

# Erfurter Wirtschaftskongress erwicon 2008



**Logistikimmobilie  
– nur eine Standortfrage?!**

- Vorstellung ProLogis
- Logistikimmobilien
- Auswahlkriterien eines Investors
- Logistikstandort Thüringen
- LLZ für MDC Power GmbH

# Vorstellung ProLogis



## WILLKOMMEN

ProLogis ist weltweit der führende Anbieter von Logistikzentren. Derzeit besitzt, verwaltet und erschließt das Unternehmen über 48 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen in über 121 Marktgebieten in Nordamerika, Asien und Europa.

Zu den Kunden von ProLogis gehören Hersteller, Handelsketten, Transportunternehmen, firmenexterne Logistikdienstleister (3PL) und andere Betriebe mit umfangreichem Logistikbedarf. ProLogis hat seinen Sitz in Denver, Colorado, ist ein Fortune 500-Unternehmen und ein Mitglied der S&P 500.

## PROLOGIS NEUIGKEITEN

- Der Vertrieb Original Teile der Volkswagen AG nimmt neue Logistikimmobilie in Betrieb.



AUSZEICHNUNG  
FÜR PROLOGIS IM ZWEITEN  
JAHR IN FOLGE

# Vorstellung ProLogis



## Weltweite Märkte

Asien  
Europa  
Nordamerika

### ProLogis betreibt eine konkurrenzlose internationale Plattform von Logistikzentren.

Zum heutigen Zeitpunkt besteht diese Plattform aus über 48 Millionen Quadratmetern an Logistikflächen in den wichtigsten Logistikmärkten der Welt. Der gesamte Vermögenswert beträgt über 38 Milliarden US-Dollar.

Das Spektrum und die Tiefe des Portfolios sind ein wichtiger strategischer Vorteil für das Unternehmen. ProLogis erhält dadurch die Möglichkeit, den Bedarf großer Unternehmen in ganz Asien, Europa und Nordamerika abzudecken und auf einer globalen Basis als der bewährte Anlagenlieferant für diese Unternehmen eingesetzt werden zu können.





# Vorstellung ProLogis



## Weltweite Maerkte

- Asien
- Europa
- Nordamerika



**Europa**

**Belgium**  
Brussels

**Czech Republic**  
Prague

**France**  
Central France  
Eastern France  
Northern France  
Paris  
Southern France

**Germany**  
N. Germany  
Rhine/Main  
Rhine/Ruhr  
S. Germany

**Hungary**  
Budapest

**Italy**  
Milan  
Padova

**Europa - Wichtige Metriken<sup>1</sup>**

Vermögenswerte Gesamt in Verwaltung <sup>2</sup>	\$11,0 billion
Quadratmeter Gesamt	11,0 million
Märkte Gesamt	47

<sup>1</sup> Blickwert zum 31.03.2008    <sup>2</sup> In Besitz, Verwaltung und Entwicklung



ProLogis ist der einzige wirklich paneuropäische Anbieter von Logistikanlagen, mit Objekten in 36 Märkten auf dem ganzen Kontinent.



Schiphol Airport



Land Available



Land Available



## Logistik Park (inventory)

- Standardisierte Logistikimmobilie mit dem Ziel der größtmöglichen Abdeckung vielfältiger Kundenanforderungen.
- Möglichkeit der Abmietung unterschiedlicher Größeneinheiten mit unterschiedlichen Laufzeiten und Verlängerungsmöglichkeiten.
- Kostenvorteil für den Mieter durch gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, Technik und facility management mit anderen Mietern.

## Maßgeschneiderte Logistikimmobilie (BTS)

- Logistikimmobilie nach den individuellen Kundenanforderungen eines einzelnen Kunden.
- Kunde lässt seinen Flächenbedarf individuell errichten, meistens mit bereits geplanten oder möglichen Erweiterungen zu einem späteren Zeitpunkt.
- Individuelle Vertragsgestaltung im Rahmen der Möglichkeiten des Investors.

# Auswahlkriterien eines Investors



- In Abhängigkeit von der zu errichtenden Logistikimmobilie wird nach unterschiedlichen Kriterien bei der Grundstückswahl vorgegangen.
- Für einen Logistik Park ist die Lage zu Verkehrsanbindungen maßgeblich.
- Für eine maßgeschneiderte Logistikimmobilie ist häufig die Lage zu produzierenden Werken oder Märkten entscheidend. Vielfach auch ein bereits vorhanden oder präferiertes Grundstück des Kunden.
- Die technische Ausstattung und bauliche Gestaltung sollte eine Drittverwendung ermöglichen.



- **Grundstücksverfügbarkeit**
  - Grundstückserwerb
  - Grundstückszuschnitt
  - Grundstückslage (Infrastruktur)
- **Grundstücksbedingungen**
  - Erschlossen oder noch zu erschliessen
  - Topographie und geologisches Gutachten (Qualität des Grundstücks)
  - zu erwartende Erdarbeiten
  - Bebauungsplan (B-Plan); GE oder GI Ausweisung
  - Entfernung zur nächsten Wohnbebauung

- **Infrastruktur**
  - Entfernung zu Autobahn, Flughafen, Binnen- oder Seewasserhäfen
  - Medienanschlüsse an der Grundstücksgrenze
  - Entfernung zur nächsten größeren Stadt (Wohnqualität, etc.)
- **Behördliche Unterstützung**
  - Unterstützung durch Wirtschaftsförderung bei Grundstückssuche
  - Bereitschaft der Stadt/ Gemeinde zur Investorenansiedlung
  - Genehmigungsverfahren eines Bauantrages
  - Bereitstellung aller notwendigen Unterlagen

