

ÖKOSYSTEME IM FOKUS

Wie die Logistikbranche auf Ökosysteme umsteigt



Inhaltsverzeichnis

Einführung	03
Die Zukunft mitdenken	04
Ökosysteme entpackt	06
Ein System gemeinsamer Wertschöpfung	08
Immobilien-Ökosysteme in der Praxis	09
Chancen und Hürden	15
5 Schritte zur Vorbereitung auf die Ökosystem-Evolution	17
Optimieren Sie Ihr Datenmanagement	18
Freunden Sie sich mit der Cloud an	19
Machen Sie Ernst mit Cybersicherheit	20
Definieren Sie Netto-Null-Ziele	21
Experimentieren Sie mit künstlicher Intelligenz	22





**Verantwortliche für
Logistikimmobilien suchen aktiv
nach neuen Quellen der
Wertschöpfung – und Ökosysteme
sind 2023 einer der großen Gewinner.**

Warum stehen Ökosysteme im Fokus? Und wie stellen Sie Ihr Logistikunternehmen erfolgreich für die Ökosystem-Ära auf? Lesen Sie unser neuestes Thought-Leadership-Paper, und finden Sie es heraus.



Die Zukunft mitdenken

Logistikobjekte waren zu Pandemiezeiten der Favorit des gewerblichen Immobiliensektors, angefacht durch die hohe Nachfrage von E-Commerce-Unternehmen und Pharmafirmen.

Der weltweite Gegenwind bläst jetzt stärker.

Höhere Kreditkosten und zurückhaltender Konsum haben einige große Mieter dazu gezwungen, ihren Flächenbedarf und den Leitsatz „Sicher ist sicher“ zu überdenken.

Doch ein akuter Mangel an modernen Institutional-Grade-Einrichtungen bleibt – wie auch der Wunsch nach riesiger Auswahl und raschem Versand.

Die Herausforderung für Logistiker wird von Jahr zu Jahr komplexer, aber die Aussichten sind gut.

So betont [C.H. Robinson](#): „Resilienz und Diversifizierung im Logistiksektor bleiben auch 2024 entscheidend.“

Doch die Immobilien-Spitzenreiter der Region sind stets auf der Jagd nach neuer Wertschöpfung – und haben daher Ökosysteme im Visier.

BESTÄNDIG UND AUF KURS

14 %

Vermietungstätigkeit: Im 3. Quartal wurden fast 6,3 Millionen Quadratmeter Logistikfläche vermietet, 14 Prozent mehr als im 2. Quartal.

4,3 %

Leerstandsquote: Der Nachfragedruck bei neuen Flächen bleibt angesichts stockender Bautätigkeit hoch. Zum Ende des 3. Quartals lag die durchschnittliche Leerstandsquote in Europa bei 4,3 Prozent.

10,8 %

Mieten: Der gewichtete durchschnittliche Anstieg der Spitzenmieten in Europa lag im 3. Quartal bei 10,8 Prozent im Jahresvergleich.

