

LogReal.Direkt

02 Juli 2020



DIE „DRITTE MIETE“

PERMANENT STEIGENDE KOSTEN DURCH CO₂-EMISSIONEN



HEIKO SCHNEIDER
GOGAS

Der Weg zur
CO₂-neutralen Immobilie



GÜNTER SCHMITT
SCHMITT GRUPPE

Aus Aufgaben
Lösungen kreieren



KLAUS VOLLMER
DATAFORM

Vom Lettershop zum
Full-Service-Fullfiller



OLIVER SCHMITT
FOUR PARX

Herausforderung
Pharmalogistik



Einer für alles. Effektive Servicepakete für Logistikimmobilien

In der Supply Chain müssen Prozesse einfach laufen. Und zwar reibungslos. Auch in Logistikimmobilien, den Dreh- und Angelpunkten der Warenströme. Ob Wartung, Reparatur, Reinigung oder Sicherheit – just in time ist gefragt. Wir bündeln als spezialisierter Dienstleister technische, infrastrukturelle und logistikspezifische Leistungen zu einem effektiven Servicepaket. Unsere Lösung für Sie: professionelles Facility Management, das Qualität und Wirtschaftlichkeit verbindet.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Ihr Ansprechpartner: René Etzdorf
Tel. +49 30 42424161 rene.etzdorf@wisag.de



Back to business!

Eine Pressemitteilung des Modehändlers Zalando erinnert daran, dass es neben der Bewältigung der Coronakrise noch ein zweites großes Thema für die Wirtschaft gibt: die Erreichung der Klimaziele. Das E-Commerce-Unternehmen will einen Beitrag dazu leisten, indem es die Emission von Treibhausgasen

reduziert. Zalando hat sich deshalb sogenannte Science Based Targets gesetzt. Diese wissenschaftlich fundierten Ziele dienen der Reduzierung von Treibhausgasemissionen gemäß des 1,5 Grad Celsius Ziels des Pariser Abkommens aus dem Jahr 2015. Um das zu erreichen, will Zalando bis 2025 seine CO₂-Emissionen um 80 Prozent senken. Um auch über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg nachhaltig zu arbeiten, verpflichtet Zalando 90 Prozent seiner Partner, darunter Modemarken, Verpackungs- und Logistikpartner, sich ebenfalls entsprechende Science Based Targets zu setzen.

Auch bei den eigenen Logistikzentren setzt sich der Modehändler dieses Ziel. Alle neuen Logistikzentren sollen klimaneutral betrieben werden. Unter anderem sollen Sonnenkollektoren für den Strom sorgen. So verpflichtet sich Zalando, die jährliche Beschaffung von Strom aus erneuerbaren Energien von 34 Prozent im Jahr 2017 auf 100 Prozent bis 2025 zu erhöhen. Auch die Nachrüstung bestehender Logistikzentren hat sich Zalando vorgenommen. Damit will man zehn Prozent energieeffizienter arbeiten.

Hinter den Maßnahmen steht die Erkenntnis, dass es einen Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und kommerziellem Erfolg beim Onlineverkauf von Mode gibt. Die globale Situation durch das Coronavirus habe gezeigt, wie flexibel und schnell die Wirtschaft sein könne, wenn Veränderungen nötig seien, betont Kate Heiny, Director Sustainability bei Zalando in der genannten Pressemitteilung. Dies solle als Blaupause für das Thema Nachhaltigkeit genutzt werden. Es sei Zeit für eine klare Nachhaltigkeitsstrategie mit ehrgeiziger Zielsetzung.

Dem schließen wir uns gern an, indem wir beispielsweise unser Magazin schon seit Jahresbeginn klimaneutral und mit FSC-Siegel produzieren. Indem wir verstärkt die Bahn nutzen und Meetings durch Telefon- oder Videokonferenzen ersetzen.

Auch wenn Covid-19 uns noch über Monate mehr oder weniger intensiv beschäftigen wird: Es ist an der Zeit, zurückzukehren an die Arbeitsplätze und all die Probleme anzugehen, die in den vergangenen Monaten in den Hintergrund geraten sind. Rückschläge wird es geben. So ist es beispielsweise bedauerlich, dass Großveranstaltungen wie die Expo Real nicht in der gewohnten Form stattfinden sollen. Aber immerhin findet wieder etwas statt!

Trotz aller Sorgen und Probleme wünschen wir Ihnen einen schönen und erfolgreichen Sommer!

Ihr
Thomas Pool | Chefredakteur

Schnell vor Ort

– mit fachgerechter Beratung im Hinblick auf Baugrund, Altlasten und Geothermie. Ob Gutachten oder Bauüberwachung für Ihr Logistikzentrum – die Mitarbeiter der bgm baugrundberatung handeln jederzeit ziel- und ergebnisorientiert nach Ihren Wünschen.



20 Jahre Erfahrung in den Bereichen

- Baugrunderkundung
- Bauüberwachung
- geotechnischer Baugrundberatung
- Geothermie
- Umweltgeologie
- Altlastenuntersuchung

bgm baugrundberatung GmbH
Beethovenstraße 37a
35410 Hungen
Tel. 06402 / 512400
info@bgm-hungen.de
www.bgm-hungen.de

Niederlassung Seevetal
bgm baugrundberatung GmbH
Helmsweg 14-16
21218 Seevetal
Tel. 04105 / 869 7790
info@bgm-seevetal.de
www.bgm-seevetal.de

Neu Darmstadt

Niederlassung Ober-Ramstadt
bgm baugrundberatung GmbH
Hundertwasserallee 7
64372 Ober-Ramstadt
Tel. 06154 / 409 300
info@bgm-ober-ramstadt.de
www.bgm-ober-ramstadt.de



Unsere Themen: Lesen Sie unter anderem ...

SEITE 16 – 17



Bayerische Logistik-Politik

Von Dr. Karin Jäntsch-Hauke, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Ohne eine zuverlässige Logistik-Branche geht heute nichts mehr. Das wird nicht nur am steigenden Internethandel deutlich. Ganz besonders zeigt das auch die aktuelle Corona-Krise. Logistik ist und bleibt die Lebensader der Wirtschaft. Sie sorgt für einen reibungslosen Ablauf des gesamten Wirtschaftssystems.

SEITE 26 – 27



COVID-19 – Virus des Anstoßes auch für die Logistikbranche?

Von Prof. Dr. Thomas Beyerle, Catella

Eigentlich bräuchte man für das, was Politiker in den letzten Wochen mit Blick auf unterbrochene Warenströme immer wieder artikuliert haben, eine Relocation Agentur. Denn nichts Geringeres stünde auf der politisch-ökonomischen Tagesordnung als einen Teil der Globalisierung wieder zurückzudrehen. Mit Blick auf die Immobilienbranche wäre das dann ein neuer räumlicher Ansatz der „Relocation“ von Kapital- und vor allem Warenverkehren.

SEITE 34 – 35



Logistikimmobilien als Krisengewinner

Von Uwe Veres-Homm, Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

Aktuell häufen sich die Meldungen, dass der deutsche Logistikimmobilienmarkt im Gegensatz zu anderen Assetklassen von der Krise profitieren könnte. Fragt sich nur, ob er im Vergleich zu den Büro- und Einzelhandelsimmobilien weniger verliert oder tatsächlich auch absolut zulegen kann. Eines ist dabei jetzt schon klar: Nahezu alle ohnehin schon wirkenden Trends werden durch die Corona Pandemie stark beschleunigt, teilweise aber auch umgedreht.

SEITE 62 – 64



Mieter- und Vermieterrechte in der Corona-Pandemie

Von Dr. Hans Felix Schäfer MRICS, Orrick, Herrington & Sutcliffe LLP

Die für Büro-, Lager- und andere Flächen zu zahlende Miete ist häufig eine große Kostenposition in der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Insbesondere in der Krise können diese Verpflichtungen erhebliche finanzielle Auswirkungen haben. Aufgrund des Bundesgesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 wurden vom Gesetzgeber jedoch zumindest Möglichkeiten geschaffen, die Liquidität der betroffenen Unternehmen in der Krisenphase zu schützen.

Dieser Ausgabe liegt eine Broschüre der Firma GoGaS bei. Wir bitten um Beachtung.

Impressum

LogReal.Direkt 02 | 2020

Verlag und Redaktion: LogReal World GmbH | Lübecker Str. 32 | 44135 Dortmund | Tel. 0231 · 91 45 46-1000
 Fax 0231 · 91 45 46-1090 | www.logrealdirekt.de | logrealdirekt@logrealworld.de :: Verleger und Anzeigenleitung: Rudolf Hämel | Erscheinungsweise: 4 x p.a. | Bezugspreis: 4 Ausgaben/40,00 € (inkl. MwSt. und Versand) Chefredakteur (V.i.S.d.P.): Thomas Pool :: Satz und Layout: punkt4.eu :: Für nicht angeforderte Manuskripte und Fotos übernimmt die Redaktion keine Verantwortung. Texte von Fremdautoren geben nicht zwingend die Meinung der Redaktion wieder. :: Es gilt die Anzeigenpreisliste 02. Januar 2020. Bildquellen: Titel: istockphoto.com: urfinguss (Warehouse) und Grafner (bank notes) | Titel Vorschau: stock.adobe.com/samoilenkomv(buttons) und piotrurakau(map) | Innenseiten: © Bildeigentum der jeweiligen Firmen



PRO

Logistik Immobilie



Internationaler
Assekuranz-Makler

IHP Süd
IndustrieHandelsPark Süd





DIE DRITTE MIETE

Permanent steigende Kosten durch CO₂-Emissionen

Die neue Gesetzeslage in Sachen Klimaschutz bedeutet steigende Kosten für Unternehmen. Durch die kürzlich vorgestellte CO₂-Bepreisung ab 2021 verteuert sich der Energieverbrauch von Fahrzeugen und Immobilien in einem nicht unerheblichen und ständig steigenden Ausmaß. „Auch wenn wir in Deutschland nicht einen Wert von 150 Euro pro Tonne CO₂ wie in Schweden erreichen werden, ist die von der Bundesregierung geplante Einführung des Zertifikthandels mit stufenweise ansteigenden Preisen für CO₂-Emissionen bereits ab Januar 2021 so etwas wie die dritte Miete“, stellt Heiko Schneider, CEO von GoGaS fest. Das Dortmunder Unternehmen ist Spezialist für den CO₂-neutralen Betrieb von Immobilien und skizziert auf den Folgeseiten Maßnahmen, um Bestandsimmobilien in Sachen CO₂-Verbrauch zu optimieren und Möglichkeiten, Neubauten von Anfang an CO₂-neutral zu planen und auszurüsten.



Der Weg zur CO₂-neutralen Immobilie

Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, eine Immobilie CO₂-neutral zu betreiben. Neben Ersatzpflanzungen ist der Zertifikathandel eine derzeit häufig praktizierte Lösung. Es gibt aber auch die Möglichkeit, eine Immobilie so nachzurüsten, dass der Betrieb CO₂-neutral wird. Das wird natürlich ab 2021 immer interessanter, weil die Kosten von da an ständig steigen werden.

→ siehe Infokasten

Die aktuellen Energiekosten einer Bestandsimmobilie lassen sich durch eine einfache Modellrechnung verdeutlichen. „Eine 80.000 m² große Halle verursacht bei derzeitigen Energiekosten von vier Cent pro Kilowattstunde und einer CO₂-Steuer von 55 €/t sowie bei einem jährlichen CO₂-Ausstoß von ca. 2.000 Tonnen jährliche Betriebskosten von 514.020 Euro“, errechnet Heiko Schneider, CEO der Firma GoGaS, ein auf die Beheizung, Kühlung und Lüftung von gewerblichen und industriellen Gebäuden spezialisiertes Unternehmen. 55 Euro pro Tonne CO₂ ist der Preis, der voraussichtlich ab 2026 für Verschmutzungszertifikate zu zahlen sein wird. Möglich

*Luft Solar
Technologie
LUBI WALL
bei DHL in
Rheinbach*



ist jedoch auch ein deutlich höherer Preis von 65 Euro pro Tonne, was die oben aufgeführte Modellrechnung auf über 600.000 Euro im Jahr steigen lässt.

Die Betriebskosten einer Bestandsimmobilie sind umso höher, je älter das Objekt ist. „Bauten, die vor 2005 entstanden sind, sind in Sachen Energieeffizienz problematisch“, erklärt Heiko Schneider. Gründe dafür seien die schlechte Isolierung und die veraltete Technik in Sachen Heizung und Kühlung. Aber es gibt Möglichkeiten, auch eine ältere Immobilie nachzurüsten und den Betrieb dadurch nahezu CO₂-neutral zu machen. Heiko Schneider: „Durch den nachträglichen Einbau von Gasbrennwertdunkelstrahlern in Kombination mit einer Luftsolaranlage und der Nutzung von CO₂-neutralem Methangas kann der jährliche CO₂-Ausstoß auf 0 Tonnen gesenkt werden. Dies ermöglicht eine Senkung der jährlichen Betriebskosten um rund 85% auf ca. 77.000 Euro. Die hierfür erforderlichen Investitionen werden durch diverse Förderprogramme reduziert.“



Heiko Schneider,
CEO, GoGas

Allein der Umstieg auf dezentrale Brennwert-Dunkelstrahler spare rund 50 Prozent der Energiekosten ein. Durch den Einsatz von Luft-Solar-Technologie, Photovoltaik und Wärmepumpen seien weitere 50 Prozent Einsparung realisierbar (siehe „Technologien“ auf den Folgeseiten).

„Der einfachste Weg zur CO₂-Neutralität ist natürlich ein Neubau“, so Heiko Schneider. „Da kann man den neuesten Stand der Technik und der Gebäudeausführung einfließen lassen und erreicht in der Regel einen Zustand, der sehr nah oder vollständig an die CO₂-Neutralität herankommt.“



Der Ausstoß von Kohlendioxid kostet ab 2021 Geld

Fünf Monate nach Inkrafttreten des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung eine stufenweise ansteigende Bepreisung klimaschädlicher Treibhausgase und damit einen CO₂-Preis auf den Weg gebracht. Die Bepreisung geschieht über den Handel von Verschmutzungszertifikaten für die Bereiche Gebäude und Verkehr. Im Januar 2021 startet dieser mit 25 Euro pro Tonne CO₂. Das entspricht einer Verteuerung von brutto sieben Cent pro Liter Benzin, acht Cent pro Liter Diesel, acht Cent pro Liter Heizöl und 0,5 Cent pro Kilowatt-

stunde Erdgas. Im Jahr 2022 soll der CO₂-Preis 30 Euro betragen, ein Jahr später 35 Euro, 2024 wiederum 45 Euro und 2025 schließlich 55 Euro. Von 2026 an soll der Zertifikatpreis durch Versteigerungen zustande kommen. Dabei ist für 2026 ein Preiskorridor von 55 Euro bis 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben.



© OrthsMedien - stock.adobe.com

Technologien für den CO₂-neutralen Betrieb einer Immobilie

Mit 70 Jahren Erfahrung in den Bereichen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz hat GoGaS eine Produktpalette entwickelt, die – einzeln, aber vor allem in Kombination eingesetzt – zu Kosteneinsparungen in den Bereichen Beheizung und Kühlung von Logistikimmobilien führen, und das bis hin zur vollständigen CO₂-Neutralität im Betrieb.

Die wichtigsten technischen Komponenten

sind Dunkelstrahler (mit und ohne Brennwertsystem), das Luft-Solar-System LUBI WALL und der HVLS-Ventilator VolumeAir.

Dunkelstrahler

arbeiten nach dem Prinzip der Sonnenwärme. Infrarot-Strahlungswärme wird vom Menschen als besonders angenehm empfunden: Trotz deutlich geringerer Umgebungstemperaturen nehmen wir die Wärme als sehr behaglich wahr. Das Dunkelstrahler-System DSF ist ein dezentrales Heizsystem. Das heißt, die Wärme wird genau da erzeugt und abgegeben, wo sie gebraucht wird, so entfallen Verteilverluste. Ein Strahler besteht im Wesentlichen aus einem Gasbrenner, Strahlungsrohren und Reflektoren. Nur optimal aufeinander abgestimmt entfaltet sich sein Potenzial. Für die Dunkelstrahler der Serie DSX kommen ausschließlich hochwertige Komponenten zum Einsatz. Aufeinander abgestimmt ergeben Brenner, Reflektor und Strahlungsrohre eine optimale Kombination. Erhöht wird die Effizienz des DSX Dunkelstrahlers mit dem Trigomax Brennwertsystem. Es gewinnt nutzbare Wärme aus Abgasen.

LUBI Wall

ist ein hocheffizientes Solar-Luftsystem. Regenerativ unterstützt es bei der Beheizung, Belüftung und Kühlung von Gebäuden. Das Wirkprinzip ist denkbar einfach: Sonnenenergie wird über das Medium Luft in Wärme umgewandelt – ohne Zwischenspeicher. So ist die warme Frischluft direkt für die Beheizung oder Prozesse verfügbar. Die Sonneneinstrahlung durchdringt das hochdurchlässige Polykarbonat der Paneele und erreicht die Rückwand – entweder direkt die Hausfassade oder eine eigens angebrachte Verkleidung, die als „Solarabsorber“ fungiert. Genau an diesem Punkt verwandelt sich die Sonnenstrahlung in Wärme und bildet eine Luftschicht hinter den Paneelen, die bis zu 45 Kelvin über der Umgebungstemperatur liegt. Der Clou: Durch 902 kleine Perforierungen in jeder einzelnen Platte saugen hocheffiziente Ventilatoren gleichmäßig Frischluft in die Anlage. Diese vermischt sich mit der warmen Luftschicht und erwärmt sich immer weiter an dem Absorber und sorgt so für einen gleichmäßig hohen Wirkungsgrad. Die warme Luft wird flexibel genutzt: direkt zur Beheizung und Belüftung, als Prozesswärme oder im Rahmen der Trocknungstechnik.

HVLS-Ventilatoren

(High Volume Low Speed) bewegen große Luftmassen mit einer geringen Geschwindigkeit. Sie sind speziell dafür entwickelt, in hohen Räumen ein gleichmäßiges Raumklima zu schaffen. Die Rotorenblätter des VolumeAir sind nach Erkenntnissen der NASA geformt und

*Foto oben:
DSF Trigomax
bei DHL in
Rheinbach*



werden durch hochentwickelte Motoren angetrieben. In einer modulierenden Geschwindigkeit wälzt der Ventilator die verschiedenen Luftschichten um und sorgt so für ein angenehmes Klima. Die Kombination von hocheffizienten dezentralen Heizsystemen und VolumeAir-Deckenventilatoren ermöglicht eine deutliche Steigerung der Behaglichkeit und bietet eindeutiges Energieeinsparpotenzial. Bisher ungenutzte Wärmepolster aus solarer Einstrahlung sowie produktionsbedingter Wärmeemission werden abgebaut. Die warme Luft wird nach unten gedrückt. Mit einer optimalen Luftumwälzung wird die Wärme durch den VolumeAir gleichmäßig verteilt und sorgt für einen angenehmen Temperatenausgleich. Wärmeverluste durch das Dach und die Wände werden deutlich reduziert. Das heißt, bisher ungenutzte Energiepotenziale werden genutzt und ermöglichen Energieeinsparungen von bis zu 45 Prozent.

Health & Safety
Compliance
mit Hilfe eines
UVD-Desinfektionsroboters



Weiterer Unternehmensbereich Health & Safety Compliance

Im Rahmen der Covid19-Pandemie hat GoGaS die strategische Entscheidung getroffen, die beiden bestehenden Säulen „Gebäudesysteme“ und „Prozesswärme“ um ein drittes Standbein zu erweitern. Im neuen Bereich „Health and Safety Compliance“ führt das Unternehmen die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz fort. Die Hygiene für Gebäude und Mitarbeiter wird in kürzester Zeit einen ähnlichen Stellenwert erreichen, wie das Bemühen um Klimaschutz und Energieeffizienz in der jüngsten Vergangenheit. Desinfektion mittels UV-Strahlung ist in Krankenhäusern heute bereits Stand der Technik. UVC-Strahlung bei einer Wellenlänge von 254 nm zerstört wissenschaftlich nachgewiesen die DNA von Viren, Bakterien und Pilzen komplett. Kombiniert man diese Strahlungsquelle mit modernster Robotertechnik, hat man definierte, reproduzierbare und dokumentierbare Prozesse. Für diesen Bereich hat GoGaS mit dem dänischen Unternehmen UV Robotics aus der blue ocean group einen Vertrag als Master Distributor unterzeichnet. Mit dieser Allianz kann GoGaS den Kunden Hygiene im Gebäude und mit zusätzlichen Produkten auch Hygiene für die Mitarbeiter anbieten – egal ob Logistik, öffentliche Gebäude, Verkehr oder Verwaltung.

