



Marktspiegel Logistik

Logistikaffine Investitionen
in Niedersachsen 2023/2024



Niedersachsen



Inhalt

Vorwort	5
Logistik 2023 in Niedersachsen – Überblick	6
Logistikaffine Investitionen in Niedersachsen 2023	7
Schwerpunktregionen und Erschließungsfunktionen	10
Branchenmix	16
Flächenbedarf und Größenstrukturen der Investitionen	18
Wirtschafts- und Beschäftigungsmotor Logistik	21
Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen in Niedersachsen	24
Fazit und Ausblick	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der logistikaffinen Investitionen 2006–2023	8
Abb. 2: Verteilung des Investitionsvolumens 2023 nach Landkreisen	11
Abb. 3: Erschließungsfunktion 2023 im Vergleich zu 2000 – 2022	12
Abb. 4: Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2023 (nach Erschließungsfunktion)	14
Abb. 5: Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2000 - 2022 (nach Erschließungsfunktion)	15
Abb. 6: Branchenmix – Vergleich der Investitionsverteilung 2013 – 2023	16
Abb. 7: Verteilung des Investitionsvolumens 2023	17
Abb. 8: Flächenverteilung logistikaffiner Investitionen 2023	18
Abb. 9: Entwicklung des Investitionsvolumens in Mio. EURO pro ha und Jahr von 2010–2023	19
Abb. 10: Beurteilung der zukünftigen Voraussetzungen für logistikaffine Investitionen	22
Abb. 11: Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen	25

Herausgeber:

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Friedrichswall 1
30159 Hannover

Ansprechpartner:

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Referat 45
Friedrichswall 1
30159 Hannover
www.mw.niedersachsen.de

LNC LogisticNetwork Consultants GmbH
Georgsplatz 12
30159 Hannover
www.lnc-hannover.de

Stand: Dezember 2024

Fotonachweis:

Titel iStock.com/1195392846, iStock.com/1255745297, iStock.com/1173116341,
S. 3 [Ingimage.com/ING_33594_252038](https://iStock.com/ING_33594_252038), S. 4 iStock.com/1208067405,
S. 5 [MW/ShinoPhotography](https://iStock.com/MW/ShinoPhotography), S. 6 [Ingimage.com/ING_19064_06361](https://iStock.com/ING_19064_06361),
S. 8 iStock.com/466199893, S. 11 [Ingimage.com/ING_57997_00068](https://iStock.com/ING_57997_00068),
S. 14 [Ingimage.com/ISS_3050_02879](https://iStock.com/ISS_3050_02879), S. 15 iStock.com/875007844,
S. 17 iStock.com/671800510, S. 18/19 iStock.com/1208067405,
S. 20 iStock.com/144350488, S. 21 iStock.com/902975120,
S. 22 iStock.com/153865140, S. 23 iStock.com/875007738,
S. 24 [Ingimage.com/ING_33594_156017](https://iStock.com/ING_33594_156017), S. 26 iStock.com/956347192,
S. 27 iStock.com/1207343424, S. 28 Goldbeck, S. 29 Mahr

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

Niedersachsen ist Logistikland! Niedersachsen bietet der Branche gute Rahmenbedingungen, die einen attraktiven und leistungsfähigen Logistikstandort kennzeichnen: Zentrale Lage, anforderungsgerechte Flächen zu marktgerechten Preisen, leistungsfähige intermodale Verkehrsinfrastrukturen, eine gute Anbindungs- und Vernetzungsqualität und hohe logistische Kompetenz. Mit rd. 280.000 Beschäftigten ist die Logistik eine der tragenden Säulen des Wirtschaftsstandortes Niedersachsen.

Niedersachsens Stärke als universeller, intermodaler und regionaler Standort mit internationaler Gateway- und Drehscheibenfunktion gilt es weiter zu nutzen und auszubauen, um den Erfolg auch zukünftig zu sichern. Es ist daher eine kontinuierliche Aufgabe aller, die Attraktivität für Logistikansiedlungen in Niedersachsen zu erhalten und zu erhöhen. Die hierfür noch vorhandenen Flächenreserven müssen klug und gezielt eingesetzt werden. Denn ein „Immer-Weiter-So“ beim Flächenverbrauch ist nicht in unserem Interesse. Für einen zukunftsorientierten Umgang mit der Ressource Boden ist eine intelligente und nachhaltige Nutzung der Flächen unerlässlich. Ebenso ist eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung für Unternehmensentscheidungen ein wichtiges Kriterium, das langfristige Entscheidungen beeinflusst.

Dass Niedersachsen seit Jahren ein attraktiver Logistikstandort ist, zeigt der von der Landesregierung veröffentlichte Marktspiegel Logistik, der die Dynamik der Logistikwirtschaft widerspiegelt. Denn für langfristige Investitionsentscheidungen braucht es ein solides Fundament in Wirtschaft und Politik. Auf Basis umfangreicher Erhebungen in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderern, Kommunen sowie Projektentwicklern und Multiplikatoren aus ganz Niedersachsen werden sowohl alle realisierten logistikaffinen Investitionen in dem jeweiligen Berichtsjahr (rückwirkend) als auch geplante und noch nicht realisierte Investitionsvorhaben erfasst. Neben der hohen Rücklaufquote auf Anfragen gehen zusätzliche umfangreiche Recherchen in den Marktspiegel ein.

Die mittlerweile über einen Zeitraum von fast zwei Jahrzehnten vorliegenden Datenreihen zur Marktbeobachtung sind ein beeindruckender Informationsschatz, die eine Darstellung langfristiger Trends und Effekte ermöglichen.

Die Logistik ist weiterhin ein wichtiger Standort- und Wettbewerbsfaktor für die Gesamtwirtschaft und eine der Schlüsselbranchen in Niedersachsen, die das Ergebnis des Vorjahres sogar leicht übertrafen hat. Im Berichtsjahr 2023 wurden in Niedersachsen 680 Mio. EURO in Logistikimmobilien investiert. Durch diese Investitionen konnten rund 4.000 neue Arbeitsplätze geschaffen und eine Vielzahl weiterer in den Unternehmen gesichert werden. Die Logistikindustrie ist ein Jobmotor und weiterhin ein Garant für Wachstum und eine tragende Säule für den Wirtschaftsstandort. Dieses zeigt eindrucksvoll die wichtige Rolle der Logistikbranche als einen der größten Arbeitgeber in Niedersachsen.

Der Marktspiegel Logistik ist Ausdruck einer etablierten und vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Politik und stellt eine weitgehend flächendeckende und repräsentative Erhebung dar.

Ich danke allen Beteiligten für die Mithilfe. Denn zur Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen in der Logistik benötigen wir auch weiterhin den Marktspiegel als eine wertvolle Datenbasis.

Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Logistikaffine Investitionen in Niedersachsen 2023 - Überblick



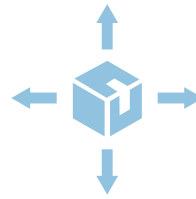
680 Mio.
Euro Investitionsvolumen



45
Einzelinvestitionen



4.000
neue Arbeitsplätze hierbei hoher Anteil durch Logistikdienstleister



80 %
regionale/nationale Erschließungsfunktion und 20% internationale Distributionszentren

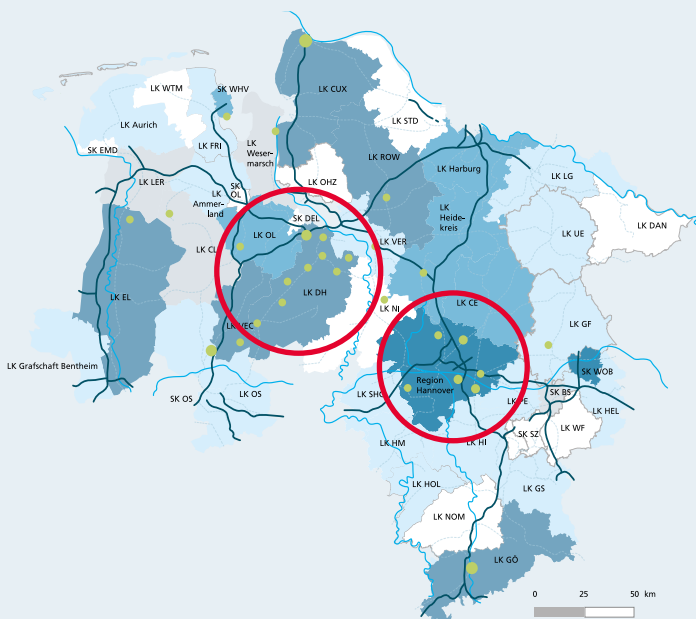


Hoher Investitionsanteil gegenüber dem Vorjahr durch Immobilien- und Projektentwickler



Akzeptanz für logistikaffine Investitionen gestiegen

Regionale Verteilung in Niedersachsen



Investitionsschwerpunkte:

- Hansalinie
- Hannover-Hildesheim-Peine

Top 5 Landkreise Investitionsvolumen:

- Region Hannover
- Landkreis Rotenburg
- Landkreis Emsland
- Landkreis Diepholz
- Landkreis Vercha



Logistikaffine Investitionen in Niedersachsen 2023

Logistikimmobilien sind der Dreh- und Angelpunkt der Lieferkette und tragen maßgeblich dazu bei, die Qualität und Attraktivität eines Standortes bzw. einer Region zu erhöhen und als Motor für weitere Ansiedlungs- und Investitionstätigkeiten aus Industrie, Handel und Dienstleistung zu fungieren. So erreichte der Investmentmarkt Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von 6,95 Mrd. Euro, was zwar einem Rückgang von rund 34 % im Vergleich zu 2022 entspricht, dennoch waren Logistikimmobilien das größte Segment des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (CBRE, 2024). Waren die letzten Jahre gekennzeichnet durch eine starke Nachfrage aus dem Handel sowie dem Produktions- und Automotive-Sektor, haben zunehmend Logistikdienstleister für deutliche Nachfrageimpulse auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt gesorgt. Ob dies auch für den Investitionsstandort Niedersachsen gilt, soll der diesjährige Marktspiegel Logistik beantworten.

Die Logistikbranche besitzt insbesondere für das Bundesland Niedersachsen einen hohen Stellenwert und ist maß-

geblich für die wettbewerbsfähige und nachhaltige Entwicklung des gesamten Wirtschaftsstandortes verantwortlich. Niedersachsen konnte aufgrund seiner hohen logistischen Kompetenzen den Herausforderungen in den vergangenen Jahren erfolgreich begegnen. Als Logistik-Drehscheibe, Gateway, Transitraum mit nationalem und europäischem Charakter ist das Bundesland attraktiv für Logistikinvestitionen und -erweiterungen. Um diese Position zu halten, setzten aber nicht nur Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur, sondern auch 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 dadurch gesichert.

