
Kontakt: Daniel Kroll

Datum: 06. September 2024

Telefon: +49 221 94991825

E-Mail: dkroll@webershandwick.com

LaSalles Logistik-Studie „Paths of Distribution Score“: Deutschland belegt den zweiten Platz in der Länderwertung – Paris erzielt die höchste Wertung unter den zentralen europäischen Logistikmärkten

- *Paris / Île-de-France führt das paneuropäische Ranking mit der höchsten Konzentration an erstklassigen Logistikstandorten an und liegt damit weit über den anderen französischen Regionen*
- *Die Niederlande erzielt die höchste Länderwertung vor Deutschland, Großbritannien und Belgien, während polnische Märkte außerhalb Warschaus als aufkommende Logistikzentren hervorstechen*
- *Deutschland liegt auf dem zweiten Platz in der Länderwertung mit der Region Frankfurt-Mainz und dem Rhein-Ruhr-Gebiet als Top-Logistik-Standorte*
- *LaSalles neue Logistikanalyse bewertet über 150.000 Mikrostandorte danach, wie bedeutend sie für eine kosteffiziente Warenverteilung sind und bildet regionale Märkte und Länder als Aggregation ihrer Bestandteile ab*

LONDON (5. September 2024) – In Paris / Île-de-France befinden sich Europas beste Mikrostandorte für eine effiziente Logistikverteilung. So lautet das Ergebnis des heute veröffentlichten „Paths of Distribution Score“ („PoDs“) von LaSalle Investment Management („LaSalle“). Die innovative und detaillierte Analyse ermöglicht den Vergleich von Logistikstandorten auf Markt- bzw. regionaler, Länder- und paneuropäischen Ebene und bietet dabei eine hohe Flexibilität beim Verständnis, dem Benchmarking und der Bewertung von Standorten sowohl auf der Mikro- als auch auf der Makroebene.

Die Niederlande erhalten die beste Bewertung auf Landesebene, da das Land über einen unmittelbaren Zugang zu den wichtigsten Verbraucherzentren in Europa verfügt und gleichzeitig einen Handelsknotenpunkt innerhalb Europas sowie interkontinental darstellt. In der Liste der 20 besten regionalen Märkte befinden sich neben der Hafenstadt Rotterdam, die als zentrales Tor für den globalen Handel den zweiten Platz belegt, auch die lokalen Rivalen Amsterdam sowie die Nordbrabant-Region Breda

und Tilburg. Deutschland erzielt die zweithöchste Wertung im Ländervergleich und hat mit der Region Frankfurt-Mainz, dem Rhein-Ruhr-Gebiet, Dortmund, Stuttgart und dem Karlsruhe-Mannheim-Korridor fünf und damit – zusammen mit Großbritannien – die meisten Standorte unter den Top 20 der Märkte. Alle fünf Standorte liegen im westlichen Teil des Landes und etablieren diese Ecke Nordwesteuropas als einen Hotspot für Produktion und Transport.

Die Region Frankfurt-Mainz erzielt in Deutschland die höchste Wertung und liegt als wichtige Transport-Achse im europäischen Vergleich auf Platz drei der bestbewerteten Logistikstandorte. Auch das Rhein-Ruhr-Gebiet gehört zu den Top-Regionen und führt mit einem Logistikmarktanteil von 20 Prozent, bei einer durchschnittlichen Berechnung über fünf Jahre, die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa insgesamt an. Mit steigenden Energiekosten gewinnen Regionen im Herzen Europas, wie Berlin, Hamburg und der westdeutsche Korridor, an Bedeutung, da Unternehmen bei höheren Treibstoffpreisen von kürzeren Wegen zur Kundenbasis profitieren.

Großbritannien steht als Land, trotz der Abgrenzung vom europäischen Festland, im Ländervergleich auf Platz drei und hat mit der Greater London Region seinen höchstbewerteten Logistikmarkt. Auch die West und East Midlands, der Nordwesten Englands (um Manchester) sowie Kent sind dank ihrer starken Infrastruktur in den Top 20 zu finden. Belgien liegt auf dem vierten Länderrang – mit Antwerpen an siebter und Brüssel an siebzehnter Stelle in der Rangliste der regionalen Märkte. Trotz vergleichsweise niedriger Investitionsvolumen in der Vergangenheit erzielt der Großraum Mailand hohe Wertungen. Auch der Venetien-Verona-Korridor konnte gut abschneiden, wofür der Inlandskonsum ein maßgeblicher Treiber war.

In Polen zählen der Kattowitz-Krakau-Korridor und Łódź, die in der Wertung vor der Hauptstadt Warschau liegen, zu den größten Gewinnern. Beide Standorte haben in den letzten Jahren ein wesentliches Wachstum verzeichnet und profitieren von Investitionen in die Infrastruktur und der Verfügbarkeit von Arbeitskräften. LaSalles Analyse zeigt, dass ein positiver Zusammenhang zwischen der PoDs-Bewertung und dem Anteil am Logistiktransaktionsvolumen besteht, was eine Verbindung zwischen der aktuellen Nachfrage und dem Potenzial dieser Standorte herstellt.