Foto oben:
HVLS
VolumeAir



Frankfurt (Oder) will Zulieferstandort für Brandenburger Giga Factory werden





Im äußersten Osten Deutschlands geht mehr und mehr die Sonne auf. Nach der erfolgreichen Vermarktung des 34,5 Hektar großen Areals „Log Plaza“ (vgl. *LogReal.Direkt, Ausgabe 01-2019*), das von Alacaro Invest aktuell entwickelt wird, sieht sich die an der polnischen Grenze liegende Stadt Frankfurt (Oder) gut gerüstet, im Rahmen der Tesla Giga Factory in Grünheide eine Rolle als Zulieferstandort zu spielen. Diese Einschätzung speist sich u.a. aus jüngsten Erfolgen und den wachsenden Umschlagvolumina des seit 15 Jahren aktiven Terminals für den kombinierten Verkehr. Im ersten Quartal 2020 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 40 Prozent mehr TEU (20'Container) im KV-Terminal umgeschlagen. Entsprechende Angebote an den amerikanischen

Autobauer seien bereits auf den Weg gebracht worden. Investor Center Ostbrandenburg (ICOB), GF Christopher Nüßlein: „Mit einer Entfernung von nur 45-LKW-Minuten ist Frankfurt (Oder) sowohl für Just-in-Time (JIT) als auch für Just-in-Sequence (JIS) Zulieferer interessant. Für eine kurzfristige Ansiedlung bieten wir ein 40ha großes Industriegebiet mit existierendem Bebauungsplan, einen intermodalen Zugang in die globalen Zuliefermärkte über das KV-Terminal Frankfurt (Oder) und ein internationales Umfeld für Investoren. Dank unserer geografischen Lage profitieren Unternehmen bei einer Ansiedlung von den höchstmöglichen Investitionsförderquoten in Deutschland.“

→ Fortsetzung auf den Folgeseiten





Gateway-Ansätze und Distributionslösungen



Frankfurt (Oder) bildet mit seinem polnischen Nachbarn Słubice eine Doppelstadt in der deutschen Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die geografische Lage im deutsch-polnischen Grenzraum macht die Stadt dabei nicht nur zum Oberzentrum für Ostbrandenburg, sondern auch bedeutend für den angrenzenden polnischen Wirtschaftsraum.

Über die direkte Lage am Ost-West-Transport-Korridor North Sea-Baltic des TEN-T-Netzes hat die Region eine internationale Verkehrsanbindung für Hinterlandverkehre. Sofort verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen, qualifiziertes Personal und eine attraktive Förderkulisse konnten bereits Unternehmen aus aller Welt überzeugen in Frankfurt (Oder) zu investieren. Die Nähe zur deutschen Hauptstadt Berlin und dem künf-

tigen Flughafen Berlin Brandenburg (BER) bindet die Oderstadt an den nationalen und internationalen Flugverkehr an. Das Güterverkehrszentrum Frankfurt (Oder) ist über seine Teilstandorte an der Autobahn und dem Terminal für Kombinierten Verkehr in das internationale Straßen- und Schienennetz eingebunden.

Bildquelle: ICOB

Das KV-Terminal Frankfurt (Oder), das auf dem Gelände eines ehemaligen Rangierbahnhofs errichtet wurde, nahm 2005 mit zwei Reachstackern den Containerbetrieb auf. In der zweiten Ausbaustufe hat das Terminal eine Portalkrananlage für den Umschlag mit einer Verladebreite von über 70 Metern und einer Traglast von über 40 Tonnen erhalten. Das Terminal hat aktuell vier Ladegleise von über 600 Metern Länge, komplett unter der Portalkrananlage, sowie eine Umschlagfläche mit



Depotfunktion für Ladeeinheiten. Das Terminal ermöglicht den Umschlag (Schiene-Schiene, Schiene-Straße) von Ladeeinheiten des kombinierten Verkehrs (Container in standardisierten Maßen, Tankcontainer, kranbaren Trailern) sowie den Transport der Units auf der „letzten Meile“ in Ostbrandenburg, in die deutsche Hauptstadtregion und nach Polen. Seit 2012 wird das KV-Terminal Frankfurt (Oder) durch die PCC Intermodal (PCCI) betrieben. Dabei hat sich das Terminal seit dem Ausbau mit dem ersten Portalkran zu einem Gateway im Seehafenhinterlandverkehr zwischen polnischen Wirtschaftsstandorten und den europäischen Überseehäfen etabliert. Bernd Meewes, Geschäftsführer PCC Intermodal GmbH: „Frankfurt (Oder) ist in unserem Netzwerk ein Hub für Seehafenhinterlandverkehre. Unsere täglichen Verbindungen bieten wir Tesla an, um gemeinsam mit dem Unternehmen ein nachhaltiges Logistikkonzept für die Gigafactory zu entwickeln.“

Verbindungen zu wichtigen Wirtschaftsstandorten

Mit mehr als 50 Zugverbindungen pro Woche erzielte das KV-Terminal einen Schienenumschlag von 124.000 TEU im Jahr 2019. Das ist der höchste Wert seit Inbetriebnahme. Angebunden ist es an die Trasse nach Moskau, den West-Ost-Korridor, die Neue Seidenstraße und die geplante Rail Baltica. Bedient werden tägliche Verbindungen zu den Überseehäfen Hamburg, Bremerhaven, Rotterdam und Antwerpen. Es bestehen regelmäßige Verbindungen zu wichtigen Wirtschaftsstandorten in Polen sowie in das Ruhrgebiet und an die weißrussische Grenze. Möglichkeiten des Weiterrouting Richtung Wien sowie über Moskau nach Asien (Japan und Südkorea) sind gegeben.

Neben dem Teilstandort KV-Terminal verfügt das GVZ Frankfurt (Oder) über rund 70 Hektar Industrie und Ge-

werbeflächen in unmittelbarer Autobahnnähe. Anfang 2019 hat der Immobilienentwickler Alcaro Invest rund 34,5 Hektar davon erworben, um mit dem „Log Plaza Frankfurt (Oder)“ einen modernen Industrie- und Logistikpark zu errichten. Dabei setzt das Unternehmen neben dem Flächenpotenzial und der Verfügbarkeit von Mitarbeitern auch auf das KV-Terminal als wichtigen Standortfaktor.

170.000 Quadratmeter Industrie- und Logistikpark

Das Log Plaza-Areal liegt direkt an der A 12. Alcaro Invest plant dort einen insgesamt 170.000 Quadratmeter großen Industrie- und Logistikpark (GI) mit Mieteinheiten ab 5.000 Quadratmeter. Alcaro Projektleiter Peter Bergmann: „Unser Ziel ist es, ab der zweiten Jahreshälfte 2020 mit der Errichtung des ersten Bauabschnittes beginnen zu können. Dank unseres Multi-User-Konzeptes kann dieser u.a. auch von Logistikdienstleistern und Zulieferern von Tesla genutzt werden.“

Laut einer Struktur- und Potenzialanalyse der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services liegen neben der multimodalen Anbindung wesentliche Stärken des Standorts Frankfurt (Oder) im Bereich der Kostenstrukturen sowie der Verfügbarkeit von Ansiedlungsflächen und Arbeitskräften im lokalen Markt. „Es ergibt sich ein logistisches Standortprofil, das insbesondere durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für die Abwicklung von weiträumigen Distributionskonzepten auf Straße und Schiene geprägt ist. Insbesondere Gateway-Ansätze sowie zentrale Distributionslösungen in Deutschland und Polen finden in Frankfurt (Oder) eine günstige Kombination an Standortfaktoren vor“, fasst Studienautor Uwe Veres-Homm die Fraunhofer-Ergebnisse zusammen.

Visualisierung des Log Plaza Projekts (Copyright: ALCARO Invest GmbH)





Bayerische Logistik-Politik

Von Dr. Karin Jäntschi-Haucke

Ohne eine zuverlässige Logistik-Branche geht heute nichts mehr. Das wird nicht nur am steigenden Internethandel deutlich. Ganz besonders zeigt das auch die aktuelle Corona-Krise. Logistik ist und bleibt die Lebensader der Wirtschaft. Sie sorgt für einen reibungslosen Ablauf des gesamten Wirtschaftssystems. Logistik ist daher nicht von ungefähr der größte Wirtschaftsbereich in Deutschland nach der Automobilwirtschaft und dem Handel. Allein Bayerns Logistiksektor wartet mit einem Umsatz von 36 Milliarden Euro und 400.000 Beschäftigten auf, begünstigt durch eine hohe Dichte logistikaffiner Produktionsunternehmen und eine überdurchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung. Hinzu kommt Bayerns zentrale Lage in Europa, die den Freistaat zur europäischen Verkehrsdrehscheibe Richtung Süd- und Südosteuropa macht.

Dabei hat der Güterverkehr einen hohen Anteil an Emissionen und wird weiter stark wachsen. Um diese Entwicklungen zu bewältigen, ist die Effizienz des Verkehrssystems zu erhöhen. Dazu müssen alle Verkehrsträger optimal eingesetzt, ausgelastet und vernetzt werden, ergänzt um einen optimierten Verkehrsablauf.

Infrastruktur optimiert nutzen

Dazu stehen der Logistikbranche als beste Standortbedingungen vor allem bedarfsgerechte und leistungsfähige Verkehrswege, -netze und -knoten zur Verfügung. Angesichts der finanziellen Ressourcen und des Flächenverbrauchs gilt es, die vorhandene Infrastruktur optimiert zu nutzen. Bayern setzt dabei z. B. auf informatorische Vernetzung durch moderne Telematik und Digitalisierung. So wird der Verkehrsfluss auf neuralgischen Straßenabschnitten durch intelligente Verkehrsbeeinflussungsanlagen stabil gehalten. Mit intelligenten Maßnahmen wird auch der Knappheit von Lkw-Stellplätzen auf Rastanlagen entlang der Autobahnen entgegengewirkt. Parksuchverkehr wird mit Parkleitsystemen vermindert und mit Kompaktpark- und Kolonnenparksystemen werden bestehende Parkflächen effizienter ausgenutzt.

Bayern arbeitet zudem an verkehrsträgerübergreifenden Konzepten, vor allem mit dem Ziel, verstärkt Transporte auf umweltfreundliche Verkehrsträger zu



verlagern. Dazu fördert der Freistaat den Kombinierten Verkehr (KV) und sorgt an erster Stelle für ein bedarfsgerechtes Netz von Umschlaganlagen und Güterverkehrszentren. Bayern verfügt deutschlandweit über eines der leistungsfähigsten Netze in diesem Bereich, das stetig weiterentwickelt wird. Dabei geht es auch um innovative und standardisierte Terminalkonzepte.

Ein weiterer Schwerpunkt ist eine moderne Logistik und Technik. Damit die bayerische Logistikbranche auch künftig einen Spitzenplatz einnimmt, wurde die Logistik Initiative Bayern als Dachmarke für den Logistikstandort Bayern gegründet. Sie soll die Zusammenarbeit der Logistikunternehmen untereinander und zwischen Wirtschaft und Wissenschaft verbessern, dadurch noch mehr Synergieeffekte erzielen und Innovationen auf den Weg zu bringen.

Der Freistaat fördert technische und betriebliche Innovationen, die zur intelligenten Nutzung der Infrastruktur, Verlagerung von Transporten auf umweltfreundliche Verkehrsträger, Steigerung der Leistungsfähigkeit von Verkehrsträgern und zum Einsatz neuer Technologien beitragen.

In Innenstädten unterstützt Bayern z.B. die Optimierung der Kombination von emissionsfreien Lastenfahrern und Mikro-Depots mit einer Reihe von Projekten. Besonders viele und innovative Projekte verfolgt Bayern zur Verlagerung von Transporten von der Straße auf die Schiene. So wurden z.B. verschiedene Schienenverbindungen untersucht und erfolgreich Optimierungspotenziale hin zu einem größeren Anteil des Schienengüterverkehrs umgesetzt. Ein Beispiel für den Einsatz neuer Technologien ist das Projekt NiKRASA, bei dem es um die Entwicklung einer einfachen und an Standards orientierten Umschlagplatte für den KV geht, die die Verladung nicht-kranbarer Lkw-Sattelanhänger ermöglicht. Bei einem Marktanteil von ca. 95 Prozent nicht-kranbarer Sattelanhänger könnte hier ein großes Verlagerungspotenzial erschlossen werden.

Intermodaltransport-Konzept Bayern 2025

NiKRASA ist Bestandteil des Intermodaltransport-Konzepts Bayern 2025, einem Angebot für die Transportwirtschaft mit den Schwerpunkten Standardisierung, Vernetzung, Automatisierung und Digitalisierung. Ein weiteres Projekt ist z.B. der Future Trailer. Hier haben erstmals Wettbewerber gemeinsam an der Verbesserung der Kompatibilität von Sattelanhängern im intermodalen Transport gearbeitet. Die Erfahrungen aus dem Projekt sollen auch auf einen für den KV optimierten Schienengüterwaggon übertragen werden. Er soll u.a. durch eine niedrigere Bauweise weitere Strecken

für den KV erschließen. Kürzlich abgeschlossen wurde das europäische Projekt Alpine Innovation for Combined Transport. Internationale Partner verfolgen hier den neuen Ansatz, auf den KV in Europa Wissen und Erfahrungen aus der industriellen Produktion zu übertragen. Bayern ist hier Lead Partner. Bei Future Tarp wird es um die Lkw-Plane für den Einsatz im Schienenverkehr gehen. Für Umschlagterminals sollen Systeme zur Stapelbarkeit von Sattelanhängern mit Hilfe von NiKRASA entwickelt werden, um vor allem Umschlagvorgänge effizienter zu gestalten, aber auch die oft beschränkten Platzverhältnisse in Terminals optimal auszunutzen. Schließlich sollen innovative Geschäftsmodelle auch kleinen und mittleren Transportunternehmen, die bisher auf die weniger effiziente Rollende Landstraße festgelegt sind, den Zugang zum Unbegleiteten KV ermöglichen.

Bayern legt großen Wert auf die aktive Beteiligung der Wirtschaft und setzt daher vor allem auf praxisorientierte Projekte. Das Bayerische Verkehrsministerium stellt damit als verlässlicher Partner die Weichen für die Stärkung der Logistik und nachhaltige Bewältigung des Güterverkehrs.



*Dr. Karin Jäntschi-Haucke
Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr*

Logistikimmobilien mit System

Schnell, wirtschaftlich
und nachhaltig.





SEGRO CITYPARKS

Urban, ästhetisch und nachhaltig.

In Frankfurt-Rödelheim entsteht auf dem ehemaligen Gelände der US-Army ein moderner Gewerbepark. Bei der Entwicklung arbeitete SEGRO eng mit den Verantwortlichen für Stadtentwicklung zusammen.

→ Fortsetzung auf den Folgeseiten





URBANE LOGISTIK-HOTSPOTS

Die Antwort auf aktuelle Megatrends?

Der E-Commerce boomt, die Re-Urbanisierung prägt die Anforderungen an unser modernes Leben – das ist an sich nichts Neues. Beides zählt seit vielen Jahren zu den Megatrends, die auch die Anforderungen an die Entwicklung von Gewerbe- und Logistikkimmobilien prägen und zeitgemäße Typen erfordern. Unter dem Begriff „Urbane Logistik“ werden diese nun in den Innenstädten etabliert. Doch wie kann man die Anforderungen der KEP-Dienstleister mit denen der Anwohner und Kommunen in Einklang bringen? Denn eines ist klar: Aufgrund des Flächenmangels gibt es nur wenig Möglichkeiten, attraktive Standorte zu finden. Die meisten unbebauten Grundstücke liegen einfach zu weit in der Peripherie. Bei den infrage kommenden Grundstücken handelt es sich daher häufig um Brownfields, also aufgegebene Industrieareale innerhalb einer bestehenden Infrastruktur.

Die Entwicklung vom Brownfield zum modernen urbanen Logistik-Hotspot bringt daher echte Herausforderungen mit sich. Zunächst müssen die Flächen auf Altlasten hin geprüft werden – Brachflächen wie ehemalige Militärstützpunkte oder Industrie- und Produktionsstandorte benötigen umfangreiche Bodenanalysen.

Der SEGRO CityPark Köln ist ein Paradebeispiel für die erfolgreiche Revitalisierung eines Traditionsstandorts.

Es muss neben dem Wunsch, das besondere Stadtbild zu erhalten, also auch einer Verantwortung hinsichtlich des Umweltschutzes und der dort zukünftig angesiedelten Unternehmen nachgekommen werden. Hinzu kommt die Entwicklung von Verkehrskonzepten und einer guten Infrastruktur, die die Anforderungen aller Beteiligten berücksichtigen – auch der Anwohner. Das funktioniert nur in enger Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen für die Stadtplanung.

Bei dem Gedanken an Logistikkimmobilien oder an die Umnutzung ehemaliger Produktions- oder Militärstützpunkte zum innerstädtischen Gewerbepark fürchtet manch einer immer noch den Bau eines unästhetischen Betonklotzes vor seiner Tür. Wird dann noch die Nutzungsart „urbane Logistik“ in den Raum geworfen, sehen vor allem Anwohner häufig reihenweise Lkw zur Anlieferung und Abholung von Waren vor ihrem geistigen Auge. Ein grauer Betonklotz, der für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgt – wer will das schon? Und genau deshalb setzen Projektentwickler wie SEGRO schon seit vielen Jahren neben einer modernen und ansprechenden Architektur und nachhaltigen Bauweise – alle neu gebauten Objekte sind mit dem Umweltsiegel, DGNB-Gold-Zertifikat, ausgezeichnet – solcher Gewerbeparks auch auf ein vielfältiges Nutzerkonzept, bestenfalls mit einem echten Mehrwert für Anwohner und Kommunen.

Wie solche Entwicklungen aussehen können und wie durch intelligente Nutzungskonzepte sowie einen Mehrwert für den Stadtteil auch für ein Mehr an Akzeptanz bei Anwohnern und Kommunen gesorgt werden kann, das zeigen momentan die in der Entwicklung befindlichen SEGRO CityParks in Frankfurt am Main und Köln. Zentral in den deutschen Metropolen gelegen, entstehen auf dem ehemaligen Gelände der US-Army respektive dem Gelände einer stillgelegten Lackfabrik Logistikstandorte mit gleich mehreren Besonderheiten.





Zunächst punkten die beiden Standorte durch die zentrale Lage – das Stadtzentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt erreichbar – zudem profitieren die zukünftigen Nutzer von der hervorragenden Infrastruktur. Da großzügige Flächen wie diese gerade in deutschen Großstädten zur Mangelware gehören, und das auch nicht nur im Logistikbereich, werden die Standorte in Frankfurt und Köln vielfältigen Nutzungskonzepten zugeführt.

Neben den urbanen Logistikhallen entstehen Industrie-, Service- und Büroflächen. Das ermöglicht die Ansiedlung von klassischen KEP-Dienstleistern sowie von Agenturen, Freizeiteinrichtungen, Groß- und Fachhandel oder Kleingewerbe, beispielsweise aus dem Bereich des Urban Manufacturing. Dafür bieten die modernen Hallen mit Flächen von 800 bis zu 14.500 Quadratmetern ideale Voraussetzungen. Auch eine Expansion am Standort ist möglich. Große Fensterflächen und Dachkuppeln sorgen für ein Mehr an Tageslicht.

Die Maßnahmen für eine verbesserte Umweltbilanz gerade großer Logistik- und Produktionsstandorte sind vielfältig. Zunächst wurde der Ruf nach einem optimalen „Carbon Footprint“ immer lauter. Heißt: Die Nutzung von umweltfreundlichen und recycelten Materialien sowie deren optimierte Produktion und Transportkette für eine möglichst CO₂-neutrale Entwicklung. Um die Nutzung und den damit verbundenen Energiebedarf zu optimieren, wurde zunächst auf den Einsatz von Simulationsprogrammen gesetzt. Seit Anfang dieses Jahres testet SEGRO zudem ein innovatives Smart-Building- und Datenanalyse-Pilotprojekt.

Bei 20 der aktuellen Logistikimmobilienentwicklungen in ganz Europa werden die praktischen Möglichkeiten und Vorteile einer Reihe von Technologien untersucht, um die Betriebs- und Umweltleistung der Gebäude zukünftig zu verbessern.

Geht die Immobilie dann in Betrieb, geht es darum, auch das Gelände rund um das Objekt zu optimieren. Zum Beispiel durch den Einsatz von Bienenstöcken, Insektenhotels und Vogelnisthöhlen. Diese Maßnahmen haben nämlich einen weiteren positiven Effekt: Das Areal rund um die Objekte wird deutlich stärker begrünt, die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter der Unternehmen dadurch erhöht.

Und da schließt dann auch der letzte Punkt einer zeitgemäßen und vor allem zukunftsfähigen Immobilie an: das Wellbeing. Der vermeintliche Wohlfühlfaktor spielt gerade im War for Talents neben einer attraktiven Arbeitsstätte mit guter Anbindung an den ÖPNV eine immer entscheidendere Rolle. Durch die Ansiedlung eines Fitnessstudios oder auch einer Kletterhalle kann die Work-Life-Balance innerhalb des Gewerbeparks durchaus verbessert werden. Wird dann noch die Möglichkeit geboten, sich auf den Freiflächen ein wenig frische Luft zu gönnen, kann dies ein durchaus wichtiger Faktor bei der Wahl eines Arbeitgebers sein und eine entscheidende Rolle bei der Akzeptanz eines solchen Standorts mit sich bringen. Dazu zählen neben Anwohnern und potenziellen Arbeitnehmern auch die Verantwortlichen für Stadtentwicklung. Der Dialog mit diesen ist ebenso ausschlaggebend für eine erfolgreiche Entwicklung wie die Akzeptanz vor Ort.

