Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit, Verkehr und Digitalisierung

Marktspiegel Logistik

Logistikaffine Investitionen in Niedersachsen 2018/2019

Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 5
Einleitung 6
Logistikaffine Investitionen in Niedersachsen 2018 8
Räumliche Verteilung und Schwerpunktregionen 9
Branchenmix 14
Räumliche Erschließungsfunktion der Investitionen 16
Flächenbedarf und Größenstrukturen der Investitionen 19
Wirtschafts- und Beschäftigungsmotor Logistik 22
Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen in Niedersachsen 26
Zusammenfassung und Ausblick 28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der logistikaffinen Investitionen 2006 – 2018 8
Abb. 2: Verteilung des Investitionsvolumens 2018 nach Landkreisen 10
Abb. 3: Branchenmix – Vergleich der Investitionsverteilung 2012 – 2018 14
Abb. 4: Verteilung des Investitionsvolumens 2018 15
Abb. 5: Erschließungsfunktion 2018 im Vergleich zu 2000 – 2017 16
Abb. 6: Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2018 (nach Erschließungsfunktion) 16
Abb. 7: Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2000 – 2017 (nach Erschließungsfunktion) 17
Abb. 8: Flächenverteilung logistikaffiner Investitionen 2018 20
Abb. 9: Entwicklung des Investitionsvolumens in Mio. EUR pro ha und Jahr von 2010 – 2018 21
Abb. 10: Beurteilung der zukünftigen Voraussetzungen für logistikaffine Investitionen 24
Abb. 11: Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen 27

Herausgeber:
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit, Verkehr und Digitalisierung
Friedrichswall 1
30159 Hannover

Ansprechpartner:
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit, Verkehr und Digitalisierung
Referat 40
Friedrichswall 1
30159 Hannover
www.mw.niedersachsen.de

LNC LogisticNetwork Consultants GmbH
Breite Str. 7
30159 Hannover
www.lnc-hannover.de

Stand: Dezember 2019

Fotonachweis: (soweit nicht anders vermerkt): www.ingimage.com
(Titel: JadeWeserPort Wilhelmshaven und www.ingimage.com)

Vorwort

Die Logistik ist eine wichtige Wachstumsbranche in Niedersachsen. Die kontinuierlich positive Entwicklung wird durch den neuen Marktspiegel Logistik erneut belegt. Mit 487 Mio. EUR Investitionsvolumen wurde in 2018 ein guter Durchschnittswert erreicht. In 77 Logistikprojekten wurde investiert und damit rund 2.100 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Niedersachsen ist auch weiterhin ein attraktiver Investitionsstandort, der sich durch ausgeprägte Logistikregionen, eine starke Logistikwirtschaft und optimale Infrastruktur auszeichnet. Für uns ist die Logistik daher eine Schlüsselbranche, die wir unterstützen und weiter entwickeln werden.

Nach wie vor sind die Anbindungsqualitäten zum überregionalen Straßennetz und die Nähe zu logistischen Drehscheiben entscheidend für Investitionsentscheidungen. Erstmalig macht der Marktspiegel aber auch deutlich, dass die Verfügbarkeit eines leistungsfähigen Breitbandanschlusses an Bedeutung gewinnt. Das zeigt, dass Niedersachsen mit dem Programm zum Ausbau des Breitbandnetzes in Gewerbegebieten auf einem ausgezeichneten zukunftsweisenden Weg ist. Darüber hinaus trägt die digitale Vernetzung von Infrastrukturen und Informationen erheblich dazu bei, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur effizienter zu nutzen und die zunehmenden Transportströme optimal zu bewältigen.

Als weitere wichtige Voraussetzung wird immer wieder die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften vor Ort genannt. Gemeinsam mit der Branche werden wir in Zukunft gezielte Maßnahmen anstoßen, um die Fachkräftesituation in der Verkehrs- und Logistikbranche zu verbessern.

Eine gut funktionierende Logistikkette ist zudem wichtig für eine florierende Wirtschaft insgesamt. Das Land Niedersachsen fördert und begleitet daher die Logistikbranche auf verschiedene Weise, u.a. in enger Zusammenarbeit mit dem Verein „Logistikportal Niedersachsen e. V." als landesweites Netzwerk mit seinen Mitgliedsregionen.

Auch die Veröffentlichung des Marktspiegels ist ein Beitrag der Landesregierung, um die Attraktivität des Logistikstandortes zu erhalten und weiter zu stärken. Denn er ist ein solides Fundament für langfristige Entscheidungen in Wirtschaft und Politik. Auf Basis umfangreicher Erhebungen in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderern, Kommunen sowie Projektentwicklern und Multiplikatoren aus ganz Niedersachsen werden alle realisierten logistikaffinen Investitionen in dem jeweiligen Berichtsjahr (rückwirkend) sowie geplante und noch nicht realisierte Investitionsvorhaben erfasst. Die Rücklaufquote ist außerordentlich hoch und liegt bei rund 65%.

Der Marktspiegel Logistik ist damit Ausdruck einer etablierten und vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Politik und stellt eine flächendeckende und repräsentative Erhebung dar. Er spiegelt in anschaulicher Weise die Dynamik der Logistikwirtschaft und liefert zudem wichtige Hinweise für die künftige Entwicklung der Branche in Niedersachsen. Darüber hinaus können Vergleiche über einen Zeitraum von inzwischen mehr als zehn Jahren gezogen werden. Eine so kontinuierliche und langjährige Marktbeobachtung ermöglicht nicht nur die Beschreibung kurzfristiger Veränderungen von Jahr zu Jahr, sondern auch die Darstellung langfristiger Trends und Effekte.

Recht herzlich bedanken möchte ich mich bei allen Beteiligten, die die Erstellung des Marktspiegels Logistik auch in diesem Jahr wieder aktiv und engagiert begleitet haben.

Dr. Bernd Althusmann

Niedersächsischer Minister für Wirtschaft, Arbeit,
Verkehr und Digitalisierung

Einleitung

Logistikimmobilien sind der Dreh- und Angelpunkt der Supply Chain. Die Nachfrage nach Logistikflächen von Unternehmen ist deutschlandweit unverändert hoch, ein wesentlicher Treiber für diese Entwicklung ist das steigende Transportaufkommen im Onlinehandel. Nach wie vor generiert die Speditions- und Transportlogistik den höchsten Flächenumsatz, gefolgt von Nutzern aus den Sektoren Automobillogistik und E-Commerce (Studie Logix GmbH 2018).

Als Einflussfaktoren für eine Ansiedlung von Logistikimmobilien wirken verschiedenen Faktoren wie Infrastrukturengpässe, Flächenknappheit sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften zusammen. In den letzten fünf Jahren, von 2013 bis 2017, stieg das Fertigstellungsvolumen von Logistikimmobilien nahezu jährlich (Studie bulwiengesa AG 2018). Mit zunehmender Flächenknappheit in Metropolräumen bergen periphere Lagen Potenziale als alternative Standorte wieder an Attraktivität zu gewinnen (Studie bulwiengesa AG 2018). Dies gilt insbesondere für großflächige Entwicklungen.

Angesichts der guten Wirtschaftslage und der niedrigen Arbeitslosigkeit wird die Rekrutierung von Fachkräften in der Logistik zu einer Herausforderung während der Bedarf an Arbeitnehmern in der Branche weiter steigt. Seit dem Jahr 2000 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Transport, Umschlag oder Lagerung und in den damit verbundenen Tätigkeiten in Deutschland um über 20 % gestiegen (Studie Logix 2018).

Aufgrund seiner hohen logistischen Kompetenzen konnte Niedersachsen den Herausforderungen in den vergangenen Jahren begegnen. Als Logistik-Drehscheibe, Gateway, Transitraum mit nationalem und europäischen Charakter ist das Bundesland attraktiv für Logistikinvestitionen und –erweiterungen. Diese Position setzt aber nicht nur Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur, sondern auch Investitionen

in neue Lösungen für innovative und intelligente Dienstleistungen und logistische Systeme voraus. Die Leistungsfähigkeit des Standortes und damit die Attraktivität für weitere logistikaffine Investitionen der Akteure wird hierüber gesichert.

Die Logistikbranche besitzt insbesondere für das Bundesland Niedersachsen einen hohen Stellenwert und ist maßgeblich für die wettbewerbsfähige und nachhaltige Entwicklung des gesamten Wirtschaftsstandortes verantwortlich. Niedersachsen erfüllt eine Reihe von Rahmenbedingungen, die einen attraktiven und leistungsfähigen Logistikstandort charakterisieren:

- Zentrale Lage, d.h. Nähe zu den relevanten Märkten,
- anforderungsgerechte Flächen zu marktgerechten Preisen,
- leistungsfähige intermodale Verkehrsinfrastrukturen,
- leistungsfähige logistische Knoten,
- gute Anbindungs- und Vernetzungsqualität,
- hohe logistische Kompetenz.

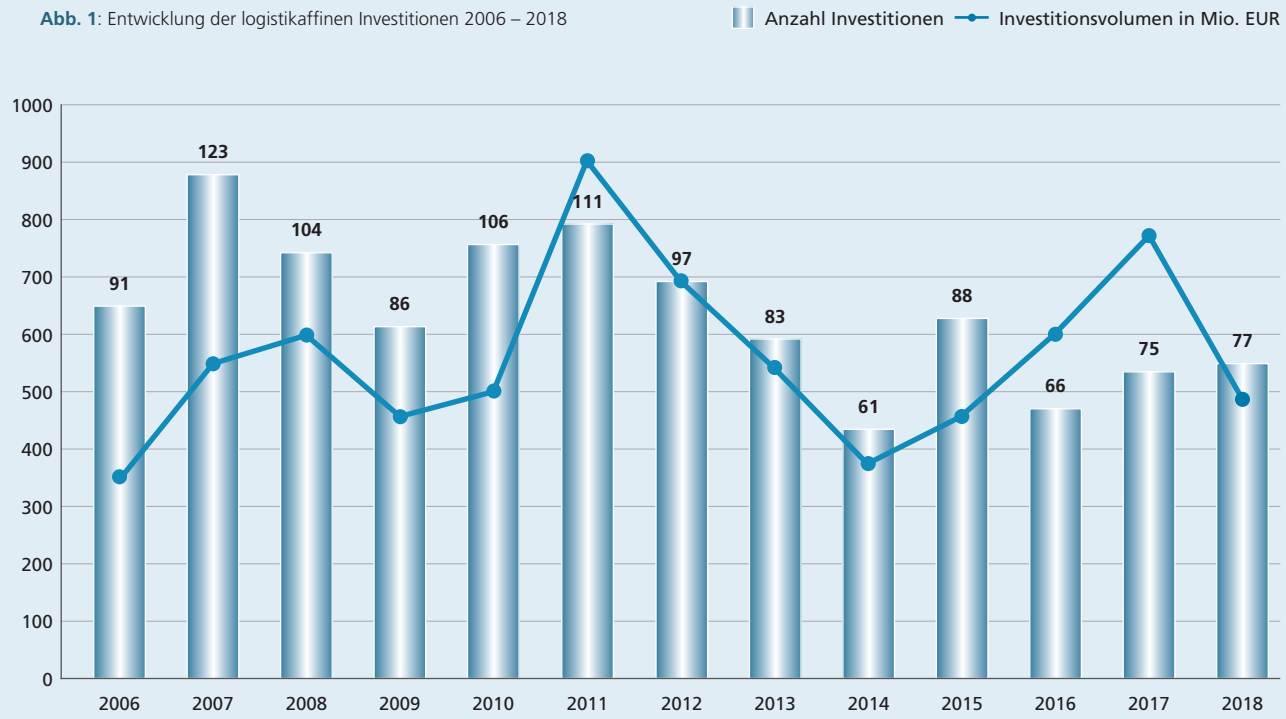
Eine der zentralen Herausforderungen für den Standort Niedersachsen wird auch weiterhin darin bestehen, die Potenziale und Funktionen der Logistikwirtschaft zu nutzen, um Wertschöpfung zu generieren und die vorhandenen leistungsfähigen Systeme mit intermodalem Charakter (Kombinierter Verkehr, Güterverkehrszentren und Maritime Wirtschaft) weiterzuentwickeln und zu vernetzen. Darüber hinaus gilt es, Trends frühzeitig zu erkennen und Herausforderungen proaktiv zu begegnen, um geeignete Maßnahmen einzuleiten und die Etablierung nachhaltiger Logistikzweige zu forcieren. Die Logistikbranche erfährt eine Transformation – die Geschwindigkeit von Produktionsprozessen nimmt zu, Prozesse werden digitaler und nachhaltige Logistiklösungen gewinnen an Priorität.

Der diesjährige Marktspiegel beantwortet die Frage wie der Logistikstandort Niedersachsen den beschriebenen Herausforderungen und Trends begegnet. Die Untersuchung gibt einen umfassenden Überblick über die Entwicklung der Logistikwirtschaft in Niedersachsen im Jahr 2018. Kennzahlen hierfür bilden die Investitionsaktivitäten, das Investitionsvolumen und die durch logistikaffine Investitionen neu geschaffenen Arbeitsplätze im Land Niedersachsen. Der Marktspiegel Logistik berücksichtigt alle realisierten logistikaffinen Investitionen in dem jeweiligen Berichtsjahr (rückwirkend) sowie geplante und noch nicht realisierte Investitionsvorhaben. Basis sind umfangreiche Erhebungen in Zusammenarbeit mit den Wirtschaftsförderern, den Landkreisen, Städten und Gemeinden in ganz Niedersachsen sowie spezifischen Interessengruppen.

Seit seinem erstmaligen Erscheinen hat sich der Marktspiegel Logistik zu einem etablierten Marketinginstrument für den Logistikstandort Niedersachsen und seine Teilregionen entwickelt. Die Erhebung erfährt eine breite Akzeptanz und basiert auf einer großen Interessenlage der relevanten Akteure. Die Rücklaufquote der Erhebung lag in den vergangenen Jahren immer über 70 %. In diesem Jahr war die Rücklaufquote mit 65 % etwas geringer, was aber trotzdem noch eine flächendeckende und repräsentative Darstellung der Ergebnisse für Niedersachsen zulässt.

Der Marktspiegel stellt in anschaulicher Weise die Dynamik der Logistikwirtschaft und des Logistiklandes Niedersachsen transparent dar und liefert wichtige Hinweise für die künftige Entwicklung des Logistik- und Wirtschaftsstandortes. Neben den Investitionen, die direkt durch den Marktspiegel erfasst werden, sind in Niedersachsen an verschiedenen Standorten beträchtliche Investitionen in die Infrastruktur und in die logistischen Knoten getätigt worden, um die Standortqualität des Logistiklandes Niedersachsen zu verbessern. ■

Abb. 1: Entwicklung der logistikaffinen Investitionen 2006 – 2018



Logistikaffine Investitionen in Niedersachsen 2018

Im Jahr 2018 zeichnete sich ein Rückgang der Investitionsaktivitäten in Deutschland ab. Im Vergleich zum Vorjahr war das Neubauvolumen von Logistikimmobilien rückläufig. Erstmals seit 2015 ist nach Spitzenwerten im Jahr 2016 und 2017 ein Rückgang der Neubauentwicklung zu beobachten. Die Neubaulogistikfläche im Jahr 2018 liegt Schätzungen zufolge bei 4,2 Mio. qm zum Jahresende. Insgesamt beträgt der Flächenneuzugang in Logistikimmobilien zwischen den Jahren 2013 und 2018 ca. 24 Mio. qm in Deutschland (Studie bulwiengesa AG 2018).

