

# Logistik im 21. Jahrhundert – der ProLogis Logistikpark in Neuenstadt a.K.



**3. Projektentwicklertag  
des Stadt- und Landkreises Heilbronn**

**Sascha Petersmann, Market Officer South Germany / Switzerland / Austria**

1. ProLogis
2. Marktentwicklung Logistik – Globalisierung und Outsourcing
3. Logistikimmobilien in der Supply Chain
4. Parkstandorte in Deutschland
5. Maßgeschneiderte Logistikimmobilien
6. Logistik Park Neuenstadt a.K.



- ProLogis ist der weltgrößte Eigentümer, Verwalter und Entwickler von Logistikimmobilien
- Geschäftstätigkeit in 132 Märkten in Nordamerika, Europa und Asien.
- Das Unternehmen besitzt, managt und erschließt Vermögenswerte im Wert von 40,4 Milliarden \$ auf einer Gesamtfläche von 50,4 Millionen qm, die sich auf 2.884 Immobilien verteilen (Stand: 30. Juni 2008).
- Kunden von ProLogis sind Hersteller, Einzelhandels-, Transport- und 3PL-Logistikunternehmen sowie andere Firmen mit großem Distributionsaufkommen.
- ProLogis beschäftigt weltweit mehr als 1.300 Mitarbeiter. Der Unternehmenshauptsitz ist in Denver, Colorado.
- Listung an der New Yorker Börse

## 2. Marktentwicklung Logistik - Globalisierung und Outsourcing



**1980s**

lokale Distribution

Logistische Netzwerke  
verbunden mit hohen  
Kosten aufgrund von  
Grenzvorschriften &  
Zolltarifen



**1990s**

zentralisierte Distribution

Unbehinderte EU-Verkehre  
Niedrigere Kosten für die  
Lagerung, aber höherer  
Zeitaufwand für die  
Auslieferung



**2000s**

regionale Distribution

Märkte werden  
erwachsen  
Reduzierte  
Transportkosten und  
kürzere  
Auslieferungszeit

### **Globalisierung**

- **Supply Chain Collaboration**

(unternehmensübergreifende Zusammenarbeit und Optimierung entlang der Lieferkette)

- **Konsolidierung und neue Standorte**

(Entstehung von neuen, großen, zentralen Logistikstandorten in/nahe Ballungszentren)

### **Outsourcing**

- Sale & Lease Back (off balance)
- Mietmodelle vs. Eigeninvestments
- simultane Vertragslaufzeiten zw. Kontraktlogistik und Mietlaufzeit

**=> Herausforderung für die Sicherheit in der Supply Chain**

## ⇒ **Anpassung an Marktbewegungen**

- Unternehmen werden gezwungen, ihre Supply Chain Netzwerke zu modernisieren, zu remodulieren und zu optimieren.
- ⇒ Modernste Logistikimmobilien an Standorten, die Transportkosten auf ein Minimum reduzieren, die Produktivität verbessern und höchstes Serviceniveau ermöglichen.
  
- Durch die hohe Geschwindigkeit, mit der sich die globale Entwicklung verändert, wird eine neue Dimension von Flexibilität gefordert.
- ⇒ Statt eigene Anlagen zu betreiben (Gefahr von Lock-in Effekten), macht es mehr Sinn, von einem Investor / Entwickler zu mieten.
- ⇒ Diese Unabhängigkeit ermöglicht die Neukonfiguration eines Netzwerkes als Reaktion auf die Marktlage.

### 3. Logistikimmobilien in der Supply Chain

Logistikimmobilien helfen Unternehmen dabei, die Chancen der globalisierten Welt in ihrem Kerngeschäft mit voller Konzentration auszuschöpfen.

