

Logistische Standorte im Vergleich – Die Sicht der Entscheider

Vortrag zum 1. LOG-BW Expertenworkshop:
Hinterlandanbindung Baden-Württemberg – Chancen – Grenzen - Restriktionen
Uwe Veres-Homm, Fraunhofer SCS

Mannheim, 18.05.2011



Die Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services – Fokus auf der Dienstleistungs- und Logistikbranche

Übersicht



- Gegründet 1995 als Arbeitsgruppe des Fraunhofer Instituts für integrierte Schaltungen IIS
- Standort in Nürnberg
- Rund 40 Mitarbeiter aus unterschiedlichen Bereichen (Ingenieure, Informatiker, Mathematiker, Ökonomen, ...)
- Öffentliche Grundfinanzierung, Großteil der Umsätze anwendungsorientierte Auftragsforschung

4 Geschäftsfelder

Markt- und Standortforschung

Service Factory

Optimierung

Prozesse

Geschäftsfeld Markt und Standortforschung – Wir schaffen Transparenz für den Logistikmarkt

Unsere Kompetenzen



- Für »Öffentliche« (Kommunen, Städte, Länder) UND Unternehmen (Verlader, DL, Investoren)
- Standortberatung und –entwicklung
- Nachhaltigkeit bei der Standortentwicklung und –Entscheidung
- Dabei transparent und neutral



Beschäftigung, Umsätze, Unternehmen – Logistik als Getriebe der Industrie in Baden-Württemberg

Übersicht über aktuelle Studienergebnisse

Unternehmen	Ort	in Deutschland generierter Umsatz in Mio. € 2009	Rang (insgesamt 204 Unternehmen)	Konzernumsatz inkl. nicht-logistischer Umsätze (Gesamtkonzern) in Mio. €	Datenqualität
Wincanton GmbH	Mannheim	660,00	18	660,00	*
trans-o-flex Schnell-Lieferdienst GmbH	Weinheim	505,00	22	505,00	***
Internationale Spedition Willi Betz	Reutlingen	450,00	27	850,00	*
confern Möbeltransportbetriebe GmbH	Mannheim	210,00		210,00	*
Karl Schmidt Spedition GmbH	Heilbronn	200,00	50	270,00	**
LGI Logistics Group International GmbH	Böblingen	173,00		850,00	**
Schmalz+Schön Holding GmbH	Fellbach	160,00	64	160,00	*
Horst Mosolf GmbH & Co. KG	Kirchheim/Teck	160,00	65	300,00	*
Simon Hegele Gesellschaft	Karlsruhe	150,00	73	200,00	**
DIALOG Distribution and Logistics	Backnang	105,00		105,00	*
C.E. Noerpel GmbH + Co. KG	Ulm/Donau	100,00	102	165,00	**
Streck Transportgesellschaft mbH	Lörrach	100,00	104	154,00	**
Alfred Scholpp GmbH & Co. KG	Stuttgart	95,00	108	95,00	*
Schober Transport GmbH	Weinstadt/Stuttgart	70,00	142	90,00	*
Seifert Logistics GmbH	Ulm	64,00	148	76,00	***
Transco Süd GmbH	Konstanz	60,00	151	60,00	*
Wilhelm Kentner	Heidenheim	60,00	152	70,00	*
Albert Craiss GmbH & Co. KG	Mühlacker	60,00	154	60,00	**
Fachspedition Karl Dischinger GmbH	Kirchhofen	60,00	155	60,00	**
Müller – Die lila Logistik AG	Besigheim-Ottmarsheim	60,00	159	79,00	***
Wilhelm Diehl	Esslingen	58,00	163	65,00	**
Grieshaber Logistics Group AG	Bad Säckingen	53,00	183	53,00	***

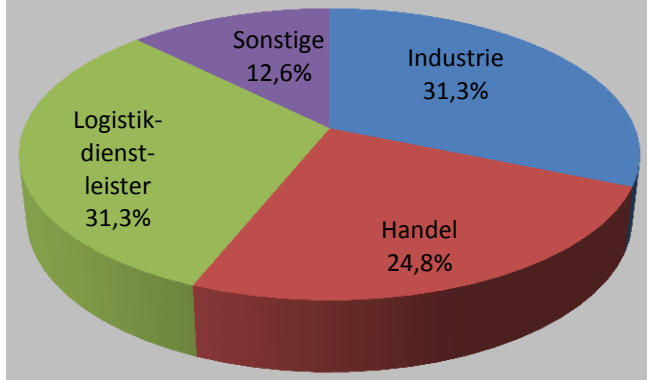
Quelle: Die Top 100 der Logistik 2010/2011 Auswertung für Baden-Württemberg