Die niedersächsische Logistikbranche ist geprägt von der gesamtdeutschen Entwicklung. So lässt sich im Jahr 2018 ebenfalls ein Rückgang des Investitionsvolumens in Logistikimmobilien verzeichnen. Zwar übersteigen die logistikaffinen Einzelinvestitionen mit einer Anzahl von 77 den Wert des vorangegangenen Jahres, allerdings ist das Investitionsvolumen mit 487 Mio. EUR deutlich geringer als noch im Vorjahr *(siehe Abb. 1)*. Das Volumen der logistikaffinen Investitionen ist das geringste seit dem Jahr 2015. Diese Entwicklung ist vor allem damit zu erklären, dass 2018 verstärkt Erweiterungsinvestitionen und besonders viele kleinteilige Investitionen von Unternehmen durchgeführt wurden.

Die Ergebnisse des Marktspiegels verdeutlichen die wichtige Funktion der Logistik in Niedersachsen als Arbeitgeber. Insgesamt wurden durch die getätigten logistikaffinen Investitionen rund 2.100 neue Arbeitsplätze geschaffen. Gegenüber dem Vorjahr zeigt sich hier eine Verringerung von 40 %. Gegenüber dem Jahr 2016, in dem 2.500 neue Arbeitsplätze in der Logistik geschaffen wurden, ist die Abnahme mit 16 % deutlich geringer.

Fast die Hälfte der neu entstandenen Arbeitsplätze sind auf Logistikdienstleister zurückzuführen. Diese Entwicklung unterstreicht den Trend der letzten Jahre, dass logistische Aktivitäten in Handel und Industrie an hochspezialisierte Logistikdienstleister ausgelagert werden, um die Effizienz der Prozesse zu erhöhen und Kapazitäten zu sparen. Nur je 1/6 der Arbeitsplätze wurden durch Industrieunternehmen oder den Großhandel geschaffen.

Ein weiterer Trend, der auch im Jahr 2018 fortgeschrieben wird, ist das hohe Investitionsvolumen von niedersächsischen Unternehmen. Der Großteil der Investitionen im Jahr 2018 ist auf Unternehmen aus dem regionalen Bestand zurückzuführen. Über 70 % der Unternehmen, die eine logistikaffine Investition in 2018 getätigt haben, sind in Niedersachsen ansässig, 23 % im übrigen Bundesgebiet und 6 % der realisierten Projekte haben einen internationalen Ursprung. Gegenüber dem Vorjahr sind die Investitionen aus anderen Bundesländern um 10 % gestiegen. Der Anteil der Investitionen internationalen Ursprungs veränderte sich nur marginal. Auch wenn der Anteil der Investitionen aus Niedersachsen leicht gesunken ist, erbringen die im Bundesland ansässigen Unternehmen über die Hälfte des Investitionsvolumens im Jahr 2018. Vorwiegend investierten mittelständische Unternehmen. ■

Räumliche Verteilung und Schwerpunktregionen

Wie in den vergangenen Jahren orientieren sich die logistikaffinen Investitionen im Jahre 2018 in der überwiegenden Anzahl an der Qualität der infrastrukturellen Anbindung und an der räumlichen Nähe bzw. am restriktionsfreien Zugang zum überregionalen Straßennetz *(siehe Abb. 2*). Auch der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend, dass sich das westliche Niedersachsen zunehmend zu einem Investitionsmagneten entwickelt, setzt sich im Jahr 2018 fort, wenngleich die Investitionen im Jahr 2018 dispers verteilt sind. Wie im letzten Jahr entfallen in diesem Jahr rund $^{2}/_{3}$ der Investitionen auf das westliche Niedersachsen, wobei verstärkte Investitionstätigkeiten insbesondere im Landkreis Diepholz und im Landkreis Cloppenburg verzeichnet werden konnten.

Nach wie vor sind Anbindungsqualitäten zum überregionalen Straßennetz aber auch die Nähe zu logistischen Drehscheiben (bspw. GVZ Standorte, Binnenhäfen) entscheidende Parameter für Investitionsentscheidungen. Dementsprechend ist die räumliche Dichte an getätigten Investitionen sowohl im Umfeld logistischer Knoten als auch entlang von Autobahnen signifikant höher. Eine Clusterung von logistikaffinen Investitionen konnte in der Region Hannover im Autobahnkreuz der BAB 2 und der B352 sowie entlang der BAB 1 am Stadtrand von Bremen (nördl. Landkreis Diepholz) identifiziert werden.

Waren im Berichtsjahr 2017 die Logistikregionen Hannover-Hildesheim und die südliche Metropolregion Hamburg in den Mittelpunkt der Investitionstätigkeiten gerückt, so ist im Jahr 2018 wieder eine Fokussierung auf das westliche Niedersachsen zu erkennen.

Wie auch in den vergangenen Jahren erwies sich die Region Hansalinie als einer der Kristallisationspunkte der logistischen Investitionen in Niedersachsen – im Gegensatz zu den letzten Jahren gilt diese Aussage aber nur für die Anzahl der getätigten Investitionen und nicht für das damit verbundene Investitionsvolumen. Rund 40 % der getätigten Investitionen entfielen im Jahr 2018 auf die Hansalinie, hier vornehmlich auf die Landkreise Diepholz und Cloppenburg. Das damit verbundene Investitionsvolumen belief sich nur auf rund ¼ der Gesamtinvestitionssumme und macht deutlich, dass im Jahr 2018

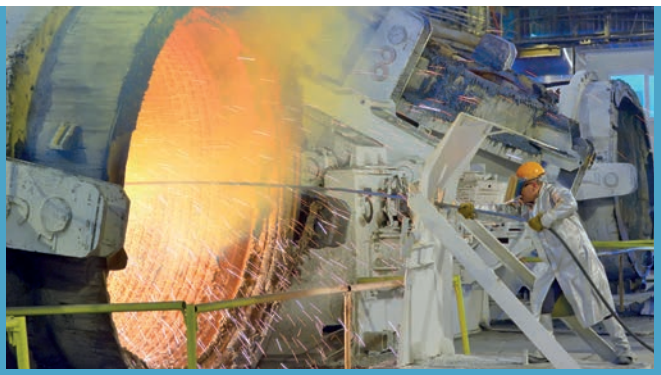
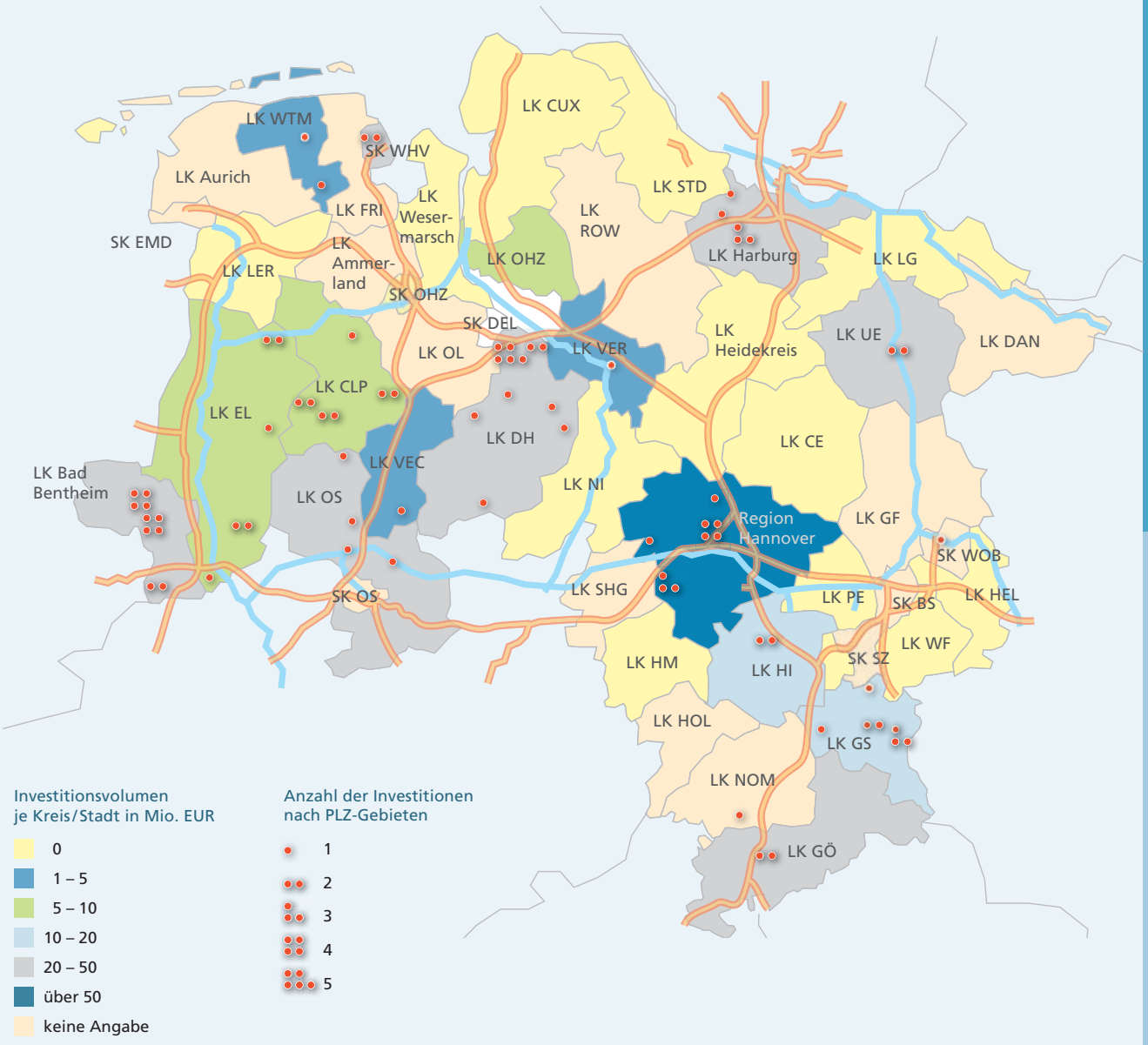


Abb. 2: Verteilung des Investitionsvolumens 2018 (nach Landkreisen)



vornehmlich logistikaffine Investitionen mit kleinerem finanziellem Umfang getätigt wurden.

Dies lässt sich auch an der Verteilung der Investitionen im westlichen Niedersachsen erkennen: In den vergangen Jahren konzentrierten sich die Aktivitäten im westlichen Niedersachsen insbesondere an den Hauptmagistralen oder in unmittelbarer Nähe zu logistischen Knoten der Region, da diese für Neuinvestitionen der überwiegend internationalen agierenden Logistikdienstleister Voraussetzung für entsprechende

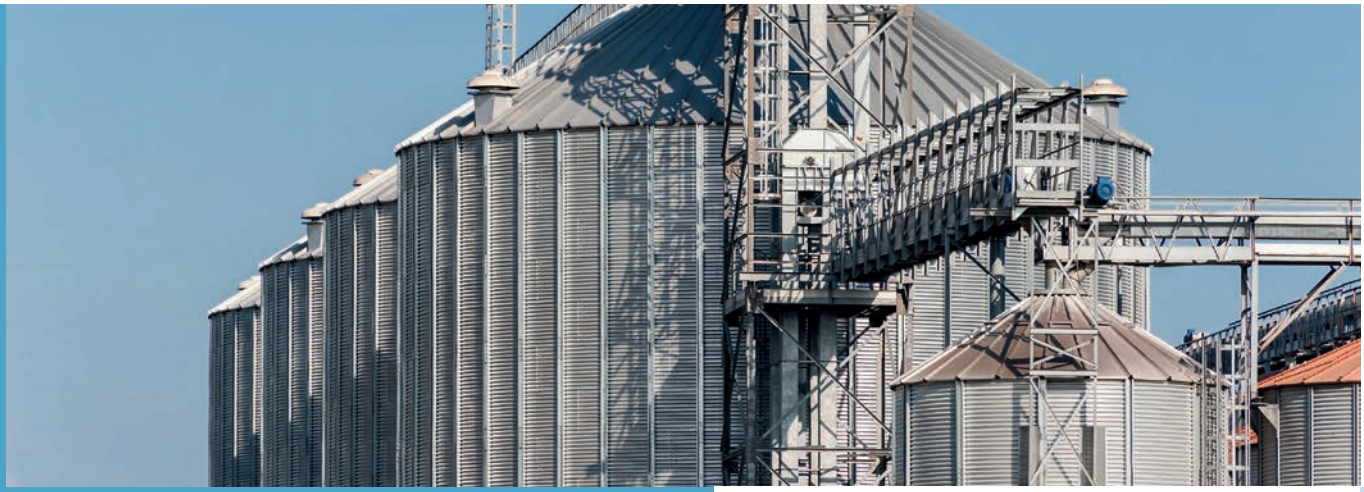
Standortentscheidungen sind. In diesem Jahr sind die Investitionsaktivitäten heterogener verteilt, da vielfach in die Modernisierung von Standorten traditionell ansässiger Unternehmen investiert wurde. Dies kann jedoch nur als eine Momentaufnahme angesehen werden, da die Hansalinie mit international bedeutenden logistischen Akteuren und einem Angebot an marktgerechten Investitionsstandorten beste Voraussetzungen für künftiges Wachstum von international agierenden Logistikdienstleistern aufweist.