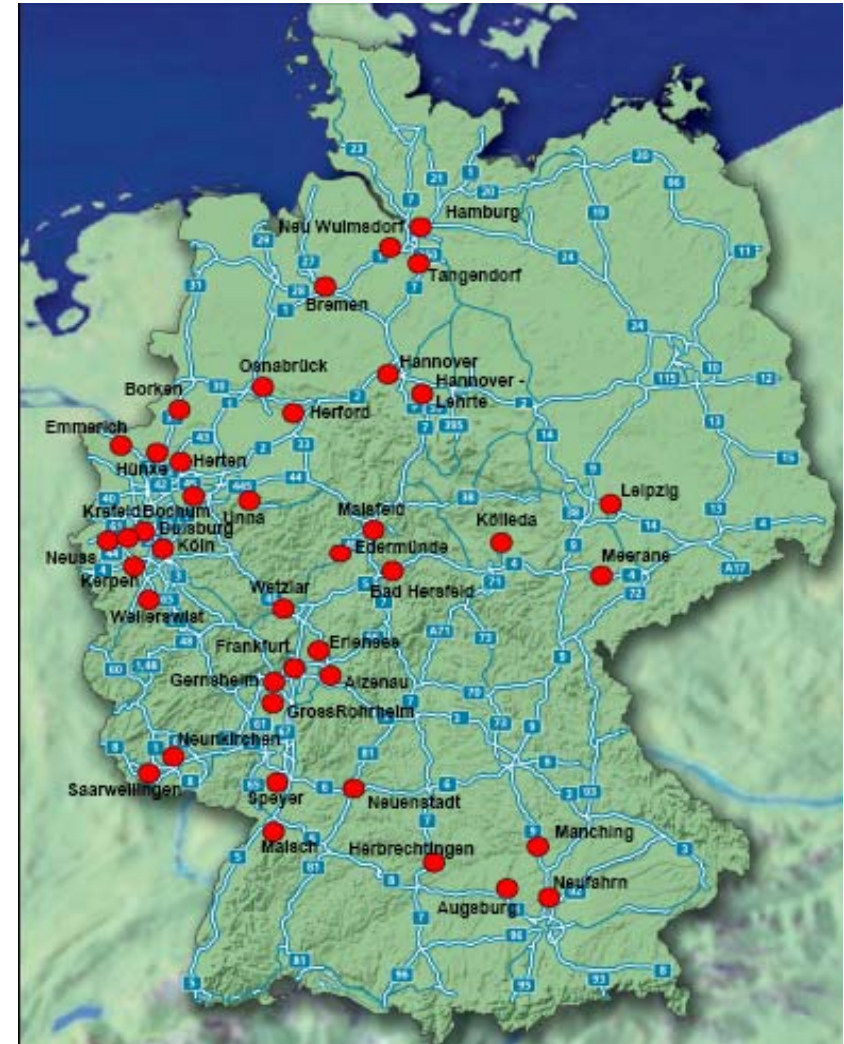


# 4. Parkstandorte in Deutschland \*

## Logistikstandort Deutschland \*



## Parkstandorte ProLogis



\* Quelle: Jones Lang LaSalle, März 2007

- Der beste Kompromiss aus Technik und Drittverwendungsmöglichkeit
  - 10 – 12 m UKB, viele Ladetore, 5 m pro m<sup>2</sup> Last
  - garantierte Übergabezeiten
  
- Lage ist wichtigstes Kriterium, da Transport- und Arbeitskosten i.d.R. die Mietkosten übersteigen -
  - AAA location: innerhalb der logistic Hot Spots; zumindest nahe der nächsten Autobahnausfahrt
  - Optimalstandort möglichst nahe der zu beliefernden Kunden
  
  - Eine moderne Logistikimmobilie im „gravity point“ gelegen ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erreichung der niedrigst möglichen Kosten in der supply chain und damit zur Hebung bedeutender Kosteneinsparungspotentiale.  
Der gravity point ist der Punkt insgesamt niedrigster Transportkosten in einem Distributions- oder Beschaffungsnetzwerk bzw. aus der Kombination beider.

