

Logistikimmobilien der Zukunft – was will der Markt?

Bert Angel

Die gängigen Logistikimmobilien entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Nutzer. Zu diesem Ergebnis kommt eine europaweite Umfrage von Prologis. Demnach würden die klassischen Zwischenlager künftig durch Umschlagplätze ersetzt, bei denen die Waren direkt von einem Transportsystem auf das nächste verteilt werden. Das verlangt nach neuen, flexiblen Immobilien, deren Kapazitäten kurzfristig an den wechselnden Bedarf angepasst werden können, erklärt der Autor. Deshalb würden Logistikunternehmen in Zukunft Mietobjekte mit kurzen Vertragslaufzeiten bevorzugen. (Red.)

Die Globalisierung der Märkte hat ihre Spuren auch in der Logistik hinterlassen. Längere Lieferketten, welche die Planung und Durchführung sehr komplex machen, schnelle Änderungen der Marktanforderungen, Schwierigkeiten in der Vorhersage sowie wachsende Erwartungen der Kunden hinsichtlich Qualität, Schnelligkeit und Geschwindigkeit sind die Folge. Alternative Distributionskanäle, wie das Internet, sind parallel zu bestehenden Vertriebsnetzen entstanden. Diese und weitere Herausforderungen zwingen Firmen dazu, kontinuierlich ihre logistischen Netzwerke zu analysieren und mit dem Ziel nach Effizienz und verbessertem Reaktionsvermögen zu optimieren.

Quo vadis europäische Logistikimmobilie?

Vor diesem Hintergrund wagt Prologis einen Blick in die Zukunft und wollte gemeinsam mit Cap Gemini herausfinden, welche die wichtigsten Anforderungen für Schifffahrtskonzerne und Logistiker in der Zukunft sind. Antwort gibt die europäische Untersuchung „Warehousing space in Europe: meeting tomorrow's demand“. Sie wurde im vierten Quartal 2005 durchgeführt und beinhaltet eine auf dem Internet basierende Umfrage unter mehr als 200 verantwortlichen Managern von Schifffahrtskonzernen und Logistikern sowie Tiefeninterviews und einen umfangreichen Einblick in die Branchenliteratur.

Präsentiert wurde die Studie im Frühjahr 2006 über 100 Kunden aus allen europäischen Ländern in Amsterdam. Basierend auf den Entwicklungen der europäischen Industrie und ihren Vertriebsnetzwerken wurden Schlüsseltrends gefiltert, die von

heute an bis ins Jahr 2015 eine wichtige Rolle spielen werden. Sie werden sowohl die Entscheidungen von Unternehmen, die europaweit in der Logistik tätig sind als auch die Aktivitäten von Prologis, in den kommenden Jahren entscheidend prägen. Nachfolgend die wichtigsten Auszüge auf einen Blick.

- Westeuropa bleibt zwar das „Gravitationszentrum“. Aber für Firmen mit Vertriebsaktivitäten auf dem Kontinent sind Mittel- und Osteuropa mit ihren neuen Absatzgebieten die aufstrebenden Märkte. Nach Tschechien, Ungarn und Polen bestimmen Russland, die Slowakei, die Ukraine, Rumänien und die Türkei die zweite Welle. In diesen Ländern sind qualitativ hochwertige Lagerflächen noch rar und ihre Entwicklung ist in den kommenden Jahren stark gefragt.

- Logistische Netzwerke: erst Zentralisierung – dann regionaler Blick. Während einige Firmen noch damit beschäftigt sind, lokale Lager zu schließen und sich in Richtung einer zentralisierten europäischen Verteilstruktur zu entwickeln, bauen andere bereits regionale Logistikzentren auf. Vor allem aufgrund der Erweiterung nach Zentral- und Osteuropa sind viele Unternehmen mit der Errichtung neuer regionaler Lager in dieser Region beschäftigt.