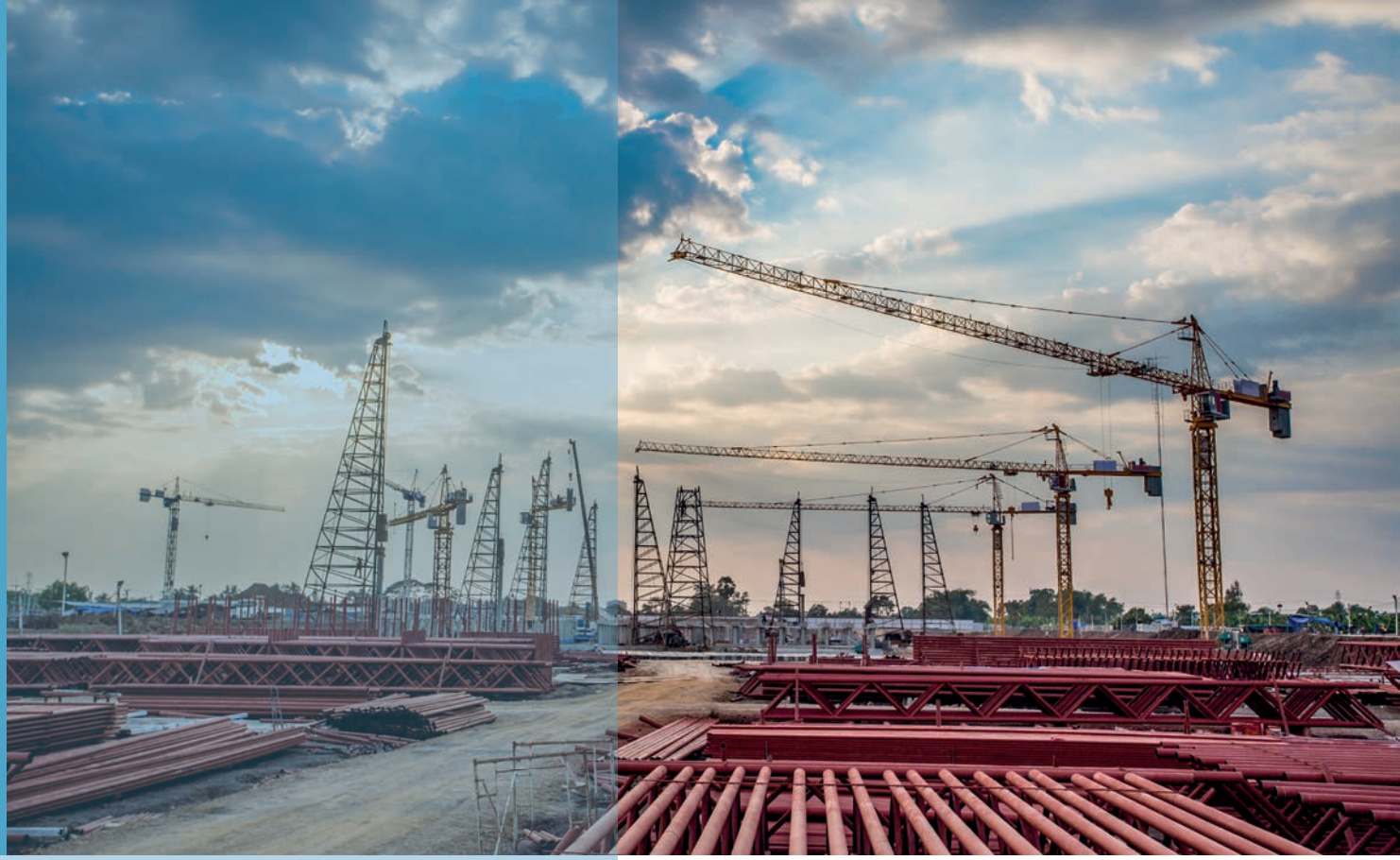
Mit den beiden Gewerbegebieten entlang der BAB 1, dem Niedersachsenpark und dem EcoPark, verfügt die Region über überregional bedeutende Gewerbestandorte, in denen in den letzten Jahren zahlreiche logistikaffine Investitionen – insbesondere Großinvestitionen – verzeichnet werden konnten und noch entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Die zweite traditionell starke Logistikregion im westlichen Niedersachsen ist die Logistikachse Ems, die das hohe Niveau der vergangenen Jahre nicht bestätigen konnte und einen leichten Rückgang an Investitionen und am Anteil am Investitionsvolumen verzeichnen musste. Hier wurden weniger als 20 % der gesamten Investitionen getätigt. Die Investitionen sind überwiegend durch Ausbau- und Erweiterungstätigkeiten von klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt. Bestätigt wird dieser Umstand durch die Tatsache, dass die monetären Aufwendungen vor allem durch kleine Investitionssummen gekennzeichnet sind.

Die Emsachse stellt aber auch weiterhin einen dynamischen und wichtigen Logistikmarkt in Niedersachsen dar. Diese Region ist mit ihren intermodalen Standorten, ihrer leistungsfähigen Logistikwirtschaft sowie durch das Engagement der öffentlichen Hand bestens für nachhaltige Logistikinvestitionen und -aktivitäten aufgestellt.

In der Nordwest-Region konnte im Jahr 2018 eine hohe Investitionsdynamik verzeichnet werden. Konkret ist dies an der positiven Entwicklung am Containerterminal in Wilhelmshaven mit dem





angeschlossenen Güterverkehrszentrum (GVZ) zu erkennen. So hat der Tiefkühllogistiker Nordfrost seine Kapazitäten erweitert und das unternehmenseigene Seehafenterminal im JadeWeserPort um ein Tiefkühlhaus erweitert. In dem 25 Mio. EUR teuren Neubau, der über 35.000 Palettenstellplätze verfügt und 2018 den Betrieb aufnahm, wird Fleisch für den Export nach Asien verarbeitet. Um das Angebot auch im Bereich der Frischelogistik an den steigenden Bedarf anzupassen, will Nordfrost die bisherige Cargohalle in ein weiteres Frischeterminal umwandeln und ein neues, 10.000 qm großes Cargoterminal errichten. Das Unternehmen Nordfrost wird auch künftig in Wilhelmshaven investieren – geplant ist ein weiteres vollautomatisiertes Tiefkühlhochregallager, das 40.000 Palettenstellplätze umfasst und zusammen mit dem 2018 fertiggestellten Kühlgebäude das größte Tiefkühlhaus Deutschlands bilden soll.

Aktuelle Meldungen zeigen, dass die positive Entwicklung anhält: Panattoni Europe hat im Jahr 2019 das Mehrmarken-Verpackungszentrum für den Export von Autoteilen des Volkswagen-Konzerns im JadeWeserPort fertiggestellt. Das Logistikzentrum auf dem rund 100.000 qm großen Grundstück in Wilhelmshaven ist im Mai 2019 an den Hauptmieter Audi übergeben worden. Im Logistikzentrum mit ca. 40.000 qm Fläche, das ein Investitionsvolumen im zweistelligen Millionenbereich umfasst, sollen mehr als 500 neue Arbeitsplätze entstehen. Der VW-Konzern liefert von der Anlage aus künftig rund 7.000 verschiedene Fahrzeugteile der Marken VW, Audi und VW Nutzfahrzeuge. Sie werden an etwa 25 Standorte in 15 Ländern befördert, so zum Beispiel an die Überseeproduktionsstätten in Argentinien, Mexiko, USA und China.

Im Berichtsjahr 2018 musste die Logistikregion Hannover/Hildesheim/Peine eine verringerte Anzahl von Investitionen verzeichnen. Hier konnte nicht an das starke Ergebnis des Vorjahres angeknüpft werden. Im Vergleich zu 2017 sank der Anteil an den Investitionen auf knapp 15 %. Der gesunkene Investitionsanteil in der Region spiegelt sich aber nicht in der Investitionssumme wider. Trotz des Rückgangs bei der Anzahl der Investitionen wurden knapp über 40 % der gesamten Investitionssumme im Jahr 2018 in der Region Hannover/Hildesheim/Peine getätigt, damit ist die Region Spitzenreiter im Berichtsjahr 2018. Kennzeichnend hierfür sind getätigte Großprojekte (Investitionsvolumen im hohen zweistelligen Mio. Bereich) in der Region Hannover. Beispiele hierfür sind Aktivitäten u.a. von der Continental AG, dem Unternehmen Hempelmann KG sowie dem Naturkosmetikhersteller Laverana GmbH, der 2018 sein neues Logistikzentrum in Betrieb nahm. Das Unternehmen investierte

auf seinem Areal in Barsinghausen in unmittelbarer Autobahnnähe rund 20 Mio. EUR, wobei Platz für spätere Erweiterungen vorhanden ist, sodass nach Unternehmensangaben die Logistik- und Lagerflächen verdreifacht werden können, um den wachsenden Bedarf zu decken.

Mit einem Anteil von nur 10 % an den logistikaffinen Investitionen und dem damit verbundenen Investitionsvolumen musste für das südliche Umland der Metropolregion Hamburg 2018 ein geringeres Wachstum verzeichnet werden.

Eine weniger positive Entwicklung ist weiterhin für das östliche Niedersachsen, insbesondere für die nördlich des Landkreises Goslar gelegenen Landkreise, zu beobachten. Die Anzahl an getätigten Investitionen ist sehr gering und auch der Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von Niedersachsen ist marginal. Gründe hierfür sind vermutlich der im Gegensatz zu anderen Landkreisen geringere Besatz mit logistikaffinen Unternehmen sowie die im Vergleich zu anderen Landkreisen in Niedersachsen nachteilige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

In der Region Südniedersachsen, besonders im Landkreis Göttingen sowie dem Landkreis Goslar, konnte in 2018 – wie auch in den letzten Jahren – eine hohe Investitionsdynamik verzeichnet werden, dies gilt insbesondere für den Landkreis Goslar, der mit 7 Investitionen eine hohe Dynamik aufweisen konnte. Beispiel hierfür ist die Aktivität von Med-X-Press. Das Unternehmen, logistischer Fulfillment-Anbieter und Outsourcing-Partner für die Lagerung und die Distribution von Arzneimitteln, Healthcare-Produkten und Werbemitteln, investierte mehrere Mio. EUR in den Standort und nahm ein Arzneimittellager in Betrieb. 2005 gegründet, beschäftigt das Unternehmen heute rund 350 Mitarbeiter.

Auch der Logistikstandort Göttingen ist zu einem – auch für internationale Aktivitäten – zunehmend bedeutenden Logistikstandort geworden. Mit dem in Göttingen vorausschauend entwickelten 34 ha umfassenden GVZ Logistikpark Siekanger bietet der Standort anforderungsgerechte Flächen für Nutzer und Investoren. Die Zufall logistics group hat im August 2019 ihr neues Logistikzentrum auf dem Großen Siekanger eröffnet. Errichtet wurde die Halle von der Düsseldorfer VGP Industriepark GmbH. Die hohe Marktrelevanz des Standortes wird dadurch deutlich, dass der GVZ Logistikpark Siekanger inzwischen komplett vermarktet ist. ■

Branchenmix

Das Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Branchen hinsichtlich der logistikaffinen Investitionen stellt sich im Jahr 2018 etwas anders als noch im Vorjahr dar *(siehe Abb. 3)*. Konnte im Jahr 2016 noch von einer deutlichen Umverteilung zugunsten der Logistikdienstleister gesprochen werden, ist die sektorale Verteilung in den beiden vergangenen Jahren deutlich ausgewogener. Mit einem Anteil von 40 % der logistikaffinen Investitionen in Niedersachsen sind die Logistikdienstleister nach wie vor die aktivste Branche. Gegenüber dem Vorjahr ist die Veränderung nur marginal. Einen deutlicheren Rückgang bei den logistikaffinen Investitionen verzeichnet die Industrie. Gegenüber dem Jahr 2017 nahmen die logistikaffinen Investitionen um fast 10 % ab. Der Wert ist im Zeitraum 2012 – 2018 einer der niedrigsten (neben 2016 und 2014).

Einen deutlichen Zuwachs erfuhr die Gruppe „Sonstiges" gegenüber dem Vorjahr. Die Branchengruppe ist vor allem charakterisiert durch kleinere Investitionen von Unternehmen, die in den E-Commerce-Sektor investierten. Dies lässt auf eine steigende Nachfrage für den Online-Versandhandel schließen und auf ein damit einhergehendes steigendes Transportaufkommen als auch auf einen erhöhten Flächenbedarf von Unternehmen für die Lagerung der benötigten Waren. Dieser Bedarf zeigt sich in der Errichtung von modernen E-Fulfillment-centern nicht nur in Niedersachsen (Studie bulwiengesa AG 2018). So hat das Unternehmen Amazon bspw. im Jahr 2019 an mehreren Standorten in Deutschland verschiedene Verteilzentren eröffnet.

Der Großteil des Investitionsvolumens der Gruppe „Sonstiges" entfällt auf Projektentwickler, die Logistikimmobilien entwickeln, bauen und vermieten. Um Kosten besser zu kalkulieren, das Finanzierungsrisiko zu mindern und um Entwicklungsarbeit zu reduzieren, mieten sich Unternehmen verstärkt bei von Entwicklern speziell errichteten Immobilen ein oder stimmen gemeinsam das Bauvorhaben mit ihnen ab. Somit erhöht sich die Nachfrage auch in diesem Bereich. Die Investitionen im Jahr 2018 des international agierenden Projektentwicklers VGP im GVZ Logistikpark Siekanger zeigen, dass Niedersachsen nach wie vor als attraktiver Logistik- und Investitionsstandort bewertet wird. Gründe hierfür sind anforderungsgerechte Flächen und leistungsfähige logistische Knoten.

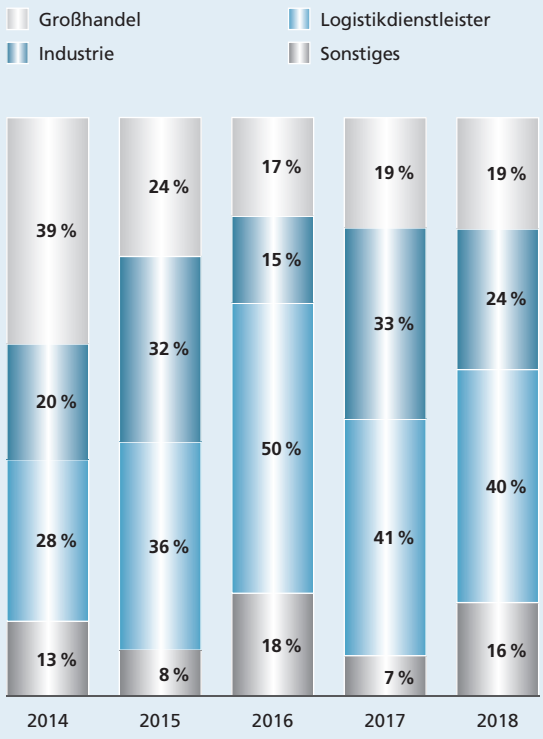


Abb. 3: Branchenmix – Vergleich der Investitionsverteilung

Bei der Verteilung des Investitionsvolumens zeigt sich eine Verschiebung der bisherigen Verhältnisse. Überwog im Jahr 2017 noch der Anteil der Industrie gegenüber dem Anteil der Logistikdienstleister, so zeigt sich im Jahr 2018 ein anderes Bild. 40 % des Investitionsvolumens werden durch Logistikdienstleister erbracht, dies ist ein Anstieg von 16 % gegenüber dem Vorjahr. Das zusätzliche Volumen der Industrie verringert sich, die Anteile der anderen Branchen bleiben fast gleich. Diese Entwicklung lässt auf eine hohe Outsourcing-Quote im Bereich der Industrie und des Handels schließen, wovon Logistikdienstleistungsunternehmen zunehmend profitieren und ihre Kapazitäten ausbauen. Insbesondere komplexe Prozesse und Transporte mit speziellen Anforderungen werden zunehmend ausgelagert. Als Beispiel hierfür kann die Investition des Frische- und Tielfkühllogistikers Nordfrost GmbH & Co. KG angeführt werden, das die größte Einzelinvestition in der Branche der Logistikdienstleister im Jahr 2018 tätigte.