Mikrostandorte und Methodik

Die PoDs-Veröffentlichung ist die erste ihrer Art und verwendet einen innovativen und kleinteiligen Ansatz, der den europäischen Kontinent in 158.445 jeweils zehn-Kilometer-große Hexagon-Felder unterteilt. Jeder dieser Mikrostandorte wird nach den vier Kriterien Produktionsleistung, Konsumausgaben, Infrastrukturqualität und Nähe zu qualifizierten Arbeitskräften bewertet. Das Model berücksichtigt nicht nur die Nachfrage, sondern auch die Kosten zur Deckung dieser aus Betreibersicht. Dafür verwendet es einen umfangreichen Datensatz von Kostenkennzahlen für den Straßengüterverkehr zwischen Regionen sowie

ein Random-Forest-Maschinenlernmodell zur Bewertung der Zugänglichkeit des Straßennetzes auf der kleinstmöglichen Ebene.

Die Hexagon-Felder mit den bestbewerteten Mikrostandorten befinden sich im östlichen Ring um Paris: von der Umgebung des Flughafens Charles de Gaulle im Norden, in südöstlicher Richtung über Noisy-le-Grand und weiter südlich nach Créteil. Dieser Teilmarkt von Paris profitiert von der exzellenten Anbindung an die französische Hauptstadt, den breiteren französischen Markt sowie weiter in nördliche und östliche Regionen.

Die Bewertung von Logistikstandorten unterscheidet sich von anderen Städterankings, da nicht nur zentrale Städte berücksichtigt werden können. Komplette Regionen und alle Mikrostandorte darin können potenziell effizient für die Logistik sein. Deshalb hat das Team von LaSalle einen neuen Ansatz verfolgt und die Lücken in den Regionen zwischen Städten in Europa gefüllt. Die lebendigen Karten zeigen Wertungen für Standorte in ganz Europa und heben Korridore, Ballungsräume, Cluster und sichelförmige Gebiete hervor, die die optimalen Standorte für moderne Logistik definieren.

Petra Blazkova, Head of Research & Strategy, Core & Core-Plus Capital, Europe bei LaSalle, sagt:

„Die Kostenunsicherheit für Logistikanbieter in Europa ist angesichts der anhaltenden Ungewissheit bei Energiepreisen und unterbrochenen Lieferketten hoch. Der Standort ist für Distributoren ein kontrollierbares Schlüsselkriterium, daher gilt jetzt umso mehr: Die Optimierung der Standortwahl kann dazu beitragen, weniger Risiken ausgesetzt zu sein und die Lieferketten zu schützen. Die heutigen Einstufungen zeigen, welche Regionen für Distributoren am besten geeignet sind, um Risiken zu minimieren. Als Investor in diesem Sektor zeigen uns diese Einblicke in die resilientesten Logistikmärkte Europas, wie wir die Zusammensetzung von Portfolien und Assetmanagement optimieren können.“

Die besten 20 Logistikmärkte:

1. Paris / Île-de-France - Frankreich
2. Rotterdam - Niederlande
3. Frankfurt-Mainz - Deutschland
4. Mailand - Italien
5. Greater London - Großbritannien
6. Rhein-Ruhr - Deutschland
7. Antwerpen - Belgien
8. West Midlands - Großbritannien

9. Madrid - Spanien
10. Dortmund - Deutschland
11. Amsterdam - Niederlande
12. East Midlands – Großbritannien
13. Stuttgart - Deutschland
14. North West (Manchester) - Großbritannien
15. North Brabant (Breda-Tilburg) - Niederlande
16. Karlsruhe-Mannheim-Korridor - Deutschland
17. Brüssel - Belgien
18. Veneto-Verona-Korridor - Italien
19. Kent – Großbritannien
20. Barcelona – Spanien

###

Über LaSalle Investment Management | Investing Today. For Tomorrow.

LaSalle Investment Management Inc. („LaSalle“) ist einer der weltweit führenden Investmentmanager im Immobilienbereich. Aktuell verwaltet LaSalle Investment Management ca. 84,8 Milliarden US-Dollar direktes und indirektes Immobilienvermögen (Stand 2. Quartal 2024). LaSalle ist auf zahlreichen Immobilienmärkten sowohl auf der Fremd- als auch auf Eigenkapitalseite aktiv. Zu den Kunden zählen öffentliche und private Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften, staatliche Institutionen und Stiftungen weltweit. LaSalle bietet die gesamte Bandbreite an immobilienpezifischen Anlageformen an, welche von Individualmandaten, offenen und geschlossenen Fonds bis zu börsennotierten Immobilienaktienmandaten reicht.

LaSalle ist eine operativ unabhängige Tochtergesellschaft von JLL (NYSE: JLL), einem der weltweit größten Immobilienunternehmen. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.lasalle.com und auf [LinkedIn](#).