

LOGISTIK HEUTE

LOGISTIK-IMMOBILIEN & STANDORTE

PROGNOSEN

Der Markt für Logistikzentren
& Co. läuft auf Hochtouren **16**

STRATEGIEN

Gestiegene Ansprüche bei
der Hallenausstattung **28**

STANDORTE

Magdeburg, Donau und
Östliches Ruhrgebiet **42**

Logistikkonzepte

Immobilien für die Stadt

Mit Beileger
Projektorganigramm
Neubauberatung

 **LOGIVEST®**

Anzeige



Grün und digital

NACHHALTIGKEIT Wie sieht die Logistikimmobilie der Zukunft aus? Ein ganzheitliches Konzept für die nachhaltige und digitale Transformation steht im Fokus.

Eine 2020 publizierte Nachhaltigkeitsstudie zu Sustainable Supply Chain Management von Miebach Consulting, bei der unter anderem Logistikexperten befragt wurden, verdeutlicht, dass sich etwas bewegt: In der global angelegten Onlinestudie, an der 277 Personen teilnahmen, gab ein Teil der Befragten an, bereits 16 Nachhaltigkeitsinitiativen im eigenen Unternehmen implementiert zu haben. Tendenz steigend. In den Folgejahren sollen die Initiativen bereits verdoppelt werden, woran zu erkennen ist, dass ein nachhaltiges Supply Chain Management immer wichtiger wird.

Nachhaltigkeit macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt, das zeigt eine Pressemitteilung von BNP Paribas Real Estate. Demnach belief sich das Transaktionsvolumen mit zertifizierten Green Buildings 2020 bei den Single Deals auf rund 8,4 Milliarden Euro. Bei Büroimmobilien wurde laut Mitteilung 2020 rund ein Drittel (34 Prozent) des Umsatzes in Green Buildings angelegt. Auf Platz zwei liegen den Angaben zufolge Logistikimmobilien, die auf 21 Prozent (Vorjahr 19 Prozent) kommen. „Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2020 beträgt der Anteil der Green Buildings 21,2 Prozent“, betont Hermann Horster, Head of Sustainability der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Dass nur eine nachhaltige Logistikimmobilie eine zukunftsfähige Logistikimmobilie ist, hat auch Segro erkannt. Im

45.000 Quadratmeter großen Logistik- und Gewerbepark „Premier Park“ in London hat der Immobilienentwickler ein Objekt umfassend modernisiert und so die erste im laufenden Betrieb CO₂-neutrale Immobilie seines Portfolios geschaffen. Wie Segro im Februar vermeldet hat, verfügt der Standort nun über das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Excellent“ und ist eine der ersten Null-Kohlenstoff-Immobilien eines Logistik- und Gewer-



„Zukunftsfähige Logistikimmobilien sollten nicht nur rechnerisch CO₂-neutral sein.“

Björn Sundermann,
Geschäftsführer bei
Robert C. Spies
Industrial Real Estate

beparks, die in Großbritannien durchgeführt wurden.

„Die Sanierung im Premier Park setzt einen neuen Standard dafür, wie bestehende Logistikimmobilien und Gewerbeparks als hochmoderne, kohlenstofffreie Arbeitsflächen modernisiert werden können“, so Alan Holland, Geschäftsführer Segro Greater London. „Dieses Projekt hat wertvolle Erkenntnisse geliefert, die wir nun auch an anderen Standorten in London sowie in Kontinentaleuropa anwen-

Inwieweit sind Nachhaltigkeits- und unternehmerische Ziele in Einklang zu bringen?

den können – denn in der Stadt gibt es eine deutliche Nachfrage nach effizienter, nachhaltiger und zukunftssicherer Gewerbefläche“, erklärt Holland weiter.

Und auch Björn Sundermann, Geschäftsführer bei der Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG, ist sich sicher: „Zukunftsfähige Logistikimmobilien sollten nicht nur rechnerisch CO₂-neutral sein, sondern unter anderem mehr grünen Strom durch PV-Anlagen auf den Dächern herstellen, um Ladepunkte für zahlreiche Lkw, KEP-Fahrzeuge und Sprinter zu bieten – vielleicht sogar für Fahrzeuge, die Logistikzentren zukünftig als ‚Tankstellen‘ nutzen können.“

Umdenken nötig

Gleichermaßen gewinnt Sundermann zufolge der Beitrag von Logistikzentren an der generellen Elektromobilität durch intelligente Systeme für die Beladung der eigenen Lkw weiter an Bedeutung. „In Bezug auf die Logistikimmobilie selbst muss der vollständig autarke Betrieb ohne die Verwendung von fossilen Brennstoffen forciert werden. Ferner wird die intelligente Planung über das ‚notwendige Maß‘ hinaus – wie etwa DGNB-Zertifikate – in Zukunft noch wichtiger, auch um einen konstruktiven Dialog mit den Kommunen zu führen“, ist sich der Geschäftsführer sicher.

Ein Umdenken ist in allen Bereichen notwendig. Damit eine Logistikimmobilie für die Zukunft gerüstet ist, darf neben Nachhaltigkeit auch der Technologie-Aspekt nicht fehlen. Dem 2020 erschienenen Whitepaper „Logistics Buildings of Tomorrow“ von JLL zufolge muss eine zukunftsfähige Logistikimmobilie neben nachhaltigen und digitalen Aspekten auch den demografischen Wandel und die Urbanisierung berücksichtigen. „Die Automatisierung und der Einsatz von Robotern werden schnell voranschreiten und Gebäudekonzepte und -standorte infrage stellen“, heißt es vonseiten JLL.