Ob grüner Strom, recycelte Baumaterialien oder Mooswände – SEGRO achtet bei allen Entwicklungen auf Nachhaltigkeit.

Vom Lettershop zum Full-Service-Fulfiller

dataform dialogservices GmbH im mittelfränkischen Ammerndorf passt in keine der gängigen Kategorien. Einerseits ist das Unternehmen ein Full-Service-Fulfillment-Dienstleister für E-Commerce und b2b mit konstant starkem Wachstum seit Jahren. Andererseits liegen die Wurzeln des über 40jährigen Unternehmens im Dialogmarketing, dem hochwertigen Digitaldruck und der damit verbundenen sensiblen Verarbeitung personenbezogener Daten.

Gleichzeitig entwickelt das Unternehmen derzeit in Buchschwabach ein ganzes Gewerbegebiet und baut auf einer 150.000 m² großen Teilfläche ein Gewerbe-, Fulfillment- und Logistikzentrum. Grund genug für LogReal.Direkt, die Geschäftsführer Walter Dinkelmeyer und Klaus Vollmer gemeinsam mit dem Leiter Fulfillment Stephan Preiß zu treffen.

Wie es zu dieser ungewöhnlichen Entwicklung von dataform gekommen?

Walter Dinkelmeyer: dataform hat als Lettershop vor über 40 Jahren begonnen. Wir haben uns über die Jahre stets mit unseren Kunden und deren Anforderungen weiterentwickelt. Vor gut 15 Jahren mehrten sich die Anfragen, neben dem eigentlichen Druckerzeugnis auch die Lagerung, Kommissionierung und die Distribution zu übernehmen – die Geburtsstunde des zweiten Standbeines dataform Fulfillment. Im Laufe der Jahre kamen zwei Fulfillment-Standorte in Großweismannsdorf und Nürnberg hinzu. Heute sind wir Dienstleister für Kunden mit und ohne Bezug zum Dialogmarketing.

Stephan Preiß: Insbesondere im Pharma-Bereich haben wir eine Branchenexpertise entwickelt und diese durch die GxP-Validierung und entsprechende Zertifizierungen abgesichert. Noch halten sich b2b und E-Commerce fast die Waage. Wachstumstreiber ist zunehmend der Bereich E-Commerce-Fulfillment für den anspruchsvollen Kunden, der Alternativen zu den Big Playern sucht. Wir werden im laufenden Jahr rund 1,4 Millionen Sen-



Beratungs- und Vermarktungspartner
Rudolf Hämel
Telefon +49 (0) 6026 999 0240



Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce

dungen verschicken – leider, denn unser Wachstum ist seit 2018 aus räumlichen Gründen extrem begrenzt. Aber unser neuer Firmenstandort ist ja bereits in Sicht.

Wie wirkt sich Ihr neuer Standort auf die möglichen Kapazitäten aus?

Klaus Vollmer: Das Management-Team ist sich einig darin, dass wir den Umsatz bis Ende 2025 verdoppeln werden. Unser neuer Unternehmenssitz ist dafür Voraussetzung und Anspruch zugleich.

Wir verfügen bald über ausreichend Fläche inklusive Expansionsmöglichkeiten in beiden Sparten. Dies ist insbesondere für das Fulfillment elementar, um nicht wie in den letzten drei Jahren immer wieder potenzielle Neukunden ablehnen zu müssen. Noch entscheidender ist für uns die weitere Prozessverbesserung und Automatisierung. In den heutigen Räumlichkeiten können wir einfach die Prozesse in beiden Sparten nicht mehr optimieren. Und künftig wird es an Platz und modernster Intralogistik nicht mangeln, worüber wir uns sehr freuen. Hinzu kommt, dass wir ohne Umwege künftig den Produktions-Output direkt dem Fulfillment zuführen können, was für unser Tagesgeschäft bei immer kürzer werdenden SLA's ein entscheidender Wettbewerbsvorteil werden wird. Die Durchlaufzeiten im Dialogmarketing werden immer schneller, die Kommunikationswege werden crossmedial. So sind wir bereits heute in der Lage, einem Warenkorbbrecher über moderne Trigger-Marketing-Tools innerhalb 48 Stunden

z.B. eine hochwertig digital gedruckte Postkarte mit seinem relevanten Warenkorb plus passenden und zielgerichteten Up-sell-Produkten in den Briefkasten zu zaubern. Das bedeutet eine extrem enge Supply Chain für Druck, Präsent, Verpackung und Versand. Wir können das und unterstützen unsere Kunden dadurch in der Verlängerung von Wertschöpfungsketten.

Wie können Sie parallel zu Ihrem Daily Business ein Gewerbegebiet entwickeln und das Gebäude planen?

Walter Dinkelmeyer: Sie haben natürlich Recht mit Ihrer Frage. Dazu hätten wir weder Kapazität noch das nötige Knowhow. Zur Erläuterung ein Schwenk in die Unternehmensgeschichte: dataform war vom ersten Tag ein inhabergeführtes Unternehmen der Familie Neumann. Ich begleite das Unternehmen seit 1989 in leitender und geschäftsführender Funktion und habe nach dem plötzlichen Tod zunächst des Vaters und kurz darauf des Sohnes die Leitung übernommen. Nach schwierigen Jahren haben wir 2018 einen Teil der Gesellschaft mit der Absicht veräußert, dataform mit einem neuen Gesellschafter zu alter Stärke mit neuen Märkten zu entwickeln. Mit unserem neuen Gesellschafter wurde es möglich, die längst überfällige Zusammenführung der drei Standorte zu einem Unternehmensstandort zu konzipieren. Mit vereinten Kräften und unter Federführung unseres Gesellschafter Mathias Mendel haben wir in Rekordzeit einen Standort identifiziert, mit der Gemeinde und den Grundstücksbesitzern verhandelt und die Grundstücke erworben, die Änderung des Flächennutzungsplans



• Das Gewerbegebiet in Buchschwabach. Hinten die geplanten Neubauten von dataform



Visualisierung des
künftigen dataform
Fulfillment Centers

begleitet und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt, der neben unserem Grundstück noch weitere Grundstücke für die Entwicklung von kleineren Gewerbeeinheiten enthält.

Zu allem Überfluss gab es auch noch einen Bürgerentscheid, den wir zwar mit 80 Prozent für uns entscheiden konnten, der aber neben erheblichen finanziellen Mitteln mehr als vier Monate Zeit gekostet hat. Ohne die Fachkompetenz und Durchsetzungsfähigkeit im Gesellschafterkreis wäre dies nicht möglich gewesen. Wir sind deshalb erleichtert, dass die Bauarbeiten nun begonnen haben und wir mit den ersten Teilumzügen im zweiten Quartal 2021 rechnen.

Können Sie Details zum geplanten Neubau erläutern?

Stephan Preiß: Wir beschäftigen uns bereits seit Projektstart mit den intralogistischen Fragestellungen für beide Geschäftsfelder. Priorität lag hierbei natürlich auf der zukunftsorientierten Planung des Fulfillments und der baulichen Berücksichtigung aller Notwendigkeiten für unsere Bestandskunden – mit besonderer Aufmerksamkeit für die Pharmakunden.

Mit unseren fränkischen Nachbarn von Klinkhammer Intralogistics in Nürnberg haben wir in mehreren Projektschritten ein intralogistisches Layout entwickelt, das unsere heutige Kunden- und Güterstruktur berücksichtigt, eine hohe Skalierbarkeit aufweist und durch Teilautomatisierungen auch hohe Wachstumsgeschwindigkeiten ermöglicht. Weitere wichtige Planungsprämisse war die optimale physische Verbindung der beiden Geschäftsfelder. All dies führt zu einem Techniklayout, bei dem manuelle Fachbodenkommissionierung mit Förder-technik zur Entfernungsüberbrückung verbunden wird. Auch fahrerlose Transportsysteme können integriert

werden. Je nach Kundenanforderung und Gutstruktur haben wir somit entsprechende Bereiche vorgesehen, die wir unterschiedlich stark ausbauen können. Somit sollten wir für künftige Anforderungen flexibel aufgestellt sein. Natürlich gibt es auch entsprechende Lager-, Nachschub- und Kommissionierflächen für palettierte Ware.“

Was bedeutet das in konkreten Zahlen?

Stephan Preiß: Noch haben wir uns nicht final festgelegt, ob wir die gesamten 60.000 m² ab dem ersten Tag selbst nutzen oder 10.000 m² bis 20.000 m² zunächst vermieten werden. Nicht zuletzt nach Corona wollen wir hier die Entwicklung noch etwas beobachten. Bei voller Nutzung können wir – je nach Warenart und Regalierungsvariante – zwischen 60.000 und 80.000 Palettenplätze und zwischen 80.000 und 120.000 Fachbodenkommissionierplätze (400 x 600 mm) zur Verfügung stellen. Wir beobachten derzeit die Entwicklung und Kundenanfragen. Wir vermuten, dass sich die Nachfrage in Richtung kleinteilige Kommissionierung verstärken wird und wir daher etwas weniger Palettenplätze und dafür mehr Fachbodenkommissionierplätze umsetzen werden. Glücklicherweise sind wir hier vom Planungsansatz sehr flexibel.

Wie stemmt das Management all diese Vorbereitungs- und Planungsaufgaben neben dem Tagesgeschäft?

Walter Dinkelmeyer: Das war zu Beginn des Projektes eine der Fragen, die es zu beantworten galt. Wir sind ein klassisches Mittelstandsunternehmen ohne üppige Ressourcen für derartig große Projekte. Wir haben daher im Gesellschafterkreis beschlossen, rechtzeitig in Personal, Organisation und Systeme zu investieren. Dies begann mit der Stärkung der Geschäftsführung durch

Klaus Vollmer und des Managementteams mit Volker Schuster für den Bereich Dialogmarketing sowie Miljan Bakmaz für das Fulfillment. Den gesamten Planungs- und Entwicklungsprozess für den Neubau hat unser Gesellschafter Mathias Mendel übernommen, der über entsprechende Erfahrung in Projekten dieser Dimension und besonders in Logistik und Fulfillment verfügt.

Klaus Vollmer: Ein wesentlicher Vorteil ist die Tatsache, dass wir sowohl die Technik im Lager als auch die IT vor dem Umzug komplett installieren und testen können. Für den Bereich Dialogmarketing können wir somit alle notwendigen Systeme vorab funktional prüfen, einzelne Maschinen werden ersetzt und bereits im Neubau installiert. Mit einem strammen Umzugswochenende sollten wir wieder zu 100 Prozent produktionsbereit sein. Im Fulfillment ist die Herausforderung deutlich größer. Aber auch hier haben wir einen klaren Plan.

Stephan Preiß: Im Fulfillment wird die Regalierung und Fördertechnik ebenfalls entsprechend vorbereitet sein. Die meisten unserer Kunden bewegen sich im eCommerce oder vergleichbaren Prozessen und werden daher faktisch im „Livebetrieb“ umgezogen. Das bedeutet, dass wir die wesentlichen Mengen Kunde für Kunde an Wochenenden vom alten in den neuen Standort verlagern werden. Unser Vorteil ist, dass wir mit kleinen Volumen üben können. Wir sind guter Dinge, dass unsere Kunden vom Umzug kaum beeinträchtigt werden.

Was sagen Ihre Kunden und Mitarbeiter zu dem neuen Standort?

Klaus Vollmer: Die Reaktion unserer Kunden ist positiv. Das Feedback der Kunden im Dialogmarketing zeigt uns, wie wichtig dieser Schritt für dataform ist. Sicher wird dies der innovativste und prozesstechnisch beste Standort in diesem Segment in Süddeutschland sein – ein Referenzprojekt für die Branche.

Walter Dinkelmeyer: In den vergangenen Jahren mussten wir im Fulfillment nicht nur Kundenanfragen mangels räumlicher Möglichkeit ablehnen, sondern teilweise uns auch von Kunden trennen, die zu stark gewachsen waren – ein Alptraum! Mit den geschilderten Kapazitäten in Buchschwabach senden wir ein klares Signal an unsere bestehenden Kunden und an potenzielle Neukunden: Wir sind bereit, mit unseren Partnern in effizienten Prozessen zu wachsen. Darauf freuen sich auch unsere Mitarbeiter in den Fulfillment Standorten Nürnberg und Großweismannsdorf. Durch die gute ÖPNV-Anbindung gehen wir davon aus, dass die große Mehrheit der Kollegen aus Nürnberg auch in Buchschwabach weiter an Bord sein wird und wir neue Kollegen aus dem Umfeld von Buchschwabach begeistern können.

Stephan Preiß: Auch logistisch gesehen hilft uns der Standort in Buchschwabach mit der guten Verbindung an die gängigen Paketzentren und die kurze und direkte Autobahnanbindung. Auch die Nähe zum Nürnberger Hafen und dem Containerbahnhof macht den Standort logistisch attraktiv.

Wie erwähnt gab es im Vorfeld eine Bürgerinitiative gegen Ihr Projekt. Um was ging es den Gegnern konkret?

Walter Dinkelmeyer: Die Hauptargumente waren die immer wieder mit Recht zu diskutierenden Punkte bei Gewerbeflächen dieser Größenordnung: Flächenversiegelung, Verkehrsbelastung, Schutz von Flora und Fauna und in unserem speziellen Fall der Hochwasserschutz für den Roßtaler Ortsteil Buchschwabach. Also wirklich ernst zu nehmende Themen. Wir hatten von Beginn an diese Themen im Auge und haben während der ersten Bürgerversammlung in Buchschwabach unsere Lösungsansätze vorgestellt. Die Große Mehrheit der Bürger der Gemeinde Roßtal hat das gewürdigt und uns im Bürgerentscheid unterstützt.

Hier die Kernpunkte:

- ❖ Wir gleichen die Flächenversiegelung vollständig auf eigenem Gelände aus, legen im nördlichen Bereich des Grundstückes eine biotopartige Grünfläche inklusive Regenrückhaltebecken an, das den Hochwasserschutz für Buchschwabach deutlich erhöht im Vergleich zu heute.
- ❖ Der Bau wird nach den Richtlinien der Deutsch Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) im Standard Gold errichtet. Die Dachflächen werden mit Photovoltaikmodulen bestückt, die ca. fünf Megawatt Ökostrom produzieren. Auch bei diesen Aspekten werden wir unsere nachhaltige Unternehmenskultur umsetzen.

Managementteam (v.l.): Klaus Vollmer, Stephan Preiß und Walter Dinkelmeyer



Covid-19 Virus des Anstoßes auch für die Logistikbranche?

Von Prof. Dr. Thomas Beyerle, Catella,
Hochschule Biberach

Eigentlich bräuchte man für das, was Politiker in den letzten Wochen mit Blick auf unterbrochene Warenströme immer wieder artikuliert haben, eine Relocation Agentur. Denn nichts Geringeres stünde auf der politisch-ökonomischen Tagesordnung als einen Teil der Globalisierung wieder zurückzudrehen. „Neu zu denken“, wäre freilich eine politisch weichgespültere For-

mulierung. Mit Blick auf die Immobilienbranche wäre das dann ein neuer räumlicher Ansatz der „relocation“ von Kapital- und vor allem Warenverkehren.

Zugegeben: Wenn Masken oder Beatmungsgeräte in Notzeiten nicht sofort geliefert werden können, hat das eine andere Qualität als das Warten auf das neueste iPhone oder die Avocado aus Mexiko. Der Ruf „Die Produktion nach Europa bzw. Deutschland zurückzuholen“ ist deshalb vor dem Hintergrund von COVID-19 sofort nachvollziehbar, schließlich stellt eine NICHT Lieferung ein sogenanntes Marktversagen dar. Versehen mit einem Preisschild würde dann – der klassischen Handelstheorie folgend – ein deutlich höherer Wert erscheinen bei der Produktion und Dislozierung im Heimatmarkt. Und dass die Transport-, Verkehrs- Logistik- & Produktionsbranche dies mit einem lachenden aber auch weinenden Auge sehen wird, ist offensichtlich.

Doch die Bändigung des Virus und die Sicherstellung einer just-in-time-Lieferung durch eine Rückverlagerung anzugehen, erscheint als eine neue Dimension im globalen Wettbewerb. Schließlich ist die Standortentscheidung eines Unternehmens eine fundamentale, keine, welche sich an kurzfristigen Zyklen sondern an Herstellungskosten in Kombination mit Qualitätsansprüchen primär orientieren sollte. Und mehr noch: Diese basiert auf zwei aufeinanderfolgenden Standortentscheidungen. Nach einer Phase der Auslandsproduktion trifft ein Unternehmen erneut eine Standortentscheidung. Es verlagert den Funktionsbereich ganz oder teilweise wieder zurück ins Heimatland: Die erste Standortentscheidung wird durch die Rückverlagerung sozusagen wieder rückgängig gemacht. Es findet, wenigstens zeitweise eine Konzentration am heimischen Standort statt, solange der höhere Preis bei gleicher oder höherer Qualität





beim Nachfrager akzeptiert wird. Genau das ist aktuell der Wunsch vieler Politiker. Immer in der Hoffnung, dass die Nachfrager am Ort der Leistungserstellung sitzen und die notwendige Zahlungsbereitschaft mitbringen. Am Beispiel der Masken und des Toilettenpapiers erkannten wir ja die Volatilität in der Preisfindung. Spätestens an dieser Stelle wird klar: Es ist eine Gleichung mit mindestens zwei Unbekannten, welche ganz nebenbei die Außenwirtschaftstheorie und die komparativen Kostenvorteile in Frage stellt.

Die aktuelle Corona-Krise wirkt deshalb als ein Musterbeispiel für eine disruptive, tiefgehende Veränderung und bringt das 30 Jahre alte Management-Konzept der VUCA-Welt (volatility, uncertainty, complexity, ambiguity) zurück auf die Tagesordnung: Die durch Covid-19 ausgelöste Unsicherheit, verbunden mit der Komplexität (Multidimensionalität) der weltweiten Lieferketten hat uns die Verwundbarkeit der globalen Wertschöpfungsketten unmittelbar vor Augen geführt. Die Corona Krise löst eine Neubewertung der Risiken im Trade Off zwischen Effizienz- und Risikoaspekten der Unternehmen aus. Dies führt langfristig zu einer Veränderung in der Struktur logistischer Prozesse und somit auch beim Bedarf an Logistikflächen. Deutschland ist dabei besonders betroffen, da die Verflechtung in internationale Lieferketten größer ist als bspw. in China oder den USA. Knapp 89 Prozent aller Güter werden nach Angaben des ifo Instituts aus elf oder mehr Ländern importiert.

Die Veränderung der Güterströme wird infolge der politischen Ideen die logistische Attraktivität von Standorten erzwingen und zumindest taktisch verändern:

- ⚡ Nearshoring erfordert weniger Umschlaghallen, aber letztlich mehr Bestands- und Lagerhallen
- ⚡ Steigende Nachfrage von intermodalen Standorten durch die Diversifizierung der Lieferketten
- ⚡ Reduktion von Just-in-time Lieferungen führt zu einem Ausbau der Lagerhaltung insgesamt

- ⚡ Local-for-Local-Sourcing: Attraktivität von Standorten nahe Ballungszentren steigt
- ⚡ Steigende Sicherheitsbestände (bei Global Sourcing Strategien) wodurch größere Waren-/Bestandslager nötig sind

Die Corona Pandemie wird spürbare Auswirkungen auf Nachfrageverhalten, Lieferketten und Produktionsprozesse in der Logistik zur Folge haben und maßgeblich durch die angestiegene Unsicherheit geprägt. Die Entwicklungen im 3D-Druck und bei digitalen Produktionstechniken haben bereits in den letzten Jahren zu einer (Teil)Rückverlagerung von Produktionsstätten geführt. Aufgrund der nochmals gestiegenen Risiken bei Just-in-time-Lieferungen und den damit verbundenen niedrigen Sicherheitsbeständen ist mit einer Beschleunigung zu rechnen. Der Trend zum Insourcing bzw. Nearshoring wird sich besonders auf die Sektoren konzentrieren, die am stärksten von den globalen Wertschöpfungsketten abhängen und in der Produktion auf Roboter zurückgreifen können. In Deutschland sind das die Auto- und Transportzulieferer sowie die Elektro-, Chemie- und Textilindustrie – Branchen, die etwa zwölf Prozent ihrer Vorprodukte aus Niedriglohnländern importieren. Der Risikobewertung von (vorgelagerten) Wertschöpfungsketten, insbesondere bei Global und Single Sourcing Strategien, wird ebenfalls mehr Gewicht zukommen und die Abhängigkeit zu Single Lieferanten wird abgebaut.