Logistikbeschäftigung 2009 in Baden-Württemberg

~ 299.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit logistischen Aufgaben

(Transport, Umschlag, Lagerung von Gütern und zugehörige Koordination und Administration)

Verteilung der Beschäftigten auf Wirtschaftsbereiche:



Quelle: Fraunhofer SCS, Bundesagentur für Arbeit

Baden-Württemberg als Logistikstandort – (altbekannte) Stärken und Schwächen

Stärken

- Sehr hohe Industriedichte und starker Branchenmix
- Hohe Kaufkraft und starkes Absatzpotential für Konsumgüter
- Zahlreiche mittelständische Logistikdienstleister mit hohem Spezialisierungsgrad
- Flächendeckendes Angebot für den intermodalen Verkehr
- Breit gefächertes Ausbildungs- und Hochschulangebot im Logistikbereich

Schwächen

- Teilweise stark (über-)belastete Straßeninfrastruktur
- Vergleichsweise hohe Grundstücks- und Mietpreise für Logistikimmobilien
- Erschwerte Ansiedlungen an Top-Standorten durch knappe Flächen und kritische Bürgervereine
- Branchenkonkurrenz bedingt hohe Lohnkosten und erschwerte Gewinnung von Fachkräften für die operative Logistik

... und darüber hinaus? Wo soll investiert werden? – Logistikkimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte

Rahmeninformationen zur Studie



Logistikkimmobilien in Deutschland Markt und Standorte

Alexander Nehm
Uwe Veres-Homm
Christian Kille

Fraunhofer
IIS

Deka
Immobilien

ING
REAL ESTATE

ProLogis



JONES LANG
LASALLE



GOLDBECK

- Zusammenarbeit mit Partnerkonsortium renommierter Unternehmen (Makler, Bau, Investor, Entwickler)
- Logistikkommerziellendatenbank mit >5.500 Einträgen
- Die Studie besteht aus 5 inhaltlichen Säulen:

Begriffsdefinitionen

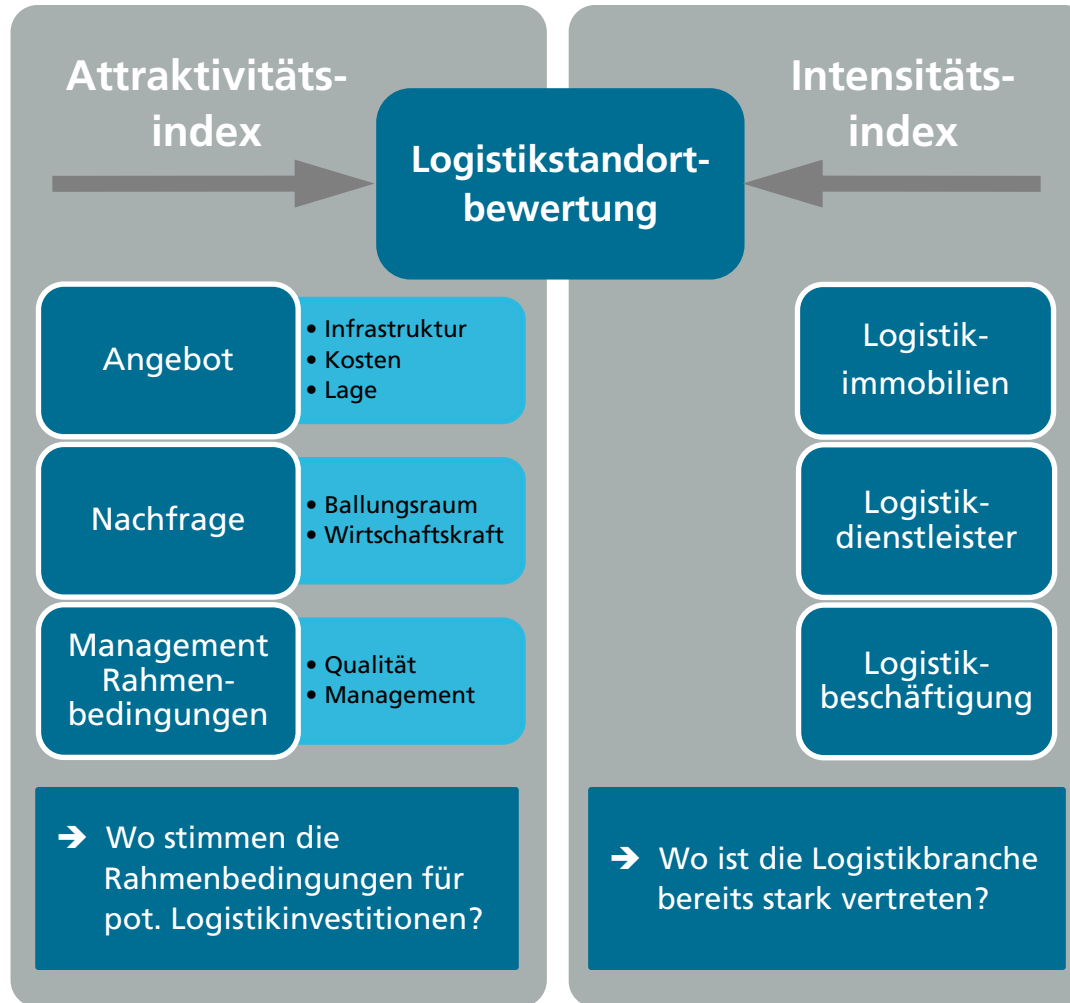
Logistikkommerziellendatenbank - Bestand und Entwicklung