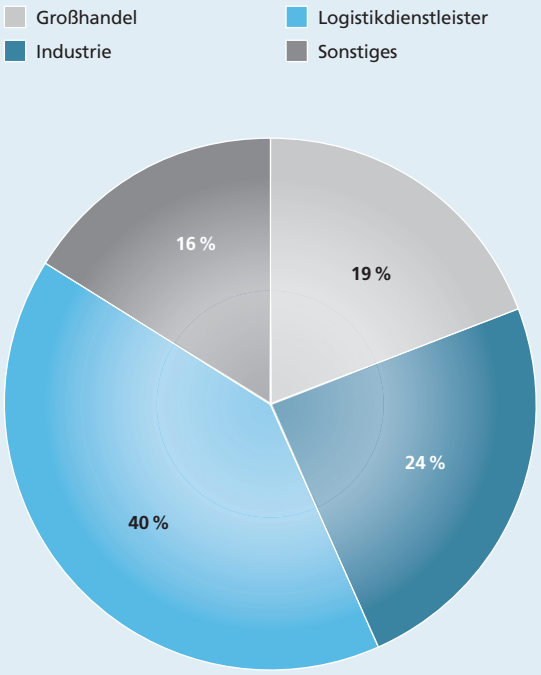


Abb. 4: Verteilung des Investitionsvolumens (nach Branchen)

Zudem investierte DHL 2018 in mehrere Standorte in Niedersachsen. Diese Entwicklung korreliert mit der Zunahme an Investitionen im Bereich des E-Commerce, wobei diese im Erhebungsjahr in Niedersachsen relativ niedrig waren. Im Jahr 2018 wurde ein Anstieg von fast 5 % von Paket-, Express- und Kuriersendungen in ganz Deutschland verzeichnet. Der Umsatz von KEP-Unternehmen betrug 20,4 Mrd. EUR (Studie BIEK 2019). In der Region Hannover investierte DHL Freight in ein neues modernes Frachtzentrum in Hannover – Langenhagen, in dem Fracht europaweit umgeschlagen wird und innovative Lösungen und Technologien getestet werden sollen. Die Inbetriebnahme ist für Mitte 2019 geplant. Als Teil des Konzerns Deutsche Post DHL Group, erzielte die Gruppe 2017 einen Umsatz von mehr als 60 Mrd. EUR.

Der vergleichsweise geringe Anteil des Großhandels bestätigt den Trend der letzten Jahre. Aufgrund der abgeschlossenen Restrukturierung von Logistiknetzwerken und der damit verbundenen Errichtung von Distributionsstandorten in den Vorjahren zeigt sich die Branche aktuell weniger investitionsfreudig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil an der absoluten Anzahl der Investitionen und der Anteil am Investitionsvolumen konstant geblieben.

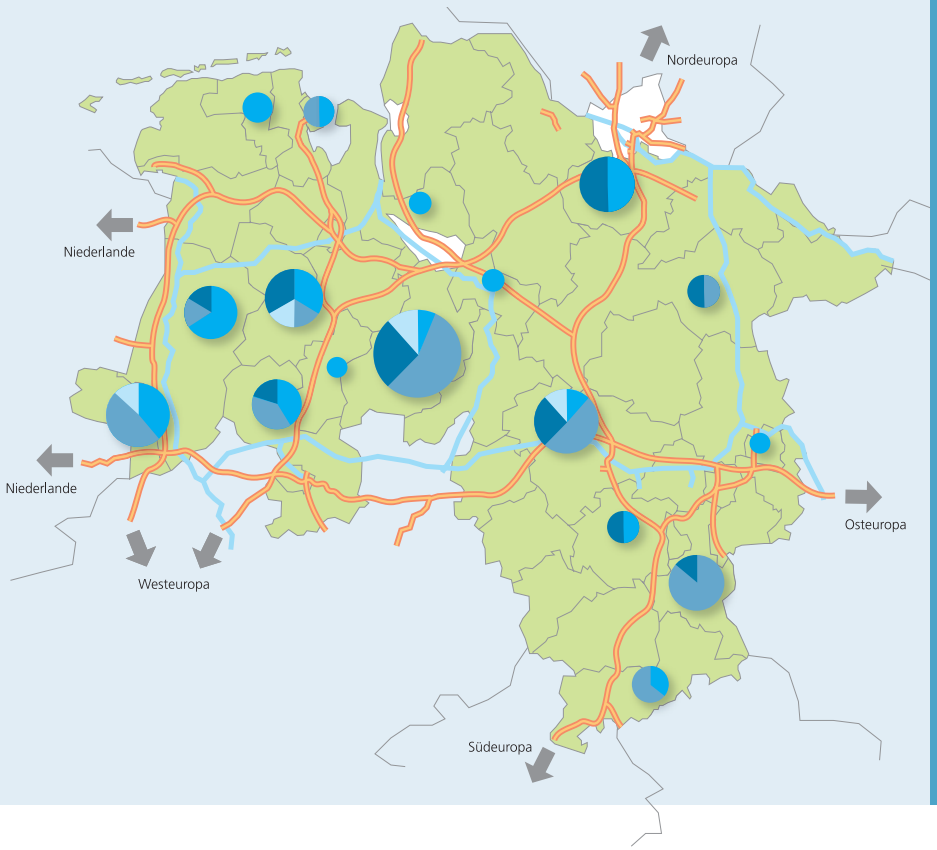


Abb. 6: Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2018 (nach Erschließungsfunktion)

Räumliche Erschließungsfunktion der Investitionen

Für die funktionale Charakterisierung von Logistikregionen hat sich die räumliche Erschließungsfunktion von logistikaffinen Investitionen als geeigneter Indikator erwiesen. Die wesentlichen Parameter stellen dabei die Erreichbarkeit und die Leistungsfähigkeit von Verkehrswegen und -knoten sowie die Einbindung des Standortes in bestehende Transport- und Logistiknetzwerke dar. Mithilfe dieser Klassifizierung ist es möglich, die nationalen und internationalen Verflechtungen des Logistikstandorts Niedersachsen und seiner Regionen zu veranschaulichen. Dadurch ergibt sich eine klare Differenzierungsmöglichkeit von Distributionszentren.

Die Erschließungsfunktionen logistikaffiner Investitionen werden in die folgenden Klassen eingeteilt:

Regionales Distributionszentrum (RDC)
Vorranging regionale/norddeutsche Distribution

Nationales Distributionszentrum (NDC)
Bundesweite Distribution

Europäisches Distributionszentrum (EDC)
Belieferung in mindestens fünf weitere europäische Länder

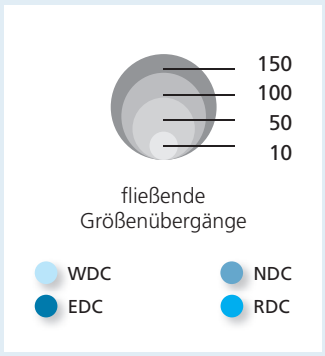
Weltweite Distributionszentren (WDC)
Interkontinentale oder multinationale Distribution

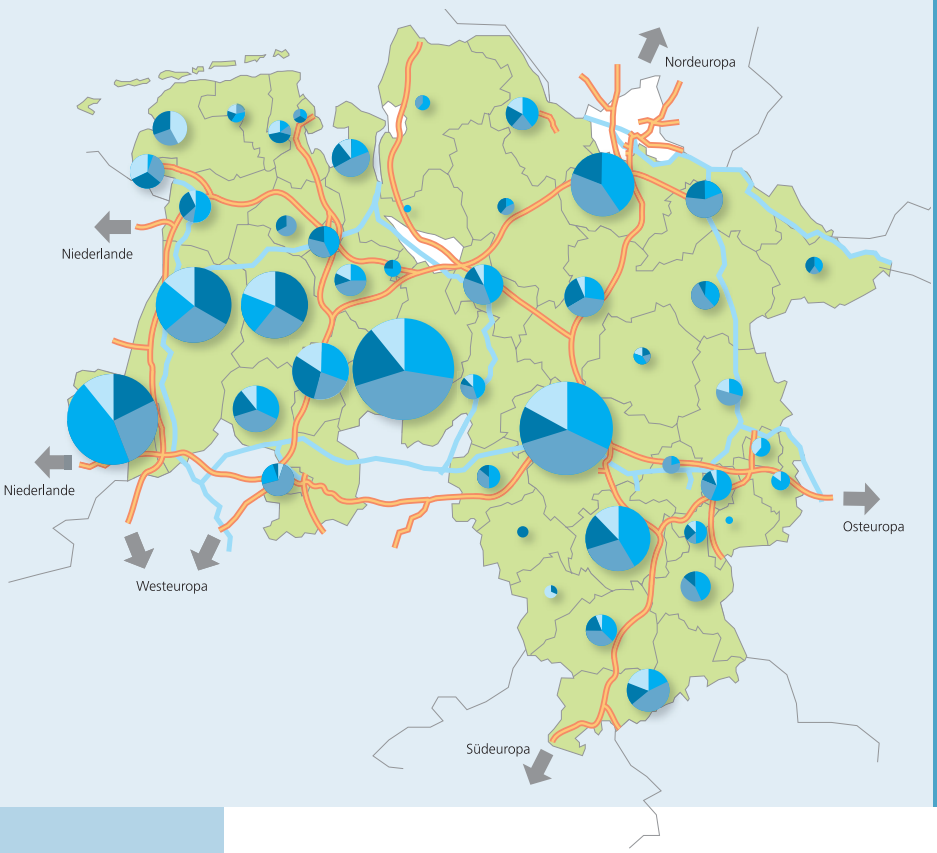
Im Rahmen der Erhebung des Marktspiegels Logistik werden auch diejenigen logistikaffinen Investitionen einer räumlichen Erschließungskategorie zugeordnet, deren logistische Funktion kein Distributionszentrum im klassischen Sinne darstellt, die Investition jedoch hinsichtlich ihres Einzugs- und Distributionsgebietes eine ähnliche Funktion ausübt. Ein Beispiel für eine solche Einordnung sind z.B. Ersatzteil- oder Warenläger, die auf räumlich nahe Produktionsstandorte ausgerichtet sind und entsprechend als RDC klassifiziert werden.

Abbildung 5 zeigt die Verteilung der Anteile auf die unterschiedlichen Kategorien der räumlichen Erschließungsfunktion im Vergleich zwischen den Ergebnissen des Jahres 2018 (Außenring) mit den Durchschnittswerten des Zeitraumes 2000 bis 2017 (Innenring). In Summe bezieht sich die Klassifizierung auf mehr als 1.000 logistikaffine Investitionen in Niedersachsen seit dem Jahr 2000.

Das Jahr 2018 ist von regionalen (RDC) und insbesondere nationalen Distributionszentren (NDC) geprägt. Der hohe Anteil an Investitionen mit regionaler und nationaler Reichweite ist ein Indiz für die zunehmende Regionalisierung von Distributionsnetzwerken der Unternehmen, getrieben durch die wachsende Bedeutung von Kundennähe (Servicequalität) und steigender Transportkosten. Bestätigt wird dadurch auch die Erschließungsfunktion Niedersachsens im norddeutschen Raum, erkennbar wird dies am Landkreis Diepholz, in dem

Abb. 7: Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2000 – 2017 (nach Erschließungsfunktion)





seit Jahren eine hohe Fokussierung auf die Gruppe der nationalen und regionalen Distributionszentren zu erkennen ist. Die Daten für die südliche Metropolregion Hamburg bestätigen das Bild der hohen Bedeutung der letztgenannten Gruppe. Die überwiegende Anzahl aller in dieser Region getätigten Investitionen sind nationalen und regionalen Distributionszentren zuzuordnen.

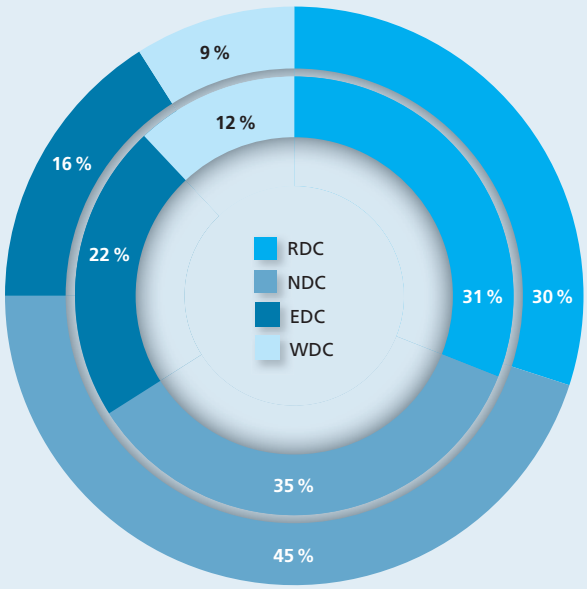


Abb. 5: Erschließungsfunktion 2018 im Vergleich zu 2000 – 2017

Die Investitionen in Distributionszentren mit internationaler Reichweite (EDC/WDC) weichen im Berichtsjahr geringfügig von den im Jahr 2017 ermittelten Werten ab. Im Jahr 2017 verzeichneten die Investitionen in Distributionszentren mit internationaler Reichweite einen Anteil von knapp unter 30 %, im Jahr 2018 reduzierte sich der Anteil auf 25 %. Hierbei war die Gruppe der EDC besonders betroffen (Abnahme um 3 %). Bei den Investitionen mit internationaler Ausrichtung dominieren im Erhebungsjahr vor allem Investitionen der Industrie und des Großhandels.

Kennzeichnend für das Jahr 2018 ist die Fokussierung der Investitionsaktivitäten in Distributionszentren von denen der regionale bzw. nationale Markt versorgt wird. Diese Gruppe der RDC und NDC dominieren im Jahr 2018 die räumlichen Erschließungsfunktionen und konnten im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs verzeichnen. Mit

45 % machen nationale Logistikzentren fast die Hälfte aller Distributionszentren aus. Insbesondere der Anteil an NDC nahm gegenüber den Vorjahren stark zu.

Aus der diesjährigen Verteilung der logistikaffinen Investitionen *(vgl. Abb. 6)* wird deutlich, dass wie auch in den letzten Jahren niedersachsenweit betrachtet ein hoher Teil der logistikaffinen Investitionen für Aktivitäten mit regionaler und nationaler Reichweite genutzt wird. Schwerpunkte von Investitionen mit internationaler Reichweite liegen in der Region Hannover sowie der Hansalinie (hier vornehmlich Landkreis Cloppenburg). Diese Clusterung bestätigt den in den letzten Jahren zu beobachtenden Trend, dass die beiden Regionen als Standorte für internationale Distributionsaktivitäten zu den bedeutendsten Regionen in Niedersachen zählen. Diese Entwicklung trifft in den letzten Jahren ebenfalls auf die Logistikachse Ems zu. Im Jahr 2018 lag der Fokus der Aktivitäten in den benannten Regionen dennoch auf logistikaffinen Investitionen von denen regional/national distribuiert wurde.

Die räumliche Verteilung der erfassten Distributionszentren im Vergleichszeitraum 2000 bis 2017 zeigt die Bedeutung der transeuropäischen Achsen für Distributionsaktivitäten mit internationaler Reichweite. Die für internationale bzw. globale Warenströme ausgelegten Distributionszentren befinden sich überwiegend in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverkehrsachsen A30/A31, A1, A7 und A2.

Zusammenfassend lässt sich für das Jahr 2018 ein Rückgang von Investitionen in Distributionszentren mit internationaler Reichweite feststellen, während der Anteil der Distributionszentren mit regionaler/nationaler Reichweite an Bedeutung gewonnen hat. Lag der Anteil der Investitionen mit internationaler Reichweite in 2017 noch bei 28 %, so sank der Anteil dieser beiden Gruppen im Jahr 2018 auf 25 %. Dies zeigt, dass der Fokus der logistikaffinen Investitionen in Niedersachsen – zumindest in 2018 – vorrangig auf dem Segment von regionalen/nationalen Transportketten gelegen hat.