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

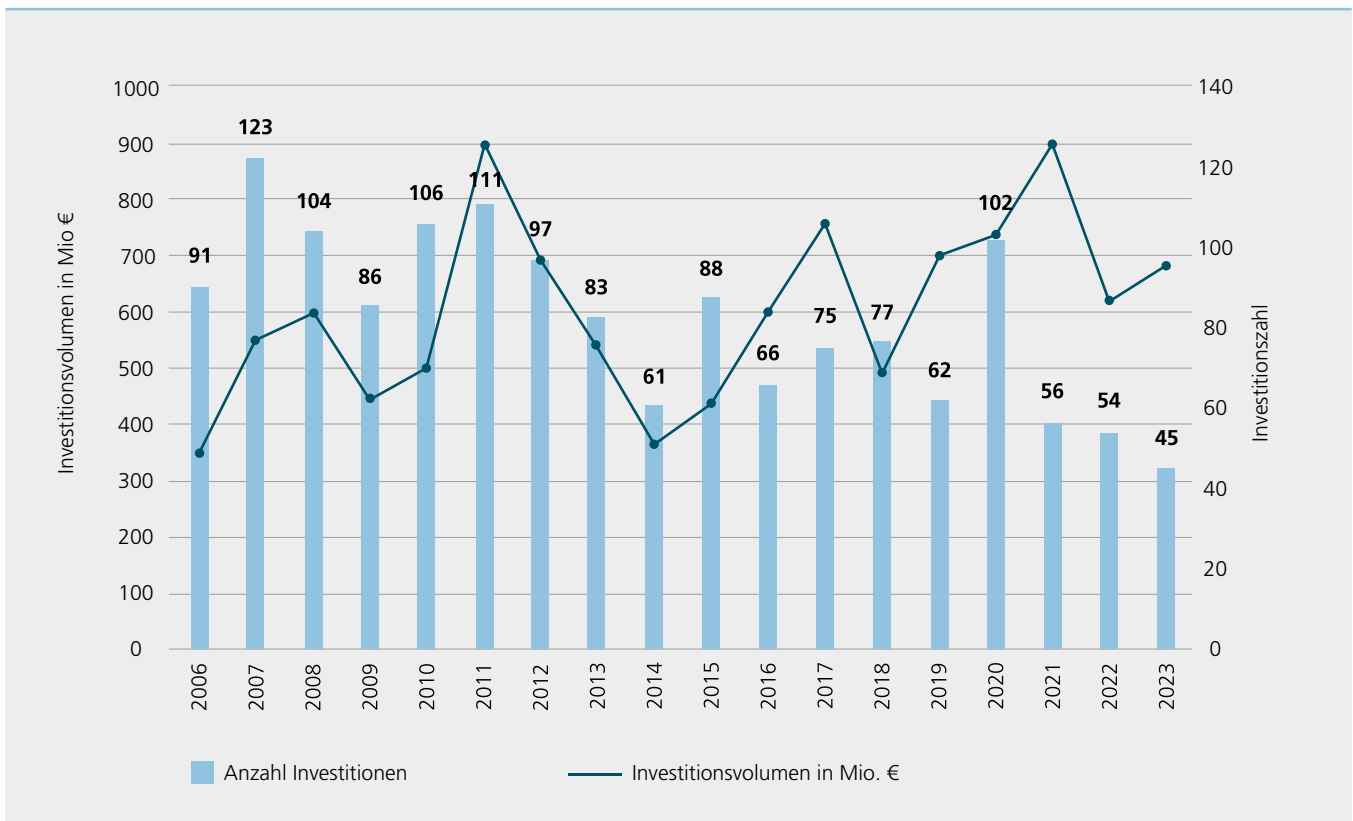


ABBILDUNG 1 | Entwicklung der logistikaffinen Investitionen in Niedersachsen 2006-2023

vernetzen. Darüber hinaus gilt es, Trends frühzeitig zu erkennen und Herausforderungen aktiv 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 weiter an Bedeutung.

Der vorliegende Marktspiegel Logistik gibt mit einer Rücklaufquote von 70 % einen flächendeckenden und umfassenden Überblick über die Entwicklung der Logistikwirtschaft in Niedersachsen im Jahr 2023. Kennzahlen hierfür bilden die Investitionsaktivitäten, das Investitionsvolumen und die durch logistikaffine Investitionen neu geschaffenen Arbeitsplätze im Land Niedersachsen. Der Marktspiegel 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.

Für Niedersachsen zeigt sich 2023 bei der Entwicklung der Gesamtinvestitionen ein anderes Bild als in Gesamtdeutschland. Die Anzahl der Investitionen hat um 17 % im Vergleich zu 2022 abgenommen (vgl. Abb. 1), beim Flächenumsatz und auch beim Investitionsvolumen konnten jedoch Zuwächse verzeichnet werden.

So stieg das Investitionsvolumen um 6 % auf 679 Mio. Euro an und der Flächenumsatz nahm um rund 9 % zu. Diese Entwicklung ist vor allem damit zu erklären, dass im Jahr 2023 weniger Erweiterungs- und kleinteilige Investitionen getätigt wurden, sondern verstärkt großflächige und kapitalintensive Vorhaben.

Die Ergebnisse des Marktspiegels verdeutlichen die wichtige Funktion der Logistik in Niedersachsen als Beschäftigungsmotor über sämtliche Qualifikationsniveaus hinweg. Insgesamt wurden durch die getätigten logistikaffinen Investitionen rund 4.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Rund 40 % der neu entstandenen Arbeitsplätze sind auf Logistikdienstleister zurückzuführen, die auch damit nach wie vor die bedeutendste Gruppe darstellen und deren Anteil im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben ist. Deutliche Zugewinne konnten die Gruppen Großhandel (+11 Prozentpunkte) und Sonstige (+6 Prozentpunkte) verzeichnen. Auch wenn im aktuellen Berichtsjahr der Anteil der Logistikdienstleister im Branchenmix geringer ausfällt als in den vergangenen Jahren, kann davon ausgegangen werden, dass logistische Aktivitäten in Handel und Industrie zunehmend an hochspezialisierte Logistikdienstleister ausgelagert werden, um die Effizienz der Prozesse zu erhöhen und Kapazitäten zu sparen. Somit entspricht der langjährige Trend hin zu Logistikdienstleistern in Niedersachsen auch der Entwicklung in Deutschland insgesamt.

Kennzeichnend für das Investitionsjahr 2023 ist die hohe Anzahl von Investitionen von niedersächsischen Unternehmen. Lag der Anteil im Jahr 2022 noch bei rund 56 %, so stieg dieser im aktuellen Berichtsjahr auf fast 80 % und belegt die Dynamik niedersächsischer Unternehmen und deren Investitionsbereitschaft. Ein sehr starker Rückgang ist bei Investitionen aus dem übrigen Bundesgebiet festzustellen, deren Anteil sank von 37 % auf rund 15 % im aktuellen Berichtsjahr. War in den vergangenen Jahren ein Schwerpunkt von Investitionen aus angrenzenden Bundesländern festzustellen (vornehmlich aus Nordrhein-Westfalen), ist dies im Jahr 2023 nicht der Fall. Die Herkunft der Investitionen verteilt sich auf Bayern, Hessen und Hamburg. Der Anteil internationaler Investitionen in Niedersachsen erreicht einen historischen Tiefststand. Lediglich knapp 5 % der Investitionen stammen aus dem Ausland.

Die verringerte Investitionsanzahl aus dem Ausland spiegelt den bundesdeutschen Trend wider. Internationale Investoren haben im vergangenen Jahr ihr

Engagement in Deutschland laut einer Studie weiter zurückgefahren. 2023 kündigten Unternehmen aus dem Ausland bundesweit 733 Investitionsprojekte an - und damit 12 % weniger als im Vorjahr. Das ist der niedrigste Stand seit 2013 und der sechste Rückgang in Folge, wie aus der Analyse des Prüfungs- und Beratungsunternehmens EY hervorgeht (EY, 2024).

Die Zahlen zeigen, dass die Logistik in Niedersachsen im Jahr 2023 „aus dem Bestand heraus“ gewachsen ist. Gründe hierfür sind, dass eine große Anzahl von inhabergeführten Unternehmen in Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen investierte. Als Beispiel ist das niedersächsische Unternehmen Rossmann aus Hannover zu nennen, das massiv in den Ausbau am Firmensitz Burgwedel investierte.



Schwerpunktregionen und Erschließungsfunktionen

Die räumliche Verteilung der logistikaffinen Investitionen folgt größtenteils dem Trend des Vorjahres und richtet sich nach der Qualität der infrastrukturellen Anbindung sowie dem Zugang zum überregionalen Straßennetz. Die Investitionsschwerpunkte liegen – wie bereits im Vorjahr – in der Region Hannover und entlang der Hansalinie, wie Abbildung 2 zeigt. Erstmals mehr als 50 % des Gesamtinvestitionsvolumens entfällt auf die Region Hannover.

Niedersachsen bietet eine strategische Lage mit Nähe zu großen externen Ballungsräumen wie Hamburg, Bremen und dem Ruhrgebiet. Dies ermöglicht Unternehmen, die im B2C-Geschäft tätig sind, eine schnelle und effiziente Belieferung der Endkunden. Besonders der Raum Hannover und Braunschweig ist durch seine zentrale Lage und die

gute Verkehrsanbindung ein attraktiver Standort für Lager und Distributionszentren. Standortmerkmale umfassen neben dem überregionalen Straßennetz auch logistische Schnittpunkte wie Güterverkehrszentren (GVZ), Binnenhäfen und Autobahnkreuze. Besonders hervorzuheben ist die Nord-Süd-Verkehrsachse der Bundesautobahn (BAB) 7 sowie die Lage zwischen den Kreuzungen der BAB 1 mit der BAB 27 bzw. BAB 28.

Die **Hansalinie** zeigt traditionell eine hohe Investitionsaktivität als Logistikregion. Im diesjährigen Ranking belegt die Hansalinie knapp den zweiten Platz bei der Höhe des Investitionsvolumens. Bei der Anzahl der Investitionen konnte sie fast seit Beginn der Datenerhebung erfolgreich den zweiten Platz

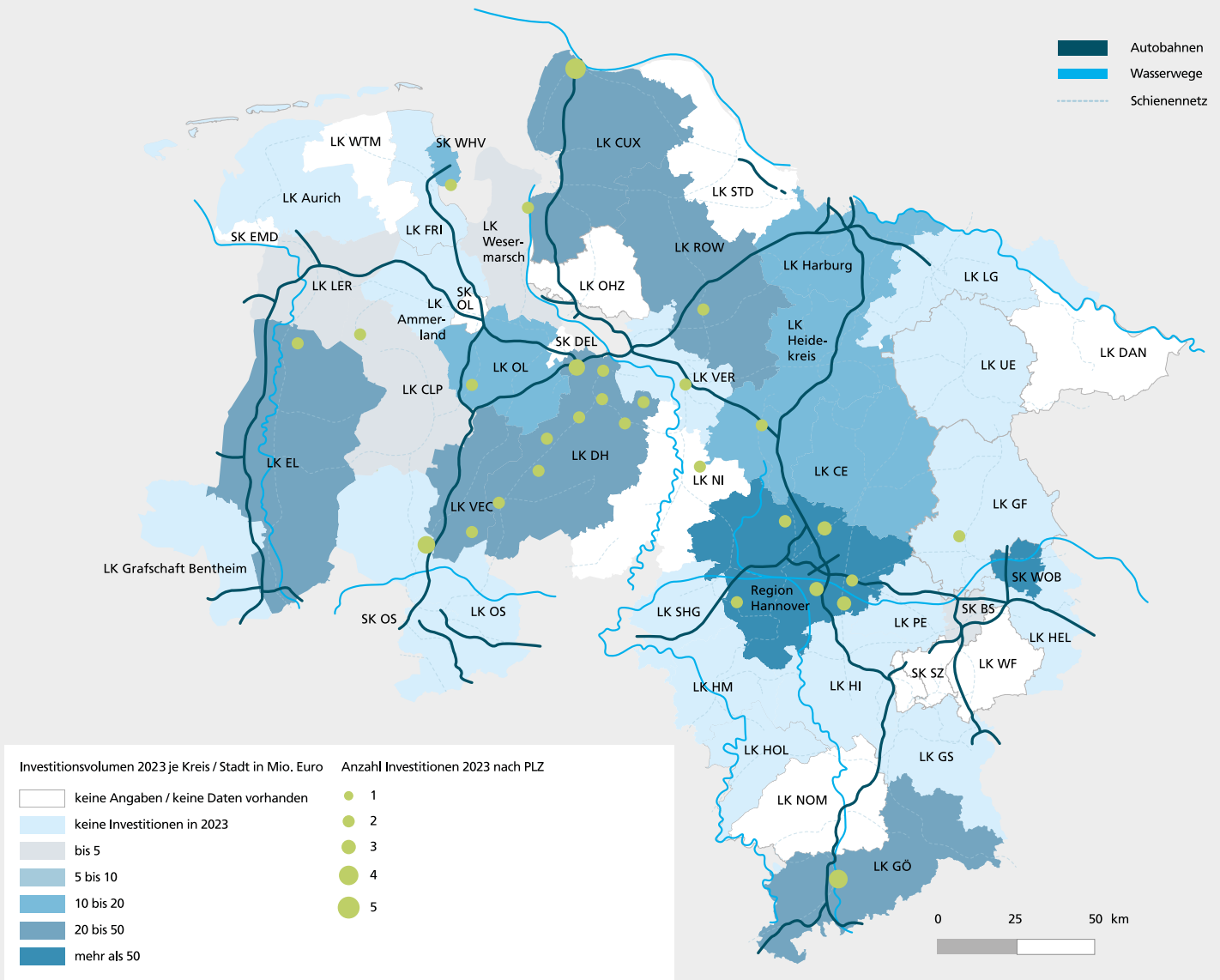


ABBILDUNG 2 | Verteilung des Investitionsvolumens 2023 nach Landkreisen

verteidigen, obwohl diese leicht zurückging. Die Region ist bekannt für ihre überdurchschnittlich hohe Investitionstätigkeit mit kleinen regionalen Beständen. Der Landkreis Diepholz bleibt – wie in den Vorjahren – weiterhin ein Schwerpunkt für die Investitionen im logistischen Bereich.

