

Logistikimmobilien

Zeitgemäße Logistik bedeutet urbane Logistik

Der Bedarf an Logistikflächen steigt. Dafür wird vor allem der wachsende E-Commerce verantwortlich gemacht. Gerade junge Unternehmen werden in diesem Bereich aus dem Boden gestampft, die zunächst auf die Nähe zum Kunden und weniger auf große Lagerflächen angewiesen sind – das macht für sie die kleinteilige Logistik in Innenstadtnähe optimal. Auch vor dem Hintergrund des aufkommenden 3D-Druckes und damit einer Warenherstellung „on demand“ schwindet der Bedarf an großen Lagerflächen. Der Trend geht dementsprechend zu einer einvernehmlichen Koexistenz der kleinteiligen Logistik in den Städten und den großen Logistikimmobilien im Umland der Städte. Nicht nur die Unternehmen, auch Kommunen profitieren durch kleinteilige innerstädtische Gewerbeparks: Es siedeln sich zukunftsfähige Branchen an, höhere Steuereinnahmen locken, es ergibt sich ein großes Potenzial an Arbeitsplätzen und es bietet sich an, Mehrwertdienstleistungen wie beispielsweise Kindergärten zu integrieren.

Kurze Wege und eine schnelle Distribution gewinnen für die Logistikbranche zunehmend an Bedeutung. Das gilt insbesondere für Ballungsgebiete wie Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München. Befördert wird diese Entwicklung schon heute unter anderem durch den wachsenden E-Commerce.

Zukünftige Treiber werden technische Errungenschaften wie der 3D-Druck sein. Mit anderen Worten: Der Bedarf an urbaner Logistik steigt. Gemeint sind kleinteilige (Flächen-)Lösungen in Innenstadtnähe.

Junge Unternehmen und neue Technologien

Der wachsende Online-Handel und der Wunsch der Konsumenten nach immer kürzeren Lieferzeiten führen zwangsläufig zu einem erhöhten Bedarf an Logistikflächen in der Innenstadt. Gerade junge Unternehmen aus der E-Commer-

ce-Branche bergen in vielerlei Hinsicht großes Potenzial – nicht nur aus dem Blickwinkel von Projektentwicklern, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht, beispielsweise als potenzielle Arbeitgeber. Diese Unternehmen benötigen für die Lagerung zunächst vor allem kleinere Flächen und sind aufgrund des starken Wettbewerbs auf die Nähe zum Kunden angewiesen.

Revolutionäre Produktionskonzepte und eine voranschreitende Digitalisierung beziehungsweise Vernetzung werden unter dem Schlagwort der Industrie 4.0 ebenfalls für eine Veränderung im Logistikbereich sorgen. Durch eine Warenherstellung „on demand“, die durch die Technologie des 3D-Druckes ermöglicht wird, müssen viele Produkte in Zukunft nicht mehr gelagert werden. Vielmehr können diese kurzfristig vor Ort hergestellt und idealerweise auf kurzem Wege ausgeliefert werden.

Zudem werden die produzierten Waren und Bauteile miteinander kommunizieren. Dies wird die Produktionsabläufe und damit auch die erforderliche Beschaffenheit der Flächen verändern. Unter anderem die Ersatzteilindustrie, etwa im Automobilbereich, wird als eine der ersten davon betroffen sein.

Trends ziehen Veränderungen nach sich

Diese Trends haben eine wesentliche Folge: Das Herstellungs- und Lagerungsgeschehen wird sich zunehmend in den Städten abspielen. Gleichzeitig

werden großflächige Logistikimmobilien mit dem Charakter zentraler Distributionenpunkte auch weiterhin in den Speckgürteln der Großstädte zu finden sein. Auch darüber hinaus sind weitreichende Veränderungen absehbar und teils schon in vollem Gange: Die Prozesse werden in Zukunft transparenter sein als bisher.

Nicht nur, dass Hersteller von Waren und Logistikdienstleister genau wissen, wo sich ein Produkt gerade befindet, und dass die Produkte selbst miteinander kommunizieren – auch die Immobilien müssen diese transparenten Prozesse unterstützen, beispielsweise durch neue Technologien.

Einige Innovationen stehen bereits kurz vor ihrem flächendeckenden Einsatz. Robotertechnik wie die von Kiva Systems oder Grenzebach etwa wird den „Ware-zu-Mann-Prozess“ deutlich effizienter gestalten und höhere Pickraten ermöglichen. Derart skalierbare Systeme stellen auch neue Anforderungen an die Immobilien. Diese müssen „mitwachsen“ können.

Logistik in der Stadt: kleinteilig und flexibel

Der höhere Bedarf an modernen innerstädtischen Logistikflächen ist nur eine Konsequenz aus den aktuellen Trends. Unternehmen sind mehr denn je darauf angewiesen, dass die Flächen flexibel angepasst werden können. Das gilt für Flächenvergrößerungen ebenso wie für -verkleinerungen. Gefragt sind außerdem Konzepte, die verschiedene Nutzungen wie Lagerung, Fertigung und Verwaltung miteinander verbinden.