Quelle: JLL: [European Logistics Market Update Report](#) – November 2023



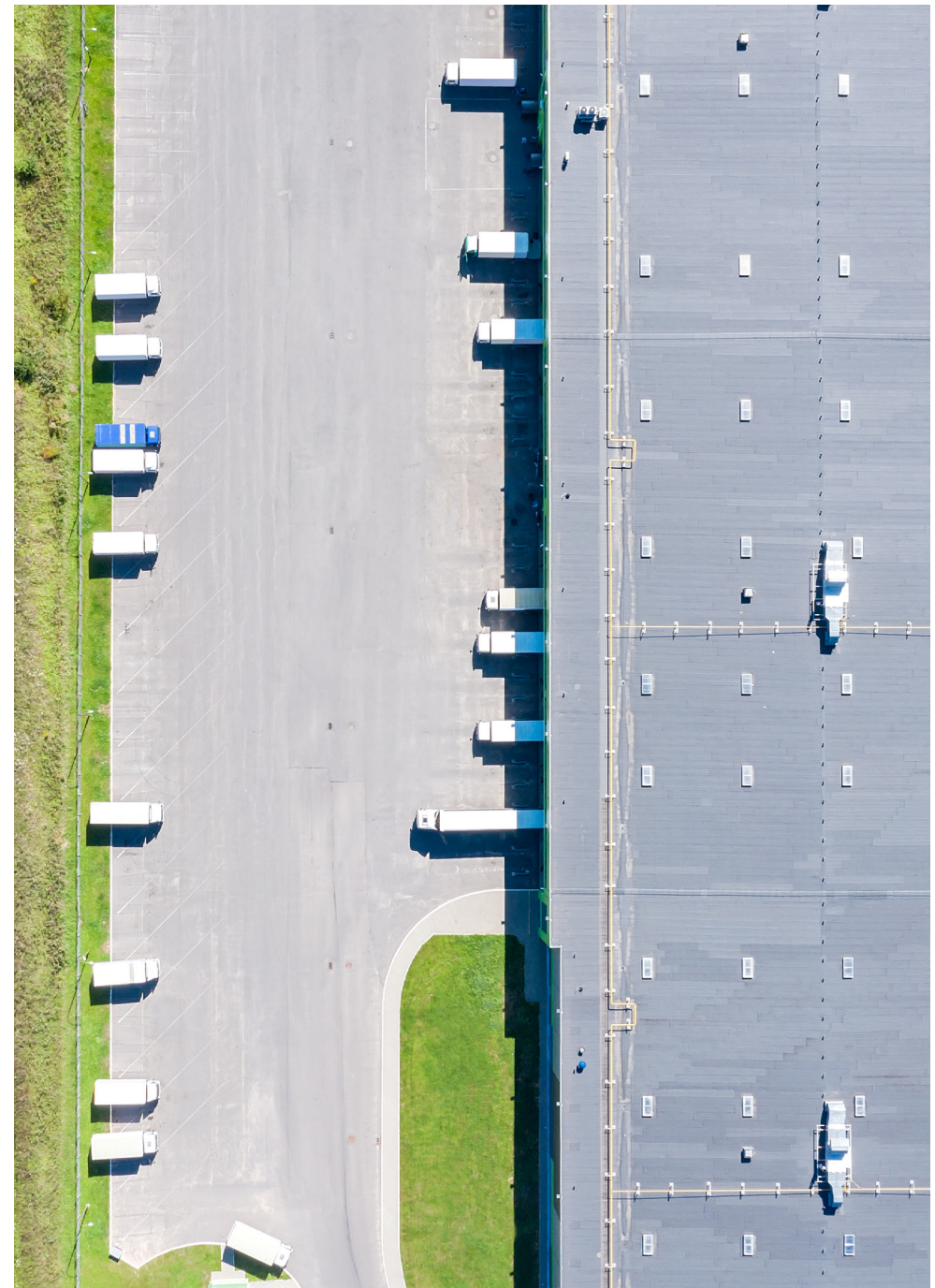
Ökosysteme entpackt

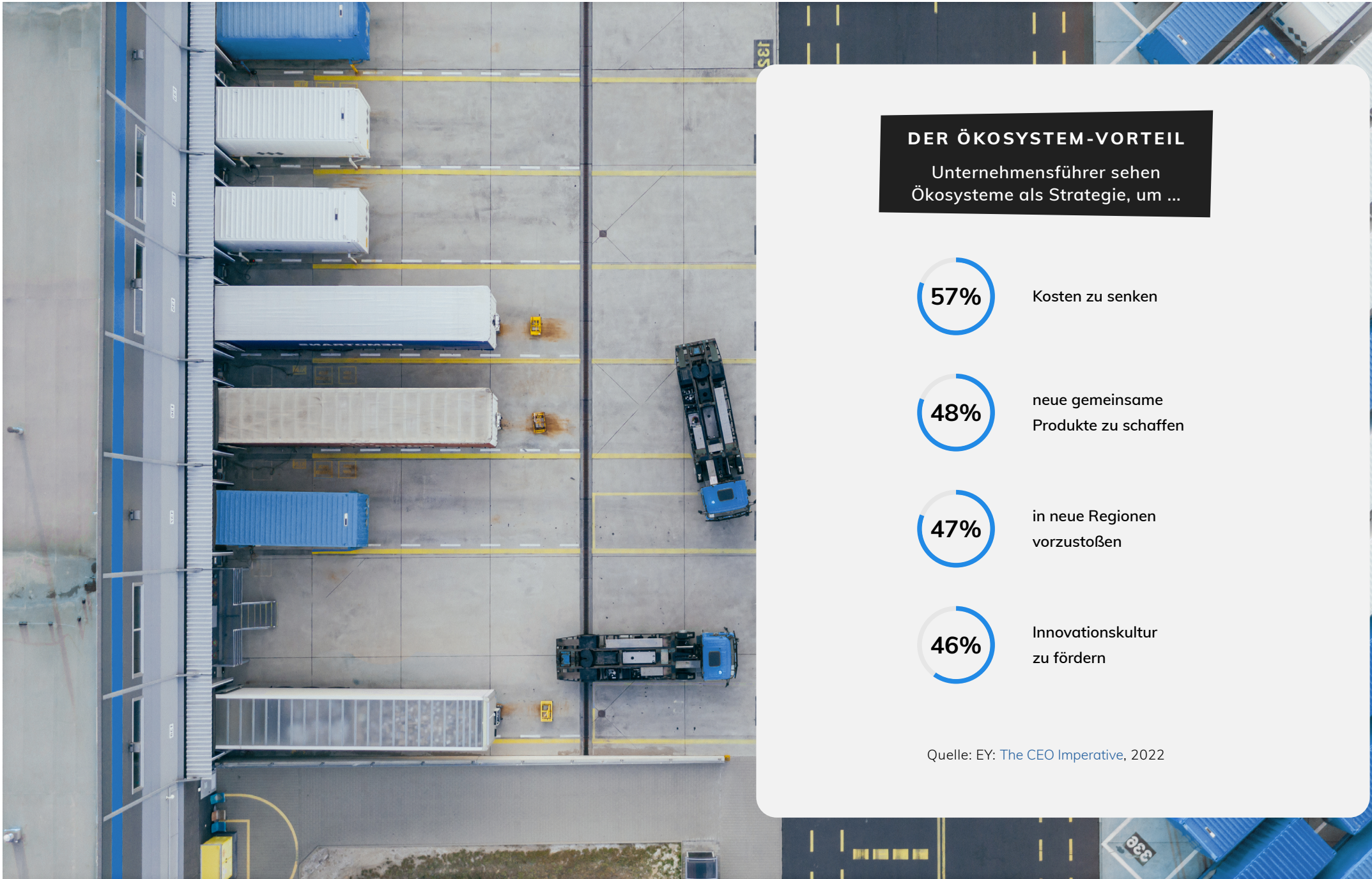
Es gibt viele Arten von Ökosystemen – von Amazons Marketplace bis hin zum Codesharing-Verfahren der Fluggesellschaften.

