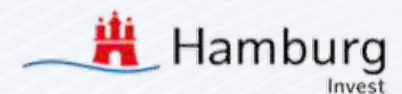




# MICRO-HUB-STANDORTE IN HAMBURG

Machbarkeitsstudie und Standortresearch

Eine Studie von  
Hanseatic Transport Consultancy und THERON Advisory



# KEP-Markt Entwicklung in Deutschland

## KEP-Entwicklung wird weiter durch das B2C-Wachstum im Paketmarkt getrieben

			2018 Entwicklung	2019 Ausblick
KEP-Markt gesamt	Sendungsvolumen	alle	+4,9 % ↗	4,0 % - 4,5 %
	Umsatz	alle	+5,2 % ↗	
Paketmarkt Deutschland (nationale Sendungen)	Sendungsvolumen	alle	+4,7 % ↗	4,0 % - 4,5 %
		B2C	+7,4 % ↗	6,0 % - 7,0 %
		B2B	+0,4 % →	0,0 % - 0,5 %
Express/Kurier	Sendungsvolumen	alle	+3,8 % ↗	2,0 % - 3,0 %



## Bedarf für neue Logistikkonzepte wächst mit steigenden KEP-Mengen

- > Zustellkonzepte in der KEP-Logistik folgen heute traditionell dem sog. „Milkrun-Prinzip“
- > Trotz einer hohen Prozessoptimierung (Touren, Fahrzeugauslastung) führt dessen Anwendung in Ballungsräumen wie Hamburg zu zunehmend großen Herausforderungen



## Begriffsdefinition und Abgrenzung „Micro-Hub“

### Differenzierungsmerkmale von Micro-Hubs und Best-Practices

- > Örtliche Gebundenheit: mobil oder stationär
- > Nutzungsumfang: Single-, Multi-User oder integrierte Lösung (sog. White Label)
- > Bauliche Umsetzung: Greenfield oder Brownfield
- > Einzugsgebiet: ein oder mehrere Zustellgebiete
- > Servicelevel: reiner Logistikstandort oder zusätzlicher Servicepunkt
- > Leistungsumfang: Kommissionierung vor Ort oder im Depot