In der logistischen **Nordwest-Region** konnte nach mehreren Jahren erneut ein Wachstum beim Investitionsvolumen verzeichnet werden. Die Haupttreiber dieses Wachstums sind, wie in den Vorjahren, Wilhelmshaven sowie der Landkreis Wesermarsch und Vechta.

Die Logistikregion **Ems-Achse** konnte eine leichte Zunahme des Investitionsvolumen aufzeigen, obwohl

die Anzahl der Investitionen deutlich zurück ging. Dies liegt darin begründet, dass der Schwerpunkt erneut das Emsland ist, das in diesem Jahr durch Investitionen mit hohem Volumen gekennzeichnet ist.

Wie bereits in den Vorjahren wurde in der Logistikregion **Hannover-Hildesheim-Peine** das größte Investitionsvolumen verzeichnet. Im aktuellen Berichtsjahr hat diese einen so hohen Zuwachs, dass mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens nur aus dieser Logistikregion stammt. Die Anzahl der Investitionen ist ebenfalls leicht angestiegen.

Das Investitionsvolumen in der **südlichen Metropolregion Hamburg** kann an das starke Niveau des

Vorjahres anknüpfen und erreicht über 106 Millionen Euro (im Vergleich zu 127 Millionen Euro im Vorjahr). Gleichzeitig stieg die Anzahl der Investitionen. Ausschlaggebend hierfür sind Investitionen in den Standort Cuxhaven sowie in den Landkreisen Heidekreis und Harburg.

In **Südostniedersachsen** ist in diesem Berichtsjahr ein deutlicher Rückgang der Investitionsaktivitäten zu verzeichnen. Während das Investitionsvolumen im Vorjahr stark anstieg, wurde im Berichtsjahr 2023 ein Rückgang von fast 20 % festgestellt, obwohl die Anzahl der Investitionen nur geringfügig gesunken ist.

Die funktionale Charakterisierung von Logistikregionen basiert auf der Analyse der räumlichen Erschließung durch logistikaffine Investitionen. Diese Investitionen dienen als geeignete Indikatoren und berücksichtigen wesentliche Parameter wie die Erreichbarkeit und Leistungsfähigkeit von Verkehrswegen und -Knotenpunkten sowie die Integration in bestehende Transport- und Logistiknetzwerke. Durch diese Klassifizierung lässt sich die nationale und internationale Verflechtung des Logistikstandorts Niedersachsen und seiner Regionen veranschaulichen und folglich in Distributionszentren unterteilen.

Die Erschließungsfunktionen logistikaffiner Investitionen werden in folgende Kategorien eingeteilt:

Regionales Distributionszentrum (RDC)
Vorrangig regionale/norddeutsche Distribution

Nationales Distributionszentrum (NDC)
Bundesweite Distribution

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

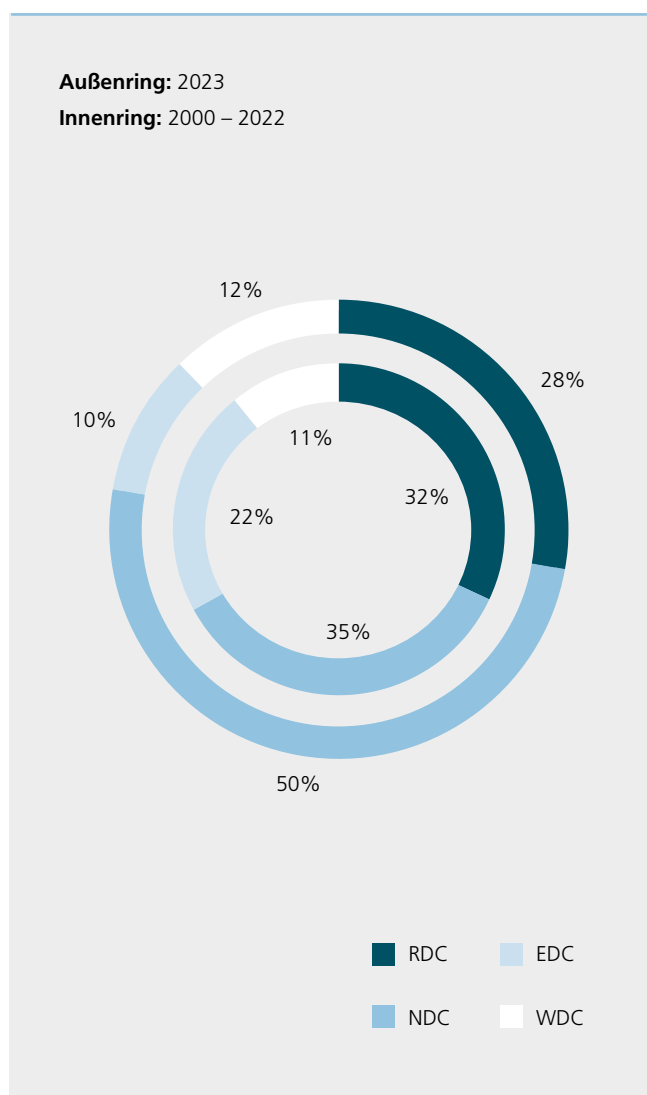
Weltweite Distributionszentren (WDC)
Interkontinentale oder multinationale Distribution

Im Rahmen des Marktspiegels Logistik werden auch logistikaffine Investitionen erfasst, die nicht unbedingt als Distributionszentren im klassischen Sinne gelten, aber

dennoch eine vergleichbare Funktion hinsichtlich ihres Einzugs- und Distributionsgebiets erfüllen. Beispielsweise werden Ersatzteil- oder Warenlager, die räumlich nahe auf Produktionsstandorte ausgerichtet sind, als regionale Distributionszentren (RDC) klassifiziert.

In der Abbildung 3 werden die Anteile der verschiedenen räumlichen Erschließungsfunktionen zwischen den Ergebnissen des aktuellen Berichtsjahres 2023 (Außenring) und den Durchschnittswerten des Zeitraums von 2000 bis 2022

ABBILDUNG 3 | Erschließungsfunktion 2023 im Vergleich zu 2000 - 2022*



* Die Grafik zeigt Näherungswerte. Differenzen in der Gesamtsumme können durch Rundungen entstehen.

(Innenring) verglichen. Dabei wurden mehr als 1.550 logistikaffine Investitionen in Niedersachsen berücksichtigt.

Mit fast 32 % entfällt nahezu ein Drittel der logistischen Aktivitäten auf regionale Verteilzentren. Diese Zentren sind für die Verteilung von Waren innerhalb spezifischer Regionen zuständig und spielen eine wichtige Rolle bei der Optimierung der letzten Meile der Lieferkette. Nationale Verteilzentren stellen mit 35 % den größten Anteil der logistischen Aktivitäten dar. Diese Zentren decken den Bedarf auf nationaler Ebene und ermöglichen die Verteilung von Waren über große geografische Gebiete innerhalb eines Landes.

Der Zuwachs deutet darauf hin, dass die nationale Ebene eine zentrale Rolle in der Logistikstrategie vieler Unternehmen spielt. Während weltweite Distributionszentren (WDC) im Jahr 2021 nur 5 % aller logistikaffinen Investitionen in Niedersachsen ausmachten, ist ihr Anteil bereits in diesem Berichtsjahr wieder etwas gestiegen.

Europäische Distributionszentren (EDC) weisen kaum eine prozentuale Veränderung zum Vorjahr auf. Die Verteilung der logistischen Aktivitäten in Niedersachsen zeigt eine starke Fokussierung auf nationale und regionale Verteilzentren, was die



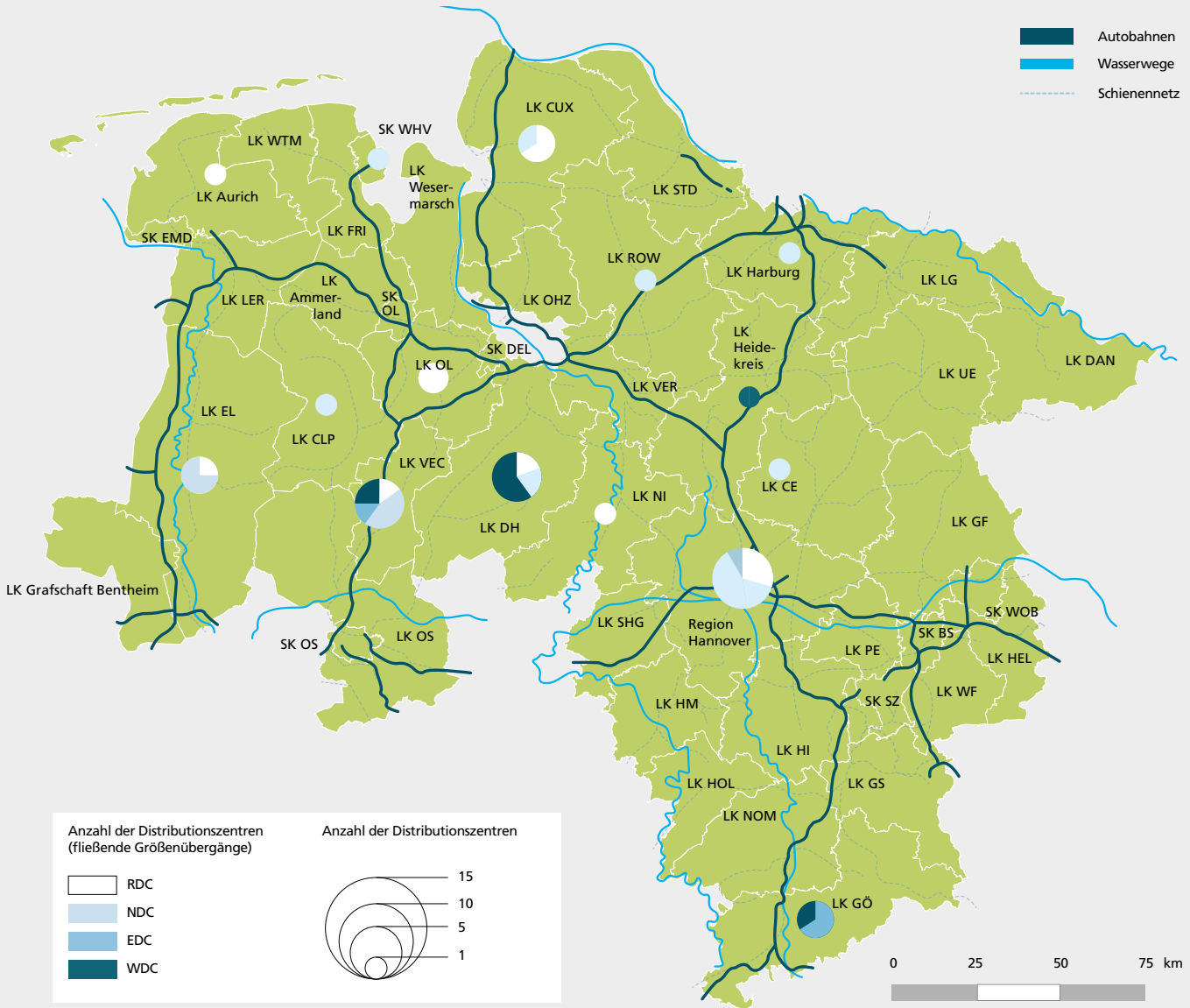


ABBILDUNG 4 | Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2023 (nach Erschließungsfunktion)

Bedeutung dieser Zentren für die Effizienz und Effektivität der Lieferketten unterstreicht. EDCs und WDCs spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, insbesondere für Unternehmen mit internationalen und europäischen Geschäftsmodellen, jedoch liegt der Schwerpunkt der Investitionen weiterhin darauf, immer kürzere Lieferketten durch eine regionale Präsenz in Gemeinden, Städten und Landkreisen vor Ort zu gewährleisten.

