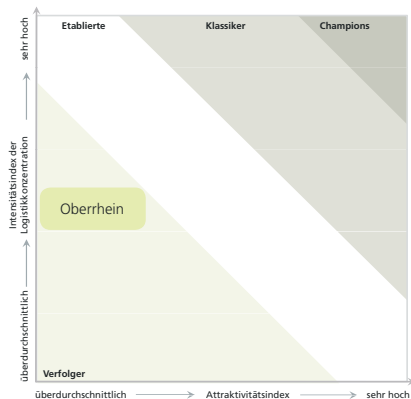
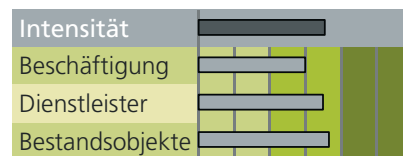
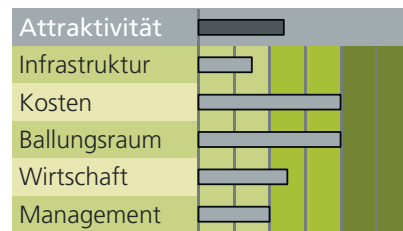


# Logistikregion Oberrhein

## Kurzprofil der Region



Globale Gateways	Regionale Industrie
Europäische Gateways	Interregionale Portale
Regionale Ballung	Zentrale Hubs