Logistikstandorte – Identifikation und Bewertung

Logistikstandortprofile – detailliert für 18-TOP Regionen

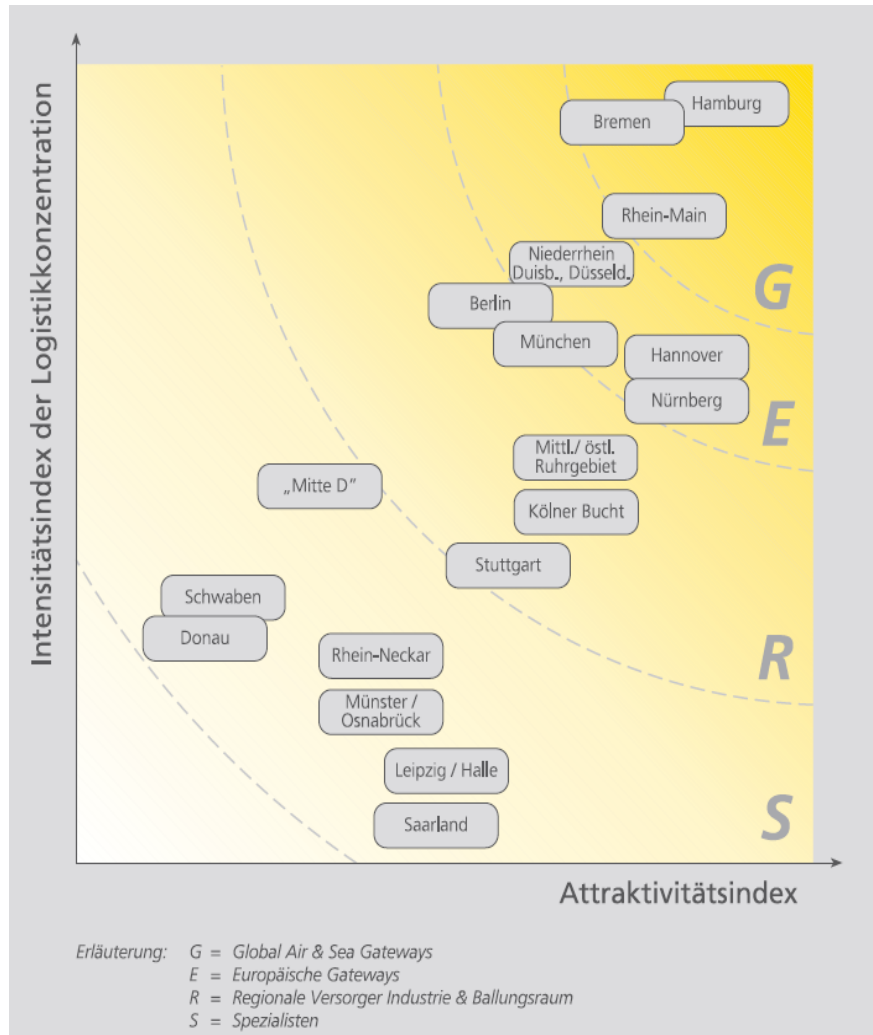
Trends – Praxisnahe Trendanalyse

Das Problem der Bewertung von Logistikstandorten – Logistikstandorte »messbar« machen



- Beide Indizes werden getrennt voneinander entwickelt
- Für beide Indizes werden spezifische Karten generiert
- Regionale Zuordnung des Attraktivitätsindex basiert auf Kreisebene (413 Stadt- und Landkreise in Deutschland)
- Auswertung des Intensitätsindex basiert auf 5-stelliger PLZ-Ebene (> 8.000)