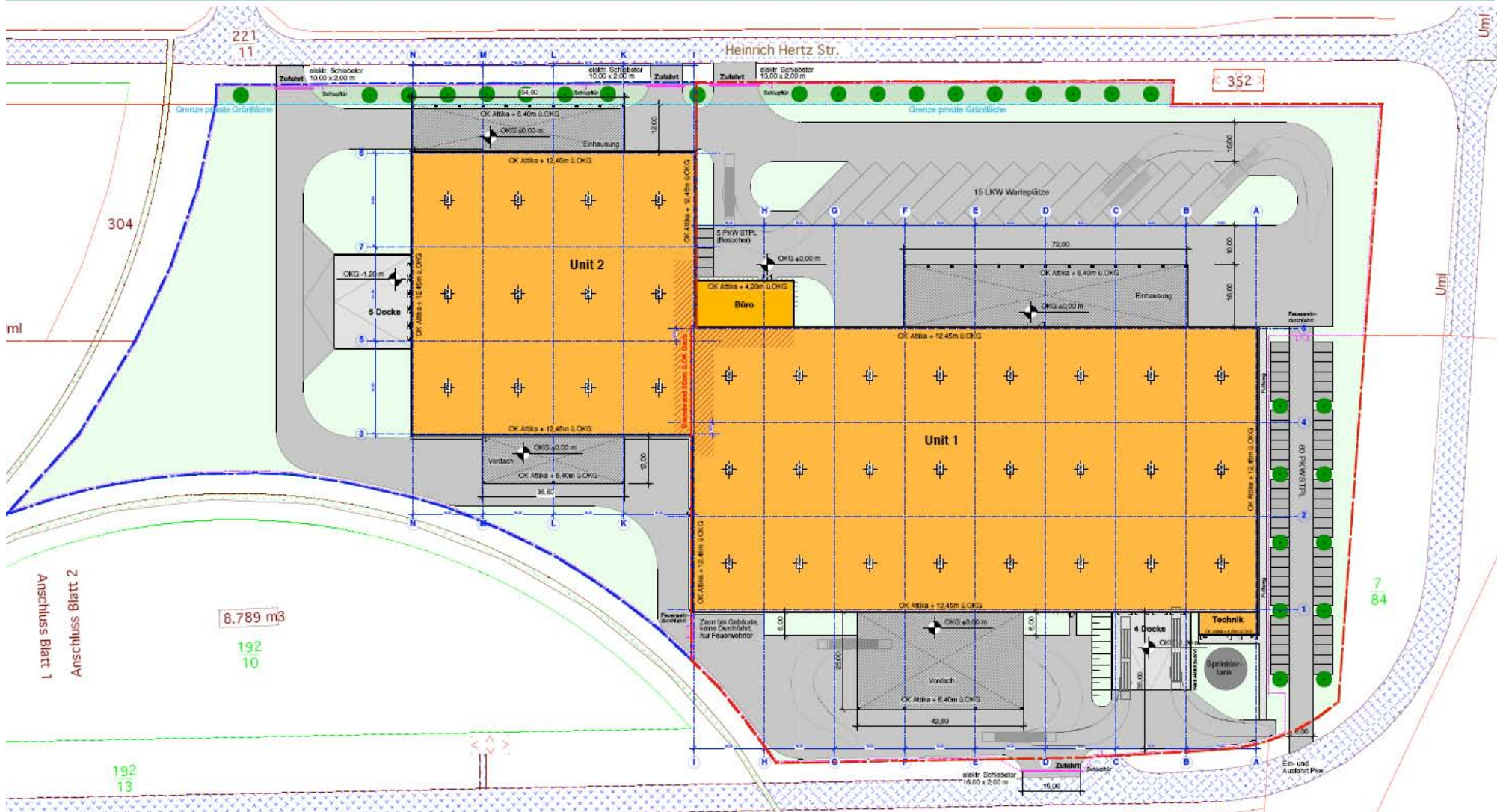
# Logistikstandort Thüringen



- Zentrale Lage Thüringens in Deutschland und Europa ist bedeutend für die Distributionslogistik.
- Sehr gute Infrastruktur unterstützt die Investitionsbereitschaft.
- Grundstücksverfügbarkeit und Qualität ist sehr gut.
- Mitarbeiterverfügbarkeit und Qualität ist gut bis sehr gut.

- Bisherige Ansiedlungen bestätigen die Bedeutung des Standortes Thüringen als Logistikstandort.
- Nachfrage nach hochwertigen Logistikimmobilien in Thüringen ist ungebrochen.
- Trend zu größeren Objekten im Bereich der Logistik Parks.
- Regionale Bauwirtschaft ist sehr gut aufgestellt und kann die Anforderungen vollständig bedienen.

# LLZ für MDC Power GmbH





# LLZ für MDC Power GmbH



- Logistikkimmobilie nach den Anforderungen von MDC Power GmbH
- Sehr gute Unterstützung durch die regionale Wirtschaftsförderung LEG Thüringen
- Sehr gute Unterstützung durch Stadt Kölleda und Bauamt Sömmerda
- Kurze Genehmigungsphase
- Professioneller Generalunternehmer
- Kurze Bauzeit (5 ½ Monate)



# Ihre Ansprechpartner



ProLogis Germany Management GmbH  
Regional Headquarters Northern Europe  
Berliner Straße 44  
D-40721 Hilden • Germany  
Tel.: 02103 – 33380-50  
FAX: 02103 – 33380-01

Stephan Dalbeck  
First Vice President Automotive  
[sdalbeck@prologis.com](mailto:sdalbeck@prologis.com)



Claus Wichmann  
Market Officer Automotive  
[cwichmann@prologis.com](mailto:cwichmann@prologis.com)