Es wird interessant werden, ob sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzt und der Standort Niedersachsen noch stärker für regionale/nationale Distributionsaktivitäten genutzt werden wird oder ob künftig auch wieder verstärkt internationale Logistikaktivitäten in Niedersachsen im Vordergrund stehen. ■

Flächenbedarf und Größenstrukturen der Investitionen

Für das Jahr 2018 liegen für fast alle der 77 getätigten logistikaffinen Investitionen Angaben zur Gesamtfläche vor. Die sich daraus ergebene Flächeninanspruchnahme beträgt 133 ha. Nachdem die Flächeninanspruchnahme von 2016 auf 2017 stark anstieg, fällt sie nun wieder um 17 ha. Der Mittelwert des Flächenbedarfs der Investitionen im Erhebungsjahr 2018 sinkt ebenfalls leicht. Betrug er 2017 noch 1,9 ha, beläuft er sich im Jahr 2018 auf knapp 1,8 ha. Trotzdem ist die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise hoch, neben dem Spitzenwert im Jahr 2017 ist der Wert der höchste seit 2011.

Abbildung 8 gibt einen Überblick zu den unterschiedlichen Größenklassen wobei als Vergleich sowohl die Investitionsanzahl als auch die Gesamtfläche herangezogen werden.

Die hohe Anzahl von kleinen Investitionen bildet das Fundament. Gegenüber dem Vorjahr nehmen Kleinstinvestitionen wieder deutlich zu. Insbesondere die Anzahl der Investitionen in der Größenklasse von 1 bis 2 ha stieg im Vergleich zum Jahr 2017 um über 17 % an. Ebenso nahm die Anzahl der Investitionen in allen anderen Größenklassen bis 10 ha zu, außer in der Größenklasse von 2 bis 5 ha (Abnahme um rd. 15 %). Im Jahr 2018 wurde keine Investition getätigt, die über 10 ha Fläche beanspruchte. Dies korreliert mit dem vergleichsweise geringen Investitionsvolumen im Erhebungsjahr.

Der höchste Anteil an den Investitionen ist auf die Größenklasse bis 0,5 ha zurückzuführen. Dies stellt einen signifikanten Unterschied im Vergleich zu den Vorjahren dar und ist als Gegensatz zum Jahr 2017 anzusehen, in dem Großprojekte über 10 ha stark dominierten. Das Erhebungsjahr 2018 ist geprägt von kleinen Investitionen mittelständischer Unternehmen und Erweiterungsinvestitionen größerer Unternehmen. Zudem ist ein hohes Fertigstellungsvolumen von Projekten im Bau für das Jahr 2019 zu erwarten.

Eine Herausforderung für die weitere erfolgreiche Entwicklung des Logistiklandes Niedersachsen als Investitionsstandort ist es, markt- und nutzergerechte Flächen für den Kunden zu entwickeln und diese zeitnah anzubieten. Dieser Trend lässt sich seit einigen Jahren beobachten. Das verfügbare Flächenangebot am Standort wird von 44 % der Befragten als „zu gering" eingeschätzt und liegt damit rund 3 % über dem Wert des Vorjahres. Die Ursachen hierfür liegen laut den Angaben der Befragten, wie auch in den vergangenen Jahren, in einem fehlenden Flächenangebot und fehlender Flächenverfügbarkeit als auch an eingeschränkten Nutzungsarten. Kernprobleme bleiben das hohe Interesse an großflächigen Logistikansiedlungen von Unternehmen und dass die Nachfrage das Angebot übertrifft. Immerhin bewerten 42 % der Befragten das Flächenangebot als „ausreichend". Nur 2 % der Befragten weisen einen Flächenüberhang aus.

Schätzten in den letzten Jahren noch über 50 % die Nachfrage nach Neuflächen als „leicht steigend" ein, sind es im Erhebungsjahr nur noch rund 30 %. Die Flächennachfrage scheint nach dem Rekordjahr 2017 ihren derzeitigen Spitzenwert erreicht zu haben. Die Mehrheit der Befragten (36 %) gibt an, dass sie die Nachfrage nach Neuflächen als „gleichbleibend" einschätzen. In Bezug auf die Nachfrage nach Bestandsimmobilien zeigt sich ein ähnliches Meinungsbild. Nur 4 % der Befragten sehen in Zukunft die Nachfrage stark steigen, rund 30 % geben jedoch an, dass die Nachfrage nach Bestandimmobilien leicht steigen wird. Die Erwartungshaltungen werden wie auch in den letzten Jahren mit der Erschließung neuer Flächen, der Entwicklung von Logistikimmobilien, dem Ausbau der Infrastruktur und der

steigenden Nachfrage im E-Commerce-Sektor begründet. Mit einer sinkenden Nachfrage wird eher nicht gerechnet, sondern mit einer gleichbleibenden Entwicklung.

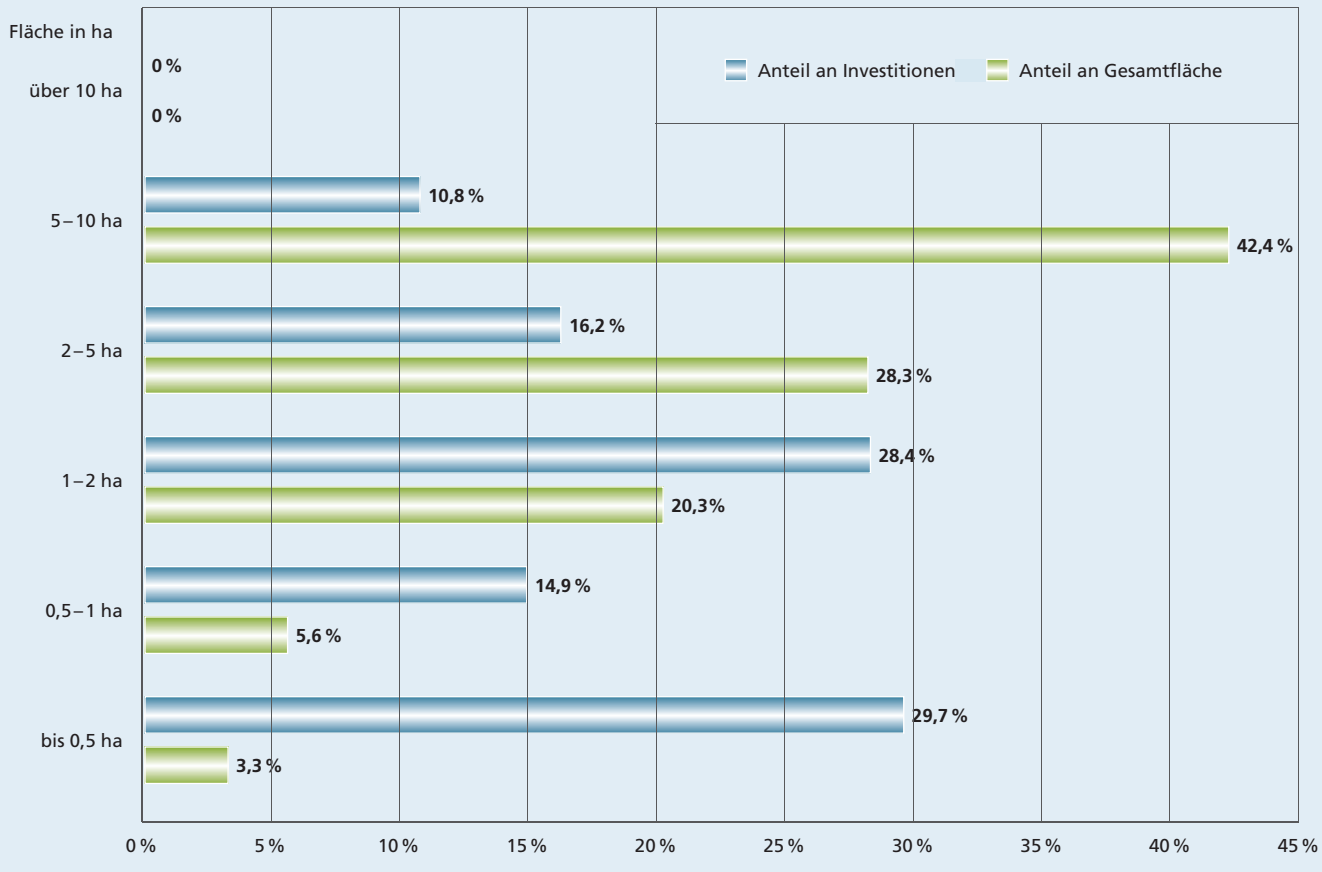
In den Mittelpunkt von nachhaltigen Nutzungskonzepten rückt immer mehr die Minimierung der Flächeninanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch. Nationale und länderspezifische Bestrebungen haben zum Ziel die Flächenversiegelung und den sog. „Flächenfraß" weiter einzudämmen (Studie Logix GmbH 2018). So hat die Niedersächsische Landesregierung sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen (2017) das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch pro Tag bis zum Jahr 2030 auf maximal 4 ha zu begrenzen (NMU 2018). Maßnahmen für eine Minimierung des Flächenverbrauchs sind die Revitalisierung und Aufbereitung von Industriebrachen, damit wird die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung priorisiert.

Zentraler Bestandteil von nachhaltigen Nutzungskonzepten sollte ein Anforderungskatalog mit Kriterien sein, der es ermöglicht, Flächen in Abhängigkeit von den speziellen Funktionen (z.B. Gewerbeflächen) zu bewerten. Für einen zukunftsorientierten Umgang mit der Ressource Boden ist die intelligente und nachhaltige Nutzung der Flächen erforderlich. Kriterien für Flächeneffizienz könnten neben einem kompakten Immobilienlayout auch die Ausnutzung der Höhe sowie die Anbindung an den ÖPNV oder bei Logistikagglomerationen die gemeinsame Nutzung von Verkehrsflächen oder Entwässerungssystemen sein.

Aussagen zur Flächeneffizienz bei Immobilien lassen sich unter anderem aus dem Verhältnis von der Nutzfläche zur Grundfläche (Gesamtfläche der Immobilie) ableiten. Im Rahmen des Marktspiegel Logistik und der damit erhobenen Daten vergangener Jahre ergibt sich für das Land Niedersachsen im langjährigen Mittel ein Verhältnis von Nutzfläche zu Grundfläche von 0,4. Das Verhältnis des Vorjahres (0,38) näherte sich bereits dem langjährigen Mittel wieder an, nachdem im Erhebungsjahr 2016 das Verhältnis 0,3 betrug. Diese Entwicklung wird durch das Verhältnis von 0,47 im diesjährigen Erhebungsjahr bestätigt. Das Verhältnis im Erhebungsjahr ist nicht nur kohärent zu den Ergebnissen der langjährigen Erhebung, sondern übertrifft das langjährige Mittel sogar. Die Nutzungsintensität der Gesamtflächen steigt folglich gegenüber den Vorjahren an. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren das Verhältnis zwischen Grund- und Nutzfläche stark variierte, so dass keine eindeutigen Aussagen über künftige Entwicklungen möglich sind. Hinzu kommt, dass die Bandbreite und Qualität der erhobenen Daten stark variieren, so dass in Einzelfällen erhebliche Abweichungen verzeichnet wurden.

Zwischen den betrachteten Logistikregionen sind zum Teil deutliche Unterschiede hinsichtlich der Flächennutzung zu erkennen. Wie auch im Vorjahr ist die Flächeneffizienz in der Logistikachse Ems mit einem Verhältnis von 0,75 sehr hoch und damit Spitzenreiter in Niedersachsen. Die Flächeneffizienz in den anderen Logistikregionen bewegt sich zum Großteil im Bereich des langjährigen Mittels.

Abb. 8: Flächenverteilung logistikaffiner Investitionen 2018



Erstmalig wurde in der diesjährigen Ausgabe auch der aktuelle Preis pro qm für gewerbliche Ansiedlungen in den Regionen erhoben. 62 % der Befragten konnten hierzu Angaben machen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Preise pro qm zwischen den und innerhalb der niedersächsischen Landkreise stark variieren. Der Preis variiert in Abhängigkeit von der Lage und infrastrukturellen Anbindung. Spitzenwerte von 120 bis 150 EUR pro qm werden in den Logistikregionen Hannover/Hildesheim/Peine und Hansalinie erreicht. Gründe hierfür liegen u.a. an der leistungsfähigen infrastrukturellen Anbindung an bedeutende Verkehrsachsen.

Abbildung 9 gibt einen Überblick zur Entwicklung des Investitionsvolumens in Mio. EUR pro ha im Erhebungszeitraum 2005 bis 2018. Im Jahr 2016 wurde ein Spitzenwert von 6,5 Mio. EUR pro ha erreicht. Seitdem sinkt das Volumen wieder. Mit 3,7 Mio. EUR pro ha ist der Wert gegenüber dem Vorjahr um 26 % gesunken. Dies ist ein Indikator dafür, dass im Erhebungsjahr keine hohen Investitionsvolumina verzeichnet wurden. Zudem wurden im Jahr 2018 keine Großprojekte abgeschlossen, die unter Nachhaltigkeits- und Modernisierungsaspekten besonders kostenintensiv sind. ■

