Köln/Bonn.....	57
	7.10 Berlin/Brandenburg.....	58

<b>8</b>	<b>TOP-Investition 2007-2009</b> .....	<b>59</b>
	8.1 Fiege Group: Logistikzentrum Rhein Ruhr in Neuss (2008).....	59
	8.2 IKEA: Erweiterung Distributionszentrum in Dortmund-Ellinghausen(2007- 2009)...	60
	8.3 dm-drogerie markt: Logistikzentrum in Weilerswist (2009) .....	61
	8.4 H&M Group: Distributionszentrum in Hamburg-Allermöhe (2008) .....	62
	8.5 beeline GmbH: Logistikzentrum in Köln-Kalk (2009).....	63
	8.6 Porsche AG: Ersatzteillager im Gewerbegebiet Eichwald (2007- 2010).....	64
	8.7 Amazon Logistik GmbH: Logistikzentrum in Bad Hersfeld (2009) .....	65
	8.8 Hermes Logistik Gruppe: Neues Sortierzentrum in Friedewald (2009).....	66
	8.9 Honold Gruppe: 13 Mio. Euro Investition in das GVZ Augsburg, (2008- 2009) .....	67
	8.10 Schaeffler Gruppe: Europäisches Distributionszentrum in Erfurt (2010) .....	68
<b>9</b>	<b>TOP-Kontraktlogistikdienstleister</b> .....	<b>69</b>
	9.1 DHL Logistics (100% Deutsche Post AG) .....	70
	9.2 Fiege Holding Stiftung & Co. KG .....	71
	9.3 arvato services GmbH .....	72
	9.4 Kraftverkehr Nagel GmbH .....	73
	9.5 Deutsche Bahn AG / DB Schenker.....	74
	9.6 Rhenus AG & Co. KG .....	75
	9.7 Logwin AG .....	76
	9.8 Kühne + Nagel (AG & Co.) KG .....	77
	9.9 Dachser GmbH & Co. KG.....	78
	9.10 BLG Logistics Group AG & Co. KG .....	79

## Anhang

Anhang A: Standorte der verladenden Industrie .....	83
Anhang B: Standorte der Dienstleister .....	387
Anahng C: Leerstände.....	670-705

Flächengröße moderner Logistikimmobilie in Deutschland

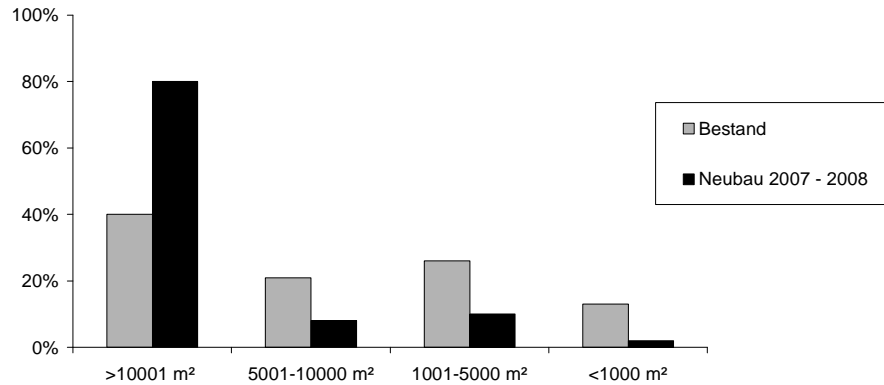


Abbildung 20  
Flächengröße moderner  
Logistikimmobilie in  
Deutschland

© SCI Verkehr GmbH

Außerdem eignen sich Logistikimmobilien ab 10.000 m<sup>2</sup> besonders für die Kontraktlogistik. Der Zuwachs an Kontraktlogistik an der gesamten Logistikleistung liefert den Hauptimpuls für den Bau großer Lagerfläche.

#### 4.1.1 Höhe

Logistikimmobilien mit einer Hallenhöhe von 11 – 15 m wurden in den letzten beiden Jahren verstärkt nachgefragt und entsprechen am besten die Anforderung drittverwertbarer Hallen. Hallen mit einer solchen Höhe bieten beispielsweise genügend Platz für das Aufstellen von Regalsystemen. Gerade Dienstleister investierten in dieser Hallenhöhe, um so die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie so gut wie möglich sicher zu stellen.