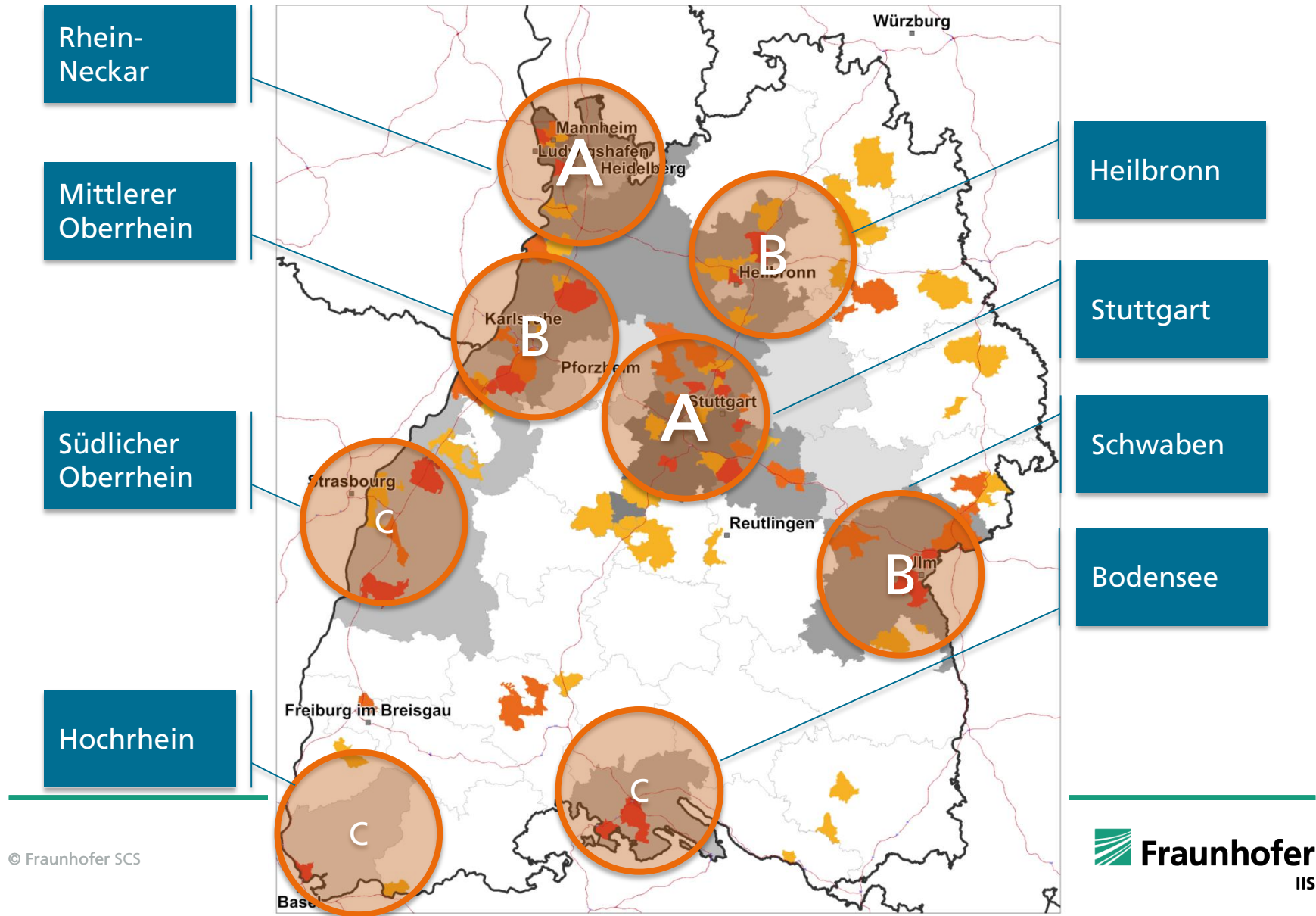
Die Top 18 Logistikregionen



Quelle: Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte, Fraunhofer SCS



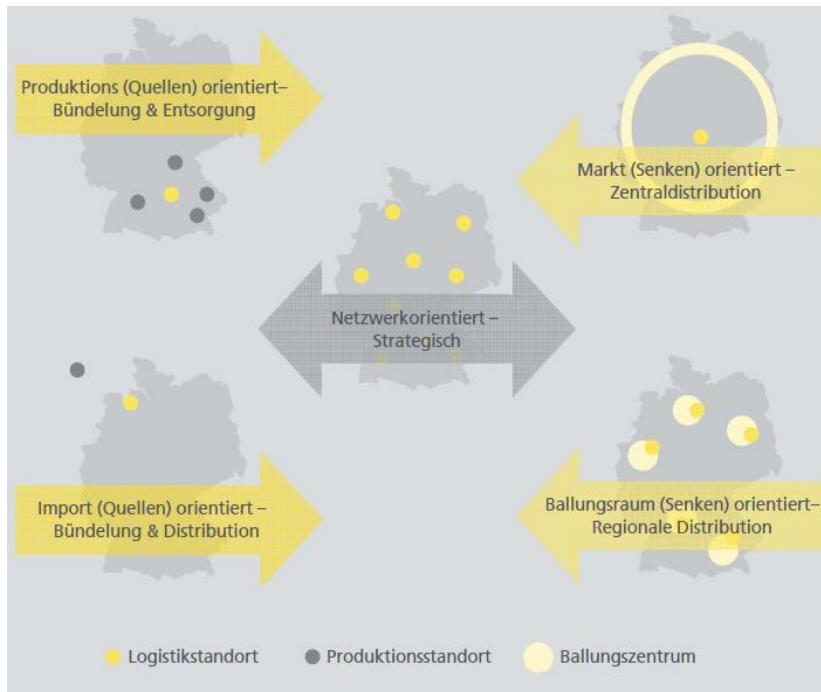
Detailanalyse für Baden-Württemberg – Zahlreiche Standorte mit hoher Attraktivität und Intensität