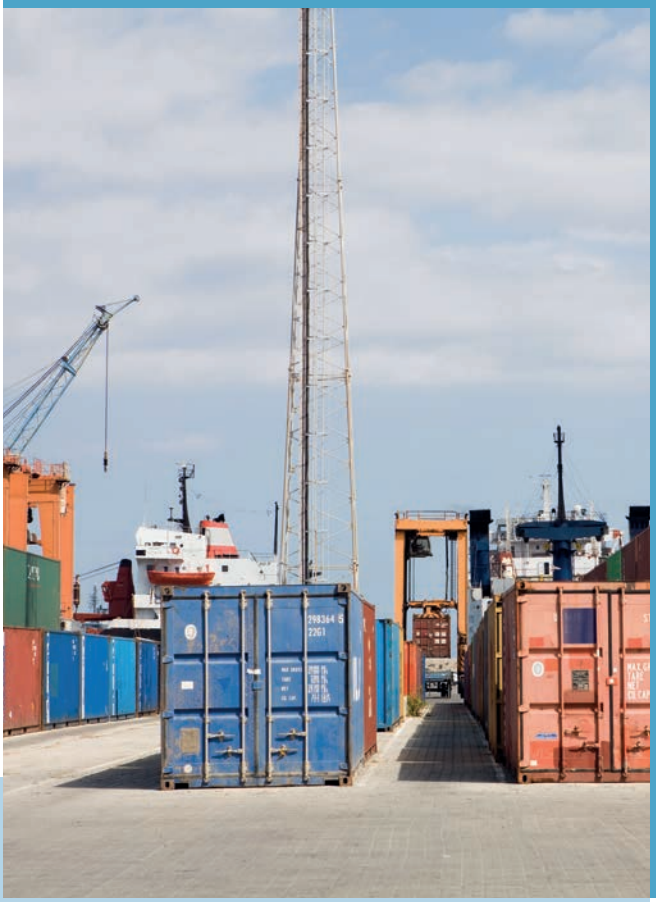
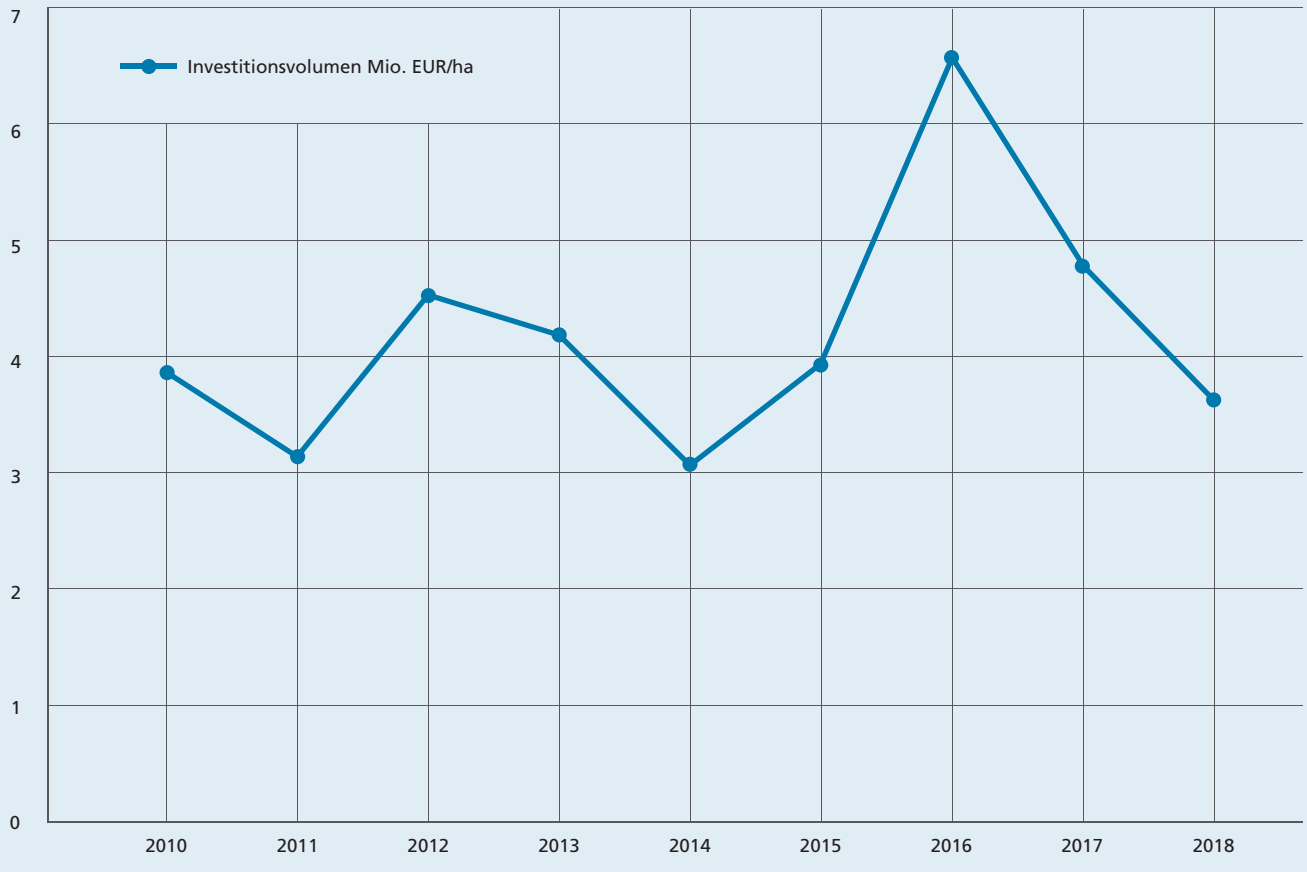


Abb. 9: Entwicklung des Investitionsvolumens in Mio. EUR pro ha und Jahr



Wirtschafts- und Beschäftigungsmotor Logistik

Die Logistikbranche hat insbesondere für das Mobilitätsland Niedersachsen einen hohen Stellenwert und hatte in den letzten Jahren wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Niedersachsen.

Dies zeigt sich zum einen an der Anzahl der in der Logistik Beschäftigten in Niedersachsen und zum anderen an dem Volumen der logistikaffinen Investitionen. Beide tragen maßgeblich zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Niedersachen bei. Mit mehr als 260.000 Beschäftigten im Kernsektor gehört die Logistikbranche mittlerweile zu den größten Arbeitgebern im Land Niedersachsen. Zu den Beschäftigten im Kernsektor zählen die direkten Logistikbeschäftigten und darüber hinaus Beschäftigte im Bereich Logistik-Services. Von der Logistik resultieren jedoch noch weitere indirekte Beschäftigungseffekte mit Ausstrahlung in weitere Wirtschaftsbereiche, die aber hier nicht berücksichtigt sind. Es muss also davon ausgegangen werden, dass die Bedeutung der Logistik als Wirtschafts- und Arbeitsplatzmotor deutlich stärker ist als vielfach angenommen.

Im Zuge der 77 Einzelinvestitionen wurden in Niedersachsen im Jahr 2018 fast 500 Mio. EUR investiert. Kennzeichnend für das Berichtsjahr 2018 ist der hohe Anteil von Investitionen mit kleinerem Volumen, wenngleich in einigen Logistikregionen (bspw. Logistikregion Hannover/Hildesheim/Peine und Region Hannover) Investitionen mit hohen zweistelligen Millionenbeträgen verzeichnet werden konnten.

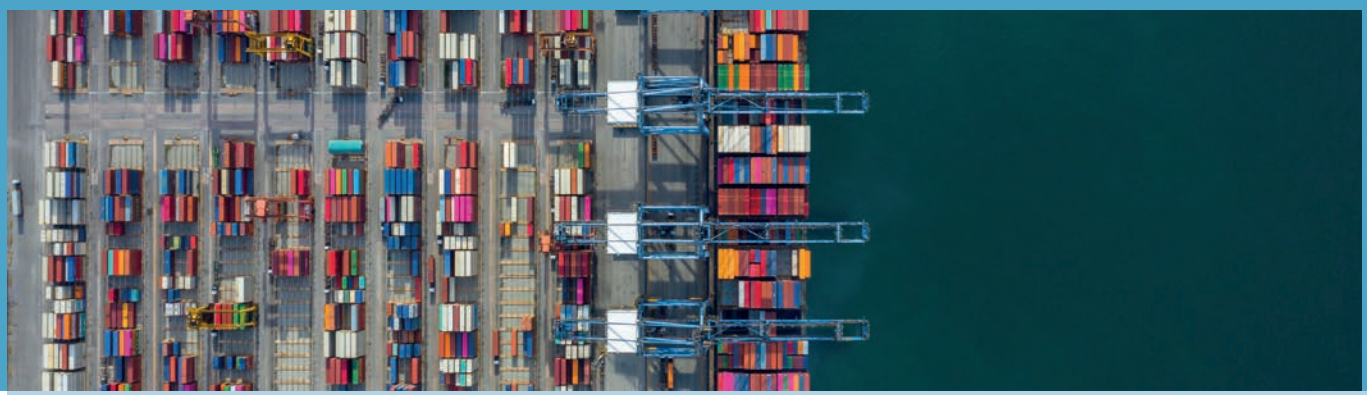
Das identifizierte Investitionsvolumen umfasst sowohl „Kleinstinvestitionen" (unter 100.000 EUR) als auch großflächige logistische Investitionen mit Volumen von bis zu 40 Mio. EUR. Kennzeichnend für die Kleinstinvestitionen ist, dass der überwiegende Teil in technische Komponenten sowie Ausbaumaßnahmen getätigt wird, um die Logistikprozesse zu optimieren und effizienter zu gestalten. Kleine und mittelständische Unternehmen investieren in die bereits genutzte Logistikimmobilie oder greifen verstärkt auf Bestandsimmobilien zurück. Vermehrte Investitionen in die eigene Logistikimmobilie bestätigen, dass sich die Rahmenbedingungen für Logistikimmobilien geändert haben. Die Ansprüche an die technische Ausstattung sind

angesichts der wachsenden Anforderungen an die Logistiker weiter gestiegen. Flexibilität bei der Nutzung, Größe und technischen Ausstattung, wie auch Sicherheits- und Nachhaltigkeitskriterien sind Charakteristika einer modernen Logistikimmobilie.

Durch die logistikaffinen Investitionen im Jahr 2018 wurden in Niedersachsen über 2.100 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Dies bedeutet einen im Vergleich zum Vorjahr geringeren Wert, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Jahr 2017 mit einem Investitionsvolumen von rund 765 Mio. EUR und rund 3.700 geschaffenen neuen Arbeitsplätzen eines der erfolgreichsten Jahre seit der Erhebung der Daten zum Marktspiegel Logistik darstellt.

Vergleicht man die Branchen, in denen der überwiegende Anteil von neuen Arbeitsplätzen geschaffen wurde, wird deutlich, dass im Jahr 2018 der weitaus größte Teil auf die Gruppe der Logistikdienstleister entfällt. Wurde durch diese Gruppe im Jahr 2017 rund 33 % der neuen Arbeitsplätze geschaffen, so erhöhte sich der Anteil im Jahr 2018 auf fast 50 %. Der Wert für die Industrie, die in den letzten Jahren zu den Treibern bei der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen gezählt werden konnte, zeigt für das Jahr 2018 ein gänzlich anderes Bild. Betrug der Anteil der Industrie an der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Jahr 2017 rund 33 %, so reduzierte sich dieser Wert ein Jahr später auf rund 16 %. Die Zunahme der neu geschaffenen Arbeitsplätze im Bereich der Logistikdienstleister ist ein Zeichen für die in den vergangenen Jahren tiefgreifende Integration dieser Gruppe in die Prozesse der sie beauftragenden Kunden. Neben Schnelligkeit und Zuverlässigkeit der logistischen Prozesse sind zunehmend auch die geforderten Servicequalitäten von Seiten der beauftragenden Wirtschaft Faktoren, die für die zunehmende und verstärkte Beauftragung externer Logistikdienstleister spricht.

Im Gegensatz zum Flächenverbrauch und den durch die Investitionen induzierten Verkehrseffekten wird die Beschäftigungswirkung durch Unternehmensansiedlungen als Vorteil für den jeweiligen Standort gewertet. Logistikansiedlungen sehen sich jedoch oftmals mit dem



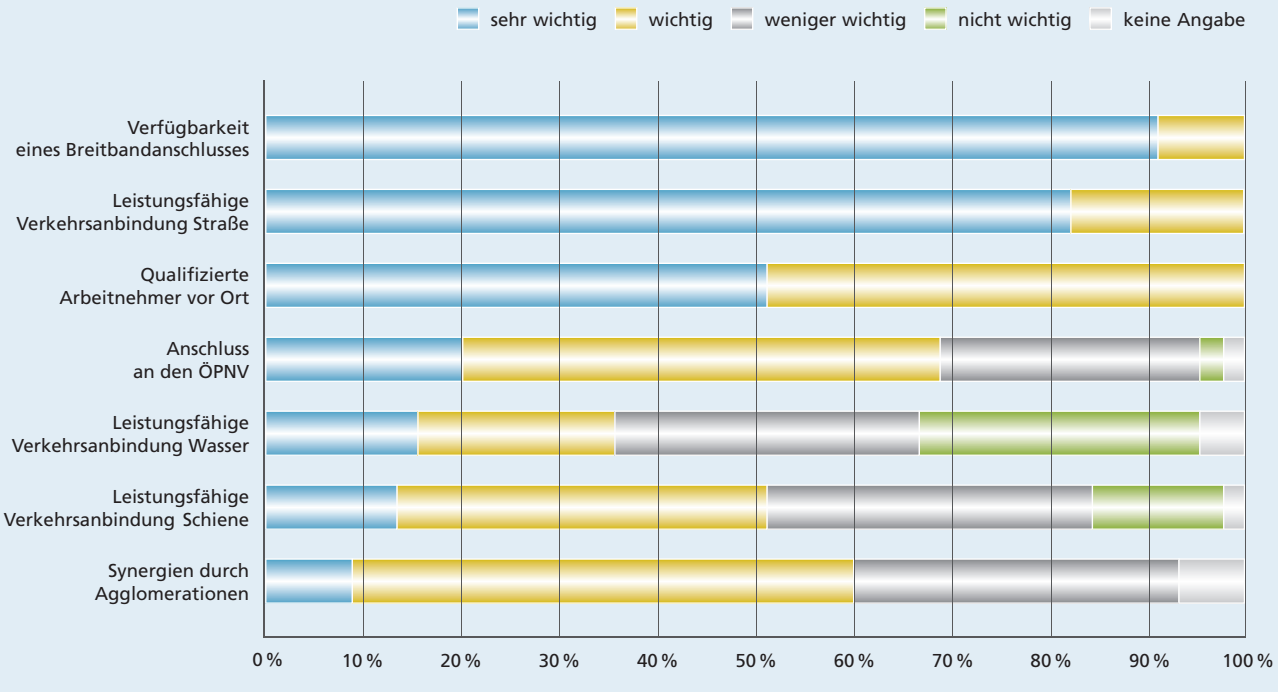
Vorwurf konfrontiert, eine geringere Arbeitsplatzwirkung als andere Wirtschaftszweige im Vergleich zum Flächenbedarf aufzuweisen. Aber auch hier muss differenziert werden bzw. zeigen sich deutliche Unterschiede nach der Funktion der Logistikimmobilie im jeweiligen Beschäftigungsbesatz. Ansiedlungen von Netzwerklogistikern bringen mit durchschnittlich 53 Beschäftigten pro ha Grundstücksfläche die größten Beschäftigungseffekte mit sich. Grund für die außerordentlich hohe Gesamtzahl an neuen Arbeitsplätzen ist, dass ein vergleichsweise hoher Handlingsaufwand betrieben und oftmals im Mehrschichtbetrieb gearbeitet wird.

Im Gegensatz dazu weisen die anderen Ansiedlungstypen (Produktions-, Ballungsraumversorgung) mit Werten zwischen 37 und 43 Beschäftigten pro ha einen geringeren Arbeitskräftebesatz auf. Als besonders beschäftigungsintensiv erweisen sich die Logistikzentren von Online- und Lebensmittelhändlern. Aufgrund ihres zumeist geringen Automatisierungsgrads sowie des stark von saisonalen Schwankungen betroffenen Betriebsablaufs wird eine Vielzahl von Arbeitslätzen geschaffen. Im industriellen Bereich sorgen eine große Teilepalette sowie eng getaktete Lieferkonzepte für einen erhöhten Bedarf an Lagerarbeitern. Logistikdienstleister arbeiten aufgrund des branchenspezifisch hohen Kostendrucks grundsätzlich sehr personaleffizient. Dabei generieren insbesondere Mehrwertdienstleistungen (Konfektionierung, Vormontage, Qualitätsprüfung) einen überdurchschnittlichen Einsatz von Arbeitskräften (Logistix Studie 2017).

Insgesamt wurden seit dem Jahr 2000 im Logistikland Niedersachsen mehr als 55.000 neue Arbeitsplätze geschaffen und mit mehr als 260.000 Beschäftigen ist die Logistik eine der tragenden Säulen des Wirtschaftsstandortes Niedersachsen.

