

# DIE ›LETZTE MEILE‹ IM FOKUS DES IREBS STUDIENGANGS DIGITAL REAL ESTATE MANAGEMENT

A: Jon Glasco



Innovationen und Weiterentwicklungen für effizientere Zustellösungen auf der sogenannten ›letzten Meile‹ könnten erhebliche Vorteile für Städte mit sich bringen, indem sie die innerstädtische Verkehrsbelastung senken, die Gesundheit der Bevölkerung verbessern, die Treibhausgasemissionen (THG) verringern und so zum Erfolg einer nachhaltigen städtischen Wirtschaft und Entwicklung beitragen. Der Studiengang Digital Real Estate Management der IREBS Immobilienakademie verschafft dabei mit den Themen Smart City und Smart Mobility einen ersten Einblick, wie moderne Städte und Mobilitätskonzepte unser Leben beeinflussen werden.

## Last-Mile-Logistik – was ist das?

Betrachten wir den Weg vom Versandlager bis hin zum Empfänger, dann ist die ›letzte Meile‹ die letzte Etappe im Versandprozess, die mit der Ankunft eines Pakets oder einer Ware am Bestimmungsort endet. Durch das stetige Wachstum im Bereich des E-Commerce hat sich einhergehend mit dem Wachstum des Versandvolumens, der Lieferungen und der Standorte auch die Anzahl der Lieferfahrzeuge dramatisch erhöht, was zu fundamentalen Problemen führt.

## Probleme auf der ›letzten Meile‹

Die moderne Logistik wird oft für städtische Probleme und deren negative Auswirkungen

auf die Lebensqualität verantwortlich gemacht. Problematisch ist dies besonders in Ballungszentren, wenn Fahrer von Fahrzeugen mit konventionellem Antrieb nach Lieferadressen oder Parkplätzen suchen und dabei die Luft und damit auch die Gesundheit der Einwohner durch Abgase beeinträchtigen.

Laut einer Studie von Business Insider entfällt der größte Anteil der gesamten Versandkosten – es sind 53 Prozent – auf die ›letzte Meile‹. Damit ist die Zustellung auf der ›letzten Meile‹ der zeitaufwändigste und kostenintensivste Teil des Versandprozesses. Basierend auf einer Studie der Tufts University, Urban and Environmental Policy, können und sollten Stadtplaner und politische Entscheidungsträger – in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Speditoren und Dienstleistern – folgende Verbesserungen im städtischen Fracht- und Lieferverkehr anstreben:

- Optimierung der Beladung von Transport- und Zustellfahrzeugen
- Entwicklung von Frachtkorridoren, um Sendungen zu bündeln
- Bündelung der Sendungen in spezialisierten städtischen Verteilzentren
- Anbieterübergreifende Distributionszentren in der Nähe von Geschäftsvierteln

## Lösungen: Beispiele und Möglichkeiten

Innovationen im Bereich der Kurzstreckenlieferungen stellen eine große Chance für smarte

Städte dar. Bei herkömmlichen Liefersystemen werden zahlreiche kleine und leichte Güter mit schweren Fahrzeugen auf kurzen Strecken transportiert. Nach Untersuchungen von Técnico Lisboa jedoch sind viele Lieferwege in städtischen Gebieten kürzer als fünf Kilometer. Dabei könnten mindestens 25 % dieser Lieferungen mit dem Fahrrad oder anderen nicht motorisierten Fahrzeugen durchgeführt werden. Autonome oder teilautonome Fahrzeuge sollten daher zukünftig eine wichtige Rolle in der Paketzustellung spielen. ›Sie entlasten die Geschäftsviertel von zumindest einigen störenden Lkws und bieten eine umweltfreundliche Möglichkeit, kleine Sendungen über kurze Strecken zu transportieren.‹

**»LAUT EINER STUDIE VON BUSINESS INSIDER ENTFÄLLT DER GRÖSSTE ANTEIL DER GESAMTEN VERSANDKOSTEN – ES SIND 53 PROZENT – AUF DIE ›LETZTE MEILE‹.«**