Durch Ökosysteme können die Beteiligten einfacher Informationen austauschen, für ein gemeinsames Ziel kooperieren und Mehrwert schaffen.

Im Kontext von Logistikimmobilien ist ein Ökosystem ein Netzwerk verknüpfter Unternehmen, Organisationen und Infrastruktur, die den Verkehr von Waren und Materialien entlang der Lieferkette unterstützen. Zu diesem Ökosystem gehören etwa Transportdienstleister, Logistikunternehmen, Industrielager und Vertriebszentren oder Technologieanbieter.

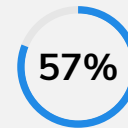
Das Meistern der großen Herausforderungen – seien es volatile Lieferketten, Cybersicherheit oder Klimawandel – erfordert wesentlich größere und komplexere Gruppen von Beteiligten als in der Vergangenheit.



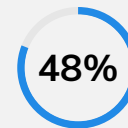


DER ÖKOSYSTEM-VORTEIL

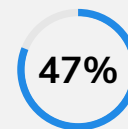
Unternehmensführer sehen Ökosysteme als Strategie, um ...



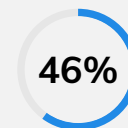
Kosten zu senken



neue gemeinsame Produkte zu schaffen



in neue Regionen vorzustößen



Innovationskultur zu fördern

Quelle: EY: The CEO Imperative, 2022



Ein System gemeinsamer Wertschöpfung

Eine Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter ist nicht mehr maßgeblich, wenn große Mieter in vielen Ländern präsent sind.

Macht sich eine Gruppe Stakeholder Technologie in einem Logistikimmobilien-Ökosystem zunutze, kann sie Abläufe optimieren, Kosten senken, Kunden besser bedienen und anderen großen Herausforderungen trotzen.

Ein Ökosystem ist mehr als eine Partnerschaft oder ein Joint Venture. Es ist eine ineinandergreifende Plattform für Zusammenarbeit und gemeinsame Wertschöpfung.

Kommunikation und Koordination sind für ein funktionierendes Ökosystem unerlässlich. **Deshalb ist Technologie das Herzstück der Ökosystem-Evolution.**

Rentable Partnerschaften

„Bis Ende 2023 werden Unternehmen, die Daten, Anwendungen oder Abläufe durch Joint Ventures mit ihren Ökosystem-Partnern gemeinsam nutzen, ihre Rentabilität um 5 Prozent steigern.“

IDC FutureScope: [Top 10 Predictions for the Future of Industry Ecosystems](#)





Immobilien-Ökosysteme in der Praxis

Jedes Ökosystem ist anders, aber zwei Eigenschaften haben alle gemeinsam: **Vernetzung und Innovation**. Lernen Sie einige von Europas richtungsweisendsten Immobilien-Ökosystemen kennen.



