



**LOGISTICS**  
IMPACT BENCH



BAUAKADEMIE

# *Warum Deutschland einen FM-Benchmark für Logistikhallen braucht*

BuildinX, 21.11.2024

Andreas Kühne, BAUAKADEMIE Gruppe Berlin



HANSAINVEST Real Assets

SOLARIMO





NEO ist der offizielle Nachfolger des bis 2019 in Kooperation mit JLL erschienenen OSCAR.

NEO verfolgt die Vision, alle aus der Bereitstellung und -nutzung von Logistikimmobilien resultierenden Impacts auf Menschen, Umwelt und Kapital zu definieren, zu erheben und zu bewerten.

Auf dieser Weise ist NEO gleichermaßen Realitätscheck und Benchmark zum Handeln.

Ein Beirat begleitet die Ausgestaltung der neuen Zielsetzung.

Medienpartner:



HANSAINVEST Real Assets

SOLARIMO



## Die unabhängige Benchmark-Plattform für den ökologischen und ökonomischen Fußabdruck der Immobilienwirtschaft



### BETRIEB & NUTZUNG

Benchmarks für  
Kosten-Service-Optimum

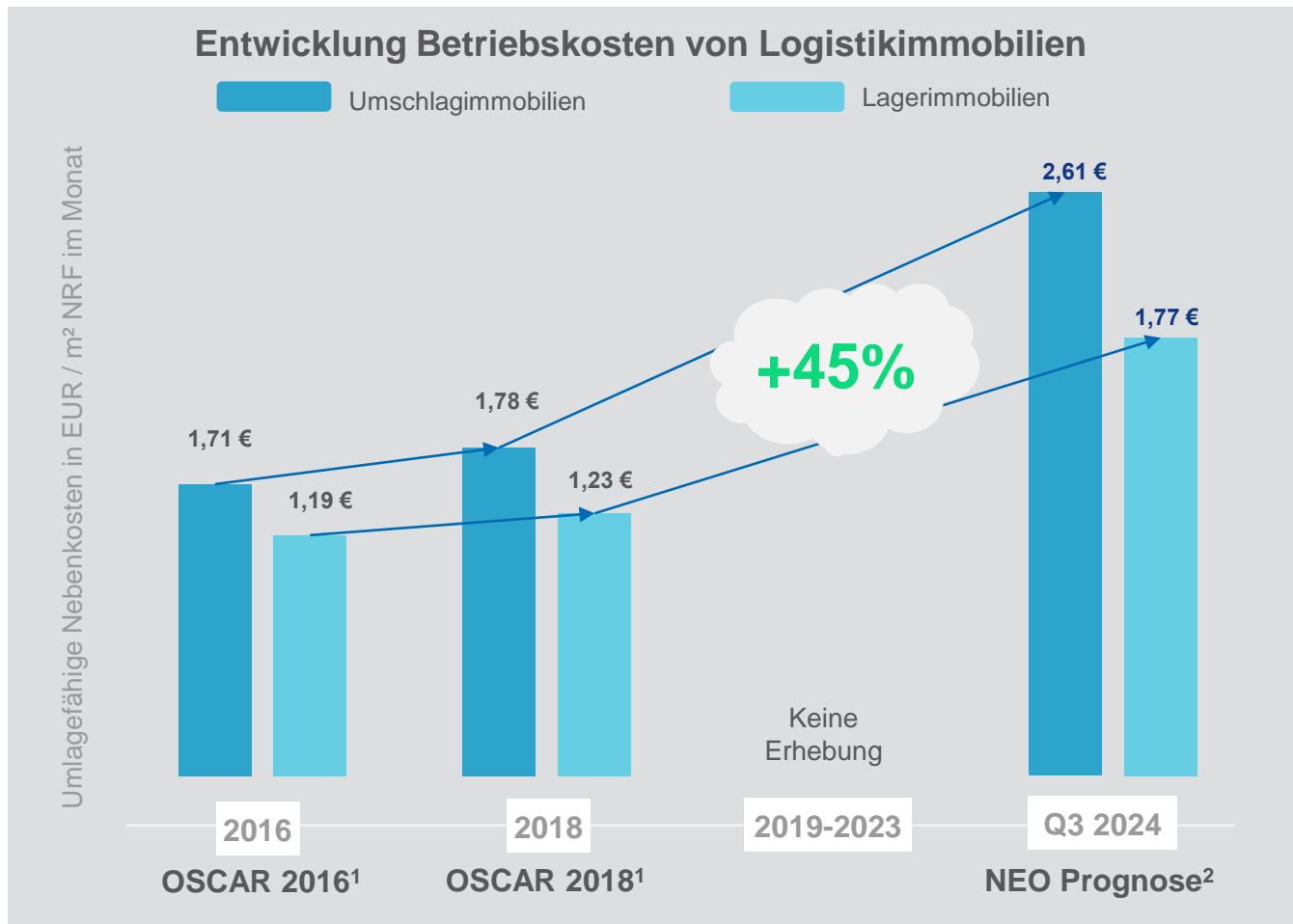
### UMWELTSCHUTZ & REGULATORIK

Praxis-Check für CRREM-Pfad und  
CSRD-Kriterien sowie BEST 15 Simulation

### BEWERTUNG & ZERTIFIZIERUNG

Marktdaten für Budgetierung,  
DueDiligence Bewertung und Zertifizierung

# Betriebskosten steigen deutlich stärker als die Kaltmieten



Größte Anstiege	Veränderung seit 2020	Ausblick lfd. Jahr
Energie (Heizung u. Strom)	+115%	→
Versicherungen	+54%	↗
Reinigung	+16%	↗
Inspektion und Wartung	+12%	↗

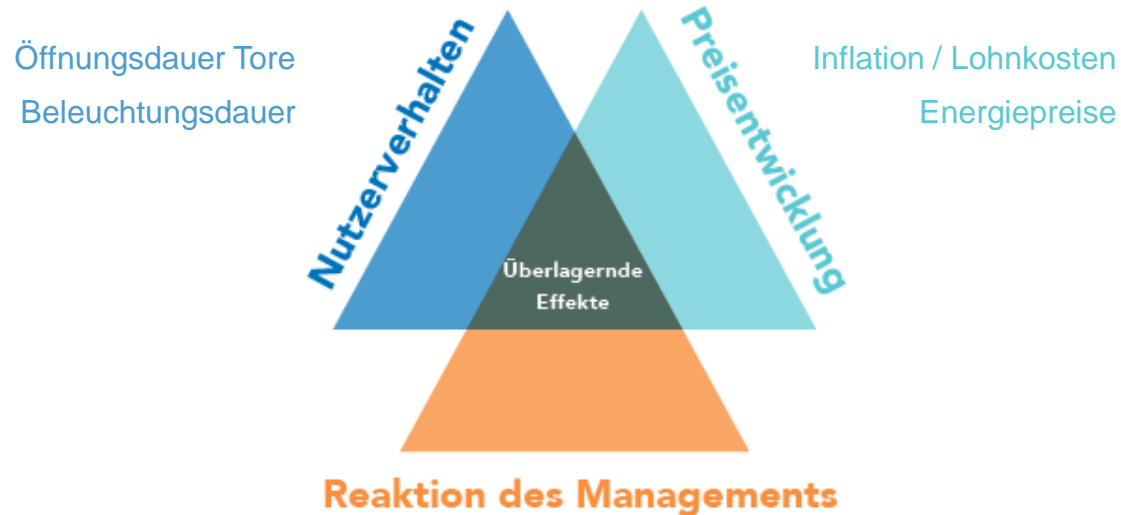
<sup>1</sup> JLL: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/oscar-logistik-de-leseprobe.pdf>

<sup>2</sup> BAUAKADEMIE: [www.neobench.de](http://www.neobench.de)

Laufende Prognosemodellierung Stand: 15.11.2024 auf Basis abgeschlossener Benchmarkanalysen und der aktuellen Entwicklung von Branchenindizes