Wir gehen davon aus, dass Investoren aus anderen Segmenten (Hotel, Einzelhandel, Büro) und anderen Assetklassen (Anleihen, Geldmarkt) vermehrt Kapital in Richtung Logistikimmobilien umschichten. Treiber ist dabei die zu erwartende politische Impulssetzung, gerade aus dem asiatischen Großraum wieder verstärkt Produktionsabschnitte „nach Europa und damit auch nach Deutschland“ zurückzuholen.



RHENUS WAREHOUSING SOLUTIONS
FÜR JEDE ANFORDERUNG EINE LÖSUNG!
www.rhenus-warehousing-solutions.com

RHENUS
 LOGISTICS



GEGEN DEN TREND

Exeter hat Erfolg auch in Corona Krise

Im Exeter Logistik Park Leipzig stehen zum 2. Quartal 2021 27.500 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Auch in der Corona Krise konnte die Exeter Property Group neue Kunden für das Logistikimmobilienportfolio in Deutschland und in Österreich gewinnen. Der Entwickler ist über die derzeit 100 prozentige Vermietungsquote des Exeter European Value Venture Investmentfonds II und III (EEVVI II und III) hoch erfreut.

Der letzte Stand der Vermietungen sieht für Exeter Principal Niko Gedaze erfreulich aus: „Der in Düsseldorf ansässige internationale Großhändler Goblin GmbH mietet 10.000 m² Logistikfläche in Buchholz (in der Nordheide bei Hamburg)“. Es handelt sich um ein Asset aus dem EEVVI II. Exeter hat die Flächen bereits in April übergeben. Es wurde ein langfristiger Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Die 17.000 m² große Logistikimmobilie in Lehrte bei Hannover (ein Asset aus dem EEVVI III) ging an den Möbelschneider POCO. Bei beiden Vermietungen war Colliers International für Exeter beratend tätig.

Das für den EEVVI III kürzlich akquirierte Blue Wing Portfolio mit insgesamt 9 Paketverteilerzentren von Hermes profitiert von Mietvertragsverlängerungen mit Hermes an diesen strategisch wichtigen Standorten.

Das Neubauprojekt am Flughafen BER in Bohnsdorf steht vor der Fertigstellung. Bereits ab September stehen die vier hochwertig ausgestatteten und nach DGNB

Gold zertifizierten Einheiten zur Verfügung. Die vier autarken Abschnitte können ab sofort mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren gemietet werden. Exeter freut sich über ein reges Interesse von Nutzern aus den Bereichen E-Commerce, Handel, Produktion und Logistik, die die Vorzüge dieses Standortes wie die ÖPNV Anbindung, die gute Verfügbarkeit von Arbeitskräften sowie die Eröffnung des neuen Flughafens BER in diesem Jahr erkannt haben und davon profitieren möchten.

Fertigstellung des Exeter Logistik Parks

Zum 2. Quartal des nächsten Jahres erfolgt die Fertigstellung des Exeter Logistik Parks in Leipzig. Drei Units mit insgesamt 27.500 m² Nutzfläche warten dort auf Nutzer aus den Bereichen Logistik, E-Commerce oder Produktion. Der Logistik Park liegt direkt am Schkeuditzer Kreuz, wo sich die A14 und die A9 treffen. Jede Unit verfügt über ein ebenerdiges Tor. Hinzu kommen 21 Überladebrücken und drei Jumbotore. Auch in Leipzig erfüllt die Exeter-Immobilie alle gängigen Nachhaltigkeitskriterien.

Im 3. Quartal 2021 ist die Großentwicklung in Paderborn bezugsfertig. Im dortigen Exeter Logistik Park entstehen auf 61.000 m² sechs Units von 8.600 bis 10.000 m² für Nutzer aus den Bereichen Logistik, E-Com-

merce und Produktion. Das Gelände liegt direkt an der A33. Eine Bushaltestelle ist nur 100 Meter entfernt. Der gesamte Komplex hat eine lichte Höhe von 10,50m UKB und verfügt pro 1.000 m² über ein Sektionaltor bzw. eine Überladebrücke. Stellplätze für Pkw und Lkw sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Bauweise ist nachhaltig. Erste Verhandlungen mit Interessenten aus dem E-Commerce- und Logistikbereich werden aktuell geführt.

Neue interessante Anlagemöglichkeiten

Während der Investmentmarkt in der Corona Krise im ersten und zweiten Quartal 2020 aufgrund der herrschenden Reisebeschränkungen insgesamt eine deutliche Verlangsamung der Investmentaktivitäten sowie Schwächen im Bereich der Finanzierung aufzeigte, rechnet Exeter für die beiden EEVVI III und der Core (+) Funds ab dem dritten Quartal 2020 mit einem spürbaren Anstieg der Transaktionen, da die Nachfrage nach drittverwendungsfähigen Immobilien nicht nachgelassen, sich aber aufgrund der Krise in die zweite Jahreshälfte verlagert hat. Niko Gedaze: „Wir haben die Zeit des Shutdowns genutzt und die Investmentpipeline mit neuen interessanten Anlagemöglichkeiten gefüllt. Es befinden sich konkret fünf Immobilien für die beiden aktiven

Fonds in einer exklusiven Due Diligence Prüfung. Auch neue Portfoliokäufe haben sich in Europa angekündigt. Es bleibt spannend!“

Niko Gedaze

Principal, Investment Officer &
Asset Manager, Exeter Property Group
Königsallee 61, 40215 Düsseldorf, Deutschland

Tel.: +49 211 4247 1150

Mobil: +49 151 726 58580

Fax: +49 211 4247 1450

Email: ngedaze@exeterpg.com



In Paderborn entstehen insgesamt 61.000 m² Logistik-, E-Commerce- und Produktionsflächen auf einem ehemaligen Schlachthofgelände.





WARE SUCHT LAGER?

Schmitt Logistik räumt um und schafft kurzfristig Platz



Auf den insgesamt 200.000 Quadratmetern umfassenden Lagerflächen der Schmitt Gruppe herrscht zur Zeit neben dem typischen Tagesgeschäft außerplanmäßiges Treiben. „Die Tatsache, dass im Rahmen der Coronakrise immer noch viele Waren stranden und dringend einen Lagerplatz suchen, hat uns dazu bewogen, durch Umräumen ca. 10.000 Quadratmeter Fläche für kurzfristige Bedarfe frei zu räumen und zur Verfügung zu stellen“, erklärt Julia Schmitt, Logistikmanagerin der familiengeführten Schmitt Gruppe. Das Un-

ternehmen mit Firmensitz in Vellberg betreibt insgesamt fünf Standorte an der A6 und A7 im nördlichen Baden-Württemberg und einen eigenen Fuhrpark mit 40 Zugmaschinen. 450 Mitarbeiter sind in den Geschäftsbereichen Kontraktlogistik, Inhouse Logistik und Spedition beschäftigt.

→ Fortsetzung auf den Folgeseiten





*Fuhrpark:
40 Zug-
maschinen
umfasst
der eigene
Schmitt-
Fuhrpark*

SCHMITT LOGISTIK

Aus Aufgaben Lösungen machen

Seit über 80 Jahren erbringt die familiengeführte Schmitt Gruppe logistische Leistungen. Das Unternehmen besteht aus Schmitt Logistik, Schmitt Internationale Spedition und dem SLS Personalservice. Alle Betriebe arbeiten eng verzahnt miteinander. Am Firmensitz Vellberg, Baden-Württemberg, sowie vier weiteren Stand-

orten im Raum Schwäbisch Hall werden Logistikservices für national und international agierende Kunden erbracht. Das Leistungsspektrum umfasst zahlreiche, unterschiedlichste Logistikbereiche wie die Bereiche Lager-, Inhouse- und Distributionslogistik sowie Value Added Services. Die Kunden stammen schwerpunktmäßig aus den Branchen Automotive, Maschinenbau, Konsumgüterproduktion, Handel und E-Commerce.

Das 1935 von Karl Schmitt in Mannheim gegründete Fuhrunternehmen wird mittlerweile in dritter Generation von Jürgen und Günter Schmitt geleitet. Mit Julia Schmitt steht derzeit die vierte Generation in den Startlöchern, um Verantwortung für das zum mittelständischen Dienstleister herangewachsene Unternehmen zu übernehmen.

An den fünf Unternehmensstandorten stehen insgesamt 200.000 Quadratmeter Lagerfläche zur Verfügung. Am Hauptsitz in Vellberg wurden erst im vergangenen Jahr zehn Millionen Euro in einen Neubau von 16.000 Quadratmeter investiert. Dort befindet sich jetzt u.a. ein Gefahrgutlager. Die 210 Meter lange, 75 Meter breite und zehn Meter hohe Halle ist brandschutztechnisch in vier Segmente untergliedert. Zur modernen Ausstat-

tung zählt u.a. die Beheizung mit Brennwerttechnologie sowie eine bewegungsabhängige LED-Beleuchtung.

Weitere sechs Millionen Euro flossen 2019 in den Ausbau des bestehenden Standorts Sulzdorf. Damit stieg die Anzahl der im Unternehmensverbund verfügbaren Palettenstellplätze auf insgesamt ca. 350.000 an. Der tägliche Umschlag beträgt zwischen 10.000 bis 15.000 Paletten.

Nicht nur der Logistikbereich, sondern auch das Transportgeschäft hat in den vergangenen Jahren zugelegt. 40 Sattel- und Gliederzüge sowie mehrere Sprinter, Kombifahrzeuge und Subunternehmer sind europaweit unter dem Schmitt-Logo unterwegs.

In wirtschaftlich herausfordernden Zeiten kommen nach Ansicht von Julia Schmitt die Stärken einer gewachsenen mittelständischen Unternehmensgruppe besonders zum Tragen. „Bei aller Systematik, die natürlich in unserer Branche wichtig ist, machen vor allem Menschen den Unterschied“, betont die Logistikmanagerin. „Wir haben 450 gut ausgebildete und motivierte Fachkräfte, auf die wir uns jederzeit verlassen können. Wir sehen uns, auch und gerade in der aktuellen Coronakrise als Dienstleister, der aus herausfordernden Aufgaben Lösungen entwickelt, die einen Mehrwert für die Kunden bedeuten.“

*Foto oben rechts:
Zwei Generationen marschieren voran
(v.l.): Jürgen, Julia und Günter Schmitt*



Schmitt
GRUPPE

Ansprechpartner:

Torsten Vogel

Tel.: +49 (0) 7907 9660-160

E-Mail: torsten.vogel@schmittlogistik.de

www.schmittlogistik.de



Zentrale und Standort Vellberg :: alle Fotos: Schmitt Gruppe

Logistik- immobilien als Krisen- gewinner?

Von Uwe Veres-Homm

Während die wirtschaftlichen und geopolitischen Folgen der Covid-19 Pandemie nach wie vor nicht absehbar sind, häufen sich aktuell die Meldungen, dass der deutsche Logistikimmobilienmarkt im Gegensatz zu anderen Assetklassen von der Krise profitieren könnte. Fragt sich nur, ob er im Vergleich zu den Büro- und Einzelhandelsimmobilien weniger verliert oder tatsächlich auch absolut zulegen kann. Eines ist dabei jetzt schon klar: Nahezu alle ohnehin schon wirkenden Trends werden durch die Corona Pandemie stark beschleunigt, teilweise aber auch umgedreht.

Der deutsche Markt für Logistikimmobilien konnte seit einem Jahrzehnt regelmäßig Rekordzahlen beim Neubau-, Vermietungs- und Investmentvolumen verkünden. Angesichts der drastischen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie für die Logistikwirtschaft und die deutsche Volkswirtschaft als Ganzes ist für das Jahr 2020 von einem Bruch in dieser Zeitreihe auszugehen. Die Analyse früherer Konjunkturerinbrüche im In- und Ausland zeigt, dass die Nachfrage nach Logistikflächen eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung korreliert ist.

Aktuell (Mitte Mai 2020) wird von der EU-Kommission für das Gesamtjahr mit einem Rückgang des deutschen Bruttoinlandsprodukts von -6,5% im Vergleich zu 2019 gerechnet. Als besonders logistik- und außenhandelsaffine Volkswirtschaft kann für Deutschland ein darüber hinausgehender Einbruch des Logistikmarkt volumens angenommen werden.

Auch wenn der Immobilienmarkt typischerweise nur verzögert auf die Umsatzentwicklungen in den dahinter liegenden Branchen reagiert, ist bei Maklern und Entwicklern bislang kaum etwas von Rezessionsängsten für den Logistikimmobilienmarkt zu hören. Ganz im Gegenteil: Die Nachfrage nach Lagerflächen hat in den Krisenmonaten noch einmal deutlich

zugelegt. Während der kurzfristige Anstieg der Lagerflächenbedarfe noch gut durch die Pufferfunktion von Logistikimmobilien und das „Volllaufen“ mit nicht abverkauften Waren erklärt werden kann, blickt die Branche einem der größten realwirtschaftlichen Schocks der jüngeren Geschichte entgegen.

Dabei werden nahezu alle bestehenden Trends und Treiber des Logistikimmobilienmarktes mehr oder weniger stark durch die Pandemie und die damit zusammenhängenden Einschränkungen im Geschäfts- und Wirtschaftsverkehr beeinträchtigt. Einige ohnehin schon gut belegbare Entwicklungen, wie etwa der steigende Umsatzanteil des e-Commerce, werden beschleunigt. Andere, wie die zunehmende internationale Arbeitsteilung im Zuge der Globalisierung, werden ernsthaft gefährdet oder gar umgedreht. Einen Überblick über die heute schon absehbaren Auswirkungen der Pandemie auf ausgewählte Markttrends gibt die Tabelle auf Seite 35. Bei dieser mangels aktueller Kennzahlen nur qualitativen Auflistung zeigt sich, dass die positiv bzw. neutral auf die Flächennachfrage wirkenden Trends deutlich überwiegen. Insbesondere die neuen Ansprüche an die Versorgungssicherheit mit Gütern des täglichen Bedarfs treiben die Flächennachfrage nicht nur aktuell, sondern auch perspektivisch. Andere Implikationen der Pandemie betreffen zwar nicht direkt die Flächennachfrage, könnten aber aufgrund der gestiegenen Sichtbarkeit und Akzeptanz der Logistikbranche als „Krisen- und Versorgungsmanager“ zu einer erleichterten Mobilisierung von Ansiedlungsflächen beitragen. Demgegenüber stehen mit den aktuell zurückgedrängten Globalisierungstendenzen und neuen Geschäftsmodellen bei der Flächenallokation nur zwei Trends, die tendenziell einen geringeren Flächenbedarf mit sich bringen.

Tatsächlich spricht diese Trendanalyse also auch für das laufende Jahr für einen hohen Flächenumsatz im Logistikimmobilienbereich. Angesichts der teilweise sehr kurzfristigen (Zwischen-)Vermietungen von Lagerflächen zur Abdeckung von Bedarfsspitzen in der Krise könnten hierbei auch Doppelzählungen in ein und demselben Objekt auftreten. Ebenso zeigt sich der Investmentmarkt vor allem in dieser Assetklasse noch relativ stabil und könnte angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfelds weitere Rekordvolumen für deutsche Logistikimmobilien mit sich bringen. Wenn um die Jahresmitte klar wird, wie viele Bestandsobjekte einen neuen, langfristigen Mieter suchen, könnte jedoch das Neubauvolumen noch einen deutlichen Dämpfer im Vergleich zum Vorjahr erhalten.

Damit kann die Covid-19 Pandemie auch mittel- bis langfristig an vielen Stellen als Katalysator oder Beschleuniger bereits bestehender, die Flächennachfrage antreibender Trends gesehen werden. Fraglich bleibt, inwieweit diese Trends den realwirtschaftlichen Einbruch durch internationale Handelshemmnisse, einen auch im Inland zurückgehenden Absatz bei Konsum- und Investitionsgütern sowie zahlreiche absehbare Unternehmensinsolvenzen ausgleichen oder gar überkompensieren können. Das werden erst die neuen Marktzahlen zum Jahreswechsel eindeutig belegen können. Bis dahin heißt es weiterhin: Es bleibt ein spannendes Jahr!

Uwe Veres-Homm

ist Geschäftsfeldkoordinator für Logistik, Transport und Mobilität bei der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, wo er unter anderem auch die online-Research Plattform für Logistikimmobilien „LImmo-online“ betreut.





AUSWIRKUNGEN DER COVID-19 PANDEMIE AUF BESTEHENDE TRENDS IM LOGISTIKMARKT UND DIE NACHFRAGE NACH LOGISTIKFLÄCHEN

		Auswirkungen der Covid-19 Pandemie			
Megatrend	Erläuterung	Stärke	Dauer	Erläuterung	Auswirkung auf Flächen-nachfrage
e-Commerce Wachstum	Die Kundenforderungen nach Transparenz, Verfügbarkeit, Komfort und Schnelligkeit beim Einkauf von Gütern aller Art nehmen zu. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, werden für den e-Commerce parallele Logistikstrukturen mit entsprechender Flächennachfrage aufgebaut.	hoch	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> kurzfristig Boost in der Online-Nachfrage Shift im Konsumverhalten und neue Kundengruppen 	
Urbane Logistik	Die zuverlässige Ver- und Entsorgung von Ballungsräumen bedingt auch im innerstädtischen Bereich einen Bedarf an Lager- und Umschlagsflächen. Nutzungskonkurrenzen fördern alternative Logistikkonzepte, Brownfield-Nutzung oder mehrstöckige Logistikzentren, bringen aber auch erhöhte Kosten und Restriktionen mit sich.	hoch	mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungsfunktion der Paketdienste alternative Zustellkonzepte Bedarf an Last-Mile-Umschlagsflächen zusätzliche Paketboxen 	
Demographischer Wandel	Der Anstieg der durchschnittlichen Lebenserwartung bringt ein sich änderndes Konsumverhalten mit sich. E-Commerce Angebote werden zukünftig auch von den älteren Bevölkerungsschichten in Anspruch genommen.	mittel	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Affinität für e-Commerce- und Lieferangebote von Älteren und Vorerkrankten nimmt zu 	
Neue Risiken	Die Widerstandsfähigkeit von Unternehmen herausfordernde Ereignisse nehmen tendenziell zu. Dazu gehören u.a. Terrorismus, Pandemien, extreme Wetterereignisse, Hackerangriffe oder auch geopolitische Krisen. Resilienz wird zu einem neuen Qualitätsmerkmal der Supply Chains, hierfür werden z.T. auch neue Flächen benötigt.	mittel	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Zunehmende Puffer- und Sicherheitsbestände bei spezifischen Gütern „Nearshoring“ als Antwort auf Risiken der globalen Supply Chains 	
Niedrige Zinsniveaus	Logistikimmobilien haben sich als Assetklasse im institutionellen Immobilienmarkt etabliert. Die weiterhin niedrigen Zinsniveaus auf den Finanzmärkten bedingen einen hohen Mittelzufluss in diese Anlageklasse. Das führt wiederum zu sinkenden Renditen und einer zunehmenden spekulativen Bautätigkeit.	hoch	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> hohe Liquidität im Finanzmarkt sucht Anlagemöglichkeiten in Logistikimmobilien steigende Preise, sinkende Renditen 	
Arbeitskräftemangel	Die niedrigen Arbeitslosenzahlen in vielen deutschen Logistikregionen bringen erhöhte Aufwände bei der Akquise von Mitarbeitern mit sich. Neuansiedlungen mit hohem Arbeitskräftebedarf können in vielen Fällen nur durch EU-Worker die nötigen Mitarbeiterzahlen generieren.	hoch	mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> erhöhte Arbeitslosenzahlen leichtere Akquise von Aushilfskräften Probleme beim Einsatz von EU-Workern 	
Flächenknappheit	Das Image der operativen Logistik ist in der breiten Bevölkerung meist negativ konnotiert. Dementsprechend sind Neuansiedlungen größerer Logistikzentren häufig mit Widerständen aus Politik und Anwohnerschaft konfrontiert. Die Suche nach Ansiedlungsoptionen wird dadurch deutlich erschwert.	mittel	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Bedeutung der Logistik zur Bevölkerungsverorgung rückt in den Fokus Erleichterte Ansiedlungsverhandlungen für neue Logistikzentren 	
Technologischer Wandel	Technologische Innovationen verändern die Anforderungen an die Logistik, bieten den Logistikakteuren aber auch die Möglichkeit, ihre Leistungen innovativer, integrierter, effizienter und schneller anzubieten. Die Automatisierung von Prozessen in Logistikzentren ist dabei nur ein Beispiel unter vielen.	mittel	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Datengetriebene und automatisierte Prozesse ermöglichen eine Wertschöpfung mit geringerem Personaleinsatz Pandemie als Treiber der Digitalisierung 	
Kernkompetenzen	Sub- und und Subsubunternehmerstrukturen nehmen nicht nur im Transportbereich zu. Mit Hilfe von Arbeitnehmerüberlassung wird der Bedarf an Mitarbeitern kurzfristig skaliert (z. B. Weihnachtsgeschäft oder Projekthochlauf in der Kontraktlogistik) und so v.a. auf die zunehmenden Flexibilitätsansprüche reagiert.	mittel	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Zunahme beim Outsourcing von Lagermitarbeitern zu erwarten „Fulfillment as a service“ für viele neue Akteure im E-Commerce 	
Nachhaltigkeit	Die Betrachtung der Nachhaltigkeit in den Supply Chains gewinnt an Bedeutung. Neben der Reduktion der Schadstoffausstöße rückt auch die Nutzung alternativer Verkehrsträger und die nachhaltige Bauweise von Logistikanlagen bei zukünftigen Neuansiedlungen in den Fokus.	gering	mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> Abstands- und Hygienesituation für Mitarbeiter als neues Kriterium 	
Globalisierung	Die zunehmende internationale Verflechtung von Wertschöpfungsketten bedingt einen steigenden Bedarf an Lager- und Umschlagsflächen an den jeweiligen Wertschöpfungsstufen.	hoch	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Grenzsicherungen Sicherheitsmaßnahmen ggfs. sich verschärfende Handelskonflikte 	
Neue Geschäftsmodelle	Startups aber auch die bekannten Akteure wollen sich mit innovativen Geschäftsmodellen und Logistikkonzepten im etablierten, assetgetriebenen Logistikmarkt etablieren. Im Bereich der Logistikimmobilien sind dies neben Robotik- und Digitalisierungsakteuren u.a. auch Anbieter von Sharing-Plattformen für Lagerflächen.	gering	kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> Plattform-Lösungen zum Sharing von kurzfristig ungenutzten Lagerflächen gesteigerte Effizienz bei der Flächenallokation 	

HERAUSFORDERUNG PHARMALOGISTIK

Bedarf an innovativen Flächen steigt



Pharma Kühlhalle

Spätestens die Corona-Krise hat ein Bewusstsein für die besondere Funktion und Bedeutung des Gesundheitssektors geschaffen. Im Zuge der Lehren aus der Pandemie wird die Forderung nach einem Mehr an regionaler Bevorratung systemrelevanter Güter laut. Dies gilt auch für Medizingüter. Dabei ist gerade die Lagerung sowie der Umschlag von Gesundheitsprodukten und Pharmaerzeugnissen an besondere Anforderungen und komplexe Voraussetzungen geknüpft, die Erfahrung sowie spezielles Knowhow erfordern. Der auf die Entwicklung innovativer Gewerbe- und Logistikflächen spezialisierte Projektentwickler Four Parx realisierte jüngst gleich zwei Gewerbeparks, die mittels modernster Technik und einem hohen Maß an Sicherheit diesen Anforderungen erfolgreich Rechnung tragen.