UPS Micro-Hub, Große Reichenstraße



GLS Paketshop mit City-Depot, Düsseldorf



Multi-Label-Paketshop, CC Bergedorf



Multi-User Micro-Hub KoMoDo, Berlin

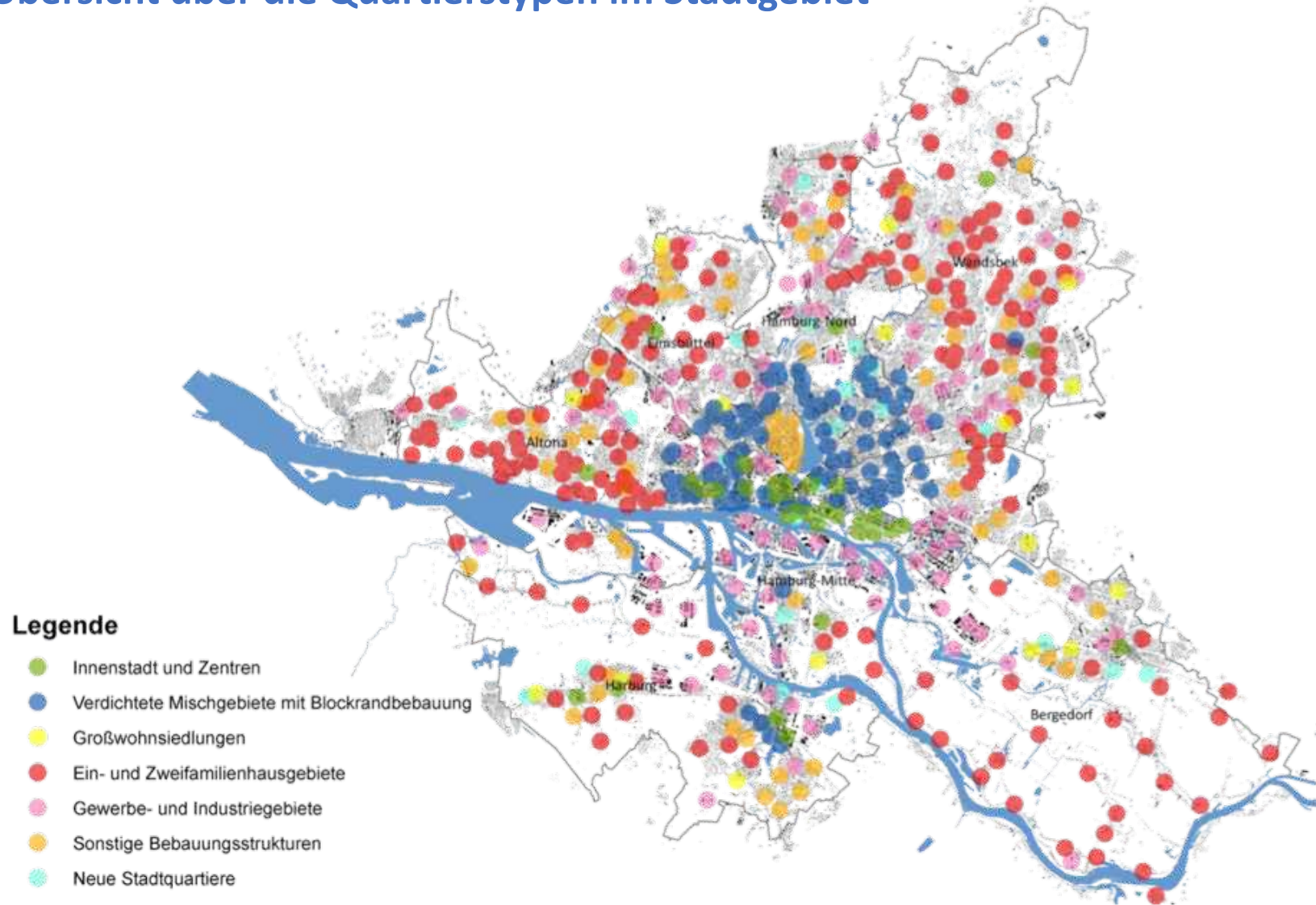


# Übersicht Standortanforderungen

## Anforderungen an einen Micro-Hub-Standort aus KEP-Sicht

<b>LAGE</b>  Markt-/Kundennähe Anzahl der Kunden im „kritischen“ Lieferradius (für Lastenrad oder E-Fz.)  Wettbewerb Aktivitäten der Wettbewerber im Umfeld (ggf. Synergien bei Fördermittelakquise, Sicherheitsmaßnahmen, sonstige Kooperation)	<b>VERKEHRLICHE ANBINDUNG</b>  Verkehrssituation im Umfeld Staus oder sonstige Einschränkungen der Erreichbarkeit  Zulässige Fahrzeugabmessungen Möglichkeit den Standort mit anforderungsgerechten Fahrzeuggrößen/-gewichten zu bedienen  Lade-/Abstellflächen Möglichkeit am Standort Fahrzeuge zum Zweck der Be- und Entladung (temporär) abzustellen  Lieferzeiten Mögliche Einschränkungen in der Zuwegung durch Lieferzeitfenster etc.	<b>MIETE / VERTRAGLICHE REGELUNGEN</b>  Mietzins Höhe der Miete je qm als zentraler Einflussfaktor auf die Wirtschaftlichkeit  Mietdauer und Verfügbarkeit Vertragslaufzeit / Realisierungszeitraum (Planungsaufwand, notwendige Investitionen in Ausstattung etc.)  Sonstige vertragliche Konditionen Mögliche „Showstopper“ wie z. B. hohe Kautions, Einzugsermächtigung, sonstiges  Unterstützung durch Eigentümer Inwieweit wird eine Logistikfunktion durch den Eigentümer unterstützt oder konterkariert	<b>REGULARIEN</b>  Öffnungszeiten Einfacher Zugang zum Standort während der Betriebszeiten  Lärmschutz Möglichst keine Beeinträchtigungen bei Anlieferung/Abholung und während des laufenden Betriebs  Brandschutz Keine Einschränkungen durch Brandschutzauflagen  Baurecht Möglichkeit kleinere bauliche Veränderungen (falls nötig) einfach vorzunehmen  Denkmalschutz Keine Einschränkungen durch Denkmalschutz  Politische Unterstützung Unterstützung durch Bezirksamt, BWVI etc. bei der Realisierung und im Betrieb  Sonstige keine Einschränkungen durch sonstige Regularien
<b>FUNKTIONALITÄT</b>  Größe und Erweiterungspotenzial Größe des Hub-Standorts (in qm) und mögliche Flächenoptionen  Abstellung von Fahrzeugen Möglichkeit Fahrzeuge (vor allem Lastenräder) außerhalb der Betriebszeiten abzustellen  Betriebsflächen Verfügbarkeit von Flächen für logistische Abwicklungen wie z. B. Kommissionieren, Retourenbehandlung  Kundenzugang Möglichkeit des Kundenzugangs für Anlieferungen und Abholungen	<b>ZUGANG</b>  Zuwegung Flurbreiten, Deckenhöhen etc. wg. Zugang mit schweren Lasten, Rollwagen etc. über Rampe, Lastenaufzug (möglichst ohne Nutzungskonflikte)  Sicherheit Safety: Zugangskontrolle, Diebstahlschutz Security: geringes Unfallrisiko	<b>AUSSTATTUNG</b>  Strom / Ladeinfrastruktur Möglichkeit E-Fahrzeuge bzw. Lastenräder am Standort zu laden  IT-Anbindung / WiFi Leistungsfähige IT-Anbindung  Sozialräume Verfügbarkeit von WC und/oder Küche, um Attraktivität für Zusteller zu erhöhen	