Eine Einschätzung von Wirtschaftsförderern und Multiplikatoren über die Voraussetzungen für die Ansiedlung von logistikaffinen Investitionen an ihrem Standort/in ihrer Region zeigt *Abbildung 10* und verdeutlicht, dass erstmalig die Verfügbarkeit eines leistungsfähigen Breitbandanschlusses als bedeutender angesehen wird

Abb. 10: Beurteilung der zukünftigen Voraussetzungen für logistikaffine Investitionen



als eine leistungsfähige Straßenanbindung. Die Anbindung an die alternativen Verkehrsträger Schiene und Wasser wird als nicht so bedeutend beurteilt. Als drittwichtigste Voraussetzung werden die Verfügbarkeit und die Nähe von ausgebildeten Arbeitskräften vor Ort angegeben. Dies zeigt, dass der Bedarf an Fachkräften und die Ausbildung von Arbeitskräften einen bedeutenden Standortfaktor für Unternehmen darstellt und Treiber für eine erfolgreiche Entwicklung einer Region sind. Vor diesem Hintergrund gilt es, das Bewusstsein für die Nachwuchsausbildung und Förderung in Niedersachsen als wichtiges Themenfeld weiter voranzutreiben und durch Programme zu unterstützen.

Die Befragung zeigt, dass insbesondere der Bedarf an qualifizierten Arbeitnehmern aus dem kaufmännischen Bereich und aus dem gewerblichen Bereich steigt. Fast die Hälfte der Befragten schätzte den Bedarf an qualifizierten gewerblichen Fachkräften als steigend ein und immerhin fast 70 % gaben an, dass die Nachfrage nach gewerblichen Fachkräften am Standort steigen wird. Betrachtet man die hiermit verknüpften Berufsgruppen, ist laut der Befragung künftig insbesondere die Nachfrage nach Arbeitnehmern im Bereich Lagerwirtschaft und Güterumschlag hoch (60 %). Ebenso steigt der Bedarf an Fahrzeugführern (rd. 70 %) und an Kaufleuten für Verkehr und Logistik (50 %).

Eine verfügbare ÖPNV-Anbindung wird von knapp 70 % der Befragten als sehr wichtig/wichtig erachtet. Verkehrsanbindungen wie Schiene und Wasser erzielten bei der Befragung im Vergleich zum Vorjahr ein schlechteres Ergebnis mit einer positiven Bewertung von knapp über 50 % bzw. etwas unter 40 %. Unverändert hoch wird die Bedeutung von Synergien beurteilt, rund 60 % der Befragten sehen dies als wichtige bzw. sehr wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Realisierung von logistikaffinen Investitionen. ■

Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen in Niedersachsen

Die Akzeptanz der Bevölkerung für Logistikansiedlungen ist ein bedeutsames Kriterium für die Zukunftsfähigkeit des Logistikstandortes und die Akzeptanz daher ein wesentliches Kriterium für die Standortwahl von investitionswilligen Unternehmen.

Abbildung 11 verdeutlicht die Akzeptanz der Landkreise für logistikaffine Investitionen, wobei zwischen einer hohen, mittleren und geringen Akzeptanz differenziert wird. Zusammen mit den Bauanfragen für das Jahr 2020 ergibt sich ein umfassendes Bild der logistikaffinen Regionen Niedersachsens sowie ein Ausblick in das nächste Berichtsjahr.

Es wird deutlich, dass die Mehrheit der Landkreise/Städte in Niedersachsen eine hohe Akzeptanz für Logistikansiedlungen aufweist. Rund die Hälfte der Befragten gehen von einer sehr guten oder guten Akzeptanz aus, 44 % schätzen die Akzeptanz als mittel ein und rund 7 % geben eine eher niedrige Akzeptanz an. Gegenüber dem Vorjahr ist die hohe Akzeptanz im westlichen Teil Niedersachsens konstant geblieben. In einigen Landkreisen wie Osnabrück und Wolfenbüttel hat die Akzeptanz abgenommen. Die kartographische Darstellung verdeutlicht, dass im östlichen Teil Niedersachsens die Akzeptanz für Logistikinvestitionen im Allgemeinen etwas geringer ist, hier schätzen viele Landkreise die Akzeptanz als mittel ein. Dies bestätigt die Entwicklung der letzten Jahre.

Die Darstellung zeigt, dass der Logistikstandort Niedersachsen eine breite Akzeptanz für die Logistikbranche aufweist und die Bevölkerung sich der Mehrwerte oftmals bewusst ist. Positiv wird von vielen Befragten der Mehrwert für die regionale Wirtschaft betont. Die Schaffung von Arbeitsplätzen wird hierfür als Hauptkriterium angeführt. Eine weitere regionsspezifische Rolle spielt die traditionelle Verankerung der Logistik am Standort, wie zum Beispiel die maßgebliche Beeinflussung der Wirtschaftsentwicklung von Hafen- und Industrielogistik. Weiterhin ist eine positive Berichterstattung seitens der Presse von Bedeutung für die allgemeine Wahrnehmung der Branche am Standort. Insbesondere im westlichen Niedersachsen (Hansalinie, Logistikachse Ems) rührt die hohe Akzeptanz daher, dass die Logistik auch zukünftig als bedeutsame Wachstumsbranche für die Region angesehen wird.

Die Gründe, die für eine geringe Akzeptanz angeführt werden, sind übergeordnet. Logistikinvestitionen generieren ein hohes Verkehrsaufkommen und belasten somit die Wohnbevölkerung vor Ort, sowohl durch die verursachten Emissionen als auch durch den erhöhten Lärm. Insbesondere gegenüber großflächigen und wenig beschäftigungsintensiven Logistikansiedlungen nimmt die Akzeptanz ab. Die Akzeptanz kann sehr differenziert je Kommune ausgeprägt sein.

Bezieht man die Bauanfragen für das Jahr 2020 in die Betrachtung mit ein, wird der zu erwartende Zusammenhang mit der Akzeptanz für logistikaffine Investitionen deutlich. *Abbildung 11* veranschaulicht, dass in einigen Landkreisen mit einer hohen Akzeptanz gleichzeitig viele Anfragen vorliegen. In diesem Zusammenhang sind der

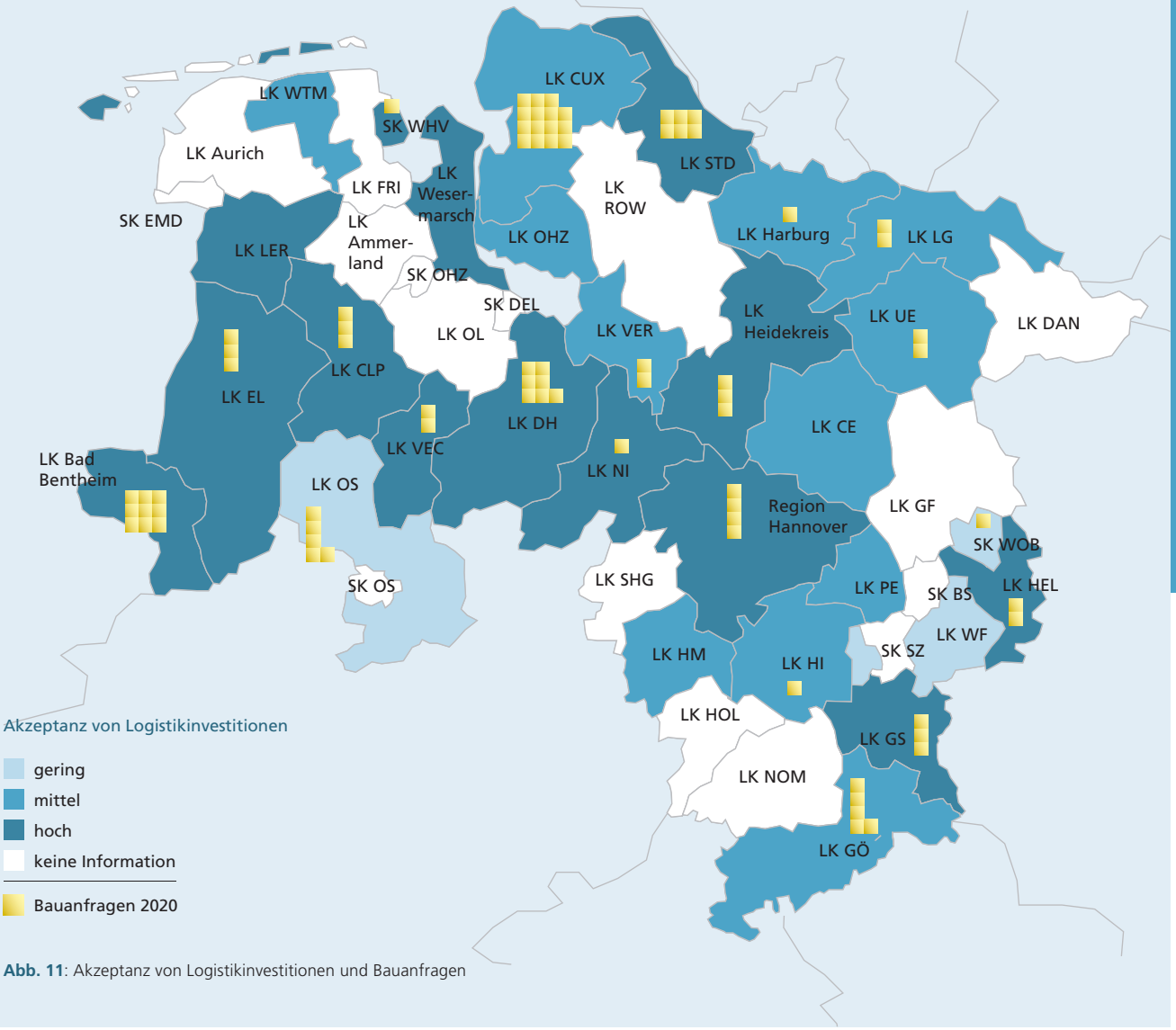


Abb. 11: Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen

Landkreis Grafschaft Bad Bentheim, der Landkreis Diepholz, der Landkreis Stade und die Region Hannover zu nennen. Die meisten Anfragen für Logistikinvestitionen liegen im Landkreis Cuxhaven vor, obwohl die Akzeptanz hier als mittel eingeschätzt wird. Dies bestätigt die Aussage, dass die Akzeptanz von Kommune zu Kommune in den Landkreisen sehr unterschiedlich sein kann. Dennoch zeigt der allgemeine Trend, dass an den Standorten mit einer durchweg hohen Akzeptanz mehr Anfragen für 2020 vorliegen als an Standorten mit einer geringeren Akzeptanz.

Prägnant für das Erhebungsjahr ist die Gesamtanzahl der Bauanfragen für 2020, die sogar die Anzahl der Investitionen in 2018 übersteigt. Insgesamt liegen in 26 Landkreisen und Städten in Niedersachsen 78 Bauanfragen für 2020 vor. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es sehr viel mehr Anfragen im Osten und Süden des Landes. Folglich ist mit einem steigenden Investitionsvolumen für Logistikimmobilien in Niedersachsen in den nächsten Jahren zu rechnen. ■

Zusammenfassung und Ausblick

Der Logistikstandort Niedersachsen ist auch weiterhin ein attraktiver Investitionsstandort, der sich durch seine ausgeprägten Logistikregionen, eine starke regionale Logistikwirtschaft und optimale Infrastrukturen auszeichnet. Die Logistikbranche wird auch weiterhin einer der bedeutendsten Jobmotoren für Niedersachsen sein, der auch in benachbarte Branchen ausstrahlt. Dies wird unterstrichen durch die Zahl der Investitionen und der neu geschaffenen Arbeitsplätze.

Für das Jahr 2018 konnten insgesamt 77 logistikaffine Investitionen verzeichnet werden, 59 Projekte befinden sich 2019 noch im Bau und 78 Bauanfragen für das Jahr 2020 liegen bereits vor. Das Investitionsvolumen mit einem Wert von 487 Mio. EUR ist deutlich geringer als noch im Rekordjahr 2017, dennoch kann ein hohes Fertigstellungsvolumen von logistikaffinen Investitionen für die Folgejahre erwartet werden. Die Frage ob der Rekordwert von 2017 im Jahr 2019 wieder erreicht werden kann, bleibt offen.

Im Jahr 2018 wurden über 2.100 neue Arbeitsplätze durch neue Investitionen geschaffen und eine Vielzahl in den Unternehmen gesichert, welche somit erneut zum Wachstum der Logistikbranche beigetragen haben. Hierbei ist deutlich geworden, dass sowohl die neu geschaffenen als auch die gesicherten Arbeitsplätze sämtliche Qualifikationsniveaus beinhalten. Bemerkenswert ist weiterhin die große Standortverbundenheit der ansässigen Unternehmen in Niedersachsen. Fortgeschrieben wird der langjährige Trend, wonach der Hauptteil der Investitionen von Unternehmen mit Sitz in Niedersachsen getätigt wurde. Erfreulich ist, dass der Anteil von Investitionen aus anderen Bundesländern sowie aus dem Ausland im Vergleich zu 2017 stark (um fast 10 Prozentpunkte) zugenommen hat und macht einmal mehr die logistische Bedeutung des Standortes Niedersachsen für die Abwicklung von nationalen und internationalen Transportketten deutlich.

Das Fundament der Investitionen stammt nach wie vor von in Niedersachsen ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen in der Logistik. Dies zeigt einmal mehr, welchen Stellenwert die Logistik insbesondere bei diesen Unternehmen hat und die Investitionsaktivitäten sind ein Beleg, dass diese Unternehmen positiv in die Zukunft blicken und ihre Strategie auf Wachstum ausgerichtet ist.

Hier gilt es auch weiterhin durch die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen weitere Wachstumsimpulse für die Unternehmen zu setzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die niedersächsische Hafenlandschaft mit ihren See- und Binnenhäfen zu nennen, die sich durch eine hohe logistische Kompetenz und große Bandbreite an logistischen Dienstleistungen auszeichnet und von herausragender Bedeutung für den Logistikstandort Niedersachsen ist. Der Auf- und Ausbau leistungsfähiger Hinterlandanbindungen und -vernetzungen auf Schiene und Wasserstraße, auch in Kooperation mit Hamburg und Bremen und den weiteren Küstenländern, sichert zusätzliche Potenziale für die Logistikstandorte im Binnenland, die logistischen Knoten und die logistikaffinen Unternehmen in Niedersachsen.

In diesem Zusammenhang ist ein Bereich für den Logistikstandort Niedersachsen von besonderer Relevanz: der Bereich des E-Commerce. 60 % der befragten Akteure geben an, dass ihr Standort von diesem Trend profitiert. Die veränderten Bestellgewohnheiten der Kunden stellen aufgrund der omnipräsenten Möglichkeit der Bestellung via Tablet und mobilen Endgeräten an die Logistik bzw. an deren Distributionsstandorte wesentlich komplexere Anforderungen. Für die Abwicklung der E-Commerce Logistik bietet der Standort Niedersachsen beste Voraussetzungen. Dies belegen auch die in den letzten Jahren realisierten Investitionen, die von namhaften Online-Unternehmen in Niedersachsen getätigt wurden. Dieser Bereich wird zunehmend noch stärker an Bedeutung gewinnen und für niedersächsische Standorte entsprechende Möglichkeiten und Marktpotenziale bieten. Damit verbunden ist auch der Investitionswille von KEP-Dienstleistern, wie der Marktspiegel 2018/19 gezeigt hat. Unter anderem kamen hier auch große Investitionsvolumina im zweistelligen Bereich zum Einsatz.

