

Disruption sorgt für neue Konzepte

Welche Auswirkungen haben disruptive Technologien wie Autonomes Fahren und Künstliche Intelligenz in Verbindung mit der immer knapper und anspruchsvoller werdenden „Resource“ Mensch? Das haben wir Logistikdienstleister und Entwickler von Logistikimmobilien gefragt.



„Verfügbares Personal als Standortkriterium“

Sascha Petersmann, Head of Baytree Germany

Technologische Herausforderungen

Die Logistikimmobilie wird in den kommenden Jahren einen Wandel im Rahmen der Außengestaltung sowie in der technischen und sozialen Ausstattung erleben. Die fortlaufende Automatisierung stellt neue Anforderungen an die Immobilie. Modernste Datenleitungen, mögliche Redundanzen sowie eine intelligente Gebäudetechnik sind u.a. notwendig, um flexibel logistische Konzepte für ein möglichst breites Spektrum potenzieller Kunden abbilden zu können.

Die Frage nach verfügbarem Fachpersonal ist ein entscheidendes Standortkriterium geworden. Die Entwickler sind gefordert, innovative Konzepte umzusetzen, die moderne und sichere Arbeitsplätze sowie ein attraktives soziales Umfeld bilden. Die moderne Gestaltung von Büroflächen, das Einrichten von Sozialflächen über den klassischen Pausenraum hinaus und die Gestaltung der Außenbereiche stellen nur erste Beispiele für das notwendige Umdenken dar.

Anforderungen des Markts

Wirklich innovative Wege werden kaum gefordert. Eher werden technische Ausstattungen wie LED-Beleuchtung als Standard vorausgesetzt. Die E-Mobilität beispielsweise stellt für Logistiker derzeit eine untergeordnete Anforderung dar.



„Immobilien mit besserer Aufenthaltsqualität“

André Banschus, Executive Director Verdion

Technologische Herausforderungen

Neue Technologien halten nicht nur Einzug in Logistikimmobilien, sie verändern auch die gesamte Lieferkette des Sektors. Ein Beispiel dafür ist der Einsatz von Drohnen für die Last-Mile-Delivery. Die Logistikimmobilie der Zukunft – und somit die von heute – sollte vor allem möglichst flexibel sein, um sich auf die immer schnelleren Veränderungen einstellen zu können. Diese Art Entwicklung würde ich allerdings eher als Innovation statt als Disruption bezeichnen. Der Fachkräftemangel hingegen ist

ein eindeutig disruptiver Faktor. Er treibt die Branche zur Entwicklung neuer Konzepte. So sind zum Beispiel in den letzten Jahren oft Kindergärten in unmittelbarer Nähe oder direkt in Logistikimmobilien entstanden. Der nächste Schritt sind Aus- und Weiterbildungseinrichtungen. Es tut sich insgesamt etwas bei der Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter.

Anforderungen des Markts

Es gibt natürlich Anfragen zu spezieller technischer Ausstattung wie Photovoltaik oder Ladestationen für Elektroautos. Vor allem gibt es aber immer mehr den Wunsch, Maßnahmen zur besseren Mitarbeiterbindung umzusetzen. Das sind manchmal gar keine komplizierten baulichen Wünsche, sondern eher eine Frage gehobener Ausstattung.

Aktuelle Lösungen

Im europäischen Verteilerzentrum von DeLaval im mecklenburgischen Gallin haben wir Ladestationen für Elektroautos realisiert. Daneben hat dieser Mieter besonderen Wert auf den Mitarbeiterkomfort gelegt. So gibt es vor Ort zum Beispiel eine sehr schön gestaltete Kantine, in der frisches Essen (statt der oft üblichen Warmhalteküchen) zubereitet und kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Außerdem gibt es Sport- und Yogaräume sowie einen Kreativraum. Dort sollen Mitarbeiter aus dem Arbeitstrott herauskommen können. Weder Handy noch Computer sind dort erlaubt. Man kann Lesen oder sich mit Kollegen zum Austausch treffen.



„Innovationen als Wettbewerbsvorteil“

Mario Sander, DLH

Technologische Herausforderungen

Wir beschäftigen uns sehr intensiv mit zukünftigen Technologien wie Virtual Reality, Blockchain, Automatisierung oder auch Sharing Economy. Im Bereich der Arbeitskräfte werden wir einen Wandel erleben - weg von der manuellen Tätigkeit hin zu Kommissionierrobotern. Dies bedingt natürlich auch geänderte Anforderungen an die Logistikimmobilie. Bei der

Konzeptionierung ist noch mehr auf die Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen Mieter bzw. Arbeitnehmer einzugehen.