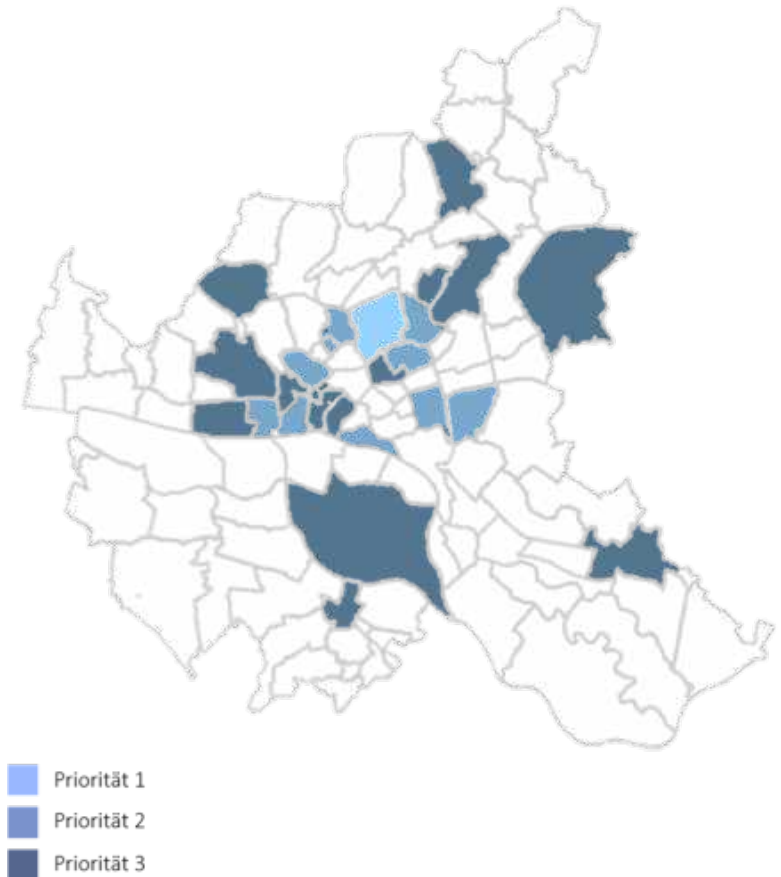
## Übersicht über die Quartierstypen im Stadtgebiet