# Sind alle Gebäude gleichermaßen betroffen?



Antwort gibt die Veränderungshäufigkeit

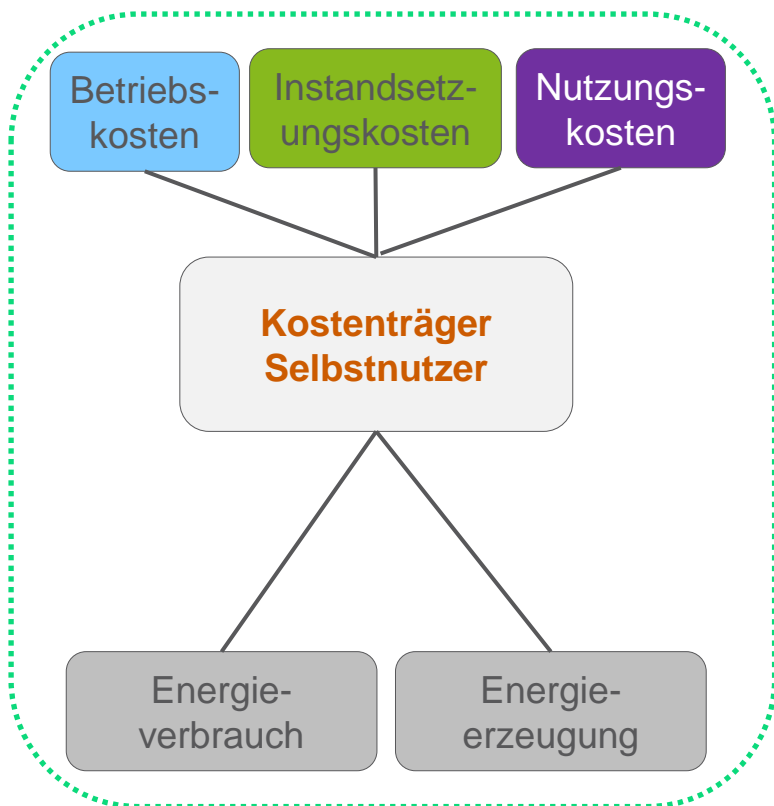


**Inflationsbedingte** Preissteigerungen sollten theoretisch bei **allen Gebäuden** zu einem **ähnlichen Anstieg** der Betriebskosten führen.

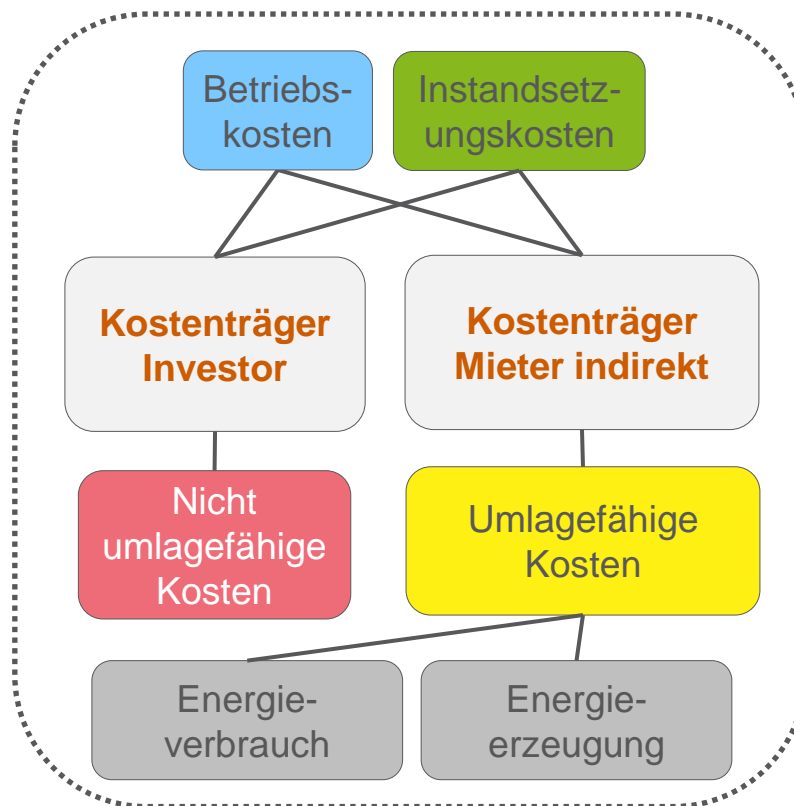
Veränderungsanalyse zeigt jedoch, dass die Kostensteigerungen sehr **unterschiedlich** ausfallen.