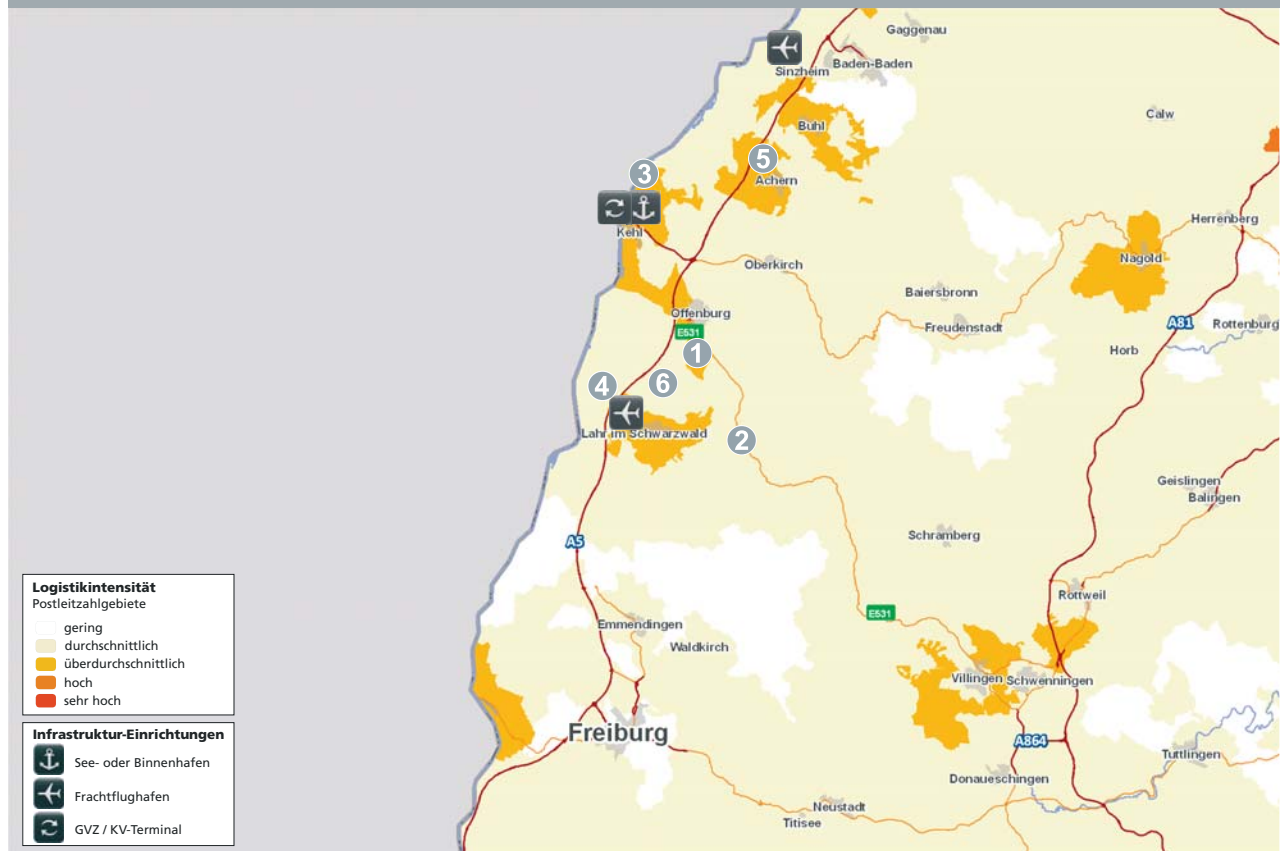


Die Logistikregion Oberrhein liegt im Südwesten Baden-Württembergs in unmittelbarer Nähe zu Frankreich (Grenzübergang zu Straßburg) und der Schweiz. Die Logistikregion erstreckt sich von Buhl über Kehl, Offenburg und Lahr bis nach Freiburg. Im Westen wird die Region von Frankreich begrenzt, im Osten von den logistikintensiven Gebieten an der A81 - Nagold und Villingen-Schwenningen. Die ansässige Industrie profitiert am Standort vom Zugang zum Rhein sowie zum französischen Markt.

Stärken
<ul style="list-style-type: none"> <li>Multimodale Vernetzung durch den Frachtflughafen Lahr, den Rheinhafen Kehl, die Rheintalbahn und die Autobahn A5 möglich</li> <li>Gute Anbindung an Frankreich und den Großraum Straßburg</li> <li>Metallindustrie, Maschinenbau und Holzwirtschaft als lokale Nachfrager von Logistikdienstleistungen</li> <li>Region als Kreuzungspunkt der Schienenverkehre Rotterdam-Genua und Paris-Budapest</li> <li>Größte Flächenreserve in Baden-Württemberg</li> <li>Enge Kooperation zwischen Offenburg und Straßburg bei der Arbeitskräftevermittlung</li> </ul>

Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine direkte Autobahnanbindung in Richtung Osten</li> <li>Straßen- und Schienennetz ist für den logistischen Bedarf der Region nicht ausreichend ausgebaut</li> <li>Keine regionalen Logistikinitiativen oder -cluster zur Vermarktung der Region</li> <li>Wenig logistikspezifische Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten</li> </ul>

## Logistikschwerpunkte in der Region



## Logistikaffine Gewerbegebiete

Nr.	Gewerbegebiet	Gesamtfläche (brutto)	Verfügbare Fläche	Größe verfügbare Fläche	Preis	Infrastrukturanbindung (Entfernung in km)				
						🚢	🚚	✈️	⚓	🔄
1	Gewerbepark hoch <sup>3</sup>	1.140.000 m <sup>2</sup>	215.000 m <sup>2</sup>	50.00 m <sup>2</sup>	56 €/m <sup>2</sup>	5	nein	15	25	25
2	Gewerbepark Vorderes Kinzigtal	318.000 m <sup>2</sup>	318.000 m <sup>2</sup> (teilweise erschlossen)	318.000 m <sup>2</sup>	a.A.	10	nein	24	30	35
3	Rheinhafen Kehl	3.200.000 m <sup>2</sup>	500.000 m <sup>2</sup>	k.A.	a.A.	25	ja	39	0	0
4	startLahr Airport & Business Park Raum Lahr (West)	3.240.000 m <sup>2</sup>	1.860.000 m <sup>2</sup>	300.000 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	0,5	nein	0	35	35
5	Achern – Industriegebiet Unterer Hinterbann	450.000 m <sup>2</sup>	170.000 m <sup>2</sup>	120.000 m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>	2	nein	25	30	30
6	Friesenheim – Industriegebiet II	101.000 m <sup>2</sup>	101.000 m <sup>2</sup>	k.A.	35 €/m <sup>2</sup>	6	Ja	6	25	35

Quellen: Regionale Standortinformationssysteme, Wirtschaftsförderungen und Gewerbeflächen-Betreiber.