Aus Abbildung 4 wird ersichtlich, dass sich insbesondere nationale Distributionszentren in diesem Jahr

über ganz Niedersachsen verteilen. Die fortgesetzte Investition in logistische Infrastrukturen wird die Attraktivität Niedersachsens für nationale Distributionszentren weiter erhöhen. Dies wird nicht nur die Effizienz der nationalen Lieferketten verbessern, sondern auch die wirtschaftliche Position Niedersachsens als logistische Drehscheibe in Deutschland festigen.

Die Daten aus dem Zeitraum 2000-2022 in Abbildung 5 zeigen deutlich die zunehmende Bedeutung der hervorgehobenen Autobahnverbindungen und der regionalen Vorteile. Die grenzüberschreitenden Warenströme haben

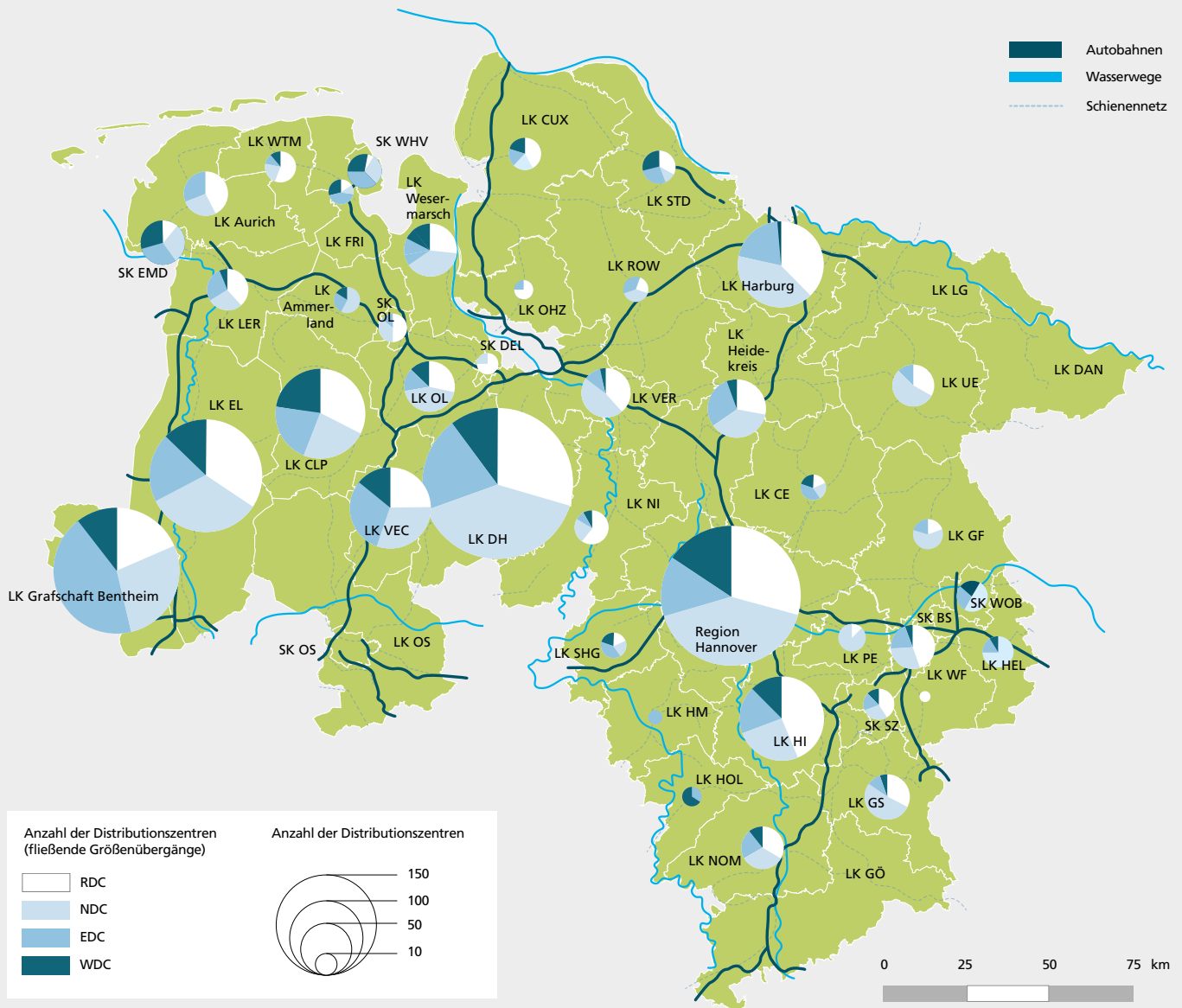


ABBILDUNG 5 | Verteilung der logistikaffinen Investitionen 2000-2022 (nach Erschließungsfunktion)

die wirtschaftliche Integration und die logistische Effizienz in Niedersachsen erheblich verbessert und tragen zur Wettbewerbsfähigkeit der Region bei. Die kontinuierliche Investition in die Verkehrsinfrastruktur und die logistikaffinen Projekte wird die Bedeutung dieser Regionen weiter stärken. Warenströme aus den Niederlanden werden insbesondere über Autobahnen wie die BAB 30/31, BAB 1, BAB 7 und BAB 2 durch Niedersachsen in den Rest der Bundesrepublik verteilt. Insbesondere der westliche Teil Niedersachsens, nahe der niederländischen Grenze, der nordöstliche Teil in der

Nähe von Hamburg und Bremen sowie der südliche Teil in der Nähe von Nordrhein-Westfalen profitieren von ihrer Grenznähe und den grenzüberschreitenden Warenströmen.

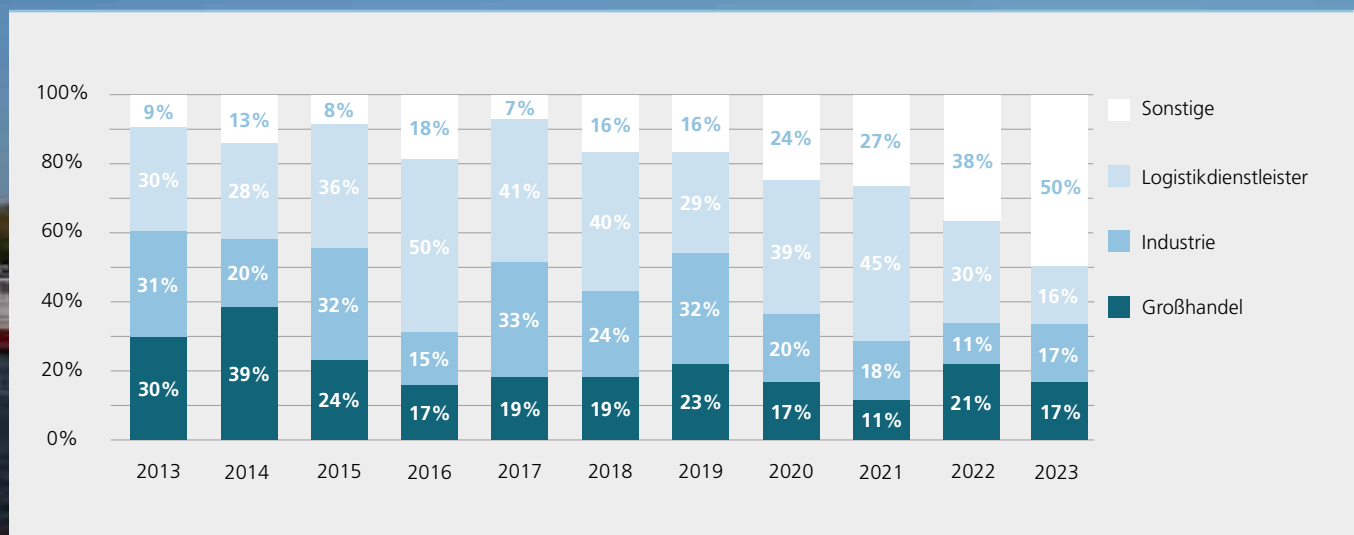
Branchenmix

Das Investitionsvolumen in den Branchen im aktuellen Berichtsjahr zeigt eine signifikante Veränderung im Vergleich zu allen Vorjahren seit Beginn der Datenerhebung. Die Gruppe "Sonstiges" belegt zum zweiten Mal im Investitionsvolumen-Ranking den ersten Platz und hat ihren Anteil von 40 % auf 50 % deutlich erhöht und zeigt dadurch eine klare Dominanz gegenüber den anderen Gruppen. Die Gruppe „Sonstiges“ besteht in diesem Berichtsjahr hauptsächlich aus Unternehmen, die Dienstleistungen anbieten oder Projekte entwickeln. Diese Gruppe umfasst außerdem diverse Unternehmen, die nicht in die üblichen spezifischen Branchenkategorien fallen. Aus Abbildung 6 lässt sich in diesem Berichtsjahr ein starker Rückgang der einst stärksten Branche in der Verteilung des Investitionsvolumens erkennen:

Logistikdienstleister stellen mit einem Anteil von 16 % am Investitionsvolumen einen geringeren Beitrag dar. Der Anteil der Industrieunternehmen ist um 10 Prozentpunkte gestiegen. Dagegen konnte die Gruppe der Großhandelsunternehmen einen Anstieg von 6 Prozentpunkten verzeichnen. Dies deutet darauf hin, dass sich die Investitionsverteilung in der Branche grundlegend verändert hat und sich den veränderten Bedingungen des Marktes angepasst hat.