Auch die sich bietenden Chancen der Digitalisierung müssen genutzt werden, um neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. So bieten z.B. IT-optimierte Prozessketten Innovationspotenziale in der Logistik. Unternehmen müssen die Digitalisierung vorantreiben, sonst gefährden sie nicht nur ihre eigene Zukunftsfähigkeit, sondern auch die des Logistikstandortes Niedersachsen.

Der diesjährige Marktspiegel hat gezeigt, dass die Zahl der Investitionen nahezu gleichgeblieben ist. Wenngleich die damit verbundenen Effekte deutlich geringer waren als im Jahr 2017, kann das Berichtsjahr dennoch als positiv bewertet werden.

Die mit den Investitionen verbundenen Effekte konnten in hohem Maße zur Stärkung des Wirtschafts- und Logistikstandortes Niedersachsen beitragen. Die Anzahl an geschaffenen Arbeitsplätzen sowie das Investitionsvolumen sowie die Bauanfragen lassen optimistisch in die Zukunft blicken. Es hat sich gezeigt, dass logistikaffine Investitionen eine sehr hohe Bandbreite bezüglich Flächen-, Arbeitsplatz- und Investitionsintensität aufweisen, auch resultierend aus den unterschiedlichen Anforderungen, die an die moderne Logistik gestellt werden. Niedersachsen hat hier den Vorteil, dass es eines der wenigen Bundesländer ist, das schon heute für jegliche logistische Nutzung aus Industrie, Handel und Dienstleistung geeignete Standorte und Logistikkompetenzen bieten kann.

Die Kommunen und die Landesregierung sollten es sich zur Aufgabe machen, den positiven Trend zu nutzen und durch entsprechende Maßnahmen und Anwerbungen die Investitionstätigkeiten der Unternehmen zu fördern, um den Logistikstandort Niedersachsen langfristig weiter zu stärken. ■

Logistikinvestitionen in Göttingen und der Region weiterhin auf dem Vormarsch

Logistik als Kernkompetenz von WM SE

Mit den beiden Vertriebsmarken WM Fahrzeugteile und TROST Fahrzeugteile gehört WM SE zu den führenden Unternehmen im Handel mit Kfz-Teilen und -Zubehör, Werkzeugen und Werkstattausrüstung in Europa. Zum weiteren Portfolio zählen zudem die hochwertigen Eigenmarken monochrom und repstar in Erstausrüsterqualität, Online-Teilekataloge und Werkstattsoftware, maßgeschneiderte Konzepte für jede Werkstatt sowie attraktive Dienstleistungsbausteine.

Mit über 230 Standorten in 6 Ländern und 250.000 ständig verfügbaren Artikeln in zwei Logistikzentren sorgt WM SE dafür, dass die über 130.000 Kunden ihre benötigten Fahrzeugteile "just in time" auf dem schnellsten Weg erhalten. Um dieser steigenden Nachfrage weiter gerecht zu werden, wird für das Zentrallager im niedersächsischen Gewerbegebiet Hedemünden an der A7 kräftig in die Erweiterung investiert. Die Fertigstellung der Erweiterung des Logistikzentrums ist im Laufe des kommenden Jahres geplant. Über 400 Mitarbeiter werden nach der Fertigstellung des Bauvorhabens dort tätig sein.

Seit 2014 werden in Hedemünden jährlich ca. 45 Mio. Artikel vollautomatisch kommissioniert. Das Logistikzentrum sorgt dank neuester und modernster Technik für eine hohe Verfügbarkeit der Artikel und somit eine zuverlässige und schnelle Lieferung an freie Werkstätten. Die Lagerkosten der Werkstätten werden dadurch minimiert und eine bessere Auslastung ihrer Räumlichkeiten ermöglicht.

Weitere Informationen zu WM SE erhalten Sie auf der Unternehmenswebsite *www.wm.de* oder auf dem Blog *www.blog.wm.de*.

VGP Industriebau GmbH expandiert am Siekanger in Rosdorf

Die VGP Gruppe, ein führender Anbieter von hochwertigen Logistik- und Gewerbeimmobilien hat 2018/2019 rund 17 Hektar Gewerbeflächen in Rosdorf bei Göttingen erworben. Dies ist nach dem Erwerb und der Bebauung großer Logistikflächen im Gewerbegebiet Siekanger bereits die zweite Investition in der Region.

Auf dem neu erworbenen Grundstück in Rosdorf plant VGP insgesamt 3 Hallen, die vermietet werden sollen. Eine Halle mit rd. 5.600 qm befindet sich kurz vor der Fertigstellung und ist an die Göttinger Firma Van Waveren Saaten vermietet. Zwei weitere Hallen sind in der Planung und werden mit einer Größe von rd. 38.000 qm und rd. 33.500 qm interessierten Mietern bereits 2020 zur Verfügung stehen. Das Gesamtvolumen von insgesamt rd. 165.000 qm Fläche steht für Gewerbe, Produktion und Logistik-Dienstleister zur Verfügung.

Darius Scheible, Deutschland-Geschäftsführer von VGP freut sich auf den neuen Standort: „Die Region ist ein strategisch wichtiger Standort für Logistik- und mittelständische Produktionsunternehmen und bietet attraktive Rahmenbedingungen. Mit unserem Gewerbepark wollen wir Flächen für weiteres Wachstum in dieser starken Region schaffen."

VGP ist ein führender europäischer Entwickler, Betreiber und Eigentümer qualitativ hochwertiger Logistik- und Gewerbeimmobilien. VGP hat ein voll integriertes Geschäftsmodell mit umfassenden Fähigkeiten und langjähriger Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das Unternehmen verfügt über Flächen von 7,3 Mio. Quadratmetern, der strategische Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von Gewerbeparks. VGP wurde 1998 als Familienunternehmen in der Tschechischen Republik gegründet und beschäftigt rund 180 Mitarbeiter.

Kontakt:
Ursula Haufe
L|MC Logistik und MobilitätsCluster Göttingen | Südniedersachsen
c/o GWG Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
und Stadtentwicklung Göttingen mbH
Bahnhofsallee 1B
37081 Göttingen
Telefon: 0551 547 430 0
Mail: ursula.haufe@gwg-online.de
Web: www.gwg-online.de

Bildnachweis: WM SE

Bildnachweis: VGP Industriebau GmbH

Dynamisches Wachstum der Logistik in der Region Hannover

Modernes Logistikflächenangebot in der Region

Die zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur und sehr gut angebundene Gewerbeflächen sind die besonderen Stärken der Region Hannover. In der Region Hannover gibt es derzeit rund 3 Mio. qm logistisch nutzbare Hallenflächen in ca. 300 Objekten, von denen ca. 1,1 Mio. qm nach dem Jahr 2009 erstellt wurden.

Erwarteter Flächenzuwachs um rund 500.000 qm bis 2022

Mehrere Projektentwickler und auch Eigennutzer haben sich in den vergangenen Jahren strategisch günstig gelegene und planungsreife Grundstücke in der Region gesichert. Insgesamt summieren sich derzeit die für die nächsten Jahre (bis 2022) geplanten und bekannten Projekte (mit Baurecht) auf rund 500.000 qm Hallen- und 30.000 qm logistisch genutzte Büro- und Zwischengeschossflächen. Davon sind etwa 135.000 qm derzeit im Bau bzw. werden noch 2019 begonnen.

Umsätze erreichen 2018 in der Region Hannover einen Höchststand

Der Umsatz mit Logistikimmobilien zieht weiter an und stieg 2018 auf einen Höchststand von etwa 375.000 qm logistisch genutzter Hallenfläche (plus 115.000 qm im Vergleich zu 2017). Der Jahresumsatz lag damit rund 170.000 qm über den durchschnittlichen Umsätzen der Jahre 2013 bis 2018 (205.000 qm) und auch deutlich über dem bislang gemessenen Höchststand von 310.000 qm im Jahr 2011. Das ließ auch die Spitzenmiete in diesem Marktsegment wachsen: Für einen qm Hallenfläche in Toplage wurden 2018 bis zu fünf EUR fällig. 325.000 qm Logistikimmobilien wurden vermietet, das macht rund 87 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

Dienstleistungen für Handel und Industrie sowie E-Commerce prägen die Nachfrage

Direkt am Flughafen in Langenhagen sind mehrere große Projekte an den Start gegangen: An der Münchner Straße sind DHL Freight mit 8.000 qm und Hempelmann mit 16.000 qm großen Logistikhallen kurz vor der Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme. Ebenfalls im Bau sind im Airport Business Park die neuen Logistikzentren von Continental (34.000 qm) und von Prologis (22.000 qm). In Lehrte ist eine 22.000 qm große Halle, die die Firma Häfele, ein Hersteller von Möbel- und Baubeschlägen, als Versandzentrum angemietet hat, entstanden. In Garbsen wurde Ende 2018 in einer 35.000 qm großen Halle ein Amazon Sortation Center direkt an der A 2 in Betrieb genommen. Für Amazon ist es das dritte Logistikzentrum dieser Art in Deutschland.

Kontakt:

Michael Krantz
Region Hannover
Wirtschaftsförderung
Standortentwicklung I Logistik
Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover
Tel: 0511 616 234 16
Fax: 0511 616 234 53
Mail: michael.krantz@region-hannover.de
Web: www.Wirtschaftsfoerderung-Hannover.de
www.Hannover.de

Dynamische Standortentwicklung Logistik im Airport Business Park Hannover.

Zentraler Ansprechpartner

Logistikportal Niedersachsen e.V.
Gunnar Lehmschlöter
Breite Straße 7
30159 Hannover
Telefon: 0511 515 190 60
E-Mail: info@logistikportal-niedersachsen.de
Web: www.logistikportal-niedersachsen.de

Weitere Ansprechpartner *

* Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

KV-Operateure

- Kombiverkehr Deutsche Gesellschaft für kombinierten Güterverkehr GmbH & Co KG
  www.kombiverkehr.de
- Bentheimer Eisenbahn AG
  www.bentheimer-eisenbahn.de
- EVB Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH
  www.evb-elbe-weser.de
- Osthannoversche Eisenbahnen AG
  www.ohe-transport.de
- Hellmann Worldwide Logistics GmbH & Co. KG
  www.railsolutions.de
- Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH
  www.vps-bahn.de

KV-Umschlaganlagen

- Braunschweig-Hafen
  www.braunschweig-hafen.de
- Coevorden
  www.europark-terminal.de
- c-port
  c-port-kuestenkanal.de
- Cuxhaven
  www.cuxport.de
- Dörpen
  www.duk-doerpen.de
- Emden
  www.evag.com
- Göttingen
  www.duss-terminal.de
- Hannover Linden
  www.duss-terminal.de
- Hannover Nordhafen
  www.hannover-hafen.de
- Salzgitter
  www.vps-bahn.de
- Soltau
  www.cargo-terminal-soltau.de
- Stade
  www.ibb-terminal-stade.de
- Wilhelmshaven
  www.eurogate.de
- Wolfsburg
  www.gvz-e-wolfsburg.de

Land Niedersachsen

- Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung (Referat 40)
  www.mw.niedersachsen.de
- Innovationszentrum Niedersachsen
  www.iz-nds.de

Seehäfen

- Seaports of Niedersachsen GmbH
  www.seaports.de
- Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG
  www.nports.de
- JadeWeserPort
  www.jadeweserport.de

Güterverkehrszentren

- ARGE Güterverkehrszentren Niedersachsen/Bremen
  www.logistikportal-niedersachsen.de
- GVZ Emsland
  www.gvz-e.de
- GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
  www.gvz-europark.eu
- GVZ Göttingen
  www.gwg-online.de
- GVZ Hannover-Lehrte
  www.hrg-online.de
- GVZ JadeWeserPort
  www.jadeweserport.de
- GVZ Osnabrück
  www.wfo.de
- GVZ Salzgitter
  www.vps-bahn.de
- GVZ Wolfsburg
  www.gvz-e-wolfsburg.de
- Deutsche GVZ-Gesellschaft mbH
  www.gvz-org.de

Flughafen

- Flughafen Hannover-Langenhagen
  www.hannover-airport.de

Regionale Netzwerke Logistik

- Logistikachse Ems
  www.logistikachse-ems.de
- Jade Bay
  www.jade-bay.de
- Logistik- und MobilitätsCluster Göttingen
  www.lmc-goettingen.de
- Osnabrück/Münster/Bielefeld
  www.k-n-i.de
- Region Hannover
  www.unternehmerbuero-hannover.de
- Südliche Metropolregion Hamburg
  www.suederelbe.de
- Wachstumsregion Hansalinie
  www.hansalinie.eu

LOGISTIKPORTAL NIEDERSACHSEN

Starke Netzwerke

Logistische Lösungskompetenzen

Logistics made in Niedersachsen

Globale Vernetzung

Qualifiziertes Logistikpersonal

Attraktiver Investitionsstandort

Leistungsfähiger intermodaler Standort

Logistische Lösungskompetenzen aus Niedersachsen:

4PL · DVN · cPort cargo & industrie am küstenkanal · CeMAT · COGLAS Logistic Solution · ConTrack · DACHSER Intelligent Logistics · dbh · deltaland · DUK · EBN · eurohafen Emsland · EuroTerminal · Frachtrasch international · EBELING Logistik · ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL · GÖLLNER Spedition · GÖTTING · graphmasters professional routing · GREIFUS hilft weiter! · GVN Gesamtverband Verkehrsgewerbe Niedersachsen e.V. · HaCon Traffic • Software • Service · hannover airport · HRG · IN BAU GmbH · ITS automotive nord · JadeWeserPort Wilhelmshaven · KÖSTER · KÖTTER Security · Krage Spedition Hannover · KRUSE LOGISTIK Bringt Sie weiter. · LNC LogisticNetwork Consultants · NBank Wir fördern Niedersachsen · neukirch Spedition & Logistik · niedersachsen park Wachstum live erleben · Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften · QUBIC · R&R · Gewerbeimmobilien Vermittlung Hannover · SEAPORTS niedersachsen · SLC Soltau Logistic Center · smapOne · STILL · tabasco.media konzipieren und gestalten · Technologie Transfer · UVN Unternehmerverbände Niedersachsen e.V. · WILLENBROCK Linde · WEETS Gruppe · ZUFALL logistics group · ZUKUNFTEMDEN

Mit Unterstützung der Logistikregionen:

GWG Wirtschaftsförderung Stadtentwicklung Göttingen · LOGISTIK ACHSE EMS · Region Hannover

Niedersachsen

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Landes Niedersachsen gefördert.

Logistikportal Niedersachsen e.V.
Gunnar Lehmschlöter
Breite Straße 7 | 30159 Hannover
Tel.: 0511 515190 - 60
E-Mail: info@Logistikportal-Niedersachsen.de

Logistikportal-Niedersachsen.de