Eine nachhaltige industrielle IoT-Lösung, mit der Unternehmen in der Lage sind breitflächige Modernisierungsinitiativen umzusetzen und möglichst viele

Nachhaltigkeitsfelder abzudecken, ist laut IntraNav eine Möglichkeit, um mit den Entwicklungen Schritt zu halten. Einer Mitteilung des Unternehmens zufolge soll der „Real-Time Digital Twin“ als ganzheitliches Konzept für die nachhaltige, industrielle und digitale Transformation gesehen werden. Real-Time Location Systeme dienen dem Unternehmen zufolge vor allem als „Enabler“ für die digitale Transformation durch die Bereitstellung von Echtzeitortungs- und Sensordaten in branchenrelevante Bestandssoftwaresysteme. Durch den Einsatz des Real-Time Location Systems und der „IoT RTLS Plattform“ seien alle Produktions- und Logistikbereiche physisch miteinander vernetzt. Manuelle Prozesse werden auf Basis von Echtzeitdaten automatisiert, sodass sich die Mitarbeiter stärker auf wertschöpfende Tätigkeiten im Lager oder an der Fertigungsstraße konzentrieren können.

Doch der Real-Time Digital Twin erlaubt neben Kostenreduzierungen, Prozessoptimierungen und Effizienzsteigerungen laut IntraNav vor allem eines: einen breitflächigen, nachhaltigen Lösungsansatz für die industrielle Transformation: „Wichtig ist, dass angefangen wird umzudenken, die digitale Vernetzung kommt so oder so. Das richtige Konzept, begleitet von Multi-RTLS-Technologie, um die maximalen Möglichkeiten für die industriellen Prozesse auszuschöpfen und in alle Bereiche zu integrieren, ist ein Schritt in die richtige Richtung“, so Andreas Radix, CEO der IntraNav GmbH. Melanie Wack

Der Immobilienmarkt befindet sich nicht erst seit der Coronapandemie im rasanten Wandel. Die auf nachhaltige Revitalisierung von Immobilien spezialisierte Schwaiger Group zeigt in einer Pressemitteilung die wichtigsten Trends für die Immobilien der Zukunft auf:

1. Trend zu Mixed-Use-Immobilien: Die Coronakrise hat anschaulich gezeigt, wie schnell sich wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen wandeln können. Die gemischte Nutzung bündelt verschiedene Wirtschafts- und Lebensbereiche unter einem Dach. Eine solche Herangehensweise hilft Immobilienbesitzern im Ernstfall vor Einbrüchen in einer Branche. Je vielfältiger die Nutzung, desto urbaner das Lebensgefühl.

2. Revitalisierung statt Neubau: Rund 30 Prozent direkte und indirekte Emissionen sowie beinahe 40 Prozent des Energieverbrauchs und sogar etwa die Hälfte des Abfallaufkommens in Deutschland lassen sich auf den Gebäudesektor zurückführen. Geschätzte 220 Millionen Tonnen Erde, Steine, Ziegel, Asphalt, Fliesen, Keramik, Schlacken und Asche fallen hierzulande jährlich durch den Bau und Abbruch von Bauwerken an.

3. Die Digitalisierung transformiert die Branche und Gebäude: Die Funktionsbereiche digitaler Anwendungen reichen von betrieblichen Optimierungsprozessen mittels ERP-Systemen über intelligente Gebäudetechnik bis hin zur verstärkten Serviceorientierung durch Pay-per-Use-Modelle oder Plug-and-play-fähige Infrastrukturkomponenten. Die Digitalisierung wird in Zukunft die Gebäude selbst verändern. Ob schlüsselloser Zugang, effiziente Verkehrsleitsysteme (Smart Parking), moderne Energiemanagementlösungen oder Bauteile mit integrierten Chips.

4. Ökologie mit Ökonomie beim Energieverbrauch verbinden: Um den Energieverbrauch beim laufenden Betrieb einer Gewerbeimmobilie zu verringern, sind drei Faktoren entscheidend: eine ordentliche Dämmung, der Einsatz von regenerativen Energien wie Fotovoltaik oder Geothermie sowie die intelligente Steuerung der digitalen Gebäudetechnik. Und was gut für die Umwelt ist, ist auch gut für die Mieter: Denn durch die Einsparungen beim Energieverbrauch können die Nebenkosten sinken.

5. Mobilitätskonzept wird immer wichtiger:

Dazu zählen zum Beispiel E-Ladestationen sowie Bike-Sharing-Stationen oder zusätzliche Fahrradstellplätze. Bereits Anzeigetafeln im Foyer mit den eingeblendeten Abfahrtszeiten beim ÖPNV können die Mobilität vor Ort zusätzlich verbessern.

6. Gesundheit für die Menschen – und die Gewerbeimmobilie: Gutes und gesundes Essen vor Ort gehört heute zu jeder Gewerbeimmobilie, damit sich die Arbeitnehmer wohlfühlen.



Dachbegrünung und Fotovoltaikanlagen spielen bei der Logistikimmobilie der Zukunft eine wichtige Rolle.

ALCARO
Die Zukunft der Logistikimmobilien



alcaro.de

LOG PLAZA FRANKFURT (ODER)

Mit unserem Standort westlich von Frankfurt (Oder) offerieren wir Logistikflächen in direkter Anbindung an den wichtigsten paneuropäischen Transportkorridor, der Seidenstraße. Der Standort ist aufgrund der Arbeitskräfteverfügbarkeit und den hohen Investitionszuschüssen sehr attraktiv.

Unser „Log Plaza“-Konzept steht für nachhaltige, ressourcenschonende, hochflexible und immer excellent angebundene logistische Immobilien.

Sprechen Sie mit uns über Ihren individuellen Flächenbedarf!
frankfurt-oder.logplaza.de