Insbesondere Unternehmen aus der Projektentwicklung, wie auch aus der Immobilienbranche haben seit einigen Jahren zu diesem starken Anstieg beigetragen. Grund hierfür könnte das Wachstum des E-Commerce sein. Der globale Handel erfordert eine gut ausgebaute

ABBILDUNG 6 | Branchenmix - Vergleich der Investitionsverteilung 2013 - 2023



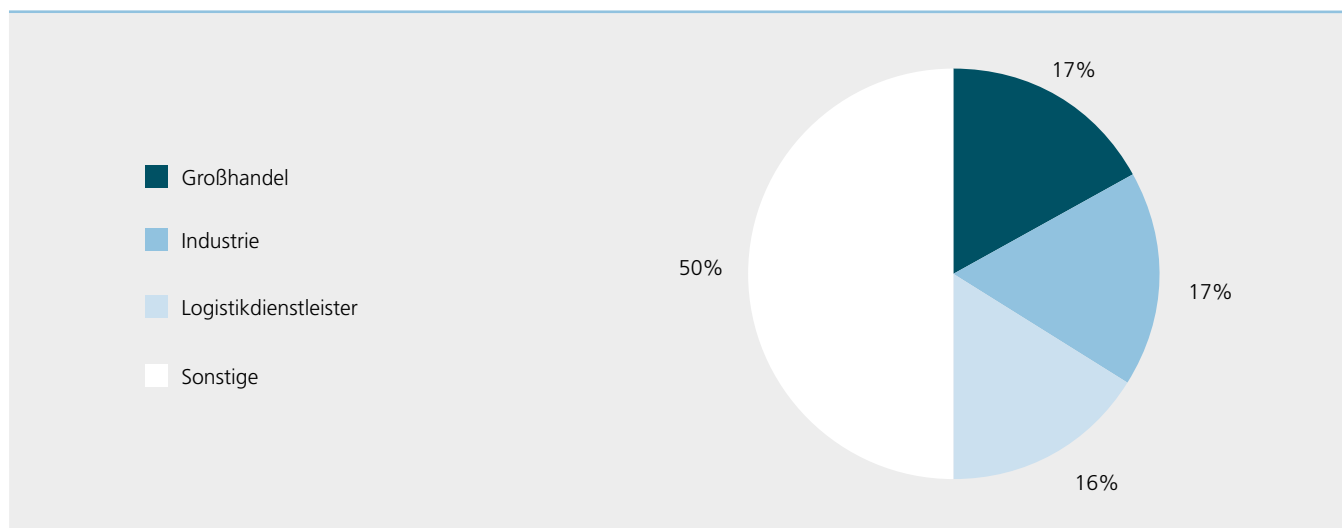
Logistikinfrastruktur, welche Projektentwickler in Logistikimmobilien mit strategischen Standortvorteilen finden. Die Veränderung in der Verteilung der Investitionen deutet auf eine deutliche Verschiebung zwischen den zwei Branchengruppen hin.

Indem die Industriebranche einen Anstieg um 6 Prozentpunkte verzeichnet, wird der anfängliche Trend, bei dem der Anteil in einem Jahr abnimmt und im darauffolgenden Jahr wieder steigt, nun erneut fortgesetzt. Solche Fluktuationen sind seit Beginn der Datenerhebung charakteristisch für diese Branche, ebenso wie bei der Branchengruppe „Großhandel“. Womöglich lässt dies darauf schließen, dass Großhandel und Industrie auf Bestandsimmobilien setzen und dort eine Erneuerung bzw. Erweiterung durchführen.

Ein Beispiel im Jahr 2023 dafür ist ein Onlinehändler für Reifen und Komplettträder, die Delticom AG. Künftig wird das Unternehmen seine Logistik für das Europageschäft von Sehnde-Ost südlich von Hannover aus steuern. „Wir errichten hier die nachhaltigste Logistikhalle in unserer Firmengeschichte“, erklärte Dr. Steven Engler, geschäftsführender Gesellschafter der E-Gruppe. Die Hallendächer der Anlage werden mit einer circa 36.000 Quadratmeter großen Fotovoltaikanlage ausgestattet. Etwa 2.500 Quadratmeter Dachfläche werden begrünt und zur Beheizung werden Luftwärmepumpen eingesetzt. Zusätzlich wird eine Fassadenbegrünung getestet, die Luftschadstoffe filtern, Verdunstungseffekte erzeugen und das Gebäude gegen Hitze und Kälte isolieren soll.



ABBILDUNG 7 | Verteilung des Investitionsvolumens 2023



Flächenbedarf und Größenstrukturen der Investitionen

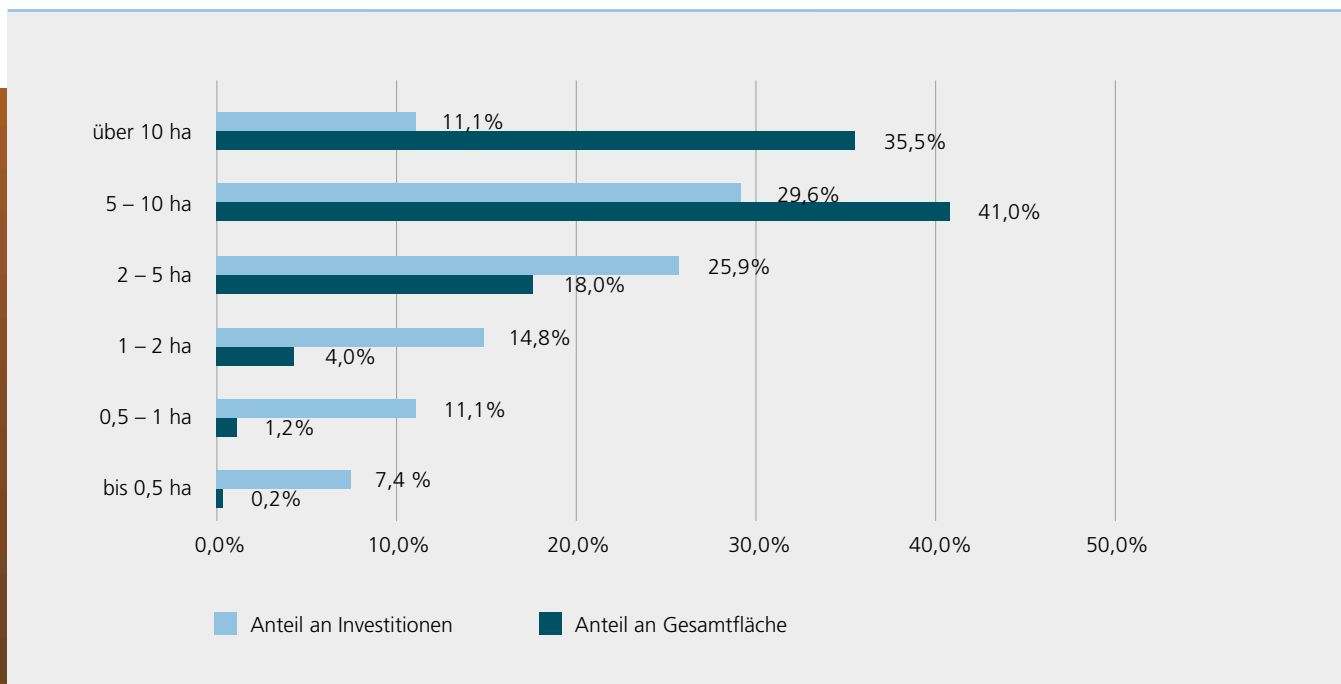
Für das Jahr 2023 liegen Daten zur Gesamtfläche für nahezu alle getätigten logistikaffinen Investitionen vor. Die daraus resultierende Flächeninanspruchnahme beträgt 178 ha und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 18 ha gewachsen. Der durchschnittliche Flächenbedarf pro Investition im Berichtsjahr 2023 liegt mit etwa 3,8 ha auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Das zeigt, dass die Nachfrage nach verfügbaren Flächen weiter steigt, da bei ähnlichem durchschnittlichen Flächenbedarf pro Investition die Gesamtfläche der Investitionen zugenommen hat.

Abbildung 8 vermittelt einen Überblick über die unterschiedlichen Größenklassen, wobei sowohl die Anzahl der Investitionen als auch die Gesamtfläche als Vergleich herangezogen werden. Lag der Fokus im Jahr 2022 noch deutlich stärker auf Flächengrößen bis zu 1 ha, liegt dieser nun wieder auf flächenintensiven Investitionen. Im Jahr 2023 bildeten die Investitionen in der Größenordnung zwischen 5 bis 10 ha das Fundament. Im vergangenen Berichtsjahr entfiel rund die Hälfte (50,4 %) auf den Bereich über 10 ha und somit auf das Segment der Großinvestitionen. Das diesjährige Berichtsjahr zeigt eine

deutliche Dominanz bei den 5-10 ha großen Flächen, wodurch ein deutlicher Rückgang von den über 10 ha großen Fläche zu erkennen ist. Das verdeutlicht einmal mehr, dass das Jahr 2023 auf einen hohen Anteil an regionalem Bestand schließen lässt.

Die größten Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung des Logistikstandorts Niedersachsen liegen in der zeitnahen Bereitstellung von markt- und nutzerge-rechten Logistikflächen. Schon in den Vorjahren zeigte sich, dass ein erheblicher Anteil der Befragten das verfügbare Flächenangebot als „zu gering“ einstufte. Rund 65 % der Befragten teilen diese Einschätzung. Dies deutet auf ein kontinuierliches Problem mit dem Flächenangebot und der Verfügbarkeit neuer Flächen hin. Nur etwa 21 % der Befragten bewerten das aktuelle Flächenangebot als „ausreichend“, was die Herausforderungen im Logistikstandort Niedersachsen verdeutlicht. Um Niedersachsen weiterhin als attraktiven Investitionsstandort für die Logistikbranche zu erhalten und weiterzuentwickeln, besteht eine der zentralen Herausforderungen darin, nutz- und marktgerechte Logistikflächen zu entwickeln bzw. zeitnah zur Verfügung zu

ABBILDUNG 8 | Flächenverteilung logistikaffiner Investitionen 2023



* Die Grafik zeigt Näherungswerte. Differenzen in der Gesamtsumme können durch Rundungen entstehen.

stellen und dabei gleichzeitig den spezifischen Flächenverbrauch zu reduzieren. Neben der Neuversiegelung von landwirtschaftlichen Flächen kann die Wiederverwendung von bebauten Flächen mehr in den Fokus genommen werden.

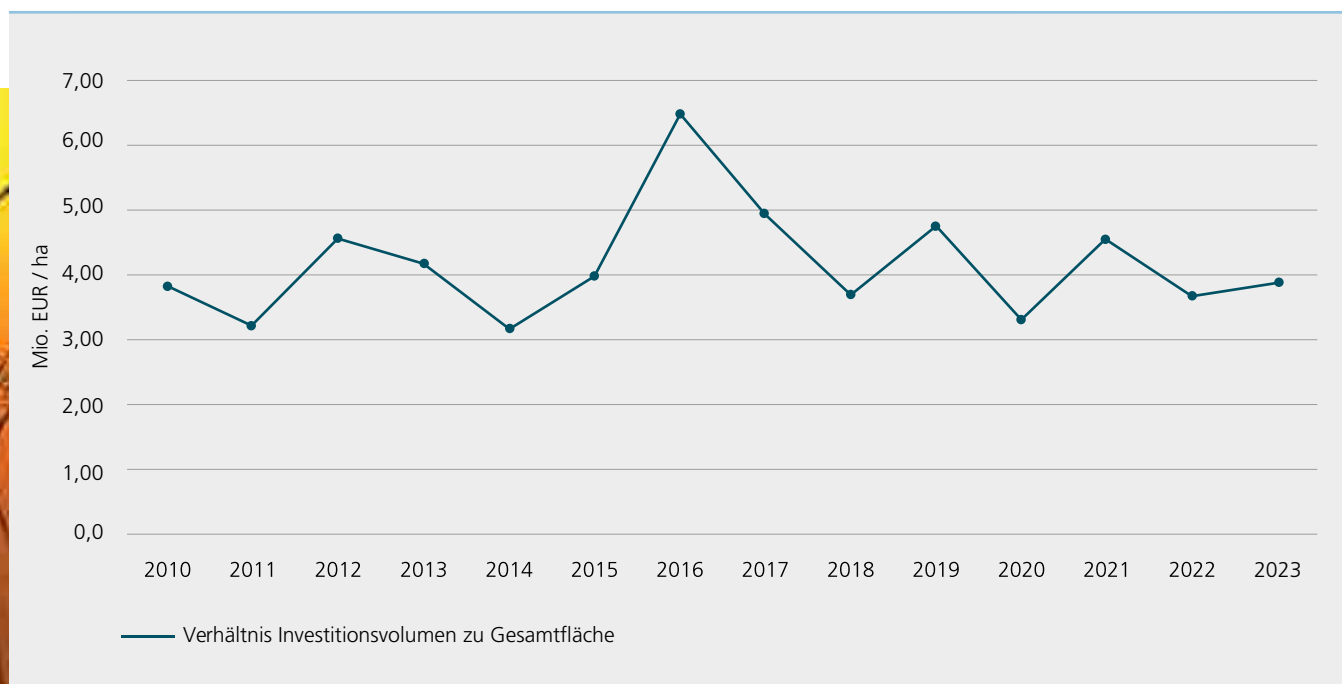
Denn der Flächenverbrauch ist ein bedeutendes Thema in Deutschland, und auch Niedersachsen ist hiervon betroffen. Von daher ist es ein Ziel der niedersächsischen Landesregierung, den absoluten Flächenverbrauch zu reduzieren, um die nachhaltige Entwicklung zu fördern. Dieses Ziel steht im Einklang mit der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit etwa 52 ha bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag senken möchte (BMUV; 2022).

