

# Wireless charging Infrastruktur von PohlCon - die Interviewserie



# Wireless charging Infrastruktur von PohlCon - die Interviewserie

Interview: Effiziente Flächennutzung in Logistik und Produktionsimmobilien – Möglichkeiten und Lösungen für Unternehmen in Zeiten der Modernisierung durch Automatisierung.

## Einführung

Der Projektentwickler und Investor **Prologis** ist marktführend im Bereich der Entwicklung, Vermietung und des Verkaufs von Logistikimmobilien und gilt als **größter Asset Manager der Welt**. Seit 1983 bedient Prologis erfolgreich die Bedürfnisse verschiedenster Branchen und Industriebereiche. Als Treiber von Innovationen in der Logistikimmobilienbranche hält Prologis u.a. den ersten WELL zertifizierten Logistikkomplex in Europa in seinem Bestand.

Philipp Feige ist Vice President, Head of Capital Deployment bei Prologis in Düsseldorf und seit 11 Jahren für das Unternehmen in verschiedenen Positionen tätig. In dieser Funktion leitet er das deutsche Market Officer Team, befasst sich aber auch selbst aktiv mit der Akquise und Abwicklung von Projekten.

*„Eine kontaktlose In-Boden Ladeinfrastruktur ist ein spannendes Energieversorgungskonzept - insbesondere im dynamischen Logistikumfeld, wo die unauffällige Bodenintegration direkt im Arbeitsbereich von Robotern und Menschen geschieht.“*

# Wireless charging Infrastruktur von PohlCon - die Interviewserie

## Effiziente Flächennutzung bei Flächenmangel

### 1) Wie steht es aktuell um die Flächenverfügbarkeit für Logistik und Produktionsunternehmen und inwieweit gibt es Effekte durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg?

Die Situation für Logistik- und Produktionsimmobilien ist trotz hoher Nachfrage seit mehreren Jahren extrem angespannt, da das Angebot an verfügbaren Flächen stark gesunken ist. Dies liegt zum einen am fehlenden Willen der Gemeinden, neue Bauflächen für Logistikkomplexe zu genehmigen und zum anderen an sich global auswirkenden Effekten. Befeuert durch die Corona-Pandemie, den Krieg in der Ukraine und der einhergehenden Inflation, ist die Situation an den Baustoffmärkten dermaßen angespannt, dass spekulative Neubauprojekte fast zum Erliegen gekommen sind. Das Ergebnis ist, dass alle nachfragenden Nutzungsklassen gleichermaßen **um den Restbestand an Flächen kämpfen**. Hinzu kommt, dass die E-Commerce Branche, als Profiteur der Corona-Pandemie, in den letzten 24 Monaten einen starken Auftrieb erlebte, welcher zusätzlich die Situation verschärfte, auch wenn sich dieser Trend zuletzt abgekühlt hatte. Für unser Portfolio hat dies in 2022 insgesamt zu einer Vermietungsquote von 99,8% geführt.

### 2) Welche Auswirkungen hat das für Unternehmen in diesem Immobiliensegment ?

Die Unternehmen müssen jetzt umdenken. Die Krisen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die globalen Lieferketten längst nicht so stabil sind wie angenommen – on shoring Strategien sind nun leitende Wettbewerbsfaktoren. **Der Run auf Flächen hat längst begonnen.**

Eine häufige Maßnahme die nun angegangen wird, ist die massive Erhöhung der eigenen Lagerhaltung um unempfindlicher bei Schwankungen der Lieferkette zu sein. Der Kampf um die dafür benötigten Lagerflächen treibt zudem die Mietkosten weiter in die Höhe. Nicht jedes Unternehmen kann hier mitziehen und muss progressive Lösungen entwickeln, um die **Bestandsfläche zu optimieren**– auch die Projektentwickler sind hier gefordert.

### 3) Welche Möglichkeiten haben Produktions- und Logistikunternehmen, trotz der genannten Herausforderungen die genutzte Immobilie zu optimieren, um so das Maximum an Wertschöpfung aus der vorhandenen Fläche rauszuholen?

Eine Maxime für Unternehmen in der Logistik- und Produktionsbranche ist, vorhandene Flächen nun „nachzuverdichten“, also die bestehende Fläche effizienter auszunutzen. Ein Beispiel sind hier u.a. höhere Regalaufbauten, Schmalgangkonzepte, um mehr Regalreihen installieren zu können oder auch **die grundsätzliche technologische Modernisierung** von Flächen und Prozessen

an sich. Auch der Fachkräftemangel treibt viele Unternehmen an, die Infrastruktur der Flächen zu automatisieren und zu digitalisieren. Autonome Roboter sind bspw. in Logistik- und Produktionsflächen vielseitig einsetzbar und runden das Konzept einer hocheffizient genutzten Fläche ab.