Neben Innovationen im Bereich der Lieferfahrzeuge werden fortschrittliche Algorithmen und Analysen zum integrierten Warenwirtschaftssystem, zur dynamischen Strecken-

**»BART GORYNSKI, GRÜNDER DER BEE SMART CITY PLATTFORM, WIRD IM INTENSIVSTUDIENGANG DIGITAL REAL ESTATE MANAGEMENT DER IREBS IMMOBILIENAKADEMIE EINBLICKE IN DAS ÖKO-SYSTEM SMART CITY GEBEN.«**

führung, zu Kurierkooperationen und zu Tools zur Sendungsverfolgung weitere Verbesserungen mit sich führen. Bart Gorynski, Gründer der bee smart city, wird im Intensivstudiengang Digital Real Estate Management der IREBS Immobilienakademie Einblicke in das Ökosystem Smart City und die ›letzte Meile‹ geben.

Innovative Ansätze dabei sind neue Logistikmodelle, flexible Zustellangebote, Paketschließfächer und Social Delivery Services (Lieferdienstleistungen durch Privatpersonen). Nachfolgend finden Sie Beispiele für solche Lösungen:

## Innovative Logistikmodelle

ImagineCargo ist ein (in Zürich gegründetes) Start-up mit der Vision und dem Ziel, mithilfe von Fahrrädern, Dreirädern und Elektrofahrzeugen ein nachhaltiges Logistiknetzwerk aufzubauen, um so drängende Umwelt- und Stadtplanungsfragen zu lösen.

Cargohopper (mit Sitz in Utrecht) produziert für die Paketzustellung im städtischen Raum Elektrofahrzeuge, um so die Lärm- und Umweltbelastung zu reduzieren.

## Flexible Zustellung

In Irland bietet GLS für Online-Händler und -Käufer den FlexDeliveryService an: Nachdem ein Einzelhändler eine Bestellung

bearbeitet und den GLS-Service in Anspruch genommen hat, informiert GLS den Kunden per E-Mail über die geplante Lieferung und die voraussichtliche Lieferzeit. Wenn der Kunde einen anderen Liefertermin oder einen anderen Ort bevorzugt, stehen ihm mehrere Optionen zur Verfügung, wie z. B. die Zustellung an einem anderen Tag, die Abholung in einem GLS ParcelShop bzw. Depot oder die Freigabe zur Zustellung des Pakets an einen sicheren Ort.

**»INNOVATIVE ANSÄTZE DABEI SIND NEUE LOGISTIKMODELLE, FLEXIBLE ZUSTELLANGEBOTE, PAKETSCHLISSFÄCHER UND SOCIAL DELIVERY SERVICES (LIEFERDIENSTLEISTUNGEN DURCH PRIVATPERSONEN).«**

## Social Delivery Services

Social Delivery Services bieten alternative Lösungen für die B2C-Herausforderung an – beispielsweise ViaTim, die in den Niederlanden Lieferungen senden, empfangen und ausliefern. Die online bestellten Produkte werden an einen Nachbarn geliefert, der als Viapoint

dient. Der Endkunde, der das Produkt bestellt hat, kann es am Viapoint abholen oder gegen eine geringe Gebühr nach Hause liefern lassen. Einen anderen Weg beschreitet man in Norwegen: Nimber ist ein kollektiver Peer-to-Peer-Service, der Menschen, die Lieferungen von einem Ort zu einem anderen senden müssen, mit Menschen verbindet, die sowieso unterwegs zu diesem Ort sind. Dies ermöglicht es dem Absender, Lieferkosten zu sparen, während der Zusteller zusätzliches Geld verdient und dabei seine eigenen Kosten reduziert.

## Paketschließfächer

Hier werden Gruppen von Paketschließfächern an geeigneten Orten installiert, die als Sammelstelle für diverse Lieferungen dienen sollen. Jeder Schrank verfügt über ein elektronisches Schloss mit einem variablen Sicherheitscode und kann von verschiedenen Kunden zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden. Ziel dabei ist, die Anzahl der fehlgeschlagenen Lieferungen zu reduzieren, die Rückgabe von Waren zu vereinfachen und gleichzeitig auf Seiten des Dienstleisters eine Reduktion der Kilometerleistung und des Energieverbrauchs zu erzielen.