Wie kaum ein anderes Ereignis hat die Corona-Krise ein nachhaltiges Bewusstsein für die besondere Bedeutung und Funktion des Gesundheitssektors in der breiten Öffentlichkeit geschaffen. Während viele Arbeitnehmer ihre Tätigkeit ins Homeoffice verlegen konnten, waren Einsatz- und Rettungskräfte, Ärzte, Pfleger und Krankenschwestern auf die reibungslose Versorgung mit wichtigen medizinischen Gütern angewiesen. Auch die essenzielle Rolle von Labors zum Zweck der Analyse von

Blutproben sowie der Entwicklung von Medikamenten und Impfstoffen wurde durch die Krise in der öffentlichen Wahrnehmung gestärkt.

Gleichzeitig hat die Pandemie die Schwachstellen moderner, rund um den Globus verlaufender Supply Chains aufgezeigt, sodass verstärkt Forderungen nach einem Mehr an lokaler Produktion und regionaler Bevorratung systemrelevanter Güter laut werden. Darunter befinden sich auch und gerade Produkte aus dem Gesundheitsbereich wie Medizingüter, Pharma- als auch Chemieerzeugnisse, die z. B. für die Herstellung von Desinfektionsmitteln verwendet werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des neuen Arzneimittelgesetzes, nach dem Behörden künftig eine Lagerhaltung für bestimmte Pharmapräparate anordnen können.

Good Distribution Practice

Zudem ist die Lagerung sowie der Umschlag solcher empfindlicher Güter an eine Vielzahl komplexer Anforderungen und besonderer Voraussetzungen geknüpft, die insbesondere von Entwicklern entsprechender Logistik- und Gewerbeanlagen ein hohes Maß an Erfahrung und spezielles Knowhow erfordern. Für die stringente



Kontrolle der Lieferketten für sämtliche Arzneimittel gilt seit 2013 die EU-Leitlinie für die gute Vertriebspraxis von Humanarzneimitteln „Good Distribution Practice“ (GDP), die hohe Anforderungen unter anderem an die Temperatur- und Feuchtigkeitskontrolle der Transportfahrzeuge und Lagermöglichkeiten stellt.

Der auf innovative Gewerbe- und Logistikflächen spezialisierte Projektentwickler Four Parx, Dreieich, realisierte jüngst gleich zwei Gewerbeparks, die diesen Anforderungen mittels modernster Technik und einem hohen Maß an Sicherheit Rechnung tragen.

Professionelle Biospeicherdienste

So erstellte Four Parx im südhessischen Kriftel in Zusammenarbeit mit Biologen, Ingenieuren und internationalen Spezialisten das Konzept eines modernen Lagerzentrums für hoch sensible medizinische Produkte. Mieter der innovativen Gewerbeflächen ist ein US-amerikanisches Unternehmen, das als Biobank professionelle Biospeicherdienste anbietet, die es den Kunden ermöglichen, klinisches Forschungsmaterial zu konsolidieren und über einen digitalen Index abzurufen.

Auf einer Nutzfläche von 3.500 qm realisierte Four Parx eine umfangreiche Lösung inklusive Labore mit erhöhten Luftwechselraten, Anlagen zur Langfristlagerung von DNA-Proben sowie sauerstoffreduzierte Dokumentenlagerungen. Dabei wurden insgesamt drei Hallen zur Produktlagerung und Archivierung entwickelt.

Zur Sicherstellung und Einhaltung der Kühlanforderungen mit einem Strombedarf von 800 Kilowatt/Stunde ist eine hochmoderne Niederspannungshauptverteilung

Die Sauerstoffreduktionsanlage



Pharma Dobo Entladetor

installiert. Zudem sind sämtliche Systeme mehrfach redundant abgesichert, die über ein mit Diesel betriebenes Notstromaggregat den gesamten Hallenbetrieb über drei Tage lang aufrechterhalten können.

In dem Gebäude wurden zusätzlich qualifizierte Reinaräume entwickelt. Ausgestattet mit komplexen, technischen Be- und Entlüftungssystemen sorgen diese für ein genau vorgegebenes Maß an Luftreinheit. Diese modernen, technischen Labore bieten hier unter anderem hochwertige Arbeitsplätze für Biologen, Chemiker und Ingenieure.

Eine ebenso anspruchsvolle Anlage realisierte Four Parx mit dem Gewerbepark GG RheinMain im hessischen Groß-Gerau. Ein auf die Pharmaindustrie spezialisierter Logistikdienstleister nutzt die Flächen als neues Pharmadistributionszentrum für die Verpackung von pharmazeutischer Luftfracht und die regionale GMP-Produktion im Rhein-Main-Gebiet. Four Parx realisierte dabei zwei voneinander getrennte Temperaturzonen als „Box-

in-Box-Lösung“: eine über 2.000 qm große Kühlhalle mit Temperaturen von 3 bis 8 Grad Celsius sowie eine rund 70 qm große Tiefkühlzelle mit eigenen Decken, Boden und Wänden. Die komplexe Kühlanlage wird über eine Internet-Verbindung extern gesteuert und überwacht, sodass jederzeit auf Veränderungen und mögliche Störungen reagiert werden kann. Eine Besonderheit ist, dass die Lkw nach dem „DoBo“-Verfahren (docking before opening) entladen werden können. Dabei wird beim Andocken an der Rampe ein Luftkissen um den Lkw gelegt, das einen Temperaturverlust nach Öffnen der Türen verhindert.

Zudem wurde die Anlagen- und Gebäudesicherheit durch redundante Stromversorgung und eine ausgefeilte Zutrittskontrolle und Videoüberwachung gestärkt. Der Nutzer hat Anfang Juni 2020 den operativen Betrieb aufgenommen. Der Gewerbepark selbst sticht auch unter dem Nachhaltigkeitsaspekt hervor und erreichte eine der Finalistenpositionen beim Logix Award 2019 der Initiative Logistikimmobilien (Logix).

© istockphoto.com/pengyou91



DREI FRAGEN AN

Oliver Schmitt, Geschäfts- führende Gesellschafter der Four Parx GmbH, Dreieich



1. Im Zuge der Corona-Krise werden vermehrt die Forderungen nach mehr lokaler Bevorratung laut. Dies würde den Bedarf an Lagerflächen in einem ohnehin stark boomenden Markt noch befeuern. Wird es einen Wettlauf um Flächen geben?

Die Corona-Pandemie hat die Fragilität der globalen Liefer- und Warenketten aufgezeigt. Supply Chains sind enorm komplexe Gebilde, die von vielerlei Faktoren abhängen. Ein erhöhtes Maß an regionaler Lagerhaltung sehe ich deswegen allem voran in denjenigen Branchen, die eine systemrelevante Versorgungsfunktion ausüben. Gleichzeitig sehen wir aber auch Branchen, die von der Krise stark getroffen sind wie z. B. der Automotive-Bereich. Hier wird zeitnah nicht mit einer erhöhten Flächennachfrage zu rechnen sein. Es ist aus diesen Gründen schwierig, eine einheitliche Entwicklung bei der Nachfrage nach Flächen ausmachen zu wollen.

2. Insbesondere bei Lager- und Logistikflächen für die Gesundheits- und Pharmabranche gelten hohe Anforderungen. Was ist bei der Projektentwicklung entsprechender Anlagen besonders zu berücksichtigen?

Gerade erst hat die Prüfgesellschaft Dekra gewarnt, dass die hohen Standards der Lagerung derartiger Güter in Kombination mit der Forderung nach einer erhöhten Bevorratung den europäischen Logistiksektor an seine Grenzen bringen könnten. Das liegt zum einen daran, dass generell die gesamte Supply Chain im Gesundheitsbereich höchsten Standards genügen muss. Das gilt übrigens nicht nur für die Lagerung, sondern auch für den Transport und den Umgang der Mitarbeiter mit der Ware. Insbesondere aber sind von Projektentwicklern von Gewerbeflächen für den Pharma- und Healthcare-Bereich ein hohes Maß an Fachkenntnis und Expertise gefordert. Die Kriterien sind streng und können im Zweifelsfall dazu führen, dass ein einzelner Fehler den Verlust der Zertifizierung nach sich zieht. Gleichzeitig ist der Anforderungskatalog breit. Als Entwickler müssen wir also diverse Aspekte berücksichtigen, angefangen bei einer strengen Temperaturführung bis hin zu der Sicherstellung einer reibungslos funktionierenden Stromversorgung, die auch im Notfall einen normalen Betriebsablauf ermöglicht. Des Weiteren sind auf die Aspekte Hygiene, Sauberkeit, Schädlingsbekämpfung und Sicherheit zu achten, die bei der Zertifizierung einer Pharmaimmobilie enorm wichtig sind. In jeder Phase

der Projektentwicklung ist darüber hinaus eine enge Zusammenarbeit mit dem Nutzer unabdinglich.

3. Gerade das Projekt GG Rhein-Main setzt besonders auf den Nachhaltigkeitsaspekt. Welche Rolle kann Nachhaltigkeit nach Corona bei der Projektentwicklung von Logistik- und Gewerbeimmobilien spielen?

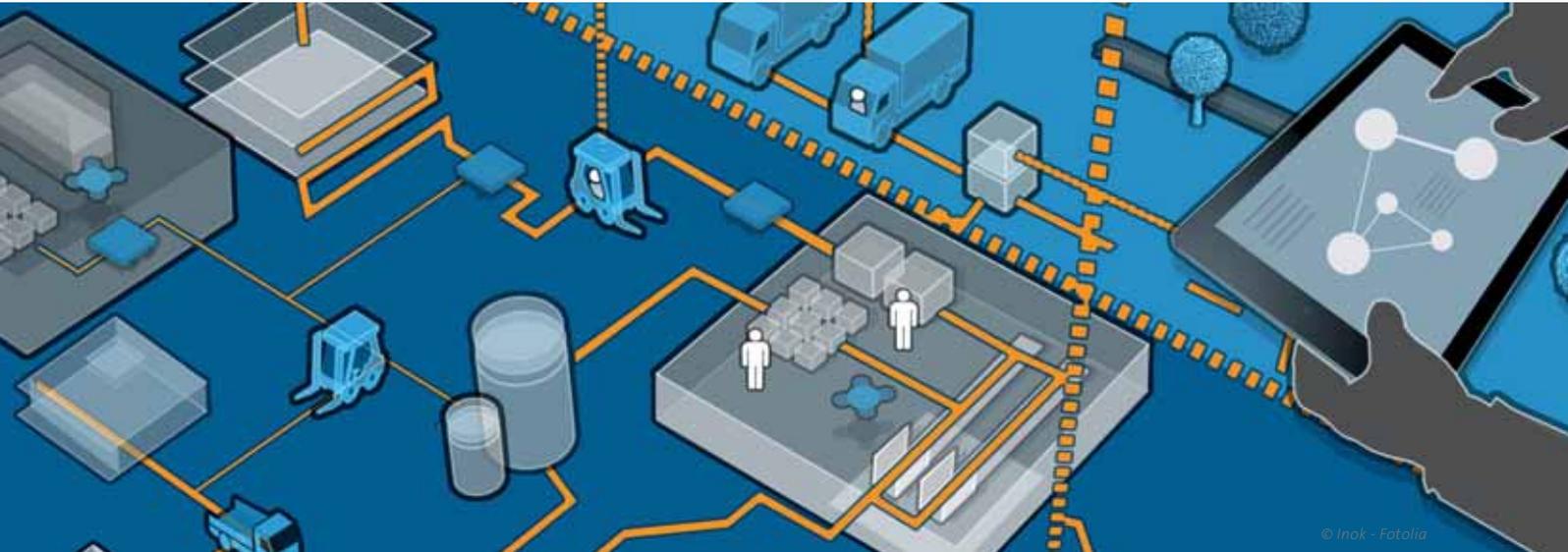
Nachhaltigkeit muss auch nach Corona eine stärkere Bedeutung für Projektentwicklungen von Logistik- und Gewerbeansiedlungen spielen. Das gerade erst von der Bundesregierung verabschiedete Konjunkturpaket hat den Weg in Richtung Klimaschutz und Nachhaltigkeit geebnet. Darüber hinaus haben gerade Logistikansiedlungen in den Kommunen mit einem Imageproblem zu kämpfen, der Widerstand gegen derartige Projekte nimmt zu. Eine stärkere Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts spielt eine wichtige Rolle bei der Antwort auf die berechtigten Anliegen der Bürger. Gleichzeitig müssen gerade wir als Projektentwickler noch mehr tun, um das Vertrauen der Gemeinden und Bürger zu gewinnen und zu stärken.



Oliver Schmitt,
Geschäftsführender
Gesellschafter der Four
Parx GmbH, Dreieich

Ist der Mensch auf dem Rückzug?

Von Dr.-Ing. Christian Jacobi, Geschäftsführender Gesellschafter agiplan GmbH



© Inok - Fotolia

Die Intralogistik erlebt derzeit in vielen Unternehmen, insbesondere im Handelsbereich, grundlegende Veränderungen: Die Bedeutung des E-Commerce wächst weiter und auch der stationäre Handel baut kontinuierlich das Onlinegeschäft aus. Das erfordert leistungsstarke logistische Prozesse, kurze Reaktionszeiten und schnelle Verfügbarkeiten. Die Herausforderung heute lautet generell, mit einem Maximum an Flexibilität in kürzeren Zeitfenstern kleinteiligere Warenbestellungen effizient zu bearbeiten. Die Volatilität steigt insgesamt. Diese Trends prägen die Handelswelt ebenso wie die Intralogistik im B2B-Umfeld, etwa in der Industrie.

Unternehmen haben vor diesem Hintergrund die Frage zu beantworten, wie sie die neuen Prozesslandschaften optimal in ihre vorhandenen Strukturen einbinden können. Automatisierung stellt dabei einen wesentlichen Schlüssel dar, um diesen erhöhten Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig die Rentabilität der Prozesse, Systeme und Anlagen nicht negativ zu beeinflussen. Hinzu komme, dass Investitionen heute in wesentlich kürzeren Zyklen geplant werden müssten. Niemand baut heute ein Lager, das perspektivisch für die nächsten 20 Jahre ausreicht. Das lässt der Kostendruck gar nicht zu.

Der Zielkonflikt: Ein hohes Maß an Individualisierung zu erzielen und gleichzeitig mit standardisierten Prozessen abzuwickeln. Aufzulösen ist dies nur mit einem höheren Automatisierungsgrad und passenden IT-Lösungen. Die Basis dafür schafft ein geeignetes Datenmanagement mit hoher Transparenz und Effizienz in Echtzeit. So können Logistikanbieter ihre Prozesse flexibel halten und gleichzeitig effizient steuern. Dabei ist wichtig, dass Digitalisierung kein Selbstzweck ist. Im Gegenteil, Digitalisierung dient als Mittel zum Zweck, um die Zukunftsfähigkeit der Logistikdienstleister durch eine stärkere Automatisierung zu sichern. Die aktuelle Aufgabe lautet, den richtigen Grad der Automatisierung zu finden, ohne sich selbst dabei in der notwendigen Flexibilität der Abläufe einschränken zu lassen.

Der Vormarsch der Automatisierung führt aber keineswegs dazu, dass der Faktor Mensch unwichtiger wird. Einfache Handhabungsvorgänge gehen durch eine zunehmende Automatisierung zwar zurück und werden zunehmend durch Robotics-Systeme abgelöst. Aber es wird auch künftig einen Mix aus manuellen und automatisierten Prozessschritten geben. Auch das Lager der Zukunft wird nicht mannlos sein. Auf den Faktor Mensch kommt es insbesondere an, um die Effizienz von Prozes-

sen zu überprüfen und sie bei Bedarf zu optimieren. Das bedeutet zugleich, dass Unternehmen eine ganz andere Qualität an Know-how in ihrem Lager benötigen. Ein verstärktes Anlagenhandling wird erforderlich werden. Und das wiederum erfordert Mitarbeiter mit teils neuen Kompetenzen, ob in Mechatronik, Datenmanagement oder im IT-Umfeld.

Gleichzeitig bringe Automatisierung in der Intralogistik auch die Chance mit, Arbeitsplätze ergonomischer und weniger belastend zu gestalten. In vielen Bereichen wird auch in Zukunft der Mensch noch Kommissionieraufgaben wahrnehmen, wenn auch vielleicht teils personell reduziert. Die Unterstützung etwa durch Robotics bedeutet in jedem Fall eine Entlastung für diese körperlich herausfordernden Tätigkeiten. Das sinnvolle Zusammenspiel von Mensch und Maschine birgt somit zahlreiche Chancen, die es zu nutzen gilt.

Eine wesentliche Voraussetzung dafür sei eine vorausschauende Investitionsplanung in der Intralogistik. Dabei geht es nicht nur um Investitionen in die Technologie, sondern auch um eine vorausschauende Personalplanung und ein entsprechendes Recruiting von Fachkräften bzw. deren notwendige Qualifizierungen. In jedem Wert werde die Rolle des Menschen in der Intralogistik neu definiert, in vielerlei Hinsicht sogar auf-

gewertet. Jedoch bringt der Weg in die automatisierte Intralogistik einen enormen Investitionsaufwand mit sich. Ein „immer-noch-preisgünstiger“ kann es damit in Zukunft nicht mehr geben. Stattdessen kommt es für Lagerlogistik-Anbieter darauf an, für ihre Auftraggeber nachhaltige Mehrwerte zu bieten und neue Wertschöpfungspotenziale zu eröffnen. Das wird dann auch eine leistungsgerechte Bepreisung nach sich ziehen.



Von Dr.-Ing. Christian Jacobi, Geschäftsführender Gesellschafter agiplan GmbH



Logistikhalle M-Port | Kelsterbach

Köster – die Experten für individuelle Bauwerke

Wir realisieren maßgeschneidert Kundenwünsche, wirtschaftlich und sicher.

- Perfekte Bauabläufe durch das Köster-Prozess-System
- Gelebte Partnerschaft mit einem erfahrenen Team für Ihr Logistikprojekt
- Individuelle Lösungen durch maßgeschneiderte Beratung und Umsetzung



Mehr Referenzen unter:
koester-bau.de



KOCH INTERNATIONAL

Goldbeck baut Halle für 20.000 Palettenstellplätze

Die Redewendung „Zeit ist Geld“ trifft nirgends so sehr zu wie im Logistikgewerbe. Wobei hier nicht nur Zeit, sondern auch Platz, sprich Lagerkapazität, Geld ist. Folglich geht es beim Bau von Logistikkimmobilien stets darum, mehrere Parameter wirtschaftlich unter einen Hut zu bekommen.