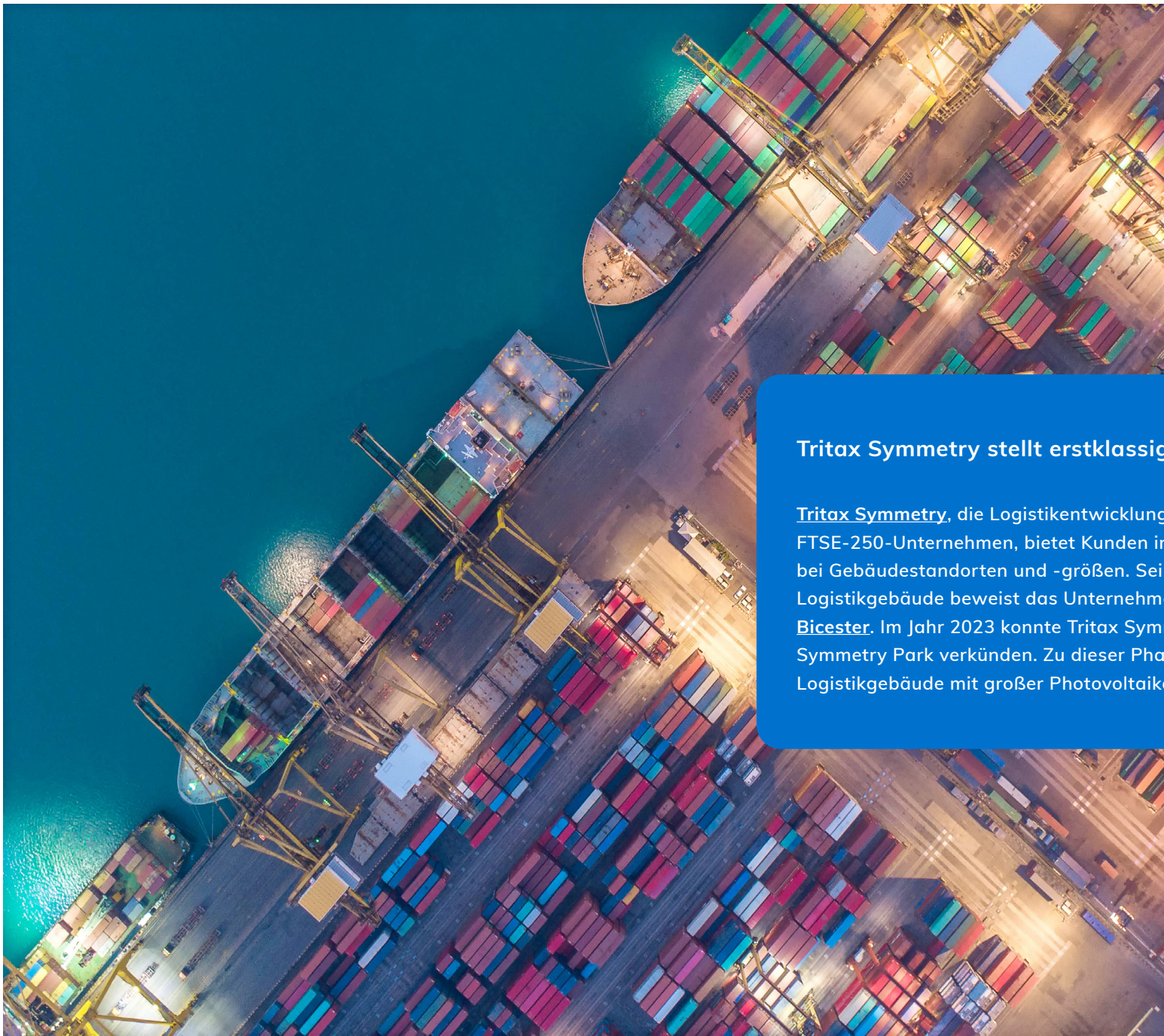
Delin Property Asset Management gestaltet die Zukunft der Logistik

Delin Property ist ein ganzheitlich agierendes Unternehmen für Logistiklager und verwaltet ein Bestandsportfolio im Wert von rund einer Milliarde Euro, das sich auf drei europäische Länder verteilt. Im Jahr 2023 schloss Delin Property mit Lloyd Fraser einen Vertrag für ein Industrielager im britischen Magna Park, Europas größtem Logistik-Hub. Das Objekt, „XDock 163“, befindet sich im Magna Park von Lutterworth inmitten eines Gebiets, das in der Logistik- und Vertriebsbranche als „goldenes Dreieck“ gilt: Über die Autobahnen M1, M6 und M69 können 85 Prozent der britischen Bevölkerung den Hub binnen viereinhalb Stunden erreichen.



Dream Industrial setzt Nachhaltigkeit um

Dream Industrial REIT ist ein offener Immobilien-Investment-Trust. Zum 31. Dezember 2023 besitzt, verwaltet und betreibt Dream Industrial REIT ein Portfolio aus 327 Industrieobjekten mit einer Gesamtmietfläche von rund 71,4 Millionen Quadratmetern in Kernmärkten in Kanada, Europa und den USA. Seit 2022 hat Dream Industrial REIT 14 Solardachprojekte in den Niederlanden und Westkanada weitgehend fertiggestellt – mit prognostizierten 89.000 Tonnen eingespartem CO₂ über die gesamte Lebensdauer der Anlagen.



Tritax Symmetry stellt erstklassige Logistik bereit

Tritax Symmetry, die Logistikentwicklungsabteilung von Tritax Big Box REIT plc, einem FTSE-250-Unternehmen, bietet Kunden in ganz Großbritannien einzigartige Optionen bei Gebäudestandorten und -größen. Sein Engagement für umweltfreundlichere Logistikgebäude beweist das Unternehmen mit Projekten wie dem Symmetry Park in Bicester. Im Jahr 2023 konnte Tritax Symmetry die Fertigstellung der ersten Phase des Symmetry Park verkünden. Zu dieser Phase gehörte ein hochmodernes Netto-Null-Logistikgebäude mit großer Photovoltaikanlage und Ladepunkten für E-Autos.



P3 Group geht mit der Zeit

Europas führender Langfristinvestor und Entwickler von Logistikimmobilien P3 Group hat einen Meilenstein in Sachen Nachhaltigkeit erreicht: mit seinem ersten Lagerhaus, gelegen in Nordfrankreich, das geothermisch betrieben wird. Im Rahmen des innovativen Projekts beauftragte P3 das auf Energieeffizienz spezialisierte Unternehmen Accenta damit, in die Erde zu graben, um Erdwärme zu erschließen.

Über Rohre wird die Wärme aus 200 Metern Tiefe in das P3 Rouen geleitet und deckt 77 Prozent des Wärmebedarfs des neuen Gebäudes, der Rest wird über eine Luftwärmepumpe bereitgestellt. Mit dem innovativen Pilotprojekt im P3 Rouen nimmt das neue Lagerhaus eine Vorreiterrolle bei der Einführung sauberer Energien in Frankreich und ganz Europa ein. Zudem bekennt sich P3 mit dem Bau innovativer, moderner Lagerhäuser klar zur Verringerung seiner Umweltauswirkungen.