### Aktuelle Entwicklung

#### Ansiedlungsstruktur

Die lokale Industrie am Oberrhein ist oft Nutzer von Logistikimmobilien. Dabei zeigt sich, dass dort viele verschiedene Branchen angesiedelt sind (Automotive sowie Chemie- und Pharma, sowie sonstige Industrie), die von der Nähe zu Frankreich und dem Zugang zum Rhein profitieren. Der Einzelhandel ist in der Region auf die Versorgung der Ballungsräume Freiburg und Offenbach ausgerichtet. Im Jahr 2011 fand bereits eine großflächige Ansiedlung statt, auffallend ist aber, dass keine weiteren Flächen für dieses Jahr projektiert sind.

#### Immobilienmarkt

Während im Schwarzwald die Flächenverfügbarkeit aufgrund geografischer Gegebenheiten eher begrenzt ist, bietet die Rheinebene viel Platz für logistische Ansiedlungen. Vor allem in der Ortenau stehen noch viele Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

#### Ballungsraum/Arbeitsmarkt

Nur durchschnittlich viele Beschäftigte sind im Oberrhein der Logistik zuzuordnen. In Zukunft wird die Bevölkerung in der Region mäßig zunehmen, so dass weiterhin Fachkräfte für die Logistik gewonnen werden können. Die Region ist außerdem aufgrund der relativ hohen Kaufkraft in den Ballungsräumen attraktiv.

#### Management

Die IGZ Lahr vermarktet seit 1995 das Areal rund um den Flughafen Lahr. Neben Ansiedlungen durch die Luft- und Raumfahrt, sowie themenbezogene Forschung und Entwicklung, soll auch ein integriertes Logistik-Luftfracht-Konzept für den Flughafen erarbeitet werden.

#### Wissenschaft/Ausbildung

In der Region wurde die zunehmende Bedeutung der Logistik und damit auch der Bedarf an Nachwuchs- und Fachkräften erkannt. Im Wintersemester 2010 wurde der Studiengang Logistik und Handel an der Hochschule Offenburg erfolgreich akkreditiert. Der Promotor, die Georg-und-Maria-Dietrich-Stiftung, hat u.a. die Professur Speditions-, Transport- und Verkehrslogistik gestiftet.

#### Infrastruktur

Großes Projekt in der Region ist der durchgehend sechsspurige Ausbau der Autobahn A5. Damit wird die Straßeninfrastruktur wesentlich verbessert und auch der Rheinhafen Kehl besser angebunden. Das Teilstück Baden-Baden - Offenburg wird derzeit ausgebaut und soll bis 2013 fertiggestellt werden.

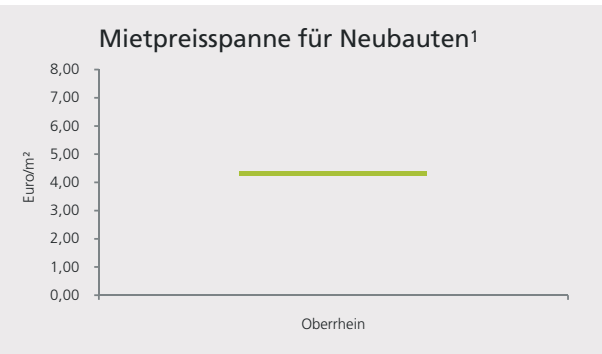
Momentan wird die Rheintalschiene zwischen Karlsruhe und Basel durchgehend viergleisig ausgebaut. Fertiggestellt ist bisher nur der Abschnitt zwischen Rastatt-Süd und Offenburg. Weitere Teilstrecken befinden sich in der Bauphase. Die Deutsche Bahn rechnet mit einer Fertigstellung bis 2020.

Der Flughafen Lahr befindet sich aktuell in Gesprächen mit dem Flughafen Straßburg. Geklärt wird wie eine Kooperation der beiden Flughäfen aussehen könnte.

Im Jahr 2018 wird der Gotthard-Basistunnel in der Schweiz fertiggestellt. Da dann mehr Güter von der Straße auf die Schiene verlagert werden können, erwartet die Region einen Schub für die Bedeutung des eigenen Schienenverkehrs.