Wir müssen wachsen

Ein wichtiger Parameter besteht darin, dass eine heutige Investition auch entwicklungs offen für zukünftige Güter und Dienstleistungen sein muss, „weil ich heute noch nicht meinen Kunden von übermorgen kenne“, sagt Peter Koch, Geschäftsführer der Koch Immobilien GmbH & Co. KG, die als Tochterunternehmen das Facilitymanagement für die Heinrich Koch Internationale Spedition GmbH & Co. KG erbringt. „Wir müssen wachsen – unser Kunde droht mit Auftrag!“, charakterisiert Peter Koch die Ausgangslage vor dem Bau der neuen Halle mit rund 20.000 Palettenstellplätzen. Vor allem die Kontraktlogistik verlangte vor dem Hintergrund des boomenden Online-Handels nach Flächen, auf denen variabel gelagert, kommissioniert und konfektioniert werden kann. „Im ersten Schritt ging es darum, jeman-

den zu finden, der unsere Pläne aufs Papier bringt und dabei verbindlich sagen kann: Das geht und das geht nicht“, sagt Peter Koch. Goldbeck eile der Ruf voraus, „die können Industriebau“, berichtet der Diplom-Wirtschaftsingenieur. Ebenso habe er Goldbeck schon bei früheren Ausschreibungen als ausgesprochen schnell und verlässlich bei Rückfragen und Änderungswünschen erlebt.

„Wir starten bei jedem Bauvorhaben mit der Bedarfsermittlung auf dem sprichwörtlichen weißen Blatt Papier und entwickeln individuelle Immobilien, die auf den Kunden zugeschnitten sind“, beschreibt Henning Güttler, Projektleiter am Standort Münster, den Goldbeck-Weg. Im Spätherbst 2017 wurde Goldbeck mit der Entwurfsplanung beauftragt. Die Zeit der Gedankenspiele begann. Wobei das Wort den dahinter stehenden Sachverhalt fast ein wenig verniedlicht. Denn diese „Spiele“ sind Grundlage für weitreichende unternehmerische Investitionsentscheidungen. „Goldbeck konnte rasch klare Aussagen zu meinen Ideen machen, auf deren Basis ich qualifizierte Entscheidungen fällen konnte und unternehmerische Planungssicherheit hatte“, sagt Koch.



Fest stand, dass ein Teil der Halle mit Schmalgangtechnik ausgestattet werden sollte. Mit einer Gangbreite von 180 Zentimetern gegenüber den konventionellen 3,05 Metern bei Breitgangtechnik bieten Schmalgangregale eine bessere Flächennutzung. Sie erfordern allerdings extrem ebene Fahrspuren für zwangsgeführte Flurförderzeuge. Um die Flächennutzung nochmal zu optimieren, stand zur Debatte, eine Teilfläche mit Verschieberegalen auszurüsten. „Das bedeutet nochmal deutlich mehr Regallagerplätze auf einer begrenzten Fläche“, sagt Koch. „Ich kann ganze Regalzeilen nach dem Ziehharmonikaprinzip automatisch zusammenschieben, ein Gang wird nur dann geschaffen, wenn ich ihn brauche.“ Schienengelagerte Regale erfordern aber eine andere Lastaufnahme des Bodens als fest stehende Regalzeilen. „Diese Überlegung kam nach Fertigstellung der Außenhülle – das war schon sportlich“, sagt Goldbeck-Projektleiter Güttler.

Planungsrelevante Kapazitäten bündeln

Hier kam die besondere Qualität von Goldbeck zum Tragen, sämtliche planungsrelevanten Kapazitäten im eigenen Haus zu bündeln, berichtet Güttler: „Dann ist es an uns, eine ganzheitliche Bewertung zu machen: Was bedeutet das bau- und genehmigungsrechtlich? Wie wirkt es sich auf Versorgungstechnik und Brandschutz aus? Ist das Szenario innerhalb des vorgegebenen Zeitplans und Budgets zu verwirklichen?“ Diese Fragen klärte Güttler intern „auf dem kleinen Dienstweg“ mit eigenen Fachplanern. Ebenso übernahm der gelernte Architekt Güttler die Abstimmung mit externen Stellen wie Feuerwehr und Bauamt. „Nach spätestens zwei Tagen hatte ich eine definitive Antwort, auf deren Basis ich eine Entscheidung fällen konnte“, berichtet Koch.

Bei der anschließenden Ausschreibung zur Ausführungsplanung setzte sich Goldbeck gegenüber dem Wettbewerb durch. Anfang April 2018 erfolgte der Spatenstich. Zuvor wurde die Bauausführung auf rund 100 Seiten funktionaler Leistungsbeschreibung (FLB) zum Vertrag von der Hallensohle bis zum Obentürschließer akribisch beschrieben. „Die detaillierte FLB hat viel zu einem transparenten und konfliktfreien Bauablauf beigetragen“, sagt Peter Koch. Ein weiteres Tool, das den Bauverlauf für alle Beteiligten transparent machte, bestand im virtuellen Goldbeck-Projektraum – einer Cloud-basierten digitalen Projektakte, in der sämtliche Unterlagen und Protokolle zentral hinterlegt werden.

Punktlandung

Bereits neun Monate nach dem Spatenstich konnte die Halle übergeben und abgenommen werden. Zusammenfassend, so Peter Koch, habe er Goldbeck bei den wenigen Nachträgen als fair und transparent erlebt. So

konnte das Bauprojekt als „Punktlandung“ zu den angebotenen Kosten realisiert werden, resümiert der Unternehmer.

Die Hallengröße kommt den gestellten Anforderungen vollumfänglich nach, ermöglicht unterschiedliche Lagerungsstrategien und bietet Flächen, um Waren je nach Bedarf zu kommissionieren und konfektionieren. Koch erläutert: „Wir können flexibel zwischen hochfrequenter Kommissionierware von B2C-Kunden und dem Vollpalettenhandling im B2B-Bereich wechseln und somit schnell auf die hohe Dynamik des Onlinegeschäfts mit Saisonspitzen und zeitlich begrenzten Aktionen reagieren.“ Bisher finden die Saisonwaren eines langjährigen Bestandskunden sowie die Produkte von Neukunden aus dem Bereich E-Commerce in der Halle Platz. Für die neuen Aufgaben sind rund 20 Mitarbeiter aus den eigenen Reihen geschult worden. Sie übernehmen im Neubau die zahlreichen Services des Logistikers, wie die Lagerung samt MHD-, Chargen-, und Seriennummernverwaltung, Probenziehen, Kommissionierung, Verpackung und Versand inklusive der Retourenlogistik, sowie maßgeschneiderte Add-on-Services.

15.000 Palettenstellplätze

JETZT FREI

Im Dreieck A7 / A2

Alle Genehmigungen,
auch BIO · ADR · Li-Ionen · 365/24

Zur Selbstverwaltung oder mit
individuellen Dienstleistungen

Kontraktlogistik · Online-Handel
Warehouse-Management · iService · SAP
Reg.B. · Entsorgungfachbetrieb

Alle Sondergenehmigungen

Alle Infos unter
www.ebeling-logistik.de
oder gern telefonisch



EBELING
Logistik



Weil wir's können.

Hannover / Wedemark
Tel. 05130 - 58 00-0



CO₂-FREIE LOGISTIKIMMOBILIE

Zukunft oder unbezahlbarer Luxus?

Von Prof. Dr.-Ing. Armin Bohnhoff
und Peter Salostowitz

Nachhaltigkeit ist neben Corona das Thema, das die Entwicklungen in der Logistik stark beeinflusst. So sehr die Pandemie derzeit auch unser Leben bestimmt – das Thema Nachhaltigkeit wird auch in Zukunft eher an Einfluss gewinnen als abnehmen. Das belegte auch der 16. Expertenkreis Logistikkimmobilien, der in den Räumlichkeiten der mit dem Logix-Award 2019 prämierten Logistikkimmobilie von L'Oréal in Muggensturm stattfand.

Herr Dieterle, Projektmanager bei L'Oréal, stellte zunächst das Unternehmen und das Konzept des weltweit größten CO₂-neutralen Distributionszentrums vor. Dabei legte er besonderen Wert auf eine konzernweit gelebte, umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die nicht nur die Materialien zur Herstellung und den Transport

der Produkte betrifft, sondern auch den Immobilienbereich. Am Beispiel des neuen Distributionslagers verdeutlichte er, dass Kosteneffizienz, CO₂-Neutralität und Umweltschutz sich nicht ausschließen. Besonders der sensible Umgang mit der Natur, etwa durch die Schaffung von Ausgleichsflächen, Dachbegrünungen, Versickerungskanälen und Biotopen für Eidechsen kann das entscheidende Argument beim Wettbewerb um ein Grundstück sein. Insbesondere Kommunen, als Verkäufer von Grundstücken, betrachten heute nicht nur den erzielbaren Verkaufserlös, sondern auch Themen wie Nachhaltigkeit, Arbeitsplätze und Einbindung in das wirtschaftliche Umfeld.

Als ein in Karlsruhe produzierendes Unternehmen war es für L'Oréal aus personaltechnischen Gründen wichtig, das neue Distributionslager in der Nähe der Produktionsanlage zu haben. Die von dem Projektentwickler Prologis realisierte Immobilie verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV, um die Akzeptanz des neuen Standortes bei den Mitarbeitern zu erhöhen und die Mitarbeitergewinnung zu erleichtern. Obwohl die meisten der im Lager kommissionierten Waren nicht aus dem direkten Umfeld, sondern aus global verteilten Werken stammen, macht es aus logistischer Sicht Sinn, diese zentral in Deutschland zu lagern und zu distribuieren. Zusätzlich gelang es, mehrere ältere Lager in das neue Zentrum zu integrieren und so die Transportkosten und den CO₂-Ausstoß zu minimieren. Innovative Beleuchtungssysteme, Nutzung von „grüner Energie“ sowie energieeffiziente Heizungssysteme trugen zu einer annähernden CO₂-Neutralität bei.

Gruppenbild aus glücklichen Vor-Corona-Zeiten: Der Expertenkreis Logistikkimmobilien bei L'Oréal?





Der Fachvortrag von Herrn Schneider, CEO von GoGaS, thematisierte den „CO₂-neutralen Betrieb von Logistikimmobilien, Stand 2020“. GoGaS ist ein auf die Beheizung, Kühlung und Lüftung von gewerblichen und industriellen Gebäuden spezialisiertes Unternehmen. Die Klimatisierung und das Beheizen entwickelt sich mehr und mehr zu einem wesentlichen Faktor für den nachhaltigen Betrieb von Logistikimmobilien. Hierbei wurde insbesondere der Zusammenhang zwischen dem CO₂-Ausstoß, der CO₂-Steuer und den jährlichen Betriebskosten beleuchtet. So zeigte eine Modellrechnung, das eine 80.000 m² große Halle bei derzeitigen Energiekosten von vier Cent pro Kilowattstunde und einer CO₂-Steuer von 55€/t, und einem jährlichen CO₂-Ausstoß von ca. 2.000 Tonnen jährliche Betriebskosten in Höhe von 514.020 Euro verursacht. Durch den nachträglichen Einbau von Gasbrennwertdunkelstrahlern in Kombination mit einer Luftsolaranlage und der Nutzung von CO₂-neutralem Methangas kann der jährliche CO₂-Ausstoß auf 0 Tonnen gesenkt werden. Dies ermöglicht eine Senkung der jährlichen Betriebskosten um rund 85 % auf ca. 77.000 Euro. Die hierfür erforderlichen Investitionen amortisieren sich nach zwei bis drei Jahren und werden durch diverse Förderprogramme reduziert. Da in Zukunft von einer Anhebung der CO₂-Steuer auszugehen ist, wird die Amortisationszeit solcher Investitionen sich weiter verkürzen (*siehe dazu auch unseren Bericht auf den Seiten 6 – 11*).

Die anschließende Diskussion im Expertenkreis zeigte, dass das Thema Nachhaltigkeit aus Nutzer- und Investorensicht heutzutage verstärkt bedient werden muss. Die Einführung der CO₂-Steuer führt aus Investorensicht zu einer höheren Gewichtung dieser Thematik in der Zukunft. Für die langfristige Vermarktungsfähigkeit einer Immobilie ist dies eine Fragestellung, die konsequent beantwortet bzw. berücksichtigt sein muss.

Nach dem Corona bedingten wochenlangen Shutdown, der mit entsprechenden Grenzschießungen verbunden war, ist festzustellen, dass viele Unternehmen ihre Lieferketten überdenken. Das kann dazu führen, dass „systemrelevante“ Produkte wieder in Europa oder Deutschland gefertigt werden. Wer also glaubt, dass nach Corona die Klimadebatte für Logistikimmobilien ein unbezahlbarer Luxus sein wird, hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt.



Prof. Dr.-Ing. Armin Bohnhoff arbeitet an der Hochschule Darmstadt im Bereich Logistik- und Immobilienmanagement am Fachbereich Wirtschaft. Die Hochschule Darmstadt (h_da) ist eine der größten Hochschulen für Angewandte Wissenschaften (HAWs) in Deutschland. Der Bereich Logistik wird derzeit von vier Professoren in Dieburg betreut und hat einen eigenen Studiengang Logistik Management.

E-Mail: armin.bohnhoff@h-da.de



Peter Salostowitz ist Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der IndustrialPort GmbH & Co.KG. IndustrialPort ist sowohl Anbieter von Daten für Industrieimmobilien als auch ein Beratungsunternehmen mit der Ausrichtung auf die deutsche und österreichische Logistik- und Produktionsimmobilie. Darüber hinaus erstellt IndustrialPort Markt-, Standortanalysen und Immobilienbewertungen sowie Studien zu Immobilien Themen wie FM-, Sanierungs- oder Lebenszykluskosten.

E-Mail: salostowitz@industrialport.net



GO GREEN

Logistikdienstleister gbl auf dem Weg zu mehr Klimaneutralität

Der Nürnberger Kontraktlogistiker gbl (Global Brands Logistics) ist vor elf Jahren als Spezialist für Weiße Ware gestartet und hat seitdem seine Kapazitäten von anfänglich 8.500 m² Lagerfläche auf mittlerweile 70.000 m² an drei Standorten ausgebaut. Neben der Lagerlogistik mit den Schwerpunkten Unterhaltungselektronik und Weiße Ware bildet der Bereich E-Commerce Fulfillment das zweite Standbein des Unternehmens. Der Geschäftsbereich Transport und Distribution vervollständigt die Angebotspalette des mittelständischen Dienstleisters. Im zwölften Jahr seit Unternehmensgründung will Geschäftsführer Reiner Heinlein das Geschäft ausweiten und gleichzeitig aus gbl einen grünen Logistikdienstleister machen.

→ Fortsetzung auf den Folgeseiten





phaisarnwong2517 - stock.adobe.com



Exklusiver Beratungs-
und Vermarktungspartner
Rudolf Hämel
Tel. +49 (0) 6026 999 0240



LogReal.
Die Logistik
Immobilie

Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce



TStudio – stock.adobe.com

Gleisanschluss als Voraussetzung für Wachstum

Ein großes Plus auf dem Weg zur Green Logistics ist der Gleisanschluss, über den der Hauptsitz des Dienstleisters gbl seit zwei Jahren verfügt. Dank dieses Anschlusses und eigener Rangierkapazitäten spielt der Umschlag und Transport per Bahn mittlerweile eine wichtige Rolle im Warenzulauf nach Nürnberg. „Bei uns treffen zwischen 40 und 60 Waggons pro Woche aus Slowenien und Serbien ein“, so gbl-Geschäftsführer Reiner Heinlein. An Bord: Weiße Ware des Herstellers Gorenje bzw. Unterhaltungselektronik von Hisense.

„Für den Weiße Ware-Produzenten Gorenje Deutschland distribuieren wir seit 2018 im Schnitt 5.000 Geräte täglich“, erklärt gbl-Geschäftsführer Reiner Heinlein. Ohne den Gleisanschluss wäre dieses Geschäft kaum zustande gekommen, Die Verteilung der Gorenje-Geräte erfolgt nicht per Bahn, sondern über ein flächendeckendes Road-Netzwerk sowie mit einer 60 Zugmaschinen umfassenden eigenen Lkw-Flotte. Neben Gorenje zählen Electrolux und Liebherr zu den gbl-Kunden aus dem Bereich Weiße Ware.

Um im Rahmen der Anforderungen, mehr auf Nachhaltigkeit zu setzen, soll der Gleisanschluss des Nürnberger gbl-Hauptsitzes ab sofort noch stärker genutzt werden. Außerdem soll das Geschäft mit der Weißen Ware ausgeweitet werden. „Vor allem im Hinblick auf die b2c-Zustellung im Rahmen des sogenannte Zwei Mann-Handlings sehe ich viel Potenzial“, so Heinlein.

Ein zweiter Fokus liegt im Bereich E-Commerce-Fulfillment. Spezialisiert ist gbl auf Services für Unterhaltungselektronik und Spielwaren. Selbst der E-Commerce-Gigant Amazon hat vor einigen Jahren auf die Fulfillment-Kapazitäten des Nürnberger Logistiklers zurückgegriffen. „Im Rahmen des Weihnachtsgeschäfts haben wir für Amazon sogenannte Pop-up-Lager für Spielwaren in Betrieb genommen. In drei Monaten Projektgeschäft haben wir 500.000 Sendungen abgewickelt“, erinnert sich Reiner Heinlein. Weitere wichtige Kunden in den Bereichen Freizeit- und Sportartikel sowie Spielwaren sind adidas und BIG.

Potenzial für die beiden gbl-Standbeine Lagerlogistik und E-Commerce-Fulfillment sieht Heinlein vor allem in der Lebensmittelbranche. „Die Coronakrise hat uns gezeigt, dass wir bei den Produkten des täglichen Bedarfs mehr Lager- und Umschlagkapazitäten brauchen, und das vor allem im regionalen Umfeld.“ Die sprunghaft steigende Nachfrage in unsicheren Zeiten erfordere eine Lagerstruktur jenseits der großen Zentrallager. „Wir stehen zur Verfügung und bauen die notwendigen Kapazitäten im Bedarfsfall schnell auf“, verspricht Reiner Heinlein.



gbl-Geschäftsführer
Reiner Heinlein



gbl – Zahlen, Daten, Fakten



gbl ist ein mittelständischer Komplettanbieter in der Kontraktlogistik und im Fulfillment. Der Bereich Kontraktlogistik entwickelt individuelle Lösungen an bestehenden oder neuen Standorten im Rahmen einer mehrjährig angelegten Zusammenarbeit.

An den Standorten, die für E-Commerce-Fulfillment ausgelegt sind, bietet gbl effiziente Lösungen auf der Basis bewährter Standardprozesse. Die Services umfassen alle Schritte vom Eingang der Bestellung bis zur Abwicklung von Retouren.

Im Bereich Transport konzipiert und betreibt gbl Distributionsnetze mit eigenen Kapazitäten sowie in Zusammenarbeit mit regionalen und internationalen Dienstleistern.

Assets

- ❖ Lagerfläche: 70.000 m² an drei Standorten in Nürnberg
- ❖ 15.000 m² TK-/Frischelager (bis minus 25 Grad)
- ❖ Gleisanschluss und eigene Rangierkapazitäten
- ❖ Mitarbeiter: 65, zuzüglich Kraftfahrer
- ❖ Lkw-Flotte: 60 Zugmaschinen

www.gbl-logistics.de



VERDION INTERMODAL PARK PAPENBURG

EINE EINMALIGE CHANCE FÜR DIE ENTWICKLUNG IM GROSSEN MASSTAB

Der Verdion Intermodal Park in Papenburg bietet eine einmalige Chance für eine umfangreiche Industrie- und Logistikentwicklung, gepaart mit exzellenter multimodaler Verkehrsanbindung und einer hervorragenden Energieinfrastruktur.

Dörpen

1 MILLION QUADRATMETER INDUSTRIE- UND LOGISTIKFLÄCHE

- ✓ ANLAGENGRÖSSEN BIS ZU 125.000 M²
- ✓ KAPAZITÄT FÜR UMFANGREICHE LEICHTINDUSTRIE, GEFÄHRGUT- UND SPEZIALLOGISTIK
- ✓ TRIMODALER VERKEHRSKNOTENPUNKT
- ✓ FRACHTABFERTIGUNG VOR ORT UND WEITERE INFRASTRUKTURKAPAZITÄT
- ✓ FLEXIBLE AUSSTATTUNG UND GRÖSSE MIT EINER GEBÄUDEHÖHE VON MEHR ALS 20 M
- ✓ MIT DEN BAUMASSNAHMEN KANN VORAUSSICHTLICH IN 3-8 MONATEN BEGONNEN WERDEN

WIR SUCHEN

76726 Germersheim: Rheinhafen



In Germersheim am Rhein, in der Region Rhein-Neckar zwischen Mannheim/Ludwigshafen und Karlsruhe, entsteht bis Mitte 2021 eine moderne Logistikkimmobilie mit insgesamt 23.000 m² Nutzfläche (Warehouse, Office und Mezzanine).

