

Wettbewerb der Regionen

Analyse der Logistikmärkte in Deutschland und deren Auswirkungen auf Logistikimmobilien.

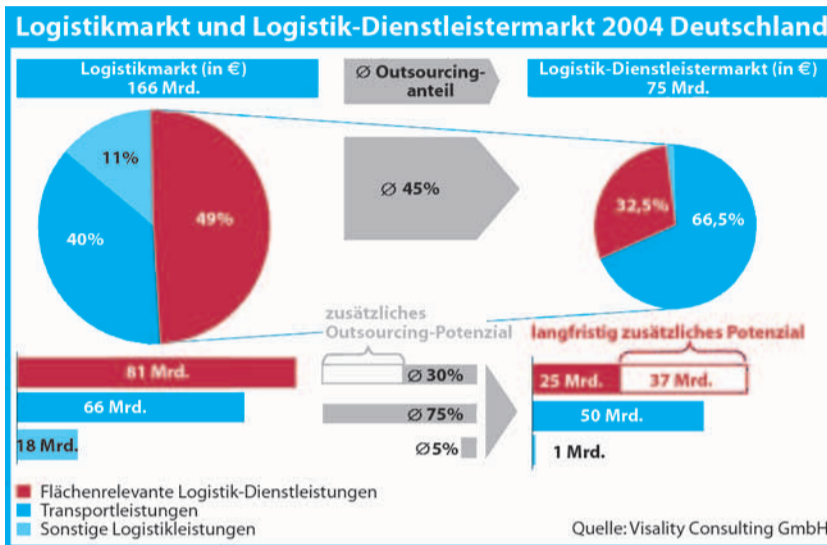
Von Dr.-Ing. Hartmut Zadek

Der Markt für Logistikimmobilien wird auch in Zukunft interessant bleiben. Während viele Blicke nach Osteuropa oder gar Asien schweifen, sollte nicht vergessen werden, dass Deutschland immer noch der größte Logistikdienstleistungsmarkt in Europa ist. Ein Blick in das eigene Land ist daher lohnenswert.

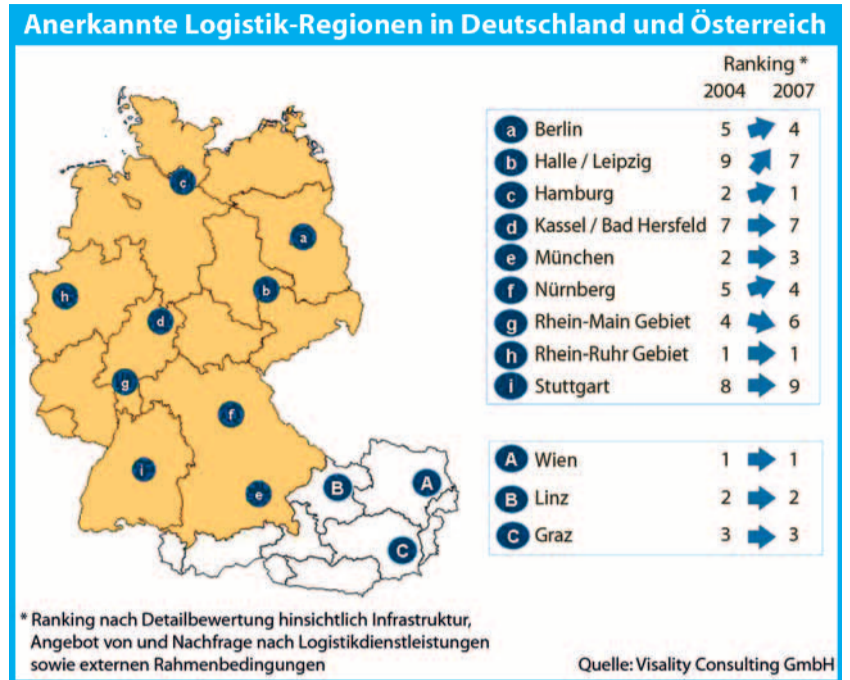
Im Auftrag der Garbe Logistic AG mit Sitz in Hamburg hat die Berliner Unternehmensberatung Visality Consulting unter anderem den deutschen Logistikmarkt und seine Auswirkungen auf die Logistikimmobilien untersucht. Im Mittelpunkt der aktuellen Studie stand einerseits die Ableitung des Volumens an flächenrelevanten Logistikleistungen aus dem Marktvolumen für Logistikleistungen und andererseits die Bewertung von Ballungsgebieten in Hinblick auf ihre Logistikattraktivität.

Der Logistikmarkt in Deutschland umfasst ein Umsatzvolumen von rund 166 Mrd. EUR – bei einem durchschnittlichen Wachstum von drei Prozent in den vergangenen beiden Jahren. Für die nächsten drei Jahre wird ein durchschnittliches Wachstum von zwei Prozent pro Jahr prognostiziert.