Panattoni erzeugt grünen Strom

Panattoni Europe, der führende Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien in Europa (mit einem Kundenstamm von 2.500 internationalen, nationalen und regionalen Unternehmen), geht bei den Bemühungen um eine grünere Zukunft mit dem Bau eines Energieparks im britischen Kettering voran. Das Projekt umfasste die Installation von neun GE-Turbinen mit je 1,6 Megawatt Leistung, um so einen neuen 14,4-Megawatt-Windpark zu schaffen. Der Windpark spart durchschnittlich 12.831 Tonnen CO₂ pro Jahr ein. In den verbleibenden 15 Jahren Lebensdauer soll er weitere 201.000 Tonnen CO₂ einsparen. Zudem haben im Rahmen des Projekts führende Mitglieder des Panattoni-Teams einen Prototypen für lokale Energieerzeugung entwickelt, die Technologien für erneuerbare Energien, lokale Unternehmen und die lokale Bevölkerung in einem positiven Kreislauf aus Produktion und Verbrauch verbindet.



Chancen und Hürden

Technologie schafft neue Chancen. Aber sie schafft auch neue Hürden, die sich nur durch Ökosysteme überwinden lassen. Beachten Sie die Komplexitäten:

Autonome und elektrische Fahrzeuge

Selbstfahrende Lkw, E-Autos und Drohnen revolutionieren bereits das Transportwesen. Doch eine sichere Implementierung bedarf einer sorgfältigen Koordination von Logistikunternehmen, Vermietern, Technologieanbietern und Aufsichtsbehörden.

Cloud Computing

Skalierbare und flexible Rechenressourcen befähigen Logistik-Ökosysteme, Daten, Anwendungen und Infrastruktur erfolgreich zu verwalten. Allerdings nicht ohne die Hilfe von Cloud-Anbietern, Cybersicherheitsexperten und IT-Services.

Blockchain

Ein sicheres, transparentes und dezentrales Hauptbuch, das Transaktionen beschleunigt und smarte Verträge unterstützt, ist nur möglich, wenn Entwickler, Designer, Behörden und Industrieakteure zusammenarbeiten.

5G-Netzwerke

Telekommunikationsunternehmen, Equipmentanbieter und Netzbetreiber bestimmen über die schnellere, zuverlässige und sichere Drahtloskonnektivität, die für Echtzeit-Tracking und -Überwachung von Gütern, Fahrzeugen und Objekten nötig ist.

Internet of Things (IoT)

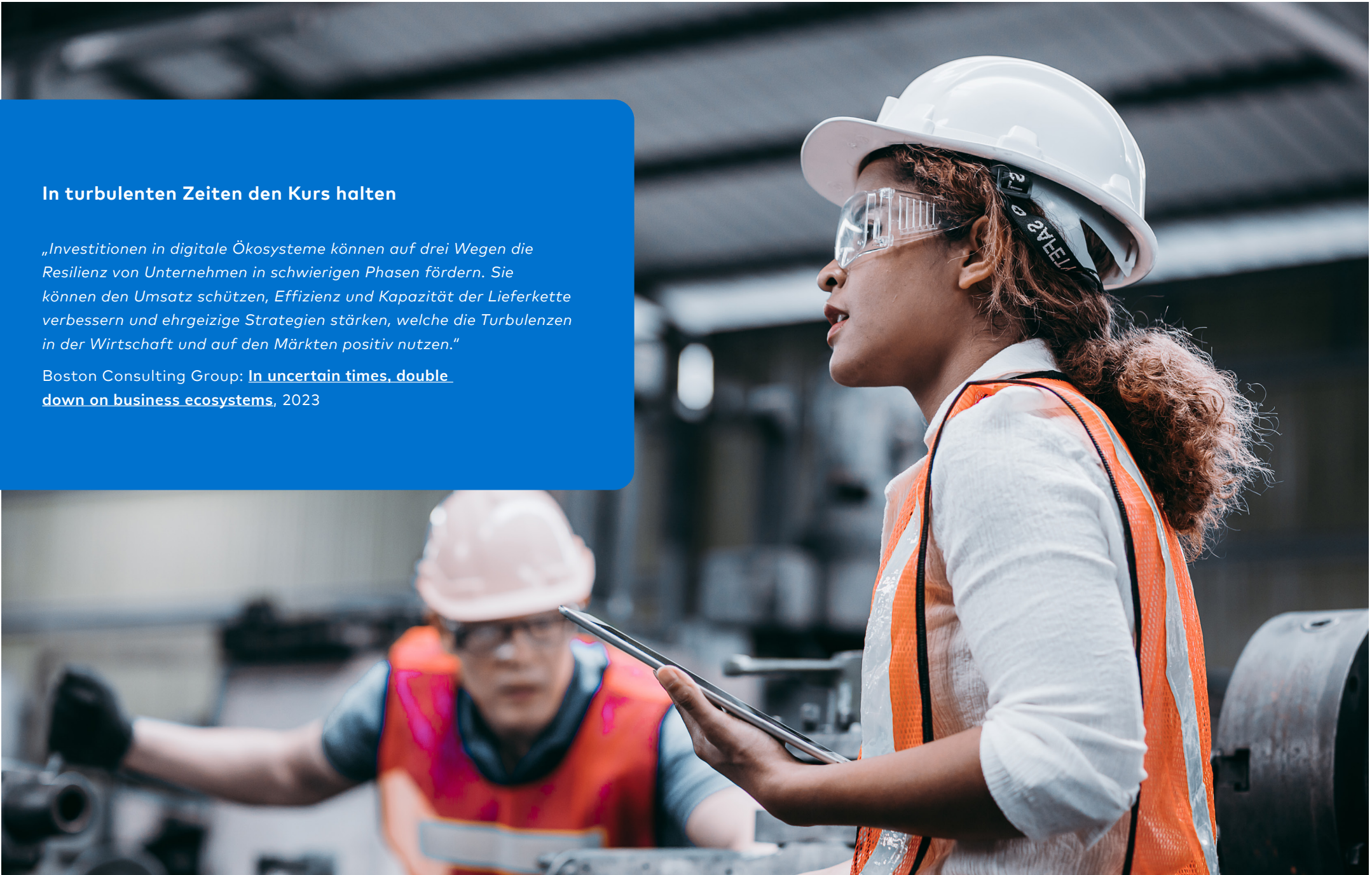
IoT-Sensoren und -Geräte können Daten erfassen und analysieren, sodass Logistikunternehmen fundiertere Entscheidungen treffen und Prozesse optimieren können. Doch die riesigen IoT-Datenmengen müssen systematisiert werden – und das erfordert eine Partnerschaft mit Technologie- und Cloud-Anbietern.