Der im Rheinhafen gelegene Standort mit einer Grundfläche von 37.000 m² ist trimodal (Straße, Schiene, Binnenschiff) und eignet sich für Outsourcing-Projekte in den Branchen Fashion, High Tech, Automotive (JIT, Ersatzteile), Cosmetic & Health Care, Handel/E-Commerce, Fast Moving Consumer Goods und Industry. Gesucht werden Nutzer, die mindestens 10.000 m² oder als Single User anmieten.

Das von uns exklusiv vermarktete Objekt ist ein sogenanntes Green Building. Es wird nach BREEAM zertifiziert.

Lage und Verkehrsanschlüsse:

- Im Rheinhafen Germersheim (Region Rhein-Neckar, zwischen Mannheim und Karlsruhe)
- Unmittelbar neben einer von Mercedes genutzten Immobilie
- Anschlüsse an die A 5 und A 65 (je ca. 15 Kilometer)
- Trimodale Verkehre: Andienung und Versand per Lkw, Zug und Binnenschiff möglich
- mit mehrfach wöchentlichen direkten Zugverbindungen zu den Überseehäfen Rotterdam und Amsterdam

DIE MIETER

- optional mit oder ohne Logistikdienstleistung -
23.000 m² Green Building



Die Aufteilung der Flächen:

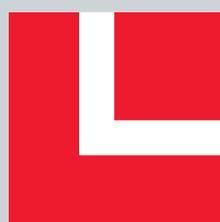
- Grundstück 37.000 m²
- Lagerfläche 19.000 m²
- Mezzanine 3.100 m²
- Büro 550 m²

Gebäudespezifikationen:

- Höhe 12,20 m UKB
- Tore/Rampen 22
- Lkw Parkplätze 4
- Pkw Parkplätze 49
- Option WGK
- Option WGK

Fertigstellung:

- Mitte 2021



LogReal.
DieLogistik
Immobilie

Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce

LogReal.DieLogistikImmobilie GmbH
Logistik- und Immobilienberatung
IndustrieHandelsPark Nord/Gebäude 3
Babenhäuser Strasse 50
63762 Großostheim

Kontakt:

Germersheim@logreal-die-logistikimmobilie.com



NACHHALTIG GESTALTEN

Winning the Next Decade

Zuerst die Save-the-Date-Karte, dann die Vorschau und schließlich das Programmheft – so kündigt sich in jedem Jahr der Deutsche Logistik-Kongress an. Und so ist es – Corona zum Trotz – auch 2020. Die BVL hält ihren Fahrplan für das große Treffen der Logistiker und Supply Chain Manager ein. Der Vorschau-Flyer ist Mitte April erschienen, im Juni wird das erste Programmheft folgen.

„Nachhaltig gestalten – Winning the Next Decade“ ist das Motto des diesjährigen Kongresses, der vom 21. bis 23. Oktober in Berlin stattfindet. Die 2020er-Jahre bringen der Logistik mit stetigem Wandel – lokal und global in einer „Vuca-Welt“ (volatile, uncertain, complex, ambiguous) – immer wieder neue Herausforderungen. Der Wirtschaftsbereich Logistik stellt sich beim Kongress für dieses Jahrzehnt auf und bearbeitet aktuelle Trends und Fragestellungen unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten. Als Redner für das Plenum haben bereits zugesagt: Béatrice Guillaume-Grabisch, Executive Vice President bei der Nestlé S.A., Christoph Bornschein, Inhaber der Digitalagentur Torben, Lucie und die gelbe Gefahr, Frank Dreeke, Vorsitzender des Vorstands der BLG Logistics Group, der Investor Frank Thelen, Hildegard Müller, Präsidentin des VDA, Robert Habeck, Vorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen, und als Moderatorin der Podiumsdiskussion die Publizistin Dr. Ursula Weidenfeld.

In den Fachsequenzen geht es um die Themenkomplexe **Nachhaltigkeit**: Ökologie, Circular Economy, Diversität im Unternehmen | **Wettbewerbsfähigkeit**: Zukunftsfähigkeit, Transformation von Geschäftsmodellen | **Zukunftsperspektiven**: Cyber Security, Künstliche Intelligenz, Infrastruktur | **Branchen**: E-Commerce, Automobilindustrie, Handel, Pharma

Die BVL plant ein Programm mit zahlreichen neuen Gesichtern und vielfältigen Themen – im Plenum, in 20 Fachsequenzen und in weiteren Formaten. Insgesamt werden in 65 Stunden Kongressprogramm rund 150 Rednerinnen und Redner auftreten. Während des Kongresses werden der Deutsche Logistik-Preis und der Wissenschaftspreis Logistik verliehen. Nachwuchslogistiker kommen zur Thesis Conference zusammen und stellen ihre Arbeiten vor. Start-ups haben die Möglichkeit, in einem Pitch die Vorteile ihrer neuen, disruptiven Lösungen zu präsentieren. Im vergangenen Jahr kamen rund 3.200 Teilnehmer zum Kongress und 185 Aussteller präsentierten ihre Leistungen.

Auch in eigener Sache nimmt die BVL ihr Jahres- und Kongressmotto ernst: Die dreitägige Veranstaltung wird hinsichtlich ihrer ökologischen Nachhaltigkeit – gemessen an der CO₂-Bilanz – auf Herz und Nieren geprüft. Eine Anmeldung zum Kongress ist bereits jetzt möglich. Weitere Informationen gibt es auf der Website.

www.bvl.de/dlk

Terminverschiebungen

Zwei BVL-Veranstaltungen des ersten Halbjahres, die wegen der Coronakrise nicht stattfinden konnten, sind auf Termine im zweiten Halbjahr verschoben worden:

Handelslogistik-Kongress: 18. und 19. 8. 2020, Köln

Forum Ersatzteillistik: 10. 9. 2020, Nürnberg

www.bvl.de/veranstaltungen



DEUTSCHER
LOGISTIK-KONGRESS
21.–23. Oktober 2020
InterContinental/
Schweizerhof, Berlin

Nachhaltig gestalten –
Winning the Next Decade



VERJÜNGTE VORSTANDSRIEGE

Die BVL packt die Themen der Zukunft an

Die 42. Ordentliche Mitgliederversammlung der BVL, die ursprünglich für den ersten Tag der Hannover-Messe geplant war, fand wegen der anhaltenden Corona-Krise unter veränderten Bedingungen statt. Ein kleiner Kreis von Teilnehmern traf sich in den Räumen des BVL Campus in Bremen, ein großer Kreis kam digital via Webinar-Technik zusammen. Rund 140 Mitglieder hatten ihre Stimmen im Vorfeld auf in Bremen anwesende Teilnehmer der Versammlung übertragen, so dass diese Stimmrechte wirksam ausgeübt werden konnten.

Prof. Thomas Wimmer, seit dem 12. März 2020 Vorstandsvorsitzender der BVL, und Uwe Peters, der Geschäftsführer der BVL, erstatteten Bericht über die Arbeit des Vereins im Jahr 2019, gaben einen Ausblick auf den voraussichtlichen Verlauf des Jahres 2020 und erläuterten die Corona-bedingten Anpassungen der Vereinsarbeit. Darüber hinaus schilderten sie die strategische Linie für die Zukunft des Vereins. So soll die BVL in ihren Gremien und in ihrer Themensetzung jünger und diverser werden. Sie soll in Politik und Gesellschaft mehr Präsenz zeigen und herausarbeiten, dass die Logistik für die großen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen Lösungen bereithält.

Mit der Wahl von sechs neuen Vorstandsmitgliedern verjüngt sich der Vorstand deutlich und hat jetzt vier weibliche Mitglieder. Einstimmig gewählt wurden:

Eva Combach, Director, Worldwide Transportation Cars, Trucks, Vans & Buses, Daimler AG, Böblingen | **Marcus Dirks**, Geschäftsführer, Dirks Group GmbH & Co. KG, Emden | **Dr. Sigrid Nikutta**, Vorsitzende des Vorstands, DB Cargo AG, und Vorstand Güterverkehr, Deutsche Bahn AG | **Kay Schiebur**, Konzern-Vorstand Services, Otto Group, Hamburg | **Christina Thurner**, Gesellschafterin und Mitglied der Geschäftsleitung, Loxxess AG, Unterföhring | **Marcus Wollens**, Vice President Logistics and Controlling, BMW AG, Werk Regensburg

BVL.digital mit Podcasts und Webinaren

Viele Veranstaltungen in der ersten Jahreshälfte müssen Corona-bedingt ausfallen oder verschoben werden. Nutzen Sie die Services von BVL.digital um fachlich am Ball zu bleiben. Infos unter www.bvl-digital.de

*links: Prof. Dr. Thomas Wimmer,
Vorstandsvorsitzender BVL*

*rechts: Uwe Peters,
BVL-Geschäftsführer*

DAS TEAM

LogReal.DieLogistikimmobilie

Neuer Standort mit verstärkter Manpower

Das Logistik- und Immobilienberatungsunternehmen LogReal.DieLogistikimmobilie hat ein neues Headquarter im Rhein-Main-Gebiet bezogen und die Mannschaft mit erfahrenen Beraterinnen und Beratern verstärkt. Die neue Geschäftsadresse lautet:

LogReal.Die Logistikimmobilie

IndustrieHandelsPark Nord
Babenhäuser Straße 50
63762 Großostheim
Tel. +49 (0) 6026 999 0240
Fax +49 (0) 6026 996 6026
www.logreal-die-logistikimmobilie.com

Das Team wurde verstärkt, um ab sofort neue Beratungsfelder erschließen und bearbeiten zu können. Zusätzlich zum klassischen Vermittlungsgeschäft (Vermietung und Verkauf, Grundstücke, Logistikimmobilien und -parks, Standortentwicklung und -marketing) wird das nunmehr siebenköpfige Team sich verstärkt um die Ansprache und Gewinnung von Unternehmen kümmern, die nicht nur eine Immobilie oder einen Standort suchen, sondern darüber hinaus ein komplettes Dienstleistungspaket für E-Commerce-Fulfillment oder andere Logistikservices suchen.

Ein weiterer wichtiger neuer Geschäftszweig ist die Entwicklung und Vermarktung von Standorten mit einem Gleisanschluss. Diese Spezialität wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen angesichts der notwendigen Ökologisierung der Transport- und Lieferketten.



RUDOLF HÄMEL

Geschäftsführer
Tel. 0151 – 6110 8888
haemel@logreal-die-logistikimmobilie.com



MARGIT BRAUNWARTH

Region Rhein-Main, HQ Großostheim
Tel. 06026 999 0240
braunwarth@logreal-die-logistikimmobilie.com



MICHAEL BLUM

Region Rhein-Main, HQ Großostheim
Tel. 0160 420 3484
blum@logreal-die-logistikimmobilie.com



MICHAEL JERICHO

Region Rhein-Main, HQ Großostheim
Tel. 0172 7332 560
jericho@logreal-die-logistikimmobilie.com



JENNIFER BEYER

Regionalbüro Dortmund
Tel. 0231 91 45 46 8000
beyer@logreal-die-logistikimmobilie.com



MARKUS SCHRAFT

Region Südwest- und Ostdeutschland
Tel. 0151 5714 3612
schraft@logreal-die-logistikimmobilie.com



ALOIS MEIR

Region Österreich
Tel. +43 (0) 664 352 5367
office@meir.at

 **LogReal.
DieLogistik
Immobilie**
Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce

PROVISIONSFREI

Ausgewählte Anmietungsmöglichkeiten

**GERMERSHEIM**

76726 Germersheim
 Logistikkimmobilie
 Gesamtnutzfläche: 23.000 m²
 Teilbar: 2 x 10.000 m² Halle
 Höhe: 12.20 m UKB
 Neubau: Mitte 2021 verfügbar
 auch mit Logistikdienstleistung möglich

**KÖLN**

Cross Dock, Umschlaghalle mit City-Multi-User-Depot
 Bestandsimmobilie, sofort verfügbar
 Gesamtnutzfläche: Halle 3.300 m² + Citydepot 2.400 m²
 40 Sprintertore und vier LKW Tore
 mit Ladebrücken sowie drei Rampen
 Office- und Sozialräume: 850 m²

**NÜRNBERG**

Cross Dock (Umschlaghalle)
 Bestandsimmobilie, sofort verfügbar
 Gesamtnutzfläche: 5.530 m², teilbar in zwei Abschnitte
 Halle 1: 6 Lkw-Ladebrücken und 48 Sprintertore
 Halle 2: 10 Lkw-Ladebrücken und 42 Sprintertore

**HANNOVER**

Logistikkimmobilie
 Gesamtnutzfläche: 40.000 m²,
 aufgeteilt in vier Hallen à 10.000 m²
 Lichte Höhe: 11 Meter
 Neubau, Fertigstellung im zweiten Quartal 2021

**REGION ASCHAFFENBURG**

Lager- und Produktionsimmobilie
 Gesamtnutzfläche: 6.112 m²
 Bestandsimmobilie
 ab 1.7.2021 verfügbar



Frasers entwickelt Gewerbegebiet in Egelsbach

Frasers Property Industrial entwickelt im hessischen Egelsbach, in der Nähe von Frankfurt am Main, ein neues Gewerbegebiet mit zwei Einheiten. Die Gebäude werden auf spekulativer Basis errichtet und sind nach dem Goldstandard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen konzipiert. Sie umfassen eine Gesamtmietfläche von annähernd 30.000 Quadratmetern. Die Fertigstellung des Frasers Park Egelsbach ist für das vierte Quartal 2020 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf einen mittleren zweistelligen Millionen-Betrag.

Frasers Property Industrial erwarb das 50.000 Quadratmeter große Gelände am Flughafen Frankfurt Egelsbach Anfang 2020. Die beiden hier entstehenden, rund 19.100 und 10.500 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Gebäude werden eine Höhe von bis zu 12 Metern haben und können in bis zu vier Einheiten aufgeteilt werden. Zukünftige Mieter profitieren von der zentralen Lage im wachsenden Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, im Dreieck Frankfurt am Main, Rüsselsheim und Darmstadt, sowie von der Lage am Flughafen und der Nähe zu den Autobahnen A5 und A66. Als langfristiger Eigentümer übernimmt Frasers Property Industrial auch das Property Management für zukünftige Kunden.



Trauer um Dr. Hanspeter Stabenau

Dr. Hanspeter Stabenau, Gründungsmitglied und langjähriger Vorstandsvorsitzender der Bundesvereinigung Logistik (BVL), ist am 10. Juni 2020 in Bremen verstorben. Er wurde 85 Jahre alt. Der gebürtige Königsberger war ein Logistiker der ersten Stunde und hat durch seine Tätigkeit in Lehre und Praxis viele Spuren hinterlassen. Sein Lebensmotto: „Man hat im Beruf immer nur dann Erfolg, wenn einem die Aufgabe Freude macht.“ Der BVL war Stabenau bis zum Schluss eng verbunden. Er war Ehrenvorsitzender der BVL, kam regelmäßig zu kurzen Gesprächen in der Geschäftsstelle in Bremen vorbei und

nahm bis 2017 mit Begeisterung am Deutschen Logistik-Kongress in Berlin teil. Der Vorstand, die Mitglieder aller Gremien, langjährige Weggefährten und die Mitarbeiter der BVL trauern um einen engagierten Logistiker und liebenswerten Menschen.



Hamburg fertigt größtes Containerschiff der Welt ab

Die „HMM Algeciras“, mit einer Ladekapazität von 24.000 20-Fuß-Standardcontainern (TEU) das derzeit größte Containerschiff der Welt, hat Anfang Juni am HHLA Container Terminal Burchardkai (CTB) angelegt. Die „HMM Algeciras“ ist das neue Flaggschiff der südkoreanischen Reederei HMM (vormals Hyundai Merchant Marine). Am CTB wurden 8.500 Container beziehungsweise 13.600 TEU geladen und gelöscht. Die Fracht bestand aus Konsumgütern, Nahrungs- und Genussmitteln, Textilien, Elektroartikeln, Maschinen und Anlagenteilen, medizinischen Geräten, chemischen Grundprodukten und Rohstoffen. Die Reederei HMM ist seit 30 Jahren Kunde des Hamburger Hafens. Deutschland ist Südkoreas wichtigster Handelspartner in Europa. Mehr als die Hälfte aller Importe für den deutschen Markt werden über den Hamburger Hafen umgeschlagen. Im Containersegment liegt Südkorea mit einem Volumen von 255.000 TEU in 2019 auf Rang 6 der wichtigsten Handelspartner des Hamburger Hafens.



WIE HAPPY SIND IHRE MITARBEITER?

Die aktuelle Situation ist für uns alle eine Herausforderung. Auch für Ihre Mitarbeiter. Allerdings fördern Angst und neue Rahmenbedingungen nicht die Motivation, sondern lähmen eher das zielgerichtete Handeln. Umso wichtiger ist es, die **Kommunikation zu Ihren Mitarbeitern systematisch zu gestalten und zu managen.**

Ist das einfach? Nein, aber aus meiner Sicht alternativlos, weil **Stabilität, Schaffenskraft und Motivation Ihrer Mitarbeiter enorm wichtig sind, um auch künftig erfolgreich zu sein.** Auch wenn Sie als Chef oder Vorgesetzter von Ihren Kräften her derzeit mehr gefordert sind und weniger Kapazitäten haben, müssen Ihre Mitarbeiter dort abgeholt werden, wo sie jetzt stehen.

Meine Stärke ist die Fähigkeit, **die Menschen mit auf die Reise der Veränderung zu nehmen, zu mobilisieren und dadurch den Prozess zu stabilisieren.** Mit neutralem Blick von außen und Unterstützung in der Umsetzungsbegleitung in Ihrem Unternehmen.

Lassen Sie uns über die Möglichkeiten sprechen, wie ich Sie entlasten kann.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren unverbindlichen Beratungstermin.

Telefon: 0151 20791491

E-Mail: nicole@imherzenbarfuss.jetzt

Nicole Tränka Im Herzen barfuß

Babenhäuser Str. 50, Gebäude 5, 1. OG, 63762 Großostheim

Mobil 0151 20 791 491 / **E-Mail** nicole@imherzenbarfuss.jetzt

Web www.imherzenbarfuss.jetzt

Feelgood Management
Im Herzen
barfuß 





Radeln für den guten Zweck (v.l.): Oliver Schmitt und Marcus Jungheim von Four Parx

Radeln für die Stiftung „Mainzer Herz“

Mit geschätzten 35.000 Teilnehmern und 500.000 Zuschauern entlang der Strecke starten die Four Parx-Gesellschafter Oliver Schmitt und Marcus Jungheim im Rahmen des größten Charity Radrennens, der LifeCycle Week in Kapstadt. 109 Kilometer waren zu bestreiten. Die Erlöse gingen an die Stiftung „Mainzer Herz“ unter der Schirmherrschaft von Professor Dr. Münzel. Ein zusätzlicher Spendenaufruf an Freunde und Geschäftspartner des Immobilienentwicklers Four Parx ergaben mehr als 20.000 Euro. Im Namen der Stiftung „Mainzer Herz“ bedankt Four Parx sich bei Realogis, Taurus Invest, Gamon Notare, AEW Logistis, WISAG, Drees und Sommer, Frankenbach, Immolox, hauck schuchardt, Next Brand, gleeds, Knight Frank, RS Haustechnik, GSE, Logivest, Team Tosse, Performers, Wirl, GF Bauprojekt, LogReal-DieLogistikimmobilie, Max Bögl, Fred Executive Search, Urban Classics, Hofmann Ingenieurbüro, Heinen Fischer, IBS und BG Natur.

KÜHNE & NAGEL

Schutz der Belegschaft dank CAREtaker

Eine gesunde Umgebung dank umweltfreundlicher und vollautomatischer Desinfizierung aller Gebäude: Der Logistikdienstleister Kühne & Nagel hat sich in einer konzernweiten Entscheidung für den CAREtaker des Dortmunder Unternehmens GoGaS entschieden. Der in Zusammenarbeit mit Blue Ocean Robotics entwickelte und vertriebene CAREtaker ist ein durch klinischen Ein-

satz ausgereiftes, umweltfreundliches und vollautonomes UV-C Desinfektionssystem, das im Kampf gegen die Covid-19 Pandemie eingesetzt wird. Kühne & Nagel gehört zu den weltweit führenden Unternehmen in der Logistik und dem Gütertransport und baut mit der Entscheidung für den CAREtaker ebenfalls auf den Einsatz einer erprobten Technologie im Kampf gegen die Pandemie sowie zur nachhaltigen Risikoreduktion und Schutz der Belegschaft.

Der CAREtaker, in enger Zusammenarbeit mit renommierten Instituten und Kliniken als europäisches Produkt entwickelt, entspricht den Anforderungen bzgl. Health & Safety Compliance nach EU Gesundheitsstandards und hat sich in Krankenhäusern und Kliniken im Kampf gegen Bakterien, Keimen, Pilzen und Viren erfolgreich bewährt. Sein Betrieb erfolgt voll autonom, ozonfrei und ohne den Einsatz gefährlicher und die Umwelt (Luft/Wasser) belastenden Desinfektionsmitteln. Er desinfiziert Luft und Oberflächen gleichzeitig, ohne Auswirkungen auf Oberflächen, Materialien und Strukturen. Dabei ist es gelungen, die neueste UV-C Technologie mit erprobter industrieller Niederflurrobotik zu verbinden.