...deshalb die Abkehr vom Logistikstandort-Allrounder

Die Typologie der 5 Logistikinvestoren

„Hidden Champions“ für spezielles Logistikgeschäft

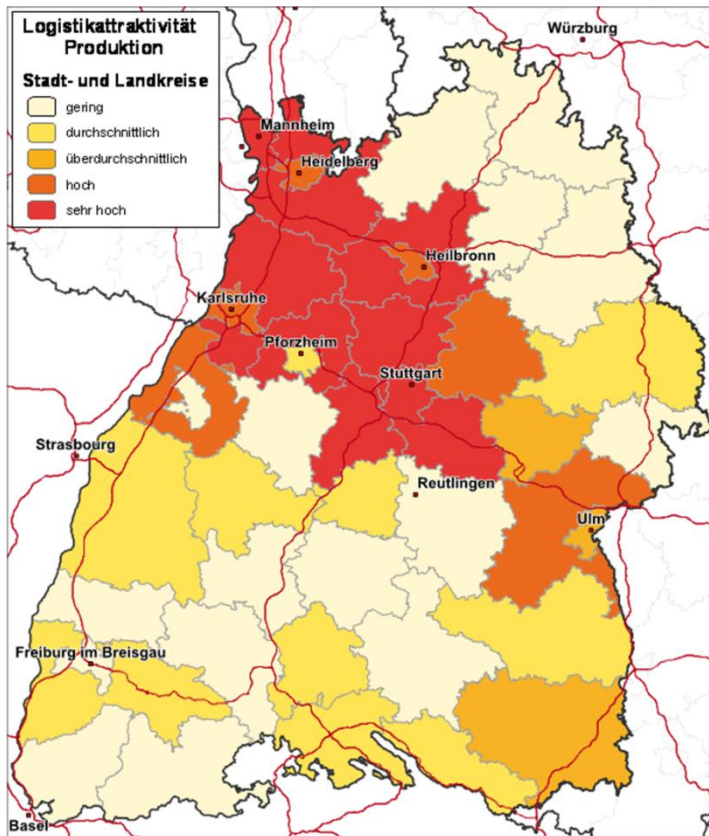


Quelle: Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte, Fraunhofer SCS

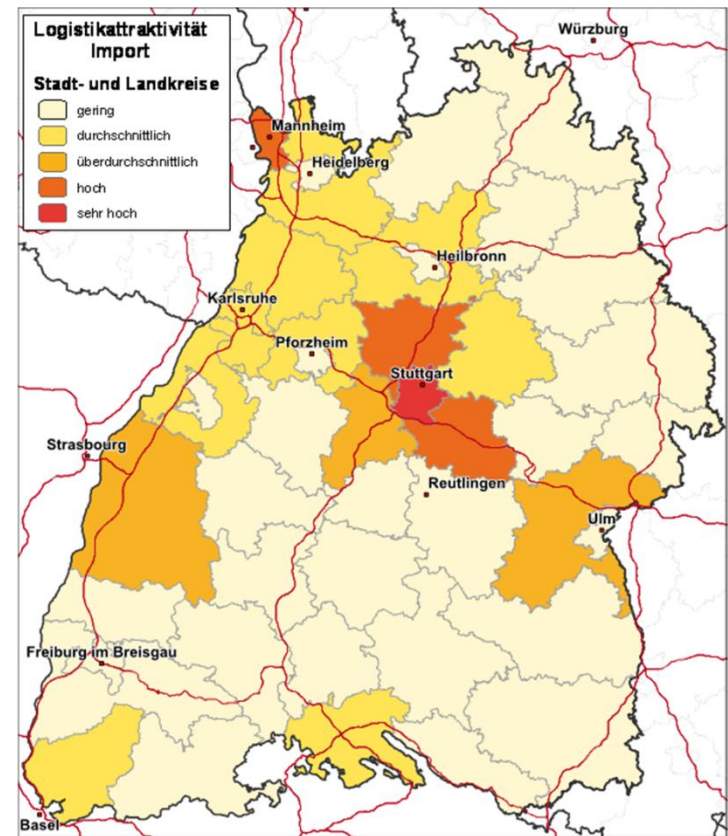
- Logistikinvestitionstypen sehr heterogen
- Investoren haben unterschiedliche Anforderungen an Standorte
- Standorte haben wiederum spezifische Stärken als Angebot
- Indexsystematik erlaubt Passigkeitsprüfung zwischen Anforderungsprofils seitens des Investors bzw. Nutzers und dem Angebotsprofil der jeweiligen Standorte
- Identifizierung von Spezialisten, Nischen & »Hidden Champions« wird ermöglicht

Attraktivität für spezifische Investorentypen – Ein differenzierte Wettbewerbsbetrachtung