1 Information der IGZ Raum Lahr GmbH.

## Entwicklung der Mietpreise für Neubauten



Zu diesem Standort liegen bezüglich der Spitzenmiete keine ausreichenden Informationen zur Verfügung.

Das Mietpreisniveau für Logistikimmobilien ist in der Region Oberrhein relativ moderat. Mit einer Spanne von 4,20 – 4,40 €/m<sup>2</sup> gibt es keine große Variation in der Höhe. Die Region Oberrhein wurde in dieser Ausgabe der Studie erstmals als Logistikregion identifiziert, so dass bezüglich der Entwicklung der Spitzenmiete noch keine Informationen vorliegen. Der durchschnittliche Preis und vor allem die großen Flächenreserven in der Region machen den Standort für Logistikansiedlungen attraktiv.

## Logistikimmobilien

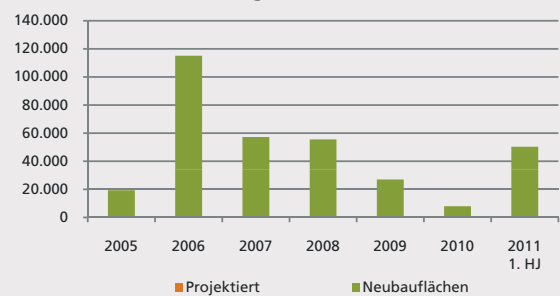
### Top-Ansiedlungen in den letzten Jahren

Nutzer	Gebäudefläche	Baujahr	Ort
Seifert-Logistics	46.000 m <sup>2</sup>	2011	Malsch
Südwest SWS Speditions- und Transport GmbH & Co.	47.100 m <sup>2</sup>	2008	Malsch
Penny (Rewe Group)	20.000 m <sup>2</sup>	2009	Lahr
Medikomp	10.200 m <sup>2</sup>	2008	Ötigheim
SanLucar	8.000 m <sup>2</sup>	2011	Ettlingen

Insgesamt erfasste Immobilienfläche\*: 861.200 m<sup>2</sup>  
Neubaufäche seit 2005: 332.500 m<sup>2</sup>

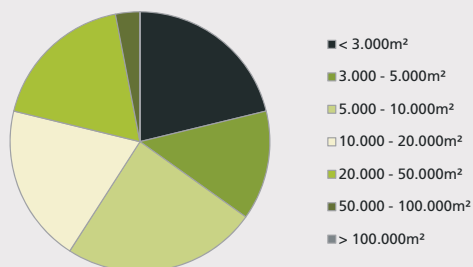
\*innerhalb von 40km um den logistischen Ansiedlungskern

### Neubauten Logistikimmobilien in m<sup>2</sup>



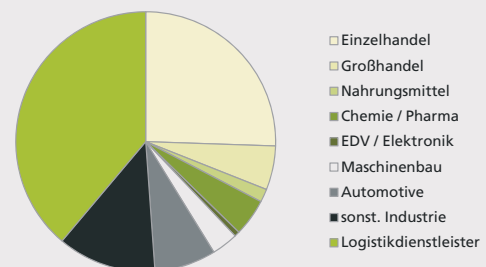
Im Oberrhein ist die Neubautätigkeit bei Logistikimmobilien bereits vor der Krise zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2011 wurde jedoch wieder rege investiert. Durchschnittlich wurden in der Region um die 50.000 m<sup>2</sup> Flächen geschaffen.

### Logistikimmobilien nach Größenklassen



Logistikimmobilien in der Region Oberrhein sind überdurchschnittlich oft zwischen 5.000 m<sup>2</sup> - 10.000 m<sup>2</sup> groß. Logistikanlagen über 100.000 m<sup>2</sup> werden in der Region dagegen nicht nachgefragt und sind daher nicht vorzufinden.

### Logistikflächen nach Nutzerbranche



Der Industrieanteil in der Region Oberrhein ist überdurchschnittlich hoch, ebenso auch der Anteil des Einzelhandels. Die Industrie ist in der Region breit gefächert, was u.a. der hohe Anteil sonstiger Industrien (v.a. Holzwirtschaft) zeigt.