Für einen zukunftsorientierten Umgang mit der Ressource Boden ist die intelligente und nachhaltige Nutzung der Flächen unerlässlich, daher gewinnen nachhaltige Nutzungskonzepte zunehmend an Bedeutung. Ein zukunftsorientierter Umgang erfordert intelligente und nachhaltige Lösungen. Dazu gehört beispielsweise ein kompaktes Immobilienlayout, da Bodenfläche, effizient genutzt,

sowie Ausnutzung der Bauhöhe, mehr Nutzraum mit geringerer Grundfläche schafft. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein weiteres wichtiges Kriterium, da sie den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert. Insbesondere die gemeinsame Nutzung von Verkehrsflächen und Entwässerungssystemen für Logistikzentren würde einen entscheidenden Unterschied hin zu sparsamerer Flächennutzung machen.

Ein spezifisches Ziel für Niedersachsen ist die Begrenzung des Flächenverbrauchs auf ein nachhaltiges Maß, um landwirtschaftliche Flächen zu schützen und die ökologischen Funktionen der Böden zu erhalten. Niedersachsens Umwelt- und Klimaschutzminister hat darauf hingewiesen, dass täglich über 50 ha landwirtschaftlicher Fläche in Deutschland für Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen verloren gehen, was den Druck auf die verbleibenden Flächen erhöht und deren Schutz umso wichtiger macht (ML Niedersachsen, 2022).

ABBILDUNG 9 | Entwicklung des Investitionsvolumens in Mio. EURO pro ha und Jahr von 2010-2023



Der zunehmende Widerstand gegen die Bebauung unberührter Flächen und der damit verbundene Druck auf lokale Behörden machen die Umnutzung ehemaliger Industrieflächen zu einer attraktiven Alternative für die Logistikbranche. Diese Entwicklung ist auch durch den Mangel an geeigneten unbebauten Flächen begünstigt, wodurch die Logistikbranche gezwungen ist, innovative Lösungen zur Deckung ihrer Flächenbedarfe zu finden. Zukünftig wird es noch wichtiger sein, mehr Akzeptanz für die Logistik zu schaffen. Darüber hinaus ist es entscheidend, umfassende Informationskampagnen durchzuführen, um die Vorteile und Notwendigkeiten von Logistikansiedlungen besser zu erklären und die Unterstützung in der Bevölkerung zu gewinnen. Durch die frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure können Konflikte reduziert und gemeinsam tragfähige Lösungen gefunden werden. Aussagen zur Flächeneffizienz bei

Immobilien können beispielsweise aus dem Verhältnis von Nutz- zur Grundfläche (Gesamtfläche der Immobilie) abgeleitet werden. Im Rahmen des Marktspiegels Logistik und der damit erhobenen Daten der vergangenen Jahre ergibt sich für das Land Niedersachsen im langjährigen Mittel ein Verhältnis von Nutz- zu Grundfläche von 0,44. Mit einem aktuellen Wert von 0,35 konnte jedoch nicht an das Vorjahr angeknüpft werden. Allerdings variieren die erhobenen Daten stark, was in Einzelfällen zu erheblichen Abweichungen führen kann. Einen Überblick zur Entwicklung des Investitionsvolumens in Mio. EURO pro ha im Erhebungszeitraum 2010 bis 2023 zeigt Abbildung 9. Im Berichtsjahr 2022 konnte ein Rückgang der Investitionsintensität pro ha Fläche auf einen Wert von 3,7 Mio. EURO festgestellt werden, der in diesem Jahr wieder leicht anstieg. Die leichte Zunahme lässt sich durch das größere Investitionsvolumen begründen.





Wirtschafts- und Beschäftigungsmotor Logistik

Die Logistikbranche hat insbesondere für das Mobilitätsland Niedersachsen seit Jahren einen herausragenden Stellenwert. Dies zeigt sich zum einen an der Zahl der in der Logistik Beschäftigten in Niedersachsen und zum anderen an dem Volumen der logistikaffinen Investitionen. Beide tragen maßgeblich zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Niedersachsen bei. Vor diesem Hintergrund spiegeln die 45 Investitionen im Jahr 2023 mit einem Investitionsvolumen von etwa 680 Mio. EURO im Vergleich zum Vorjahr ein solides Ergebnis wider und machen das Jahr 2023 – gemessen am Investitionsvolumen – zu einem erfolgreichen Jahr. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass einige der größten Investitionen im Jahr 2023 von niedersächsischen Traditionsunternehmen wie bspw. Rossmann und Krone getätigt wurden. Doch auch kleine und mittlere Unternehmen investierten erhebliche Summen in das logistikstarke Bundesland Niedersachsen.

Durch die logistikaffinen Investitionen konnten in Niedersachsen knapp 4.000 neue Arbeitsplätze im Jahr 2023 geschaffen werden. Zwar knüpft das aktuelle Berichtsjahr damit nicht an das letztjährige Jahr an (Rückgang um 10%). Deutlich wird aber, dass die Logistikbranche als Wirtschafts- und Beschäftigungsmotor Niedersachsens auch in schwierigen Zeiten ein verlässlicher bzw. zukunftssicherer Arbeitgeber ist.

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren zeigen sich in der prozentualen Verteilung des Investitionsvolumens und den damit verbundenen Arbeitsplätzen starke Unterschiede. Während durch Logistikdienstleister der weitaus größte Teil der logistikaffinen Arbeitsplätze geschaffen wurde, beträgt deren Anteil am Investitionsvolumen nur rund 16 % und liegt damit weit unter dem letztjährigen Wert von 42 %. Investitionsmotor in diesem Jahr ist die Gruppe „Sonstige“, die für 50 % des Investitionsvolumens verantwortlich zeichnet und damit den Trend der letzten Jahre fortsetzt. Investitionen durch Industrie- und Handelsunternehmen sind deutlich gestiegen und weisen jeweils Anteile von 17 % auf. Insgesamt lässt sich beobachten, dass Logistik für den Markterfolg eines Unternehmens zunehmend an Bedeutung gewinnt, dies auch erkannt wird und Industrie- und Handelsunternehmen verstärkt in den Ausbau investieren. Aus der Logistik resultieren noch weitere in-direkte Beschäftigungseffekte mit Ausstrahlung in weitere Wirtschaftsbereiche, die in der Untersuchung nicht berücksichtigt werden. Es muss also davon ausgegangen werden, dass die Bedeutung der Logistik als Wirtschafts- und Arbeitsplatzmotor deutlich stärker ist als vielfach angenommen. Der Fokus der im Marktspiegel erfassten logistikaffinen Investitionen

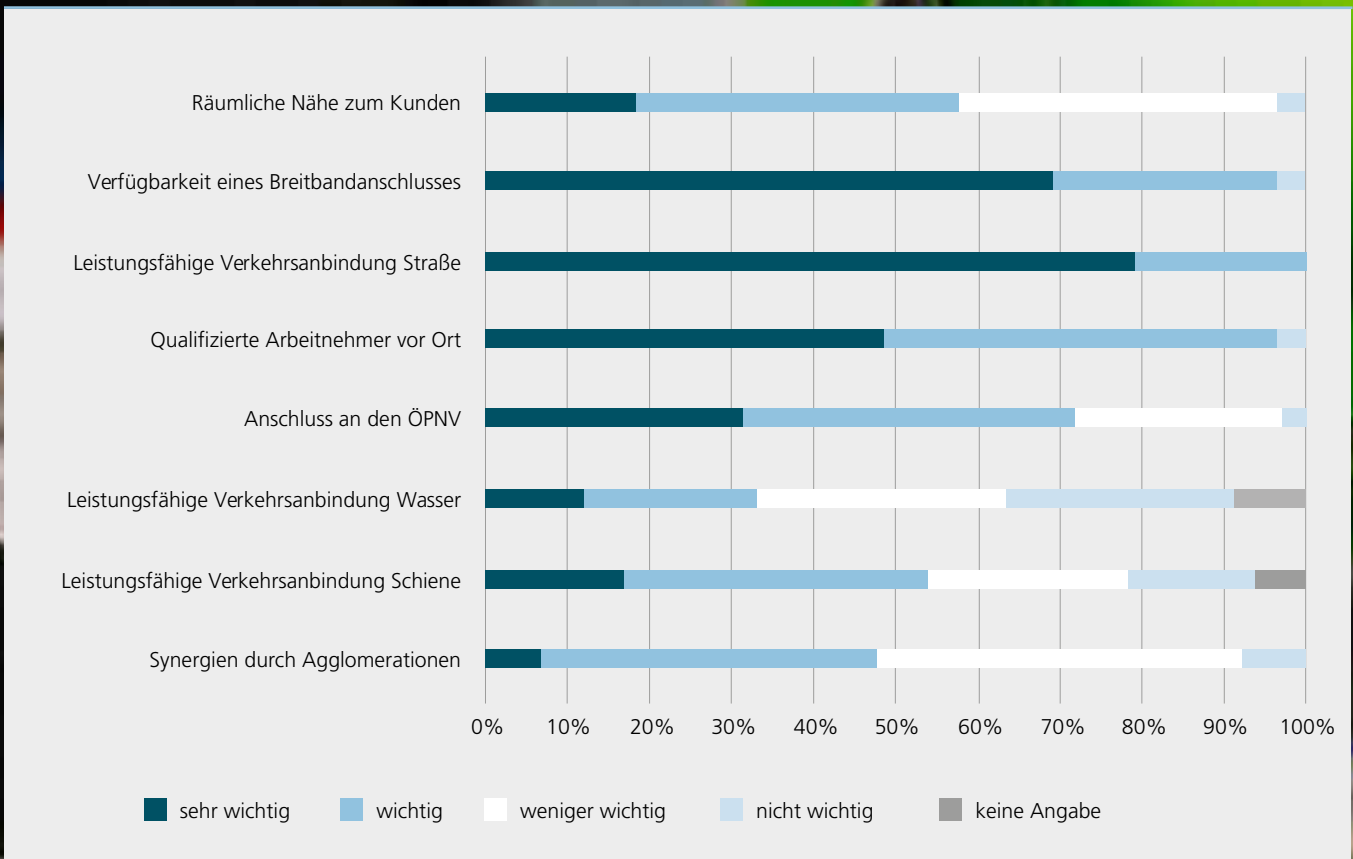
liegt auf direkt durch Unternehmen umgesetzte Vorhaben am Standort Niedersachsen. Neben Investitionen in entsprechende Logistikzentren sind aber auch Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur sowie in den Ausbau und die Entwicklung der logistischen Knoten geflossen, die maßgeblich zur Qualität des Logistikstandortes Niedersachsen beitragen.