## Standortkonkretisierung

### Priorisierung potenzieller Micro-Hub Standorte

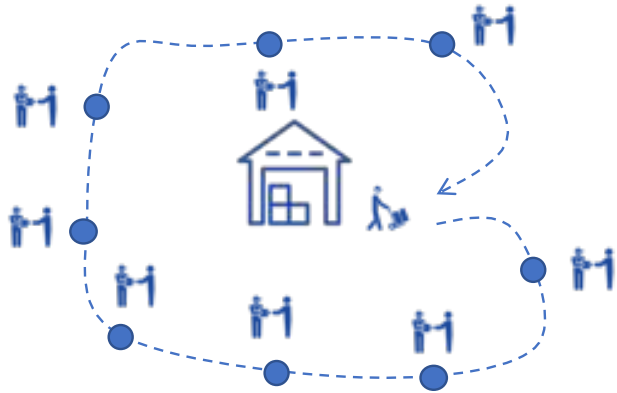
- > Zusammenfassung der Erkenntnisse aus der Analyse von Bevölkerungsdichte, Einkommensstruktur und Quartierstypologie sowie Expertenbefragungen
- > Priorisierung mittels Scoring-Modell zeigt Schwerpunkte:
  - Priorität 1: Winterhude
  - Priorität 2: Altona-Altstadt, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eimsbüttel, Eppendorf, Hamm, Hoheluft-Ost, Horn, Ottensen, Hafencity
  - Priorität 3: Uhlenhorst, Altona-Nord, Bahrenfeld, Bergedorf, Bramfeld, Eidelstedt, Harburg, Neustadt, Othmarschen, Poppenbüttel, Rahlstedt, St. Pauli, Steilshoop, Sternschanze, Wilhelmsburg
- > Prinzipiell sind nahezu alle Stadtteile innerhalb des Rings 2 sowie Stadtteile mit dichter Bebauung in Form von Großwohnsiedlungen als potenzielle Micro-Hub-Locations geeignet.
- > Eine Hochrechnung verdeutlicht einen Bedarf von 150-200 Micro-Hubs allein für den Bereich der Paketlogistik.