### 4) Was sind in diesem Zusammenhang die Ansätze von Prologis, um auf Kundenanforderungen einzugehen und Lösungen anzubieten?

Unser Ansatz ist, Flächen möglichst breit verwendbar dem Markt anzubieten, so dass diese vielseitig einsetzbar sind. Wenn wir über das Thema Automatisierung unserer Mieter sprechen, ist hier auch immer ein zukunftsfähiges Energiekonzept zu berücksichtigen. Hier gibt es auch Parallelen zur E-Mobilität. Bietet die Ladeinfrastruktur nur unzureichende Antworten auf die Anforderung der Zielplattform, wird es schwierig das volle Potential zu heben und man limitiert den Einsatz.

Auch Logistikimmobilien müssen hier fit gemacht werden, um die richtigen Rahmenbedingungen zu bieten. Gerade in bestehenden Objekten sind in der ursprünglichen Flächenplanung keine Ladeparks für Roboterflotten und dafür ausgerichtete Energieverteilungskonzepte vorgesehen worden. Prologis bietet über die Essentials und Energy Teams Lösungen an und treibt so die Entwicklungen im Markt im Rahmen der Innovation Groups weiter voran.

# Wireless charging Infrastruktur von PohlCon - die Interviewserie

## 5) Welche Kriterien/Ziele sollten an eine optimale Ladeinfrastruktur in Logistikimmobilien gestellt werden?

Grundsätzlich sollte eine Ladeinfrastruktur sich den Prozessen unterordnen. Eine Sperrung von Flächen, um dort Roboter zu laden, sollte unbedingt vermieden werden. Gleichzeitig sollte eine moderne Ladeinfrastruktur jedoch auch in der Fläche skalierbar sein, ohne bei wachsenden Anforderungen Transport- und Laufwege zu behindern.

Weiterhin ist es natürlich wichtig, dass eine integrierte Ladeinfrastruktur keine Insellösung für einzelne Roboter darstellen soll, sondern eine Vielzahl von batteriebetriebenen Plattformen geladen werden kann. Mehrere Ladeinfrastrukturen für verschiedene Fahrzeuge wären kein effizienter Ansatz, sondern ein weiterer unnötiger Flächenverbrauch.

Zuletzt ist es für uns als Eigentümer von Logistikimmobilien wichtig, dass die Ladeinfrastruktur auch leicht zurückgebaut und an anderer Stelle neu integriert werden kann, um beispielsweise auf die Bedürfnisse des nachfolgenden Mieters erneut flexibel eingehen zu können.

## 6) Wie bewerten Sie das Konzept von bündig in den Boden integrierten kontaktlosen Ladepunkten („Wireless Charging“) in Logistik & Produktionsimmobilien?

Eine kontaktlose In-Boden Ladeinfrastruktur ist ein spannendes Energieversorgungskonzept - insbesondere im

dynamischen Logistikumfeld, wo die **unauffällige Bodenintegration direkt im Arbeitsbereich von Robotern und Menschen geschieht**, ohne auf wertvolle Flächen verzichten zu müssen und bei gleichzeitig hohen Arbeitsschutzanforderungen.

### Ausblick

## 7) Können Sie sich vorstellen, dass interoperable, kontaktlose Ladesysteme zukünftig ein Bestandteil in der Gebäudeplanung und Modernisierung von Logistik- & Produktionsimmobilien werden?

Als führendes Unternehmen im Bereich Logistikimmobilien verfügt Prologis über das Know-how und die Flexibilität, um seinen Kunden umfassende, wegweisende Lösungen anzubieten und im Markt Standards für Gebäude zu setzen. **Der Ansatz, den Hallenboden um integrierte kontaktlose Energieübertragungslösungen aufzuwerten, kann enorme Effizienzgewinne für Endkunden** bzgl. Flächensperrungen, Ladevorgängen und Betriebssicherheit bedeuten, wenn dies richtig eingeplant wird.

### Produktinfo

Die **PohlCon** GmbH entwickelt und vertreibt mit dem WCPS System ein kontaktloses Ladeinfrastrukturprodukt, welches dezentral und bodenbündig in Logistik- und Produktionsimmobilien integriert wird, um das kontaktlose Laden direkt im Arbeitsbereich von batteriebetriebenen Fahrzeugen wie bspw. Robotern, zu ermöglichen.

**WCPS** ist der technologische Gegenentwurf zu den bisherigen alten kabelgebundenen bzw. steckkontaktbasierten Ladesystemen, um Roboter zu laden. Die Vorteile von kontaktlosen Ladepunkten sind insbesondere der Wegfall von Sperrflächen und die Umwidmung in wertschöpfende Lagerfläche, Arbeitsschutz, die Betriebssicherheit und eine prozessnahe Installation, welche eine optimale Flächennutzung bedeuten.