Die Ergebnisse des Marktspiegels verdeutlichen die wichtige Funktion der Logistik in Niedersachsen als Beschäftigungsmotor über sämtliche Qualifikationsniveaus hinweg. Rund 40 % der neu entstandenen Arbeitsplätze sind auf Aktivitäten von Logistikdienstleistern zurückzuführen, die damit nach wie vor die bedeutendste Gruppe darstellen und deren Anteil im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben ist. Deutliche Zugewinne konnten die Gruppen Groß-

handel (+11 Prozentpunkte) und Sonstige (+6 Prozentpunkte) verzeichnen. Trotz dieser deutlichen Zugewinne bestätigt der sich seit Jahren abzeichnende Trend, dass trotz der Investitionsfreudigkeit in Handel und Industrie logistische Aktivitäten auch weiterhin an Logistikdienstleister ausgelagert werden, um die Effizienz der Prozesse zu erhöhen und Kapazitäten zu sparen.

Insgesamt wurden seit dem Jahr 2000 in Niedersachsen über 70.000 neue Arbeitsplätze in der Logistik geschaffen. Damit zählt die Logistikbranche traditionell zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen des Landes und ist aufgrund ihrer Querschnitts- und Vernetzungsfunktion für den gesamten Standort auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene ein wichtiger Multiplikator und Wachstumstreiber.

ABBILDUNG 10 | Beurteilung der zukünftigen Voraussetzungen für logistikaffine Investitionen



Es gibt viele Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für die Ausbildung und die Gewinnung von Nachwuchskräften, die für Niedersachsen von großer Bedeutung sind.

Bundesweit zählt die Logistikbranche mit rund 3,3 Mio. Arbeitsplätzen zu den Beschäftigungsmotoren. Logistik ist mit einem Gesamtvolumen von 323 Mrd. Euro Umsatz eine der Erfolgsbranchen in Deutschland und gehört auch dank global bedeutender Unternehmen wie der Post-Tochter DHL oder der Bahn-Tochter Schenker seit Jahren zu den globalen Big Playern in der Logistikwelt.

Abbildung 10 zeigt die Beurteilung der Teilnehmenden über die Relevanz ausgewählter Voraussetzungen für zukünftige logistikaffine Investitionen in Niedersachsen.

Wie auch in den Vorjahren liegen die wesentlichen Voraussetzungen in der Qualität der Anbindung an den Straßenverkehr und in dem Vorhandensein eines Breitbandanschlusses. Diese werden von fast allen Teilnehmenden als wichtig bzw. sehr wichtig eingeschätzt. Die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitnehmern vor Ort wird ebenfalls von über 90 % aller Befragten als eine Grundvoraussetzung für logistikaffine Investitionen gesehen. Der ÖPNV-Anschluss wird von etwas über 30 % der Teilnehmenden als sehr wichtig und von fast 50 % als wichtig erachtet. Besonders für die Gewinnung neuer Mitarbeitenden im ländlichen Raum stellt eine gute und verlässliche Anbindung an das ÖPNV-Netz ein grundsätzliches Anforderungsmerkmal dar, das zunehmend im Fokus von Logistikunternehmen steht.

Noch stärker als im Vorjahr zeigt die Befragung, dass besonders der Bedarf an gewerblichen Arbeitskräften in Zukunft weiter steigen wird. Fast alle Teilnehmenden gaben an, eine stark steigende oder zumindest steigende Entwicklung zu erwarten. Die Teilnehmenden erwarten eine Zunahme bei den logistikrelevanten Arbeitsplätzen, womit sich der seit Jahren erkennbare Trend fortgesetzt hat. Insgesamt sehen über 70 % der Befragten eine positive, 25 % eine stagnierende und nur 5 % eine abnehmende Gesamtentwicklung



der logistikbezogenen Arbeitsplätze. Für deren Entstehung machen über 80 % der Befragten Investitionen von Unternehmen aus dem Bestand verantwortlich.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die niedersächsischen Logistikunternehmen in diesen schweren und unsicheren Zeiten die Herausforderungen angenommen haben und durch ihre hohe Anpassungsfähigkeit ihre Wettbewerbsfähigkeit nicht nur sichern, sondern durch geeignete Maßnahmen auch ausbauen.

Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen in Niedersachsen

Die Akzeptanz der Bevölkerung für Logistikinvestitionen ist ein zentraler Baustein für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Logistikstandortes Niedersachsen. Eine hohe Akzeptanz beeinflusst langfristige Investitionen und die positive Weiterentwicklung der Logistikbranche. Sie ist für Unternehmensentscheidungen ein wichtiges Kriterium und wirkt sich direkt auf die Schaffung lokaler Arbeitsplätze, die Imagebildung und die Kundenzufriedenheit aus.

Ein positives Image der Logistikbranche ist ein entscheidender Faktor, der die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes steigern kann und auch die Attraktivität für Fachkräfte stärkt. Das aktuelle Berichtsjahr bricht den negativen Trend des Vorjahres, dass Logistikansiedlungen in Niedersachsen eher negativ bewertet wurden und erfährt eine deutliche Akzeptanzzunahme. So gingen im vergangenen Berichtsjahr gerade mal 22 % der Befragten von einer "sehr guten", oder einer "guten" Akzeptanz an ihrem Logistikstandort aus. In diesem Berichtsjahr haben sich diese Angaben fast mehr als verdoppelt und liegen nun bei über 45 %. Diese Akzeptanzzunahme im aktuellen Berichtsjahr ist ein deutliches Signal für eine Verbesserung des Branchenimages und bietet somit eine gute Grundlage für zukünftiges Wachstum und die Entwicklung Niedersachsens.

Exakt wie im Vorjahr werteten fast 46 % der Befragten die Akzeptanz bezogen auf logistikaffine Investitionen als durchschnittlich. Dies wurde von den Befragten vor allem begründet durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen sowie niedrige Löhne. Die Ergebnisse der Befragten zeigen, dass die Akzeptanz von Bauanfragen in Niedersachsen davon abhängt, wie die geplanten Bauvorhaben die regionale Supply Chain und die Lebensqualität der Bevölkerung beeinflussen.

Besonders positiv wird von den Befragten gesehen, dass regionale Investitionen zahlreiche neue Arbeitsplätze schaffen und zur regionalen Supply Chain beitragen. Niedersachsen bleibt ein bedeutsamer Standort für logistikaffine Investitionen, der von einer Kombination verschiedener nachhaltiger Aspekte wie PV-Anlagen, Begrünung und technologischer Transformation profitieren kann. Der hohe Flächenbedarf bei gleichzeitig hoher Flächenkonkurrenz stellt jedoch auch in Niedersachsen eine zentrale Herausforderung dar.

Die Tatsache, dass trotz der dargestellten Herausforderungen unverändert in Logistik investiert wird, unterstreicht die zentrale Rolle und die hohe Bedeutung der Logistik. Unternehmen erkennen, dass sie ihre vorhandenen Ressourcen effektiv nutzen müssen, zum Beispiel durch eine branchenübergreifende Mehrfachnutzung ihrer Investitionen. Gleichzeitig ist es wichtig, dass sie



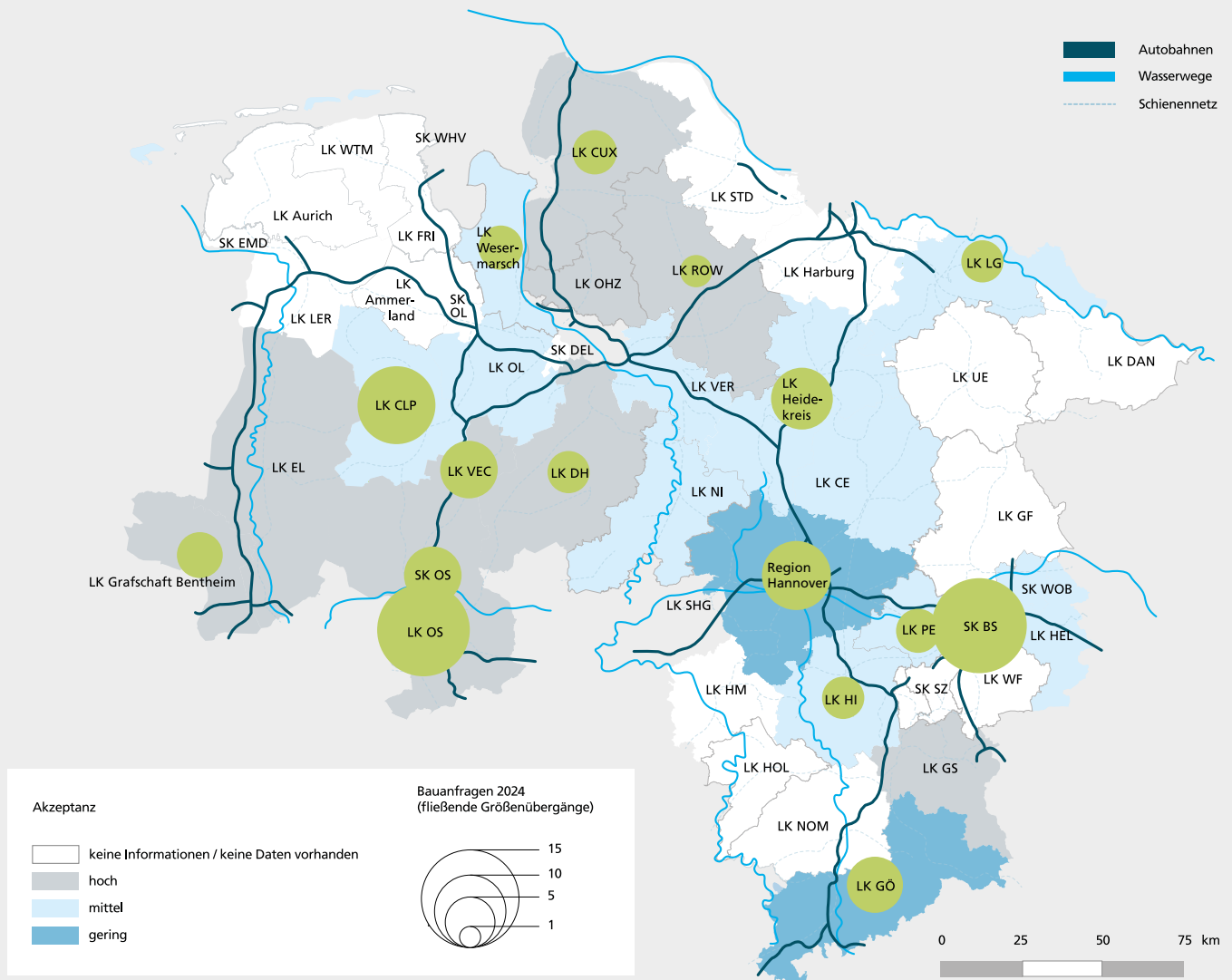


ABBILDUNG 11 | Akzeptanz von Logistikinvestitionen und Bauanfragen

weiterhin in zukünftige Entwicklungen und Innovationen investieren. Moderne Logistikzentren spielen hierbei eine wichtige Rolle, indem diese sich besonders auf Nachhaltigkeit und die Schaffung neuer Arbeitsplätze konzentrieren.

In Abbildung 11 wird die Akzeptanz von Investitionen im Logistikbereich im Berichtsjahr 2023 in ihrer räumlichen Verteilung dargestellt. Zusätzlich werden die Bauanfragen für logistikaffine Investitionen für das Jahr 2024 dargestellt. Diese Informationen ermöglichen eine erste Prognose für die nächste Berichtsperiode. Die Akzeptanz wird in die Ausprägungen "gering", "mittel" und "hoch" eingeteilt. Die Region Hannover und der Landkreis Göttingen weisen eine niedrige Akzeptanz für logistikaffine Investitionen auf.