## Die Zukunft der Lieferung auf der ›letzten Meile‹

In Zukunft dürften Lieferungen auf der ›letzten Meile‹ einem weiteren Wandel ausgesetzt



sein, der vor allem durch das Engagement von Wirtschaftsunternehmen und städtischen Innovatoren geprägt sein wird. Im gewerblichen Bereich wird erwartet, dass einige Lieferdienste (etablierte Unternehmen und neue Marktteilnehmer) disruptive Technologien, wie beispielsweise Drohnen und autonome Fahrzeuge, zukünftig in ihre Transportflotte integrieren werden. Basierend auf einer McKinsey-Studie werden autonome Bodenfahrzeuge (AGVs) mit Paketschränken die bisherigen Formen der regelmäßigen Paketzustellung ersetzen. Länderspezifische Transportvorschriften und Sicherheitsbedenken stellen aktuell jedoch ein mögliches Hindernis für die Akzeptanz von entsprechenden Innovationen dar.

Eine Studie von Accenture prognostiziert, dass ein neues Auslieferungs-Paradigma, basierend auf einer datengesteuerten und personalisierten Kundenerfahrung, entsteht. Einzelhändler und Start-ups glauben, dass dieser Ansatz mehr Einfluss auf die Marktdifferenzierung und Kundenzufriedenheit haben wird als kostenlose oder taggleiche Zustelldienste. Um dieses Paradigma zu verwirklichen, müssen sie ausgefeilte Datenmanagement-Tools entwickeln, die es ihnen ermöglichen, Profile der Kundenbedürfnisse, -präferenzen und -verhaltensweisen zu erstellen. Dabei müssen Probleme lokalisiert werden, die eine Lieferung verzögern könnten, und entsprechende Antworten und Lösungen gefunden werden.

Parallel zur Innovation im kommerziellen Sektor haben städtische Innovatoren die Möglichkeit, die Logistik der »letzten Meile« in lokale umwelt- und sozioökonomische Initiativen zu integrieren, dabei den Wissensaustausch mit dem kommerziellen Sektor zu verbessern sowie kooperative Verkehrsinfrastrukturen und Konsolidierungszentren aufzubauen, um so das Vertrauen in neue Lieferlösungen zu etablieren.

**»IM GWERBLICHEN BEREICH WIRD ERWARTET, DASS EINIGE LIEFERDIENSTE (ETABLIERTE UNTERNEHMEN UND NEUE MARKTTEILNEHMER) DISRUPTIVE TECHNOLOGIEN, WIE BEISPIELSWEISE DROHNEN UND AUTONOME FAHRZEUGE, ZUKÜNFTIG IN IHRE TRANSPORTFLOTTE INTEGRIEREN WERDEN.«**

Weitere Informationen:

**Autor:** Jon Glasco, für bee smart city.

**Übersetzung und redaktionelle Bearbeitung:** Markus Krimm

**Studiengang Digital Real Estate Management**  
[www.irebs-immobilienakademie.de/drm](http://www.irebs-immobilienakademie.de/drm)

bee smart city ist eine globale Smart City-Plattform, die in 150 von 194 Ländern eingesetzt wird, um Lösungen in den Bereichen Smart City, Smart District, Smart Building und Smart Home mit nur wenigen Klicks effizient zu finden und zu entdecken.

bee smart city-Plattform:  
<https://www.beesmart.city>

**IRE|BS Immobilienakademie GmbH**

Barocktage Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



## MBA REAL ESTATE DER IREBS: LEHRREICH, INTENSIV, INSPIRIEREND

**A: Mathias Virchow**

Die Teilnehmer des achten Jahrgangs des MBA in International Real Estate an der IRE|BS Immobilienakademie haben gerade ihre letzte Case Study zum Thema »Singapore Investments« abgegeben und befinden sich nun auf der Zielgeraden zum Abschluss des angestrebten Mastertitels. Damit ist es Zeit, einmal kurz Luft zu holen und einen kleinen Rückblick zu wagen.