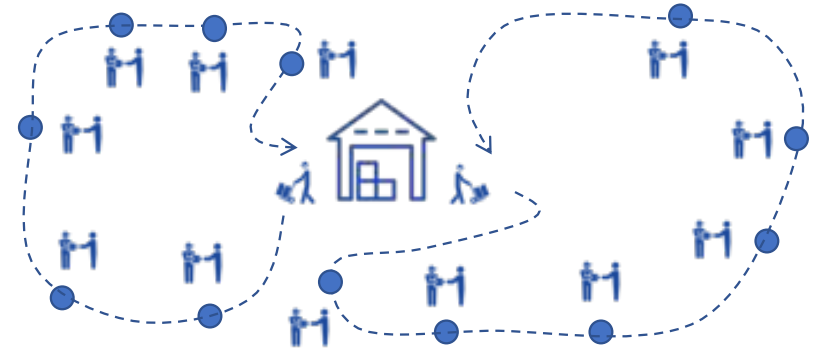
# Micro-Hub Spezifizierung

## Übersicht Micro-Hub Idealprofile

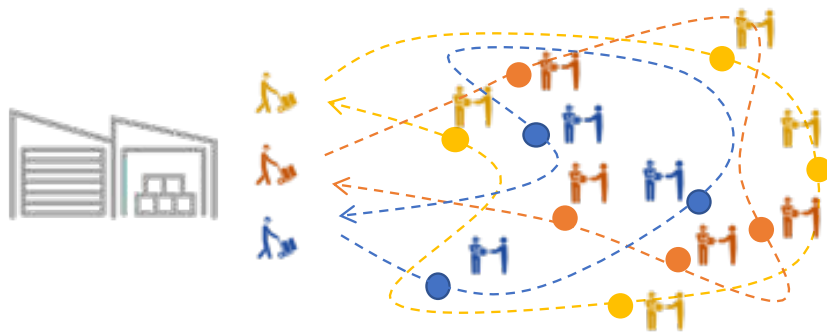
→ PROFIL 1: MICRO-HUB TYP „S“



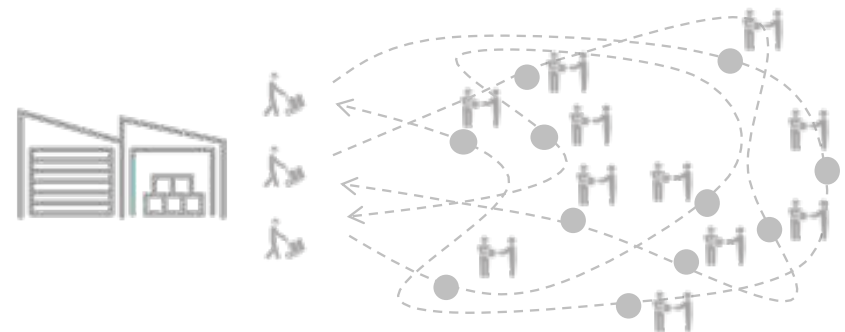
→ PROFIL 2/3: MICRO-HUB TYP „M“ MIT >1 NUTZER



→ PROFIL 4: MICRO-HUB TYP „L“



→ PROFIL 5: MICRO-HUB TYP „XL“





## Standortbeispiele

### Micro-Hub Fläche Langenhorn-Markt

- > Single-User Hub „Max“ (M), Multi-User Hub „Basic“ (M\*) oder (L)
- > Ungenutzte Einzelhandelsfläche (ehemalige Videothek)
- > Quartierstyp 2/4
- > Monatliche Miete: verhandelbar aber moderat (<10 EUR je qm)
- > Vermieter:  
P+R Betreibergesellschaft mbH



	Lagerraum	200 qm für Paketabstellung, Feinsortierung
	Logistikfläche	im Vorfeld vorhanden
	Lastenradabstellung	möglich
	Paketshop	möglich
	Ext. Services / Shop	Möglich aber vsl. unrealistisch
	Funktionalität	Abstellung Rollwagen
	Flurbreite / Raumhöhe	max. 2,0 m Flurbreite, normale Raumhöhe
	Sicherheit	Sicherung gegen Diebstahl möglich
	Strom / Licht	normale Beleuchtung
	Ladeinfrastruktur	Stromanschluss vorhanden
	IT / WiFi	möglich
	Sozialraum	Vorhanden bzw. kann eingerichtet werden
	Ladezone	ausweisbar
	Rampe	nicht vorhanden
	Fahrzeugabmessung	Andienung mit 7,5 t Lkw und größer möglich
	Lage im Gebäude	ebenerdig
	Verkehrsfläche	verfügbar

## Standortbeispiele Potenzialflächen

- > Identifikation von Flächen, die als potenzielle Micro-Hub-Standorte geeignet sind
- > Notwendigkeit, hierfür geeignete Aufstell-Lösungen zu entwickeln.
- > Optik bzw. das Design der potenziellen Lösungen sowie der „Fit“ ins Stadtbild als wichtige Faktoren
- > Grundannahme, dass die Lösungen für eine feste Dauer am Standort verbleiben und anders als mobile Lösungen täglich neu aufgestellt werden



## Standortbeispiel

### Potenzialflächen „City Süd“

- > Quartierstyp 1: Innenstadt und Zentren
- > Eignung für Micro-Hub-Profil: 1, 2, 3, (4), (5)
- > Potenzialflächen im Bereich des S-Bahnhofs Hammerbrook
- > Hammerbrookstraße 2021/22 Gegenstand umfangreicher Umbaumaßnahmen
- > Fläche 1 (10-30 qm) unter dem S-Bahnhof Hammerbrook eignet sich für die Aufstellung einer seitlich zugänglichen Containerlösung
- > Fläche 2 (30-50 qm) im Eigentum der Stiftung Grone-Schule und wird derzeit als Parkplatz für den Schulbetrieb genutzt. Grdsl. Bereitschaft über eine Alternativnutzung von Teilen des Parkplatzes nachzudenken.