Anforderungen des Markts

Es gibt viele innovative Wünsche, die wir im Vorfeld mit unseren Kunden besprechen. Da wir uns sehr intensiv mit Neuerungen auseinandersetzen, können wir bei der Umsetzung einen Wettbewerbsvorteil generieren. Ausschlaggebend dafür ist jedoch immer wieder die Wirtschaftlichkeit. Hier muss man neue Wege gehen, sich bspw. mit anderen Logistikparks vernetzen, um Synergien zu nutzen.

Aktuelle Lösungen

Bei unseren aktuellen Projekten treffen wir Maßnahmen in Hinblick auf E-Mobilität, alternative Energiegewinnung und die Einbindung digitaler Innovationen. Dadurch können wir die erhöhten Anforderungen der internen und externen Vernetzung sehr gut abdecken.

„Transportbranche ist in 20 Jahren umgekrempelt“

Kurt Pelster,

Beiratsvorsitzender Group4Transport

Technologische Herausforderungen

Disruption ist in vielen Branchen die einzige Methode zur wirklichen Innovation. Best-practice-Verfahren mögen vorhandene Systeme verbessern. Wirklich Neues entsteht selten von Innen heraus. Sicher ist, daß die Transportbranche als eine der ersten in maximal 20 Jahren umgekrempelt sein wird durch autonome Lkw, automatische Be- und Entladung, vollautomatische Kommissionierung etc.

Anforderungen an die Logistikimmobilie

In spätestens 20 Jahren werden Kommissionierlager ausschließlich durch Roboter bedient. Das hat politische Konsequenzen, die derzeit unter dem Schlagwort „bedingungsloses Grundeinkommen“ diskutiert werden. Was die Pflege des Fachpersonals im Truckbereich betrifft, so greifen Truckerhostels u.ä. Lösungen etwas kurz. Wir reden noch über einen Zeitraum von maximal 20 Jahren. Danach werden autonomes Fahren und Platooning Änderungen der Regulierung erfordern. Bis dahin sind pragmatische Lösungen wie in den Niederlanden gefragt: Statt Trucker Hotels gibt es dort bewachte und geschlossene Parkplätze mit Sanitär- und Sozialräumen. Dann ist es erlaubt, die Fahrerkabine als Hotelzimmer zu nutzen.

„Fokus Elektromobilität“

Dirk Rahn, Geschäftsführer Operations
Hermes Deutschland



Technologische Herausforderungen

Fakt ist: Die stetig steigenden Sendungsmengen erfordern einen höheren Einsatz von Ressourcen – allen voran mehr Fachkräfte, die den Boom im E-Commerce verlässlich ausliefern. Die gesamte KEP-Branche steht hier vor einer riesigen Herausforderung. Die Digitalisierung kann dazu beitragen, die Zustellung effizienter zu gestalten, knappe Ressourcen zu schonen und neue Services für unsere Kunden zu entwickeln. Der technologische Fortschritt ist Hilfsmittel, ersetzt den Menschen aber nicht.

Anforderungen an die Logistikimmobilie

Hermes legt einen klaren Fokus auf den Ausbau von Elektromobilität. Bis 2025 wollen wir emissionsfrei in den deutschen Großstädten liefern. Daher hat für uns beim Bau unserer neuen Logistik-Center die Integration einer entsprechenden Ladeinfrastruktur eine hohe Priorität. Außerdem achten wir auf moderne Bürowelten und Barrierefreiheit. Neben der Funktionalität spielen Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilien grundsätzlich für uns eine große Rolle.

Aktuelle Lösungen

Hermes ist u.a. Gründungsmitglied der Initiative FairTruck der Logistikinitiative Hamburg (LIHH). Dahinter steht ein klar definierter Codex für höchste Beschäftigungsstandards. Die Fahrer bewerten uns als Arbeitgeber und die Standorte anhand von definierten Kriterien über die Online-Plattform bzw. die FairTruck-App – so erhält das Berufsbild deutlich mehr Aufmerksamkeit und Wertschätzung. Die Bewertungsmöglichkeiten reichen hier z.B. von Kaffeeautomaten über sanitäre Einrichtungen bis hin zu Parkplatzmöglichkeiten.

„Der Logistiker wird zum Hybrid“

Matthias Schadler, Geschäftsführer Pfenning Logistics



Technologische Herausforderungen

Disruption ist ein Impuls, der Veränderungen anregt. Wir lernen, neu zu denken, neu zu arbeiten, uns neu zu vernetzen. Der Logistiker wird zum Hybrid: er vereint Logistik- und IT-Know-how. Diese Kombination findet man selten auf dem umkämpften Fachkräftemarkt. Deshalb bilden wir aus, kooperieren mit Hochschulen, bieten entsprechende Weiterbildungsprogramme an der pfenning Akademie.