Kurzübersicht

# Logistik Park Neuenstadt



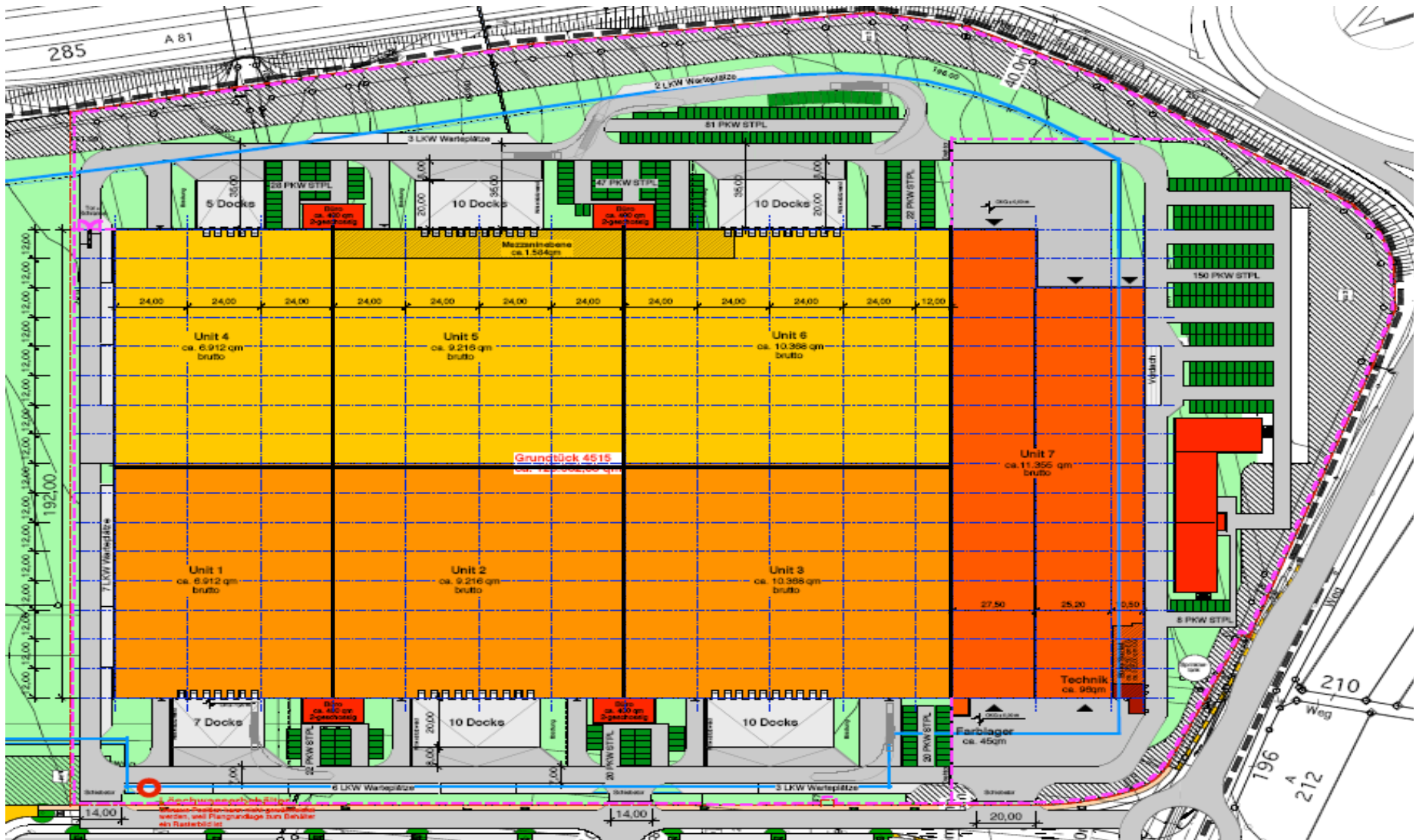
# 6. Logistik Park Neuenstadt - Lage



## 6. Logistik Park Neuenstadt - Übersicht



# 6. Logistik Park Neuenstadt - Aufteilung



## 6. Logistik Park Neuenstadt – aktuell



## 6. Logistik Park Neuenstadt – aktuell



## 6. Logistik Park Neuenstadt – aktuell



## 6. Logistik Park Neuenstadt – aktuell



# 6. Logistik Park Neuenstadt – Flächen



		Lagerhalle (in m <sup>2</sup> )	Büro (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Fertigstellung
DC 1	Unit 1	6.912	200	27.296	01.03.2009
	Unit 2	9.216	200		
	Unit 3	10.368	400		
DC 2	Unit 4	6.912	200	28.396	01.03.2009
	Unit 5	9.216	(Mezzanine 750) 950		
	Unit 6	10.368	Mezzanine 750		
DC 3	Unit 7	11.355	4.800	16.155	vermietet
<b>TOTAL</b>		<b>64.347</b>	<b>7.500</b>	<b>71.847</b>	



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

---

**Sascha Petersmann**

*Market Officer*

*South Germany / Switzerland / Austria*

Phone: +49 211 5423 10 41

Mobile: +49 173 733 60 78

Fax: +49 211 5423 10 01

E-mail: [spetersmann@prologis.com](mailto:spetersmann@prologis.com)