Entscheidend ist, wie das vom Eigentümer eingesetzte **Management** handelt. Werden Preissteigerungen einfach an die Nutzer weitergegeben oder werden **Korrekturmaßnahmen** ergriffen?

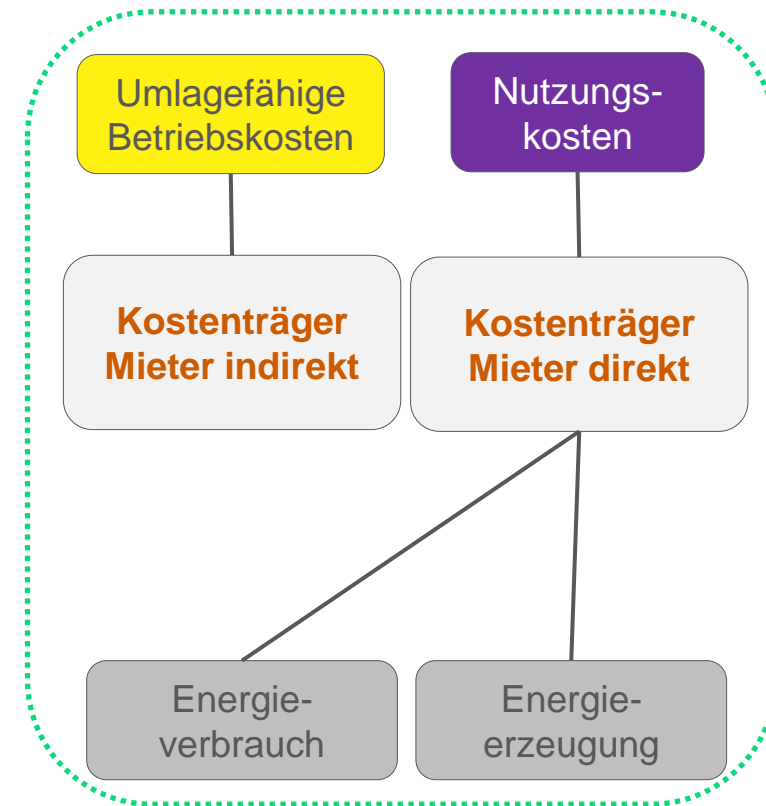
## Peer 1: Selbstnutzer



## Peer 2 : Investor / Vermieter



## Peer 3: Mieter (Single tenant)



Stammdaten (Standort, Alter, Größe, Ausstattung etc.)

Funktion der Halle

Service Level

Innenraumtemperatur etc.

# Ausblick Kalkulationstool

## MYNE APP

So individuell und einzigartig, wie jedes Gebäude ist, so unterschiedlich sind auch seine Betriebskosten.

### Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit NEO-Daten

Kalkulation von Vorauszahlungen

Überprüfung von Angeboten

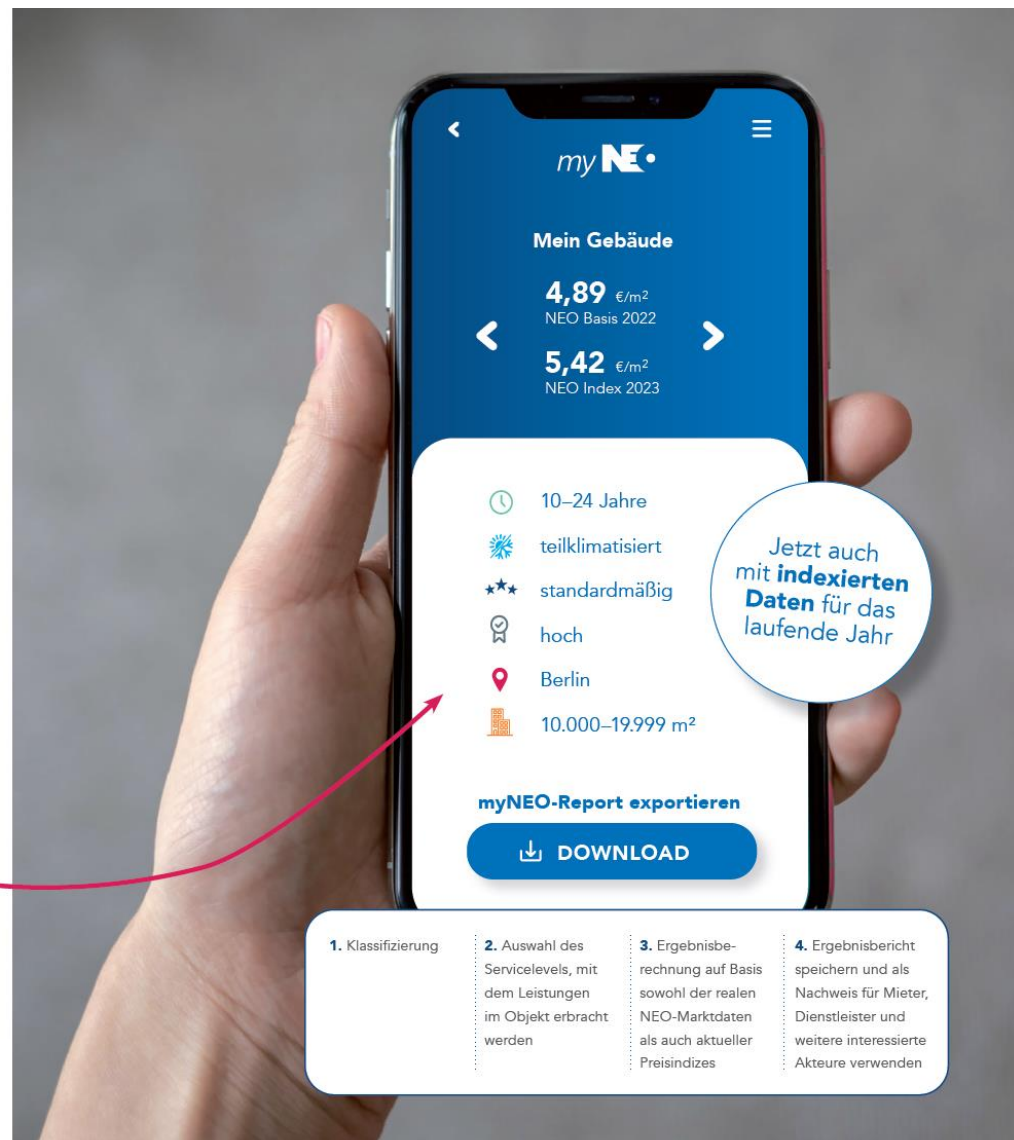
Anstoßen von Optimierungen

Benchmark-Nachweis für Mieter, Asset Manager und Behörden



Damit die Erstellung von gebäudespezifischen, möglichst exakten Betriebskostenprognosen oder -vergleichen einfach und unkompliziert wird, haben wir die myNEO App entwickelt.

FUNKTION	SERVICE-LEVEL	GRÖSSE	ZERTIFIZIERUNG	ALTER	STANDORT	MIETER-STRUKTUR	INNENRAUM-TEMPERATUR
Fulfillment	einfach	< 1.000 m <sup>2</sup>	Ja	< 5 Jahre	Innerstädtisch	Single	< 0 °C
Umschlag