Die Ausgangsfrage der Studie war: Wie wird das Paradigma der logistischen

Vertriebsnetze in Europa aussehen? Denn vor dem Hintergrund der veränderten Märkte in Europa gehen Firmen nicht davon aus, ganz Europa von einem zentralen Logistikstandort zu bedienen. Die neue typische europäische Distributionsstruktur scheint eine Mischung aus Direct-fed und Satelliten-RCD zu sein. Damit können einerseits die Länder des Hauptmarktes in Westeuropa bedient werden. Andererseits sorgen regionale Satellitenlager für Unterstützung des wachsenden Geschäfts in Zentral- und Osteuropa.

- Split der Standorte: Viele Dienstleister und Hersteller haben sich auf eine Aufteilung der Standorte konzentriert: ein westeuropäisches Logistikzentrum, häufig begleitet von einem südeuropäischen Logistikzentrum für die iberische Region oder für Italien, ein nordisches Logistikzentrum sowie ein zentraleuropäisches für die osteuropäische Region.

- Intermodale Standorte und Immobilien: Um das europäische Bahnnetzwerk zu entlasten, investiert die Europäische Union in alternative Transportnetzwerke. Auf dem Plan stehen kurze Seewege und die Bahn sowie intermodale Gebäude, um die Verbindung zwischen beiden zu gewährleisten. Jedoch werden weitere fünf bis zehn Jahre ins Land gehen, bevor intermodale Alternativen normal geworden sind. In der Zwischenzeit wird jedoch das Interesse sowohl an Standorten mit besseren Zugängen zum Transport als auch an intermodalen Möglichkeiten kontinuierlich wachsen. Die Weiterentwicklung logistischer Netzwerke wird allerdings keine neue Transportinfrastruktur nach sich ziehen. Stattdessen werden vorrangig logistische Neuanordnungen entlang bestehender pan-europäischer Transportwege entstehen.

- Strategische Hubs: Die Transportinfrastruktur ist für jeden neuen Logistikstandort von größter Bedeutung, weil die Anbindung an Transportwege eine der wichtigsten Voraussetzung moderner Logistikimmobilien ist. Immobilienentwickler werden also sehr genau die Programme der Europäischen Union hinsichtlich der Entwicklung von Transportnetzwerken beobachten müssen. Auch die Standorte in West- und Osteuropa, auf welche sich die Programme fokussieren, sind kontinuierlich sorgsam zu verfolgen.

Standorte neben Hauptverkehrswegen, intermodale Hubs, Häfen und Containerterminals sind die größten Hot Spots der Zukunft. Die Möglichkeiten zwischen den einzelnen Modalitäten zu wechseln, wird

Der Autor

Bert Angel ist Senior Vice President of Global Services in Europe der Prologis B.V., Amsterdam.

in den kommenden zehn Jahren zunehmend wichtig. In vielen Fällen wird es empfehlenswert sein, Standorte in der Nähe von intermodalen Hubs als Cross-Docking-Fazilität zu nutzen mit finalen Distributionsaktivitäten, welche näher am Endkonsumenten sein werden.

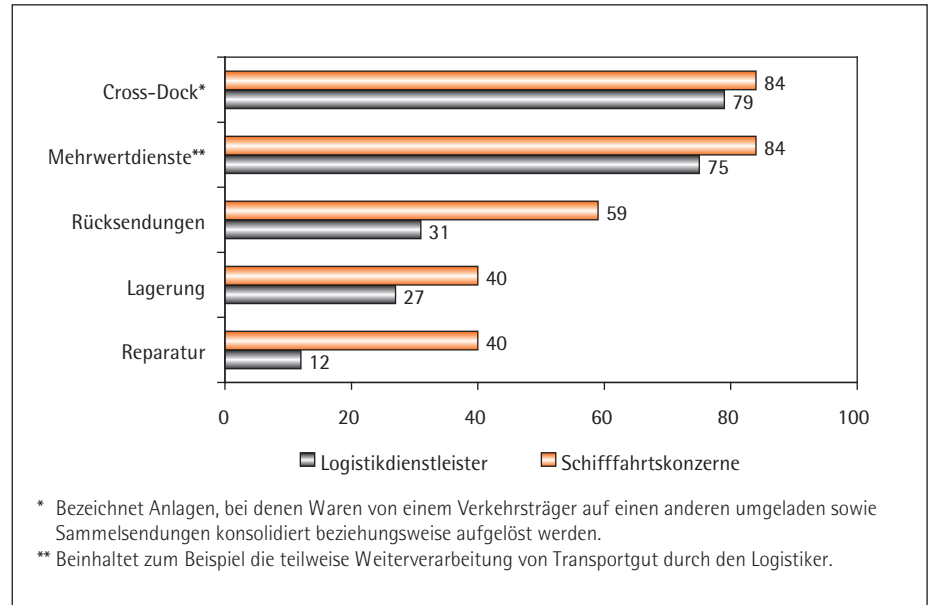
Aufgrund von verkürzten Ladezeiten und engeren Lieferzeiten geraten Firmen unter Druck, einerseits näher bei ihren Kunden zu sein und andererseits einen wachsenden Bedarf an Logistikflächen am strategisch richtigen Transport-Hub vorzuhalten. Schifffahrtskonzerne und Logistiker benötigen regionale Satellitenlager in Zentral- und Osteuropa, um dem Wachstum in dieser Region gerecht zu werden.