Der CAREtaker im klinischen Einsatz



Neues Format für EXPO REAL

Die EXPO REAL wird in diesem Jahr unter dem Titel „EXPO REAL Hybrid Summit – hybride Konferenz für Immobilien und Investitionen“ einen physischen wie auch virtuellen Treffpunkt für die Immobilienbranche anbieten. Die Messe München entwickelt ein entsprechendes Format, bestehend aus einer Konferenz sowie einer zeitgleich stattfindenden, digitalen Ausgabe. Der zweitägige EXPO REAL Hybrid Summit wird am 14. und 15. Oktober 2020 im ICM – International Congress Center München – stattfinden.

Die EXPO REAL wird daher nicht, wie gewohnt, in den Messehallen durchgeführt, sondern als Format, bei dem eine reale physische Konferenz mit einer Covid-19 gerechten Ausstellung gleichzeitig auch im Internet besucht werden kann. Das Konzept des neuen Hybrid-Summits soll Teilnehmer des oberen Managements zusammenbringen und basiert auf drei Säulen:

Konferenzen, an denen man vor Ort oder über Livestreams teilnehmen kann, buchbare Flächen für Aussteller, so genannte „Smart Spaces“ (9 bis 24 m²) sowie Sonderschauen und Flächen für ausgesuchte Themen, beispielsweise für die Start-up Plattform „EXPO REAL Innovation“. Das Konferenzprogramm wird in die verschiedenen Säle des ICM eingebunden, die über moderne Konferenztechnik und flexible Bestuhlungskonzepte verfügen und damit auch den gängigen Auflagen zum Schutz der Gesundheit entsprechen.

Für nicht vor Ort anwesende Teilnehmer wird ein Online-Streaming der Konferenz-Sessions angeboten. So können Interessenten virtuell an Konferenzen teilneh-

men und sich auch mit Referenten und anderen Teilnehmern austauschen. Geplant ist auch die Einbindung internationaler Netzwerke und Partner der EXPO REAL, beispielsweise aus Großbritannien, den USA oder Frankreich, die online zu aktuellen Themen in den Hybrid-Summit eingebunden werden können. Dieses Konzept ermöglicht auch die Teilnahme derjenigen, die aufgrund der dann geltenden Reisebeschränkungen eventuell nicht zum EXPO REAL Hybrid Summit reisen können.

Die zweite Säule sind buchbare Flächen für Aussteller, so genannte „Smart Spaces“ (in der Größe von 9 bis 24 m²), die es im Foyer des ICM wie auch in der Halle B0 geben wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Präsentationslots in den Räumlichkeiten des ICM für Vorträge und Workshops zu buchen.

Als dritte Säule sind Sonderschauen und Flächen für Kernthemen wie die Start-up Plattform „EXPO REAL Innovation“ oder „Digitalisierung in der Immobilienbranche“ in der Halle B0 geplant.

„Wir sprechen mit diesem Format alle Aussteller an, die sich auf den ursprünglichen EXPO REAL Termin 2020 eingestellt hatten und einen Treffpunkt für ihre Kunden anbieten wollten“, so eine Mitteilung der Münchener Messe an die Aussteller. „Die Smart Spaces sind als Fertigstände konzipiert und ermöglichen den Ausstellern eine Teilnahme an diesem Format ohne großen Aufwand. Gleichzeitig wollen wir mit dem EXPO REAL Hybrid Summit diejenigen Teilnehmer für die Konferenz gewinnen, die sich bisher für eine Teilnahme an der EXPO REAL nicht entscheiden konnten. Vorbehaltlich der behördlichen Entscheidung rechnen wir mit ca. 5.000 bis 6.000 persönlich anwesenden, und darüber hinaus mit einer großen Anzahl von virtuellen Teilnehmern.“



Logistik braucht Profis

Lehde plant und baut Produktions- und Abfertigungshallen

WIR BAUEN ZUKUNFT

Lehde

Industrie- und Gewerbebau · www.lehde.de



©tiempics – photocase.com

Mieter- und Vermieterrechte in der Corona-Pandemie

Von Dr. Hans Felix Schäfer MRICS

Die für Büro-, Lager- und andere Flächen zu zahlende Miete ist häufig eine große Kostenposition in der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Insbesondere in der Krise können diese Verpflichtungen erhebliche finanzielle Auswirkungen haben. Aufgrund des Bundesgesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 wurden vom Gesetzgeber jedoch zumindest Möglichkeiten geschaffen, die Liquidität der betroffenen Unternehmen in der Krisenphase zu schützen. Kernelement der Regelung ist ein temporärer Kündigungsschutz für Mieter, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit ihren Mietzahlungen nicht nachkommen, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der maßgebliche Zeitraum kann aufgrund einer Ermächtigung der Bundesregierung über einen längeren Zeitraum, längstens jedoch bis zum 30. September 2020 verlängert werden.

Aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 542 Abs. 2 Nr. 2, 3 BGB kann der Vermieter grundsätzlich das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder mit der Zahlung der Miete in Höhe eines Betra-

ges im Rückstand ist, der mindestens zwei Monatsmieten entspricht. Dieses Kündigungsrecht wird durch das aktuelle Gesetz während der Geltungsdauer (zur Zeit bis zum 30. Juni 2022) ausgeschlossen. Gleiches gilt für etwaige gleichlautende oder auch abweichende vertragliche Regelungen zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs.

Anderweitige Kündigungsrechte des Vermieters wegen Vertragsverletzungen anderer Art (z.B. unberechtigte Überlassung der Mietflächen) bleiben unberührt. Auch wenn es damit einen entsprechenden Kündigungsschutz bei Mietrückständen gibt, bleiben die geschuldeten Mietzahlungen dennoch fällig und können vom Vermieter gerichtlich geltend gemacht werden (auch vor dem Ablauf des temporären Kündigungsschutzes). Zusätzlich kann der Vermieter auch gesetzliche oder vertragliche Verzugszinsen beanspruchen. Auch ist der Vermieter berechtigt, eine etwaige Mietbürgschaft in Anspruch zu nehmen, die vom Mieter wieder aufgefüllt bzw. erneuert werden muss.

Voraussetzung für die temporäre gesetzliche Kündigungsbeschränkung ist, dass die Nichtleistung der Mietzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pan-

Steckt auch in Ihnen die **Service-DNA**?

**Dann verbinden Sie sich jetzt mit dem
größten Service-Netzwerk Europas*:**

Werden Sie Mitglied im Service-Verband KVD e. V. und profitieren Sie neben dem professionellen Netzwerk mit den Verbindungen in Praxis, Forschung und Politik auch von der internationalen Zusammenarbeit des KVD, zum Beispiel mit dem österreichischen Verband KVA und dem Schweizer Pendant, dem SKDV.

Informieren Sie sich jetzt unter **www.kvd.de**.

* Der KVD gilt mit seinen 1.600 Mitgliedern als größtes verbandliches Service-Netzwerk seiner Art in Europa. Er unterstützt Fach- und Führungskräfte bei der Gestaltung ihres technischen Kundendienstes. Über Netzwerkveranstaltungen, Aus- und Weiterbildungen sowie die Einbindung neuester Forschungsergebnisse erhalten Mitglieder einen entscheidenden Wissens- und damit Marktvorsprung.



Sollte aus Mietersicht über den durch das Gesetz ermöglichten Liquiditätsschutz eine tatsächliche Reduzierung der Mietzinsens oder eine (ggf. zinslose) Stundung seitens des Mieters angestrebt werden, ist zu empfehlen, das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen und unter Wahrung der Interessen beider Parteien eine entsprechende Lösung zu erarbeiten. Auch Vermieter können hieran ein Interesse haben, denn in einer Zeit des Abschwungs werden sie lieber einen Mieter haben, der eine niedrigere Miete zahlt, als gar keinen Mieter. Um solche Vereinbarungen bei langfristigen Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wirksam zu vereinbaren und nicht den Bestand des Mietverhältnisses insgesamt zu gefährden, müssen derartige Abreden im Rahmen eines schriftformkonformen Nachtrags zum Mietverhältnis abgeschlossen werden.

demie beruht. Beruht die Nichtleistung der Mietzahlung hingegen auf anderen Gründen, wie etwa der Zahlungsunwilligkeit des Mieters, besteht das Recht des Vermieters zur Kündigung weiterhin unverändert fort. Die Glaubhaftmachung dürfte regelmäßig einfach gelingen. Sie kann neben einer Versicherung an Eides Statt auch durch andere geeignete Mittel, wie etwa der Vorlage einer behördlichen (Schließungs-)Verfügung, einer Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen oder anderer Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über einen Umsatzeinbruch, erfolgen.

Detaillierte Prüfung des Mietvertrages sinnvoll

Abgesehen von diesem rechtlich legitimen Vorgehen auf Basis des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie, sind aus den Medien und dem Markt diverse Fälle bekannt, in denen Mieter die Zahlung der Miete insgesamt oder in Teilen verweigern und sogar darauf verweisen, dass sie krisenbedingt nicht in der Lage seien, entstandene Mietrückstände wieder zu erstatten. Aus rechtlicher Sicht gibt es für ein derartiges Vorgehen jedoch zur Zeit regelmäßig keine Grundlage. Vorbehaltlich etwaiger Spezialregelungen im jeweiligen Mietvertrag erweisen sich jedenfalls die Verweise auf einen sog. „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ auf Basis der bisherigen Rechtsprechung als nicht belastbar. Die Erfolgsaussichten, eine temporäre oder dauerhafte Reduzierung der Mietzinsen ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber einem Vermieter durchzusetzen sind daher als gering zu bewerten. Der Vermieter muss daher regelmäßig nicht damit rechnen, dass dem Mieter über die gesetzliche Regelung zum Schutz der Liquidität des Mieters echte Minderungsrechte zustehen. Im Zweifelsfall ist jedoch eine detaillierte Prüfung des Mietvertrages sinnvoll.

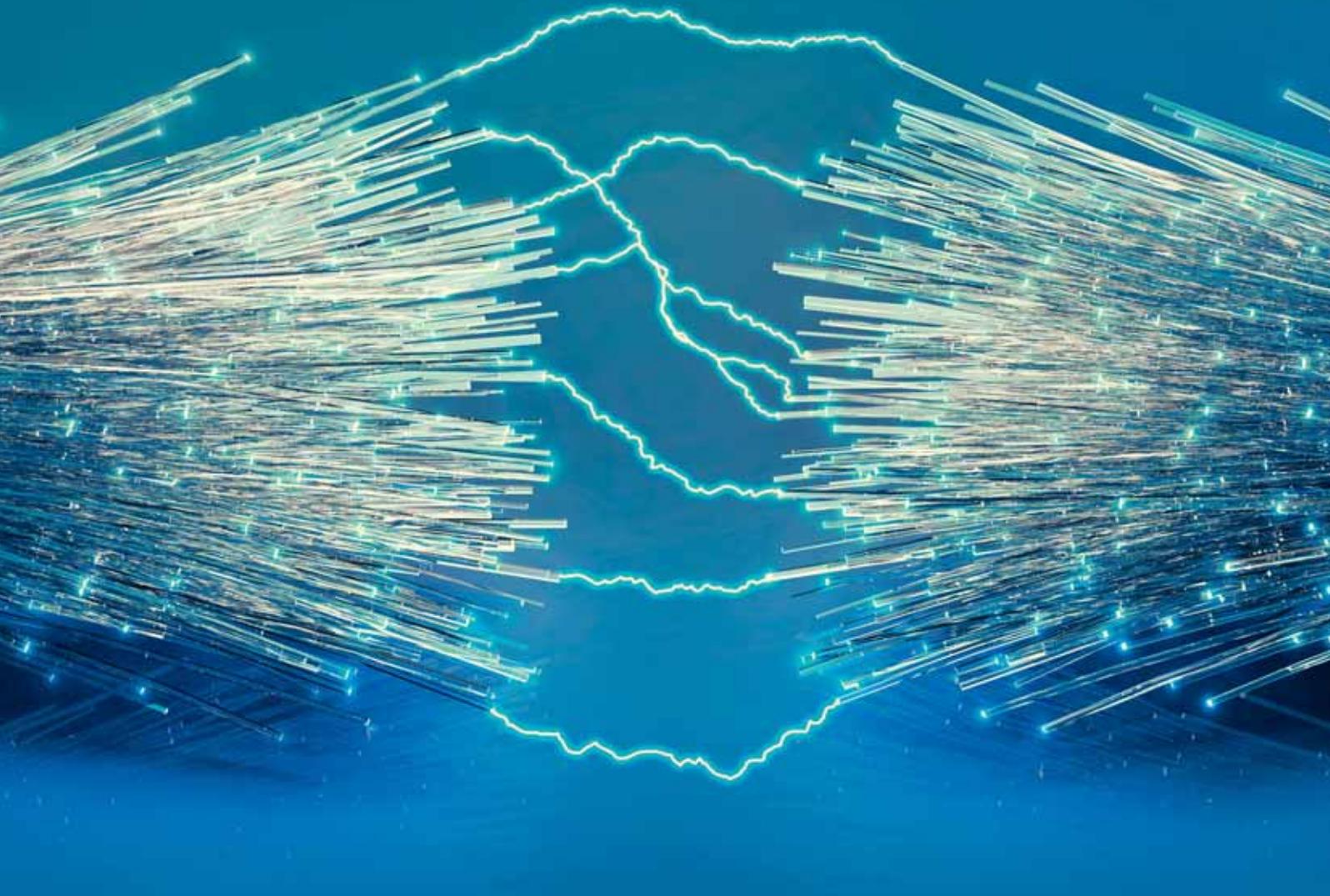


Dr. Hans Felix Schäfer MRICS ist Counsel im Düsseldorfer Büro der internationalen Kanzlei Orrick, Herrington & Sutcliffe LLP. Er ist dort Mitglied der Praxisgruppe Real Estate und berät seit über 17 Jahren Immobilientransaktionen, Projektentwicklungen, gewerbliches Mietrecht sowie privates und öffentliches Baurecht für deutsche und internationale Mandanten. Sein Schwerpunkt liegt in der Beratung von Logistik- und Industrieimmobilien.



#SPML20

Eine Veranstaltung von Europas größtem Serviceverband.



PROFITIEREN SIE VON NEUEN IMPULSEN!

14 Marktführer präsentieren am 25.08. auf der 11. KVD SPOTLIGHT
MOBILE LÖSUNGEN im Borussia-Park in Mönchengladbach innovative
Hardware, Software und Anwendungen für den Service.



Die interaktiven Live-Präsentationen finden an
ROUND-TABLES statt. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz
unter: www.mobile-loesungen-im-service.de

KVD
DER SERVICE-VERBAND



Vor- und Nachteile der Arbeit im Homeoffice

Im Rahmen der COVID-19-Ausbreitung wird uns privat und beruflich vorgeschrieben, in welcher Art wir soziale Kontakte pflegen dürfen und welche Maßnahmen als Schutz vor einer weiteren Verbreitung des Virus von uns persönlich zu treffen sind. Neben der Bereitstellung von Einzelbüros wird vielen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern angeboten, im Homeoffice zu arbeiten. Dieses Angebot basiert beiderseits auf Freiwilligkeit.

Homeoffice umfasst die beiden häufigsten Formen des Arbeitens außerhalb des betrieblichen Büros: Telearbeit und mobiles Arbeiten. Unter einem Telearbeitsplatz versteht der Gesetzgeber einen eingerichteten Bildschirmarbeitsplatz im Privatbereich für einen festgelegten Zeitraum, wobei die Bedingungen arbeitsvertraglich geregelt sind und die benötigte Ausstattung bereitgestellt wird. Das mobile Arbeiten beinhaltet ein gelegentliches Arbeiten an einem anderen Arbeitsplatz als den im Gebäude des Arbeitgebers. Hier werden weniger strenge Vorgaben an Ort und Gestaltung des Arbeitsplatzes gemacht.

Nicht jeder Arbeitsplatz und nicht jeder Mitarbeiter sind für Homeoffice geeignet. Auch ist in der aktuellen Lage für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer das plötzliche und ungewollte Umstellen auf Homeoffice eine große Herausforderung.

Homeoffice kann zahlreiche Vorteile für den Arbeitgeber und Arbeitnehmer bieten:

- ⚡ Bessere Erreichbarkeit insbesondere, wenn viele Dienstreisen zu tätigen sind.
- ⚡ Attraktive Arbeitsbedingungen für Pendler.
- ⚡ Gute Vereinbarkeit von Arbeit und Familie.
- ⚡ Vermeiden von eintägigen Arbeitsausfällen, z. B. wenn Handwerker kommen.
- ⚡ Größere Produktivität, weil man sich ungestört auf ein Thema konzentrieren kann.
- ⚡ Einsparen von Bürofläche, Verringerung der laufenden Nebenkosten (Heizung, Licht, Reinigungskosten).

Es sind aber auch Nachteile zu beachten:

- ⚡ Beschäftigte sind für Absprachen und Meetings seltener im Büro, infolge dessen ist ein höherer Koordinationsaufwand erforderlich.
- ⚡ Die Vorgaben des Datenschutzes sind einzuhalten.
- ⚡ Die erforderliche IT-Infrastruktur ist bereitzustellen.
- ⚡ Die Beschäftigten klagen über längere Arbeitszeiten und weniger Erholung, da eine ständige Erreichbarkeit gegeben ist.

Sollten Sie in den Zeiten von COVID-19 ihren Anteil an Möglichkeiten zum Homeoffice erhöht haben, erwarten Sie nicht sofort die uneingeschränkte Arbeitsleistung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ganze Familien müssen ihren Rhythmus umstellen, da neben den Eltern auch die Kinder wegen geschlossener Schulen zuhause bleiben. Ihre Mitarbeiter müssen in der ungewohnten Arbeitsatmosphäre eine neue Routine etablieren. Denken Sie aber immer daran, dass Sie durch Homeoffice nicht nur Ihre Mitarbeiter schützen, sondern im Fall einer bestätigten Infizierung Ihren Betrieb oder ganze Teams nicht schließen müssen. Kontrolle und Teamwork können Sie auch weiterhin aufrechterhalten. Bieten Sie regelmäßig Telefon- und Videokonferenzen an, geben Sie messbare Arbeitsaufträge.

Ein unsichtbares Virus stellt uns vor enorme Herausforderungen. Kommen Sie gut durch diese Zeit und bleiben Sie gesund!



Ruth Böhr
ist Leitende
Medizinaldirektorin
und NLP-Master

VORSCHAU



Ausgabe
03 | 2020

Redaktions- und
Anzeigenschluss
1. September 2020

Erscheinungstermin
22. September 2020

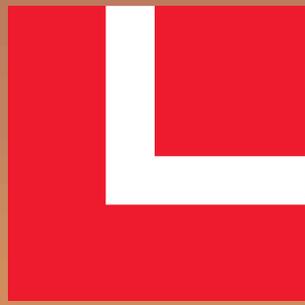
AUSGABE 03 | 2020

Themen in Vorbereitung

- ⌘ Professor Robert Schulz (Uni Stuttgart):
Automobilproduktion und -hallen der Zukunft
- ⌘ BVL Themenkreis Logistikimmobilien:
Besuch bei Rhenus Contract Logistics in Tilburg (NL)
- ⌘ Aktuelle Projekte aus den Bereichen
Logistik/E-Commerce-Fulfillment
- ⌘ Aktuelle Entwicklungen auf dem Markt für
Logistikimmobilien
- ⌘ Vorberichte zum Expo Real Hybrid Summit

Jennifer Beyer
nimmt gern Ihre Anfragen und
Anzeigenbuchungen auf:
Fon +49 (0)231 · 91 45 46-1000
jennifer.beyer@logrealworld.de





LogReal. DieLogistik Immobilie

Ihr RealEstate SolutionsCenter
SMALL – MEDIUM-SIZED – BIG
Industrie – Handel – Logistik – E-Commerce

Unsere Kompetenzfelder:

Gewerbeimmobilien

- Business- und Smart-Logistics-Parks
- Urban Facilities

Logistikimmobilien

- BIG BOX
- Mach 2
- Light Industrial Solutions
- Multiuser Immobilien

Grundstücke

- GI/GE
- Brownfield
- Greenfield
- Logistikparkstandorte mit Gleisanschluss

Unternehmen

- Consulting: Logistik + Immobilie
- Entwicklung - Vermietung - Verkauf
- Standortentwicklung- marketing
- Branchenkompetenz

LogReal.DieLogistikImmobilie GmbH

Logistik- und Immobilienberatung

IndustrieHandelsPark Nord / Gebäude 3

Babenhäuser Straße 50 / 63762 Grobostheim

Fon.: + 49 (0) 6026 999 0240

Fax.: + 49 (0) 6026 996 6026

info@logreal-die-logistikimmobilie.de

www.logreal-die-logistikimmobilie.com