In turbulenten Zeiten den Kurs halten

„Investitionen in digitale Ökosysteme können auf drei Wegen die Resilienz von Unternehmen in schwierigen Phasen fördern. Sie können den Umsatz schützen, Effizienz und Kapazität der Lieferkette verbessern und ehrgeizige Strategien stärken, welche die Turbulenzen in der Wirtschaft und auf den Märkten positiv nutzen.“

Boston Consulting Group: [In uncertain times, double down on business ecosystems](#), 2023





5 Schritte zur Vorbereitung auf die Ökosystem-Evolution

Wie können sich Verantwortliche für Logistikimmobilien
auf die Ökosystem-Chance vorbereiten?





1. Optimieren Sie Ihr Datenmanagement

Europäische Immobilienunternehmen setzen auf Immobilientechnologie. Mehr als 61 % gaben in der Yardi x EPR-Umfrage an, dass PropTech in den nächsten fünf Jahren einen großen Einfluss auf ihr Geschäft haben wird. Die zunehmende Digitalisierung und der Einsatz von Technologie in der Immobilienbranche sind auf dem Vormarsch. Sie entwickeln sich zu einer strategischen Priorität und einem Wettbewerbsvorteil für Immobilienunternehmen, wie in einem kürzlich veröffentlichten Artikel von Ernst & Young hervorgehoben wird.

In der Yardi x EPR-Umfrage sind 66% der Befragten der Meinung, dass Technologie eher ein Geschäftsthema als ein IT-Thema ist - eine klare Entwicklung in der Branche in Bezug auf Datenmanagement und Digitalisierung.

Darüber hinaus haben europäische Immobilienunternehmen ihre Nutzung von PropTech-Lösungen seit 2022 um 9% gesteigert.

„Obwohl viele Unternehmen auf Geschäftsprozessautomatisierung und künstliche Intelligenz setzen, arbeitet ein beträchtlicher Teil der europäischen Immobilienbranche noch mit Tabellenkalkulation. Tabellen liefern zwar Antworten, aber sie sind sehr zeitaufwendig.“



Neal Gemassmer
Vice President and GM of International bei Yardi

Fundierte Entscheidungen beginnen mit Daten

Yardis neues Tool [Planimetron](#) integriert Immobilien- und Flächendaten, um grafisch anspruchsvolle Einblicke in Flächenmanagement zu liefern. Mit farbcodierten Grundrissen, Schaubildern, Berichten und weiteren Tools zur Entscheidungsfindung können Logistikvermieter ihre Portfolios aus neuen Blickwinkeln betrachten.



2. Freunden Sie sich mit der Cloud an

Sofortiger, mobiler, jederzeitiger, ortsunabhängiger Zugriff ist nur möglich, wenn Ihr Unternehmen die Cloud nutzt.

Doch warum ist Cloud Computing so wichtig für Ökosystem-Partnerschaften?

- **Kooperative** nahtlose Kommunikation und Informationsaustausch in Echtzeit verbessern die Geschwindigkeit, Transparenz und Effektivität gemeinsamer Entscheidungsfindung.
- **Skalierbare** Lösungen bieten Ökosystem-Partnern die Option, ihre Ressourcen den Geschäftsanforderungen entsprechend nach oben oder unten zu skalieren.
- **Flexible** Systeme mit der Möglichkeit zur Integration verschiedener Plattformen und Technologien sorgen für Interoperabilität und machen das Ökosystem leistungsfähiger.
- **Kostengünstiger** Zugriff auf On-Demand-Ressourcen macht zusätzliche IT-Infrastruktur überflüssig.
- **Sichere** Systeme umfassen erweiterte Sicherheitsmaßnahmen, Redundanz, Datensicherung und strenge Zugriffskontrollen.