Prozentualer Anteil moderner Logistikimmobilien in Deutschland nach Höhe

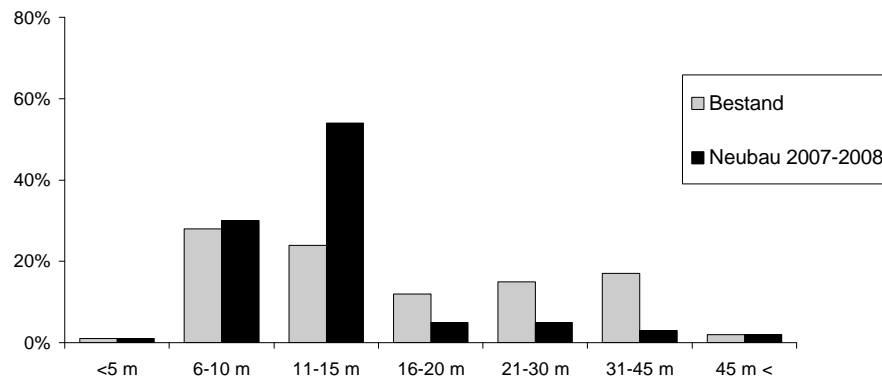


Abbildung 21  
Anteil moderner  
Logistikimmobilien in  
Deutschland nach Höhe

© SCI Verkehr GmbH

Anhang A Standorte der verladenden Industrie (Auszug)

Unternehmen	Adresse	Branche	Lagerbauart	Gesamtfläche im m <sup>2</sup>	Logistik Lagerfläche	Baujahr	Logistikaktivität	Technische Anmerkungen	Allgemeine Anmerkungen
A. Friedr. Flender AG	Alfred-Flender-Str. 77 46395 Bocholt Nordrhein-Westfalen	Maschinenbau	Hochregallager  Sonstiges Lager					Anmerk.: *Generalunternehmer für Lagerverwaltung und Materialflussteuerung viad@t, SAP R/3 Integration, automatisches Kleinteilelager mit 2 RBG viaspeed, Fördertechnik	LVS Software: SAP R/3  zur Lage: L505
A. Kempf Getränkefachgroßhandel GmbH	Hanns-Martin-Schleyer-Str. 6 77656 Offenburg Baden-Württemberg	Lebensmittel	Sonstiges Lager	27000		2002		Anmerk.: Leergut-Sortieranlage 23 Kempf-Lkw's 120 Fahrten/Tag Laserscan- und Kamerasysteme Kettenförderer/Staurollbahnen Förder-, Lager- und Kommissioniersystemtechnik : Karlsruher Rema Tec+ Fa. Kempf	Mitarbeiter: 220  Halle 1/5000 m <sup>2</sup> / 8690 Palettenplätze 4 Ebenen/bis zu 21 Paletten tiefen Kanälen 240 Picks/h LIFO-Prinzip 12.000 Palettenplätzen 70.000 Kisten/Tag 1200-2400 Paletten/Tag/Vollgutbereich Entladezeit 32 Paletten/Lkw < 10 Min. Vollgutlager: 7.400 Quadratmeter
A.S. Création Tapeten AG	Albert-Einstein-Straße 9 51674 Wiehl Nordrhein-Westfalen	Konsumgüterindustrie	Hochregallager	12315	12315			Lagerhöhe: 59  Anmerk.: AKL RBG VTW	Wareneingang WE: Paletten/h: 55 Versand WA: Paletten/h: 57 Auslagerung HRL: Paletten/h: 220 Rücklagerung HRL: Paletten/h: 212 Auslagerung: Tablar/h: 240 Rücklagerung: Tablar/h: 240 Leergutlager: 4.000 Quadratmeter 15 Mitarbeiter
A.T.U Auto-Teile-Unger Handels GmbH & Co. KG	Hammer Landstr. 3 59457 Werl Nordrhein-Westfalen	Automobilindustrie	Hochregallager		100000	2002	Zentrallager, Kommissionierung, Anzahl Artikel: 60000	Palettenplätze: 110000  Anmerk.: *HRL mit 80.000 Paletten	Mitarbeiter: 100 (2007)  *60.000 Artikel *Mann-zur-Ware.