Anforderungen an die Logistikkimmobilie

Die technische Ausstattung einer Logistikkommobilie muss state-of-the-art sein. Viel wichtiger ist uns aber die Multifunktionalität. Unser multicube-Konzept besteht darin, vollkommen unterschiedliche Produkt- und Handelswelten an einem Standort bündeln zu können, ganz gleich, ob es um Automotive, Pharma oder Lebensmittel geht.

Aktuelle Lösungen

Wir haben mit der Employer Branding Kampagne „Part of your Future“ gerade eine entsprechende Marktoffensive gestartet. Idee ist, Mitarbeiter zu Botschaftern unseres Unternehmens zu machen. Das haben wir im Bereich der Fahrerwerbung mit www.lkw-logenplatz.de schon geschafft. Seit Start der Kampagne hat sich die Zahl der Bewerbungen verfünffacht.

„Smarte Technologie für flexible Nutzungen“

*Kris Neyens, Manager Internationalisation
Flemish Institute for Logistics (VIL)*

Technologische Möglichkeiten

In vielen Umgebungen spielen professionelle Roboter eine immer größere Rolle. Dazu zählt auch die Logistik. VIL, das Innovationscluster für Logistik in der Region Flandern, fördert mehrere Projekte, die sich mit technologischen Ausweitung menschlicher Möglichkeiten und Grenzen auseinandersetzen. Transportroboter oder fahrerlose Systeme bieten viele Potenziale. Im Bereich der Bionik, also der Übertragung von natürlichen Phänomenen auf technische Anwendungen, gibt es einige interessante Technologien (z.B. smarte Arbeitskleidung, intelligente Brillen etc), um Prozesse zu verbessern oder zu beschleunigen und um die Gesundheit der Menschen zu schützen.

Aktuelle Lösungen

VIL hat mit anderen Partnern u.a. ein gemeinschaftliches Forschungsprojekt zum Einsatz von Exoskeletten in der Logistik gestartet. Diese High Tech-Wearables verstärken die menschliche Leistungskraft um ein Vielfaches. Sie werden heute bereits erfolgreich im Therapiebereich angewendet und sind bestens geeignet, körperlich anstrengende und sich wiederholende Tätigkeiten wie das Heben von Lasten deutlich zu vereinfachen. Wir sehen darin eine Möglichkeit, eine zunehmend ältere Workforce langfristig und gesund im Arbeitsprozess zu halten.

All diese Technologien ermöglichen auch eine flexiblere Nutzung der Kapazitäten von Logistikkimmobilien. Dazu bedarf es natürlich einer erstklassigen technischen Infrastruktur, vor allem in Hinblick auf modernste Mobilfunknetze (4G, 5G), die den vernetzten Einsatz von Robotern, Wearables u.a. Smart Devices sowie modernes Facility Management unterstützen.



„Immer mehr Ladestationen für E-Fahrzeuge“

*Andreas Fleischer,
Business Unit Director
Segro Northern Europe*

Technologische Herausforderungen

Vom E-Commerce bis hin zum 3D-Druck gibt es viele Trends und Technologien, welche die Logistikkommobilie bereits jetzt stark beeinflussen oder dies in Zukunft tun werden. Ein Beispiel ist die zunehmende Automatisierung. Moderne Hochregale und frei skalierbare Kommissionierroboter sorgen für eine größere Effizienz und können Nutzern eine Antwort auf den chronischen Fachkräftemangel bieten.

Anforderungen des Markts

Spezifische Wünsche an die Ausstattung einer Immobilie gibt es immer wieder. Während Ladestationen für Stapler die Regel sind, werden mittlerweile auch öfters Ladestationen für sonstige E-Fahrzeuge nachgefragt. Deshalb haben wir beispielsweise in unserem Segro Park Düsseldorf Süd Ladestationen für E-Fahrzeuge installiert, die von DHL für die Auslieferung genutzt werden.



„Die Immobilie hat bereits reagiert“

*Niko Gedaze, Principal,
Investment Officer & Asset
Manager Exeter Property
Group*

Technologische Herausforderungen

Der Begriff „Disruption“ leitet sich aus dem Englischen „to disrupt“ ab und bedeutet „unterbrechen“. Man kann ihn aber durchaus mit der evolutionären Innovation des Handels gleichsetzen. Damit sind auf keinen Fall Angebotsverbesserungen der Handelsgüter gemeint. Vielmehr handelt es sich um wesentliche Veränderungen an dem klassischen Handelsgeschäftsmodell im Wettbewerb des internationalen Warenaustausches. „Disruption“ sollte man sich deswegen eher makroökonomisch in einem neuen fortschrittlichen Markt vorstellen; was so viel bedeutet wie

- :: umfassende Veränderungen des etablierten Handelsgeschäftsmodells binnen kürzester Zeit;
- :: Schaffung einer völlig neuen Wettbewerbssituation

- :: Verdrängung einer bestehenden Dienstleistung bzw. eines traditionellen Unternehmens.