Die Umsetzung steht und fällt nicht nur mit dem Vorhandensein ausreichend großer und geeigneter Grundstücke, sie verlangt auch den Entwicklern deutlich mehr ab als in der Vergangenheit. Denn sie müssen bereit sein, Flächen spekulativ zu errichten, um schnell auf die Flächennachfrage am Markt reagieren zu können. Der Grund: Unternehmen, die sich für einen Standort entschieden haben, wollen ihre Flächen in der Regel zügig beziehen.

Der Autor



Andreas Fleischer

Business Unit Director, SEGRO GERMANY GmbH, Düsseldorf

Innenstadtnähe, Flexibilität und moderne Ausstattung – all das lässt sich in innerstädtischen Gewerbeparks realisieren und kombinieren.

Von der Produktion über die Lagerung und Distribution bis hin zur Büronutzung kommt das hier darstellbare Flächenangebot vor allem dem Mittelstand vor Ort zugute. Flächen lassen sich bereits ab 200 Quadratmetern anmieten und die Mieteinheiten auf die individuellen Nutzerbedürfnisse zuschneiden.

Vorteile für Unternehmen und Kommunen

Für Unternehmen liegt der Vorteil damit auf der Hand: Kleinteilige Gewerbeparks erlauben es, Prozesse und Flächen zu skalieren und die Nähe zum Endkunden sowie eine schnelle Wareneinstellung zu gewährleisten.

Auch für Kommunen ist diese Lösung interessant: Zum einen siedeln sich hier Unternehmen zukunftsfähiger Branchen an, zum anderen ergeben sich dadurch tendenziell höhere Steuereinnahmen und ein größeres Potenzial an Arbeitsplätzen als bei großflächigen, reinen Logistiktutzungen.

Darüber hinaus bieten sich innerstädtische Gewerbeparks an, Mehrwertdienstleistungen wie Kindergärten oder Kantinen zu integrieren. Das erhöht wiederum die Attraktivität für Konzerne, die für ihre Regionalvertretungen und Niederlassungen in citynahen Gewerbeparks immer häufiger das passende Konzept finden.

Trends jetzt erkennen und umsetzen

Großflächige Logistikimmobilien, beispielsweise als Zentrallager und Umschlagpunkte genutzt, werden auch weiterhin in den suburbanen Umgebungen der Großstädte zu finden sein. Doch bei der kleinteiligen Logistik führt kein Weg daran vorbei, sie innerstädtisch einzubetten. Gewerbeparks stellen hierfür erwiesenermaßen einen geeigneten Weg dar.

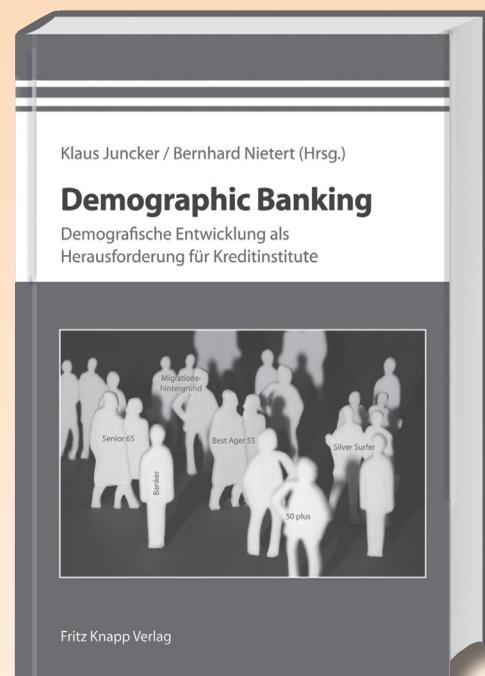
Nur wer die zukünftigen, massiven Veränderungen frühzeitig erkennt und versteht, kann sich durch innovative Konzepte einen entsprechenden Wettbewerbsvorteil verschaffen.

Demografischer Wandel – sind die Banken dafür gerüstet?

Der demografische Wandel unserer Gesellschaft stellt auch die Finanzwirtschaft vor neue Herausforderungen. Durch die fortschreitende strukturelle Veränderung der Bevölkerung und damit der potenziellen Zielgruppen werden langfristig neue Strategien und Produkte im Bankbereich erforderlich. Dies haben die Kreditinstitute zwar durchaus erkannt, bisher aber nur unzureichend darauf reagiert.

Namhafte Bankpraktiker zeigen in diesem Buch auf, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf Kapitalmärkte und Bankgeschäfte hat und wie den dabei auftretenden Problemen begegnet werden kann. Sie bieten praxisorientierte Lösungsansätze und geben wichtige Hinweise zur sinnvollen Anpassung von Bankstrategien und Bankgeschäftsfeldern im Privat- und Firmenkundengeschäft.

Demographic Banking
Demografische Entwicklung als Herausforderung für Kreditinstitute
Von Klaus Juncker und Bernhard Nietert (Hrsg.)
2010. 368 Seiten,
gebunden, 56,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0819-1.



Fritz Knapp Verlag | Postfach 111151 | 60046 Frankfurt
Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00 | E-Mail: vertrieb@kreditwes.de
Besuchen Sie uns im Internet unter www.kreditwes.de.