Lärm- und Schadstoffbelastungen sind die Hauptgründe für die ablehnende Haltung gegenüber logistikaffinen

Investitionen. Im westlichen Teil Niedersachsens ist die Akzeptanz für logistikaffine Investitionen hingegen hoch. Aufgrund der großen Anzahl an Bauanfragen ist in den kommenden Jahren mit einer verstärkten Investitionsaktivität in dieser Region zu rechnen. Die westlichen Regionen bieten möglicherweise bessere Bedingungen für logistikaffine Projekte mit ihrer weniger dichten Besiedlung und größeren Flächen für die Entwicklung von Logistikzentren. Ähnlich wie im Vorjahr wird auch in den nördlichen und südlichen Regionen Niedersachsens eine erhöhte Investitionsaktivität erwartet. Diese Regionen könnten durch ihre geografische Lage und die vorhandene Infrastruktur attraktive Standorte für logistikaffine Investitionen sein. Für das Jahr 2024 gibt es eine leichte Zunahme der Anzahl der konkreten Bauanfragen von knapp über 66 in 20 niedersächsischen Gebietskörperschaften.



Fazit und Ausblick

Niedersachsen bietet mit seinen verschiedenen Logistikregionen, logistischen Knoten, anforderungsgerechten Flächen und nicht zuletzt durch die starke Logistikwirtschaft vor Ort auch weiterhin optimale Voraussetzungen für logistikaffine Investitionen. Dies ist aus den Ergebnissen für das Berichtsjahr 2023 abzulesen.

Das „Logistikjahr“ 2023 war in Niedersachsen gekennzeichnet durch 45 Investitionen unterschiedlichster Art und Ausprägung. Für sich genommen konnten zwar weniger Investitionen als im letzten Berichtsjahr verzeichnet werden und das Ergebnis liegt auch hinter der im letzten Berichtsjahr prognostizierten Zahl von rund 70 Investitionen für das Jahr 2023. Dies ist jedoch nur die eine Seite. Viel wichtiger sind die Zahlen bzw. die Effekte, die mit den logistikaffinen Investitionen verbunden sind. Mit einem Investitionsvolumen von 680 Mio. EURO und damit mehr als im Vorjahr (640 Mio. EURO) wurde der Wirtschafts- und Logistikstandort Niedersachsen gestärkt.

„Logistik als Beschäftigungsmotor für Niedersachsen“ – das gilt uneingeschränkt auch für das Berichtsjahr 2023. Durch die Investitionen wurden knapp 4.000 neue Arbeitsplätze geschaffen (nach 4.400 im Vorjahr) und eine Vielzahl in den Unternehmen gesichert. Hierbei ist deutlich geworden, dass sowohl die neu geschaffenen als auch

die gesicherten Arbeitsplätze sämtliche Qualifikationsniveaus beinhalten. Fortgesetzt hat sich der seit langem erkennbare Trend, dass der Löwenanteil der Investitionen von Unternehmen mit Sitz in Niedersachsen getätigt wurde. Insgesamt lässt sich im Jahr 2023 ein Rückgang des Anteils der Investitionen in internationale Distributionszentren verzeichnen, während der Anteil von regional und national ausgerichteten Distributionszentren gestiegen ist, d.h. dass verstärkt Investitionen getätigt wurden, um von den niedersächsischen Standorten regionale und nationale Märkte und Kunden zu beliefern.

Der größte Teil der logistikaffinen Investitionen wird laut der Befragungsergebnisse von kleinen und mittelständischen Unternehmen getätigt, die so das Fundament für das Wachstum bilden. Dies zeigt einmal mehr, welchen Stellenwert die Logistik insbesondere bei diesen Unternehmen hat und ist Ausdruck dafür, dass die Unternehmen positiv in die Zukunft blicken und ihre Strategie auf Wachstum ausgerichtet ist.

Dies gilt es auch weiterhin zu fördern, indem für die Unternehmen die hierfür notwendigen Rand- und Rahmenbedingungen geschaffen werden. Für den Logistikmarkt sind neben Vernetzungsqualitäten und Infrastruktur insbesondere Lage und Kundennähe von

Bedeutung. Niedersachsen gewinnt im Zuge von geänderten Standortstrategien (Weg von einem zentralen Distributionsstandort hin zu mehreren Standorten) an Bedeutung. Die hervorragende Lage Niedersachsens innerhalb Europas eröffnet neue Möglichkeiten, die in den kommenden Jahren zusätzliche Ansiedlungen erfordern werden.

Die konstant hohe Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze sowie ein hohes Investitionsvolumen lassen auch in schwierigen Zeiten optimistisch in die Zukunft blicken. Es hat sich gezeigt, dass logistikaffine Investitionen eine sehr große 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 bereits heute für jegliche logistische Nutzung aus Industrie, Handel und Dienstleistung geeignete Standorte und Logistikkompetenzen bietet.

Die größte Herausforderung bleibt das Ziel der klimaneutralen Mobilität im Verkehr. Es ist entscheidend, die Rahmenbedingungen in Niedersachsen kontinuierlich zu verbessern und weiterzuentwickeln, um die Zukunftsfähigkeit des Logistikstandorts zu sichern und zu stärken. Ein weiteres zentrales Thema ist der sparsame Umgang mit Fläche. Dabei gilt es, nicht nur Flächenbedarf und Akzeptanz in Einklang zu bringen, sondern auch dem übergeordneten Ziel Rechnung zu tragen, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies erfordert intelligente Logistiklösungen, mit denen sich die Flächeneffizienz erhöhen lässt. Die Akzeptanz ist aber auch abhängig von anderen Faktoren wie Verkehrszunahme, Verkehrsanbindung und Lärmbelastung, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Niedersachsen bleibt ein bedeutender Standort für logistikaffine Investitionen und profitiert von seiner strategischen Lage, seiner guten Infrastruktur, seiner traditionellen Stärke in der Logistikbranche und dem Fokus auf nachhaltige Entwicklung, wie der diesjährige Marktspiegel zeigt.



CTDI Solutions GmbH erweitert seinen Standort in Nörten-Hardenberg

CTDI hat in Nörten-Hardenberg expandiert. Der Standort im Gewerbegebiet Area 3 hat sich vergrößert. Die Distributionshalle wurde von 13500 auf 24000 Quadratmeter erweitert. Im Juli 2023 begann das Bau- und Technologieunternehmen GOLDBECK mit dem Erweiterungsbau und konnte weniger als ein Jahr später die Halle an zufriedene Bauherren übergeben.

CTDI ist ein Full-Service-Provider spezialisiert auf Instandsetzung, Logistik und Engineering. Unsere Kunden, darunter die größten Netzbetreiber und Hersteller in der Kommunikationsbranche, sind in ganz Europa und weltweit präsent.

Hintergrund für die Vergrößerung ist der Ausbau des Glasfasernetzes in Deutschland. In Nörten-Hardenberg soll dafür zukünftig überwiegend das Material, das für Bau und Betrieb der Netze nötig ist, gelagert werden. Des Weiteren sollen unter anderem auch die Lager- und Bestandsverwaltung und das Transportmanagement in Nörten-Hardenberg erfolgen.

Mit der Fertigstellung durch GOLDBECK ist dies nun möglich. GOLDBECK verwirklicht Immobilien schnell, effizient, flexibel und nachhaltig – bei passgenauer Funktionalität. Bei GOLDBECK wird der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden betrachtet.

So erhalten Immobilien eine nachhaltige Zukunft, langfristige Wertmaximierung und den Grundstein für Ihren Erfolg.

GOLDBECK ist seit jeher technologisch geprägt, weil es Bauprojekte nicht in konventioneller Bauweise realisiert, sondern im System.

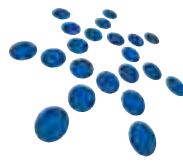
Kontakt:

GOLDBECK Nord GmbH
Leuschnerstraße 79b | 34134 Kassel
Telefon: 0561 58902 0
Mail: kassel@goldbeck.de | goldbeck.de

Jens Düwel
LJMC 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: jens.duewel@gwg-online.de | www.gwg-online.de



Region Hannover

Logistik in der Region Hannover - eine 20-jährige Erfolgsstory

Logistischer Investitionsschwerpunkt Airport Business Park Langenhagen

Die Region Hannover hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte in Deutschland entwickelt. Unter den deutschen Regionen nimmt Hannover eine zentrale Rolle als europäische Logistikkreuzung ein und belegt auf nationaler Ebene bei logistischen Investitionen einen Spitzenplatz. Seit 2004 wurden

- über 300 ha Logistikflächen umgesetzt
- über 2 Mrd. € in Logistikflächen und -immobilien investiert
- über 10.000 Arbeitsplätze in der Logistik gesichert und geschaffen

Diese eindrucksvolle Entwicklung verdeutlicht, dass die Region Hannover durch konsequente Vermarktung im Fokus relevanter Unternehmen, Projektentwickler und Investoren verankert werden konnte. Um die anhaltend hohe Nachfrage bedienen zu können, fehlen allerdings in diesem Segment marktgerechte Flächen und Immobilien. In den letzten 5 Jahren wurden trotzdem noch 780.000 qm Hallenflächen für Logistik und Produktion in der Region Hannover fertig gestellt.

Die Wirtschaftsförderung der Region Hannover wird die dynamische Entwicklung zukünftig mit intelligenten Flächen- und Immobilienkonzepten sicherstellen.

Die Region Hannover profitierte in der Vergangenheit aufgrund logistischer Standortfaktoren von Konzentrationsprozessen in Deutschland verteilter Logistikaktivitäten im Zuge der Verlagerung überregionaler Industrie- und Handelsaktivitäten auf spezialisierte Logistikdienstleister. Neben dieser sogenannten Kontraktlogistik haben sich Kurier-, Express- und Paketdienstleister am Standort niedergelassen bzw. ihr Dienstleistungsportfolio im E-Commerce erweitert. Insgesamt weist die Logistikwirtschaft in der Region Hannover eine sehr hohe Wertschöpfung mit entsprechenden regionalwirtschaftlichen Effekten auf.

Die Investitionsschwerpunkte der letzten 20 Jahre lagen entlang der A2 (Barsinghausen, Langenhagen (Airport Business Park), Lehrte und Wunstorf) sowie aktuell in der Landeshauptstadt Hannover und Laatzen.



Zentraler Ansprechpartner

Logistikportal Niedersachsen e.V.
Dipl.-Geogr. Helge Spies
Georgsplatz 12
30159 Hannover

Telefon: 0511 515 190 61
E-Mail: info@logistikportal-niedersachsen.de
Web: www.logistikportal-niedersachsen.de

Weitere Ansprechpartner *

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.euroterminal-etech.eu
- c-port
c-port-kuestenkanal.de
- Cuxhaven
www.cuxport.de
- Dörpen
www.duk-doerpen.de
- Emden
www.evag.com
- Göttingen
<https://duss-terminal.dbnetze.com/duss>
- 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-wolfsburg.de

Land Niedersachsen

- Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (Referat 45)
www.mw.niedersachsen.de
- Niedersachsen.next
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.gvze.de
- GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
www.gvz-europark.eu
- GVZ Göttingen
www.gwg-online.de
- GVZ Hannover-Lehrte
<https://megahub-lehrte.deutschebahn.com/megahub-lehrte>
- GVZ JadeWeserPort
www.jadeweserport.de
- GVZ Osnabrück
<https://ct-os.de/>
- GVZ Salzgitter
www.vps-bahn.de
- GVZ Wolfsburg
www.gvz-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.wirtschaftsfoerderung-hannover.de
- Südliche Metropolregion Hamburg
www.suederelbe.de
- Wachstumsregion Hansalinie
www.hansalinie.eu



Mit Unterstützung der Logistikregionen: GWG Wirtschaftsförderung Stadtentwicklung Göttingen Region Hannover