Der durchschnittliche Outsourcing-Anteil an externe Logistikdienstleister beträgt in Deutschland rund 45 Prozent. Für flächenrelevante Logistikleistungen liegt dieser Anteil bei etwa 30 Prozent. Gerade im letzteren Bereich erwarten die Experten eine weitere Steigerung: Bis zum Jahr



zen und auch in den nächsten Jahren behalten werden. Jedoch wird erwartet, dass die Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet stagnieren wird. Daher dürften die Standorte Berlin und Nürnberg die Region mittelfristig überholen. Weitere bedeutende Logistikregionen in Deutschland sind



Oben: Die Logistikregion Halle/Leipzig ist der Boom-Markt unter den Standorten in Deutschland. Links: Outsourcing treibt die Nachfrage nach Logistikimmobilien weiter an.

Kassel/Bad Hersfeld, Stuttgart und Halle/Leipzig. Gerade die letztere Region wird noch erheblich an Bedeutung gewinnen: Dazu trägt vor allem die verstärkte Ansiedlung von Industrien in der Vergangenheit und auch Zukunft sowie der Ausbau des Luftfracht-Cargo-Centers bei.

Der Logistikimmobilienmarkt verzeichnet nach einer gewissen Zurückhaltung in den Jahren 2001 und 2002 seit 2003 wieder eine deutliche Zunahme der Nachfrage. Auf Grund

des Wachstums des Logistikmarktes und des zunehmenden Outsourcings flächenrelevanter Logistikleistungen kann in den nächsten Jahren von einer Nachfragesteigerung nach zeitgemäßen Logistikimmobilien ausgegangen werden. Die größte Nachfrage wird aus dem Groß- und Einzelhandel sowie den Logistikdienstleistern erwartet. Neubauten entstehen in der Regel erst, wenn Nutzer für das jeweilige Objekt gefunden sind.
(DVZ 08.10.2005)

WEITERE INFOS

(hz/ben) Weitere Informationen zur Studie „Trends im Markt für Logistikimmobilien in Europa“ sind bei Dr.-Ing. Hartmut Zadek erhältlich: hartmut.zadek@visality.de / Tel.: 0173-9801006. Bestellt werden kann die Studie online unter www.visality.de/studien.html.
(DVZ 08.10.2005)

2007 werden durchschnittlich 33 Prozent der Leistungen in diesem Bereich von externen Partnern erbracht. Das Volumen für flächenrelevante Logistikleistungen beträgt in Deutschland rund 81 Mrd. EUR. Dieses Volumen ist in den letzten zwei Jahren um rund vier Prozent pro Jahr gestiegen und wird bis 2007 zirka zwei Prozent pro Jahr wachsen. Die vergleichsweise niedrige Outsourcingquote in diesem Segment dürfte sich analog zum Wachstum der Transportleistungen langfristig auf rund 75 Prozent erhöhen. Auf Grund des erheblichen Outsourcing-Potenzials wird sich die Nachfrage nach zeitgemäßen Logistikimmobilien ebenfalls spürbar erhöhen. Bis 2007 wird erwartet, dass das Umsatzvolumen der ausgelagerten flächenrelevanten Logistikdienstleistungen von 25 Mrd. auf rund 28 Mrd. EUR ansteigt.

Die Bewertung der Logistikregionen in Deutschland wurde auf Basis eines Kriterienkatalogs nach den Dimensionen Infrastruktur, Angebot und Nachfrage logistischer Dienstleistungen sowie weiterer externer Rahmenbedingungen durchgeführt. Dabei zeigt sich, dass das Rhein-Ruhr-Gebiet, Hamburg und München einen hohen Stellenwert besit-



Hartmut Zadek ist Partner und Mitbegründer der Visality Consulting GmbH.

Foto: Visality



Was er hat, haben wir schon lange.

Superlativ in Hochform: Der wegen seiner 101 Stockwerke auch „Taipeh 101“ genannte Turm ist mit 508 m das zur Zeit höchste Gebäude der Welt. Die einem Bambusrohr nachempfundene Architektur muss jährlich bis zu 40.000 Erdbeben und 4 Taifunen standhalten.

Pachten Sie Ihren Erfolg – rufen Sie uns an: +49 (0) 203-803-440

Das modernste und höchste Bürogebäude der Welt, das Taipeh Financial Center, und Duisport logport haben viel gemeinsam: eine exzellente Logistik, eine perfekt organisierte Infrastruktur und viel Platz – die 400.000 m² Bürofläche des Turms entsprechen der Warehousefläche im Duisburger Hafen. Und diese Fläche wird bis 2006 sogar auf 600.000 m² ansteigen.

Pachten Sie Ihren Geschäftserfolg in einem der führenden Logistikzentren Europas: Kommen Sie zu duiport logport. Wir beraten Sie gern.

duisport logport
excellence in logistics

Tel. +49 (0) 203-803-440
www.logport.de
info@logport.de