Alle Ökosystem-Partner nutzen unterschiedliche Systeme, Geräte, Anwendungen und Netzwerke. Keiner wird seine Standards senken wollen. Bereiten Sie sich jetzt auf die Ökosystem-Evolution vor, indem Sie auf gemeinsame Taxonomien, Integrationsstandards und Cloud-Plattformen setzen.

Alles ist möglich

Yardi hat es auf die „[Forbes Cloud 100“-Liste 2023](#) der besten Private-Cloud-Unternehmen der Welt geschafft – zum siebten Mal in Folge.

3. Machen Sie Ernst mit Cybersicherheit

Die zunehmende Verbreitung des IoT macht aus den Millionen von isolierten Clustern intelligenter Geräte vollständig vernetzte Ökosysteme.

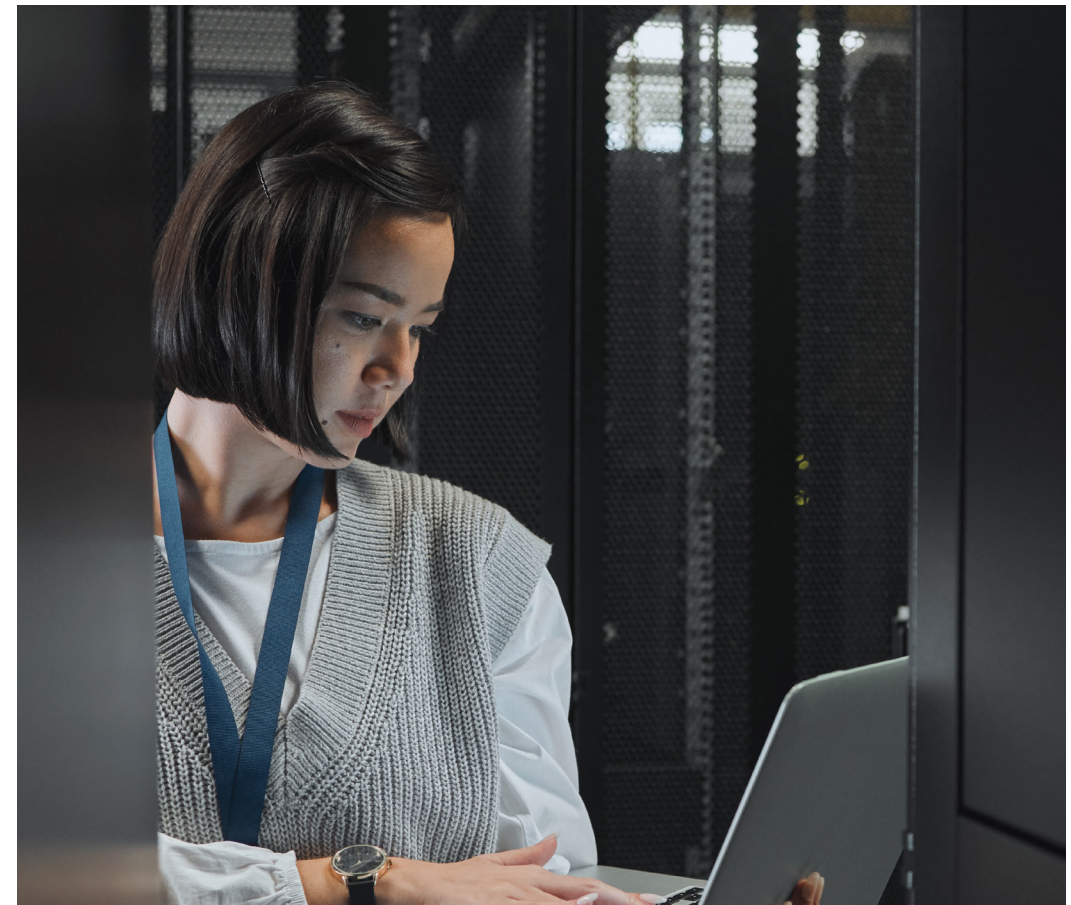
McKinsey prognostiziert, dass der Markt für IoT-Anbieter bis 2025 auf 300 Milliarden US-Dollar anwachsen wird, bei einer jährlichen Wachstumsrate von 8 Prozent von 2020 bis 2025 und einer jährlichen Wachstumsrate von 11 Prozent von 2025 bis 2030.

Milliarden vernetzter Geräte, die über diverse Betriebssysteme, Netzwerke und Plattformen kommunizieren, machen Cybersicherheit zu einer enormen Herausforderung.

In ganz Europa werden die Gesetze angesichts der Zunahme von Cyber-Angriffen angepasst. Wie reagierten die Regierungen?

- Die britische Regierung implementiert eine 2,6 Milliarden Pfund teure Nationale Cyberstrategie, um das Land online zu schützen und zu unterstützen. Zu dieser Strategie gehören Richtlinien, die Unternehmensführern helfen, widerstandsfähiger gegen Cyberbedrohungen zu werden – die als zentrale Unternehmensrisiken priorisiert werden müssen.
- In Frankreich trat im April 2023 ein neues Gesetz in Kraft, das Opfern von Cyberangriffen das Recht einräumt, den Vorfall binnen 72 Stunden zu melden, um im Rahmen ihrer Cyberversicherung entschädigt zu werden.
- Die deutsche Bundesregierung hat unter anderem mit der Ansiedlung einer Abteilung „Cybercrime“ im Bundeskriminalamt gezeigt, dass sie mit allen Mitteln des Gesetzes gegen Cyberkriminalität vorgehen will.