Am ehesten lässt sich die Auswirkung einer Disruption am Handelsmarkt durch E-Commerce Unternehmen wie Amazon veranschaulichen, die den Handel digitalisiert haben und eine völlig neue Handels- und Distributionslandschaft geschaffen haben. Eine absolute Marktdurchdringung solcher Unternehmen ist auch in Deutschland kaum mehr von Hand zu weisen.

Aktuelle Lösungen

Die Logistikkommobilie hat auf diese Veränderung bereits reagiert. Moderne Neubauten sind in der Lage, die meisten dieser neuen Prozesse und Abläufe aus dem digitalen Handel technisch darzustellen. Etwas ältere Immobilien in passenden Lagen lassen sich meist nachrüsten. Der Fachkräftearbeitsmarkt hat die digitale Disruption am Markt überhaupt erst in Gang gebracht. Er wird weiter auf Veränderungen viel schneller reagieren können als eine Immobilie, die generell in guten Lagen genau so rar geworden ist wie ausgebildete Arbeitskräfte.



„Gute Anbindung an ÖPNV ist Mangelware“

*Christian Mahler, Mitglied
der Geschäftsleitung Rhenus
Warehousing Solutions*

Technologische Herausforderungen

Technologien sind ein immer wichtigerer Faktor, den es zu bewerten, zu verstehen und zu berechnen gilt. Die Einbindung in bestehende Prozesse ist sowohl die größte Herausforderung als auch eine Möglichkeit, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Anforderungen an die Logistikkimmobilie

Im Wesentlichen muss eine Immobilie auf die wachsende E-Mobilität eingestellt sein. Sie muss in Sachen Netzinfrastruktur und Konnektivität bisher nicht in Standards gefasste Versorgungslösungen bieten. In punkto Immobilienentwicklung sollten alle relevanten Kostentreiber generell unter die Lupe genommen werden. Wo entstehen aufgrund neuer technischer Entwicklungen Kosten- und Flexibilitätsvorteile?

Gute Anbindungen der Standorte an öffentliche Verkehrsmittel sind heute noch Mangelware. Es muss gewährleistet sein, dass alle Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz schnell, günstig und einfach erreichen können, zu jeder Zeit.

Aktuelle Lösungen

In der Dienstleistung ist der Mensch höchstes Gut. Die Rhenus Gruppe investiert seit Jahren in die Bereitstellung attraktiver Arbeitsgesamtpakete, um Mitarbeiter zu gewinnen, auszubilden und langfristig zu halten.

„Flexiblere Immobilien“

Stefanie Arnheiter, Geschäftsleitung Widelflex



Technologische Herausforderungen

Die Logistikkimmobilien der Zukunft müssen wesentlich flexibler und modularer sein und mit allen modernen Medien wie High Speed Internet und Strom ausgestattet sein. Reglementierende Faktoren wie der Brandschutz müssen künftig auf diese Anforderungen besser eingehen.

Anforderungen des Markts

In der Vergangenheit haben wir bereits mehrfach bauliche Anpassungen gemäß Kundenanforderungen realisiert. Dies erfolgte zum Teil bereits im Vorfeld bei Mietvertragsabschluss, aber auch während der Mietlaufzeit nach den sich dann ergebenden Erfordernissen. Besondere Wünsche (Ladestationen für E-Fahrzeuge oder mehr Sozialräume für Trucker) wurden an uns bislang nicht herangetragen.

„Immobilie passt sich an Technologie an – im Rahmen der Drittverwendbarkeit“

*Thomas Stricker,
Leiter Projektentwicklung Ixocon Immobilien*



Technologische Herausforderungen

Die Immobilie wird sich den neuen Technologien anpassen, soweit das im Rahmen einer Drittverwendbarkeit möglich ist. Das betrifft die Abmessungen und die technische Ausstattung.

Anforderungen des Markts

E-Ladestationen kommen schon mehrfach vor. Besonders wichtig bei der Wahl des Standortes sind genügend Fachkräfte und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Auch eine erste Anfrage zu einem Kita-Gebäude für die Arbeitnehmerkinder gibt es schon.

Aktuelle Lösungen

Wie gesagt: Es gibt Anfragen zu E-Station etc., aber aus Kostengründen werden sie noch nicht umgesetzt. Es wird aber kommen.