Unser Abenteuer begann am 11. September 2017 mit dem Welcome Dinner im Bischofshof am Dom in Regensburg. Dieser Abend endete erst am frühen Morgen mit nur ;-) einem Absacker im Moods und ließ bereits erahnen, dass auch der gesellige Teil im Studium nicht zu kurz kommen würde.

**»DIE IREBS HAT ES GESCHAFFT, UNS EINMALIGE MÖGLICHKEITEN ZU ERÖFFNEN, ABER VOR ALLEM – WAS NOCH VIEL WICHTIGER IST – KONTAKTE.«**

Was haben wir über die nationale und globale Immobilienwirtschaft gelernt? Wie haben wir uns als Gruppe bei den internationalen Vorlesungen und den Teamaufgaben zusammengefunden? Wie groß waren unsere Schimpfereien über die engen Terminvorgaben der Hausarbeiten? Wie hoch war unser Leidensdruck bei den Prüfungs-

vorbereitungen wirklich? Einige Klimmzüge, nicht nur die tatsächlichen im Fitnessstudio des Reebok Headquarter während der Besichtigung einer Projektentwicklung der Firma Jamestown in Boston, waren sicher notwendig, und sie haben sich gelohnt.

»Der breit angelegte Studiengang mit seinem internationalen Flair und interessanten Locations lebt vor allem durch die interessanten Persönlichkeiten. Sowohl auf Seiten der Dozenten als auch der am Studiengang teilnehmenden Professionals. Es entsteht ein gelungener Spagat zwischen Theorie und Praxis, der ergiebige Einblicke in neue Konzepte und Anwendungsbeispiele ermöglicht, schildert Peter Gresens seine Eindrücke.

»Die Vorlesungen und Workshops an der renommierten Harvard University in Cambridge (USA) und an der ESSEC Business School in Singapur waren am Puls der Zeit und inspirierend für meine Arbeit als Immobilien-Projektentwicklerin«, ergänzt Katja Klavora.

»Die IREBS hat es geschafft, uns einmalige Möglichkeiten zu eröffnen, aber vor allem – was noch viel wichtiger ist – Kontakte. Wir waren an den spannendsten Orten und haben die interessantesten Menschen kennengelernt, wofür ich sehr dankbar bin. Ein ganz persönliches Highlight war für mich die Vorlesung bei Herrn Prof. Dr. Bone-Winkel im Beos-Headquarter in Berlin auf dem Kurfürstendamm. Einen Dozenten unmittelbar aus der Wirtschaft zu erleben, ist einfach unfassbar lehrreich und in meinem Fall auch inspirie-

rend. Die Philosophie sowie das Leitbild direkt von einem der Unternehmensgründer zu hören, ist etwas ganz Besonderes. Jedoch gibt es noch unzählige weitere Highlights wie den Besuch bei Co-Star im »The Shard Building« in London oder im Capital Tower bei CapitaLand in Singapur., so beschreibt es Marleen Schröder.

Ich selbst denke, dass es ein wunderbares lehrreiches und intensives Jahr war. Die Zeit ist wie im Flug vergangen. Mit einer guten Eigenorganisation, Disziplin und natürlich mit gegenseitiger Unterstützung der Kommilitonen lässt sich das Studium gut auch neben anstrengenden Jobs bewältigen.

Seinen Abschluss wird das MBA-Programm nach über einem Jahr der Doppelherausforderung zwischen Arbeitsleben und Studium mit der Masterarbeit finden. Die meisten von uns werden diese auf ein praxisrelevantes Thema ausrichten, das dann gewinnbringend für den weiteren Berufsweg verwendet werden könnte.

Der gesamte Jahrgang freut sich jetzt schon auf die Zeugnisverleihung im Kloster Eberbach, die im Juni 2019 stattfinden wird. Vielen Dank an das gesamte IRE|BS-Team für diese tollen Monate.