Die Einhaltung von Vorschriften ist für alle Unternehmen schwierig, besonders aber für kleine Firmen ohne technische, personelle und juristische Ressourcen. Die beste Lösung? Ein Ökosystem, in dem von Kunden bis hin zu Wettbewerbern alle zusammenarbeiten, um die Herausforderung direkt anzugehen.



„Unser digitales Leben kann nur dann gut funktionieren, wenn das allgemeine Vertrauen der Öffentlichkeit in die Cybersicherheit von IT-Produkten und -Diensten besteht. Es ist wichtig, dass wir sehen können, dass ein Produkt geprüft und zertifiziert wurde, um hohen Cybersicherheitsstandards zu entsprechen. Derzeit gibt es in der EU verschiedene Sicherheitszertifizierungssysteme für IT-Produkte. Ein einheitliches gemeinsames Zertifizierungssystem wäre für alle einfacher und klarer.“

Europäische Kommission: [Gestaltung der digitalen Zukunft Europas – Cybersicherheitspolitik](#), 2023

4. Definieren Sie Netto-Null-Ziele

Der Gebäudesektor ist für 42 Prozent der jährlichen CO₂-Emissionen verantwortlich, schreibt **Architecture 2030**.

Auch die Millionen von Fahrzeugen, die Güter transportieren, belasten die Atmosphäre mit Emissionen – **der Transportsektor verursacht 22 Prozent** des weltweiten CO₂-Ausstoßes.

Für eine emissionsfreie Logistikbranche braucht es Durchbrüche bei Technologie und Geschäftsmodellen – und ein beispielloses Engagement für Multistakeholder-Zusammenarbeit.

Ökosysteme aus unter anderem Investoren, Behörden, Kunden und Beschäftigten werden Worte in Taten umsetzen, doch die Beteiligung an Netto-Null-Ökosystemen bedarf glaubwürdiger Verpflichtungen und transparenter Ziele.

Die **Net-Zero Asset Owner Alliance** ist hier ein Beispiel. Die von den Vereinten Nationen einberufene Initiative vertritt 85 institutionelle Investoren, die ein Vermögen von 11 Billionen US-Dollar verwalten. Während die Mitglieder ihre Investitionsportfolios bis 2050 auf Netto-Null umstellen wollen, prüfen sie jedes Asset und jede Partnerschaft auf vier Prinzipien: Governance, Ausrichtung, Verantwortung und Transparenz.





5. KI-Experiment

Dank generativer künstlicher Intelligenz können wir Maschinen heute beibringen, nicht nur zu analysieren, sondern auch zu lernen, zu imitieren und zu innovieren.

Generative KI-Tools können schon jetzt juristische Examen bestehen, Gedichte schreiben, Witze erfinden und Websites programmieren.

Seit immer mehr Menschen das Potenzial von generativer KI erkannt haben, ist der Markt explodiert.

Nach 7,9 Milliarden US-Dollar im Jahr 2021 **rechnen Analysten mit einem Marktvolumen** für generative KI von 110,8 Milliarden US-Dollar bis 2030. Das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 34,3 Prozent.

Chatbots wie solche, die in **Yardis RentCafe** integriert sind, können die wiederkehrenden Aufgaben übernehmen, die einst einen Großteil der Tätigkeit von Vermietungsagenten und Vermietern ausgemacht haben, damit diese sich auf höherwertige Arbeit konzentrieren können, die auf menschlichem Intellekt beruht.

Generative KI-Programme wie ChatGPT können Teile des Zahlungs- und Rechnungsstellungsprozesses etwa durch Vorfüllen von Lieferantenformularen automatisieren, um Freigaben und Zahlungen zu beschleunigen. ChatGPT kann binnen Sekunden Entwürfe für Mietverträge, Kaufvereinbarungen, Informationsbroschüren, Werbetexte und E-Mails erstellen.

Zudem kann generative KI Daten in kürzester Zeit aggregieren und interpretieren, damit Sie bessere Entscheidungen treffen können. Was bedeutet das für Ökosysteme? Es bedeutet, dass Ihre Partner im KI-Sandkasten spielen werden – und Sie sollten das auch.



Dynamische Ökosysteme erwarten Sie

Logistik entwickelt sich ständig weiter. Wie bleiben Sie einen Schritt voraus?

IMMOBILIENWIRTSCHAFT MIT YARDI

Besuchen Sie: yardi.co.uk | yardi.de | yardi.nl | yardi.fr

SIE MÖCHTEN MEHR ERFAHREN?

[Klicken Sie hier](#)



 **YARDI** | Energised for Tomorrow

©2024 Yardi Systems, Inc. Alle Rechte vorbehalten. Yardi, das Yardi-Logo und alle Yardi-Produktnamen sind Marken von Yardi Systems, Inc.



[Zurück zum Anfang](#)