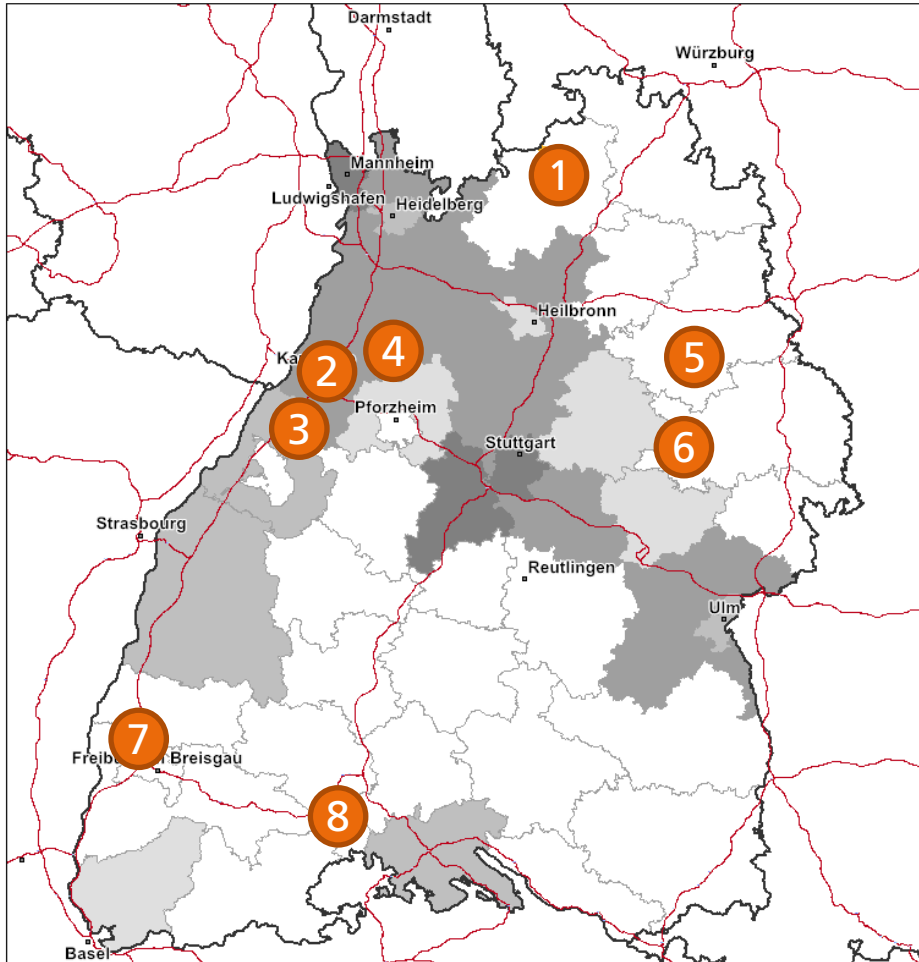
Attraktivitätsindex
Produktionsver- und -entsorgung



Attraktivitätsindex
Import- und Hinterlandabwicklung



2011 als Boom-Jahr für Logistiksiedlungen – Aktuelle Investitionsbeispiele in Baden-Württemberg



- 1 Odenwälder Kunststoffwerke
 - 2 dm Drogeriemarkt (angekündigt)
 - 3 Seifert Logistics
 - 4 Deurerer Tiernahrung
 - 5 Alfred Kärcher
 - 6 Spedition Lanker
 - 7 Merkur Frucht
 - 8 Lidl (angekündigt)
- Oftmals periphere Standorte
abseits der Ballungsräume und
optimalen Infrastruktur
→ Flächenknappheit und hohe
Preise an den Top-Standorten

Fazit – Herausforderungen für zukunftssichere Logistikstandorte in Baden-Württemberg

- Logistik als ist als Querschnittsbranche ein elementarer Erfolgsfaktor für die in Baden-Württemberg ansässige Wirtschaft
- Die positiven Zahlen und Fakten stehen im krassen Gegensatz zum Image der Logistik – keine ausreichende »Sichtbarkeit« der Branchenbedeutung
- Kombinierte Hinterlandverkehre werden zukünftig an Bedeutung zunehmen
 - Nachhaltigkeit als neues Leitmotiv in der Logistik
 - Lokaler Branchenmix als Katalysator (hohe Arbeitsteiligkeit)
- Standortwettbewerb nimmt zu – auch im Hinterlandbereich (kontinuierlicher Ausbau der KV-Terminalkapazitäten)
- Eine fokussierte Ansiedlungsstrategie erleichtert die gezielte Ansprache passender Investoren und kann Flächenproblematik entschärfen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Uwe Veres-Homm

Fraunhofer SCS
Nordostpark 93
90411 Nürnberg

Tel.: +49 911 58061-9539

uwe.veres-homm@scs.fraunhofer.de

Neuaufgabe der
Logistikimmobilien-Studie
im Herbst 2011