Ausblick

## Weiteres Vorgehen

- > Weiterführung des Flächenscreenings (Fortlaufend)
- > Intensiver Dialog mit den Bezirken
- > Einbindung weiterer „Flächeninhaber“ (ECE, SAGA etc.)
- > Moderierter Prozess zur Umsetzung erster Standorte
- > Entwicklung eines Konzepts zu möglichen Betreiberlösungen

# HANSEATIC TRANSPORT CONSULTANCY

Management- und Strategieberatung für Corporates und Start-Ups - Fachberatung für öffentliche Hand, Politik und Verbände

## IHR PARTNER FÜR LOGISTIK, MOBILITÄT UND INFRASTRUKTUR



Digitale Transformation und Dekarbonisierung verändern unser Transportsystem radikal. Logistik, Mobilität und Infrastruktur werden zunehmend vernetzt - neue, autonome und multimodale Systeme entstehen.

Wir lieben es, diesen Prozess aktiv mitzugestalten und gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern innovative Lösungen zu entwickeln, um die Bewegung von Gütern und Personen intelligent zu organisieren, Ressourcen effizient zu nutzen und die Lebensqualität zu erhöhen.



Das Leistungsspektrum von HTC reicht von der (strategischen) Analyse und Konzeption bis hin zur Implementierung. Die Kombination aus Unabhängigkeit, Qualität und Flexibilität, wissenschaftlicher Methodenkompetenz und profundem Verständnis des Verkehrs- und Logistiksektors machen uns zu einem starken Partner für nationale und internationale Kunden.

Der Mix aus bewährten Methoden und kreativen Tools wie Design Thinking und Co-Creation hilft uns dabei, auch komplexe Problemstellungen innerhalb kurzer Zeit zu lösen und in innovative Konzepte zu überführen.

Was können wir für Sie tun?



## #WeQ-LAB IN NETZWERKEN DENKEN, AGIL ARBEITEN

In Netzwerken zu denken bildet seit über 10 Jahren einen zentralen Bestandteil der DNA von HTC. Die Digitalisierung und der damit einhergehende Wandel in unseren Beratungsthemen haben uns 2018 inspiriert, Netzwerkdenken noch einmal neu zu definieren.

Mit dem Umbau unserer Büroräume zum neuen WeQ-Lab sind agiles Arbeiten, vernetztes Denken und die co-kreative Entwicklung innovativer Lösungen nicht nur wichtige Elemente unseres Beratungsansatzes, sondern gelebter Bestandteil unserer täglichen Arbeit. Offenheit für Neuerungen, Kooperation, Agilität und das Aufbrechen von Silostrukturen bilden dabei Schlüsselemente in unserer Denkweise.



# DIE AUTOREN DIESER STUDIE



**PROF. DR. JAN NINNEMANN**  
Hanseatic Transport Consultancy

Themenschwerpunkte:

Digitale Transformation,  
Strategische Hafen-/Standort-  
entwicklung, Wirtschaftsverkehr,  
System Wasserstraße

**+49 (0)40 - 1817 5408**

ninnemann@htc-consultancy.de



**TORSTEN TESCH, MBA**  
Hanseatic Transport Consultancy

Themenschwerpunkte:

Intermodale Logistikketten,  
Verkehrliche Anbindung von  
Hafen- und Gewerbeflächen,  
Wirtschaftsverkehr

**+49 (0)40 - 1817 5407**

tesch@htc-consultancy.de



**ALENA WERNER**  
Hanseatic Transport Consultancy

Themenschwerpunkte:

Digitale Transformation,  
Nachhaltigkeit, Binnenschifffahrt,  
Mobilitätskonzepte

**+49 (0)40 - 1817 5409**

werner@htc-consultancy.de



**ALF DIETRICH**  
THERON Management Advisors

Themenschwerpunkte:

Smart Urban Logistics, E-  
Commerce, Digitale Geschäfts-  
modelle / Transformation

**+49 (0)40 – 609 465 830**

alf.dietrich@theron.com



## IMPRESSUM

### UNTERNEHMEN

HTC Hanseatic Transport Consultancy  
Dr. Ninnemann & Dr. Rössler GBR  
Schopenstehl 15 (Miramar-Haus)  
20095 Hamburg

Tel +49 (0)40 18175408  
Web [www.htc-consultancy.de](http://www.htc-consultancy.de)

Alle Rechte vorbehalten.  
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung von HTC.

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Prof. Dr. Jan Ninnemann, Dr. Thomas Rössler

Registriert beim Finanzamt Hamburg-Mitte  
Ust-Id-Nr. DE261423842