Höhere Ansprüche an Service und Flexibilität

Aufgrund der wachsenden Volatilität hinsichtlich der Kunden- und Serviceanforderungen wählen Schifffahrtskonzerne und Logistiker in verstärktem Maße die Variante zu mieten und fragen nach verkürzten Mietlaufzeiten. Die zunehmende Volatilität von Kundennachfrage und Serviceanforderungen erhöht den Bedarf an anpassungsfähigen, flexiblen Logistikketten. Eine wirklich flexible Logistikkette funktioniert nur dann einwandfrei, wenn die genutzten Lagerflächen und der Standort des Distributionszentrums ohne weiteres gewechselt werden können.

Logistikzentren an Premium-Standorten und ein Upgrade bestehender, nicht benötigter Flächen kann den Märkten dort Erleichterung verschaffen, wo eine Knappheit vorherrscht. Diese gesamten Entwicklungen können zu einem angespannten Markt für größere Lager (über 40 000 Quadratmeter) führen, die sich in erstklassigen Lagen in der Nähe des Marktes befinden.

Erwartungen der Logistikdienstleister



Die Fähigkeit zur schnellen Entwicklung von Lagerflächen an erstklassigen Standorten ist für die Anbieter von Lagerflächen ganz wesentlich. Durch die Erweiterung vorhandener Logistikobjekte könnte der Druck auf den Markt etwas nachlassen. Die einfache Entwicklung eines Lagergebäudes, das die Gebäudeanforderungen erfüllt, reicht heute nicht mehr aus. Auf den Standort und die Verfügbarkeit zusätzlicher Dienstleistungen – vor allem Abfallentsorgung und Sicherheit – in einem Logistikpark kommt es zunehmend an.

Nur ein eigener Standort in der Nähe des Kunden ermöglicht es dem Logistiker, den Anforderungen seiner Kunden gerecht zu werden. Verkürzte Ladezeiten und enge Zeitfenster bei der Lieferung machen diese Investition erforderlich. Strategisch wichtige Standorte wachsen in der Fläche und ändern ihre Funktion. Cross-Docking heißt das Zauberwort der Zukunft. Darunter versteht man die Um-

ladung direkt vor Ort ohne Zwischenlagerung.

Gleichzeitig erweitert sich das Arbeitsgebiet von Logistikern, die an diesen neuen Funktionsstätten Mehrwertdienste anbieten. Hier erwarten 35 Prozent der Befragten, dass die Zahl der Laderampen zum entscheidenden Faktor für den Umschlag wird, und dass daneben im „Cross-Dock“ Bereich des Lagergebäudes vorzugsweise Tageslicht zum Einsatz kommt.

In der nächsten Zukunft wird Sicherheit ganz oben auf der Liste mit Anforderungen an die Lagergebäude stehen, wie Sprinklersysteme, Sicherheitssysteme sowie Pläne für Krisensituationen. Hier können Anbieter von Logistikimmobilien mit alternativen Verträgen für Immobilien mit kurzfristigen Mietlaufzeiten aus-

helfen. Für weitere Informationsmaterialien wenden Sie sich bitte an: Ingrid Splinter, Prologis Europe, unter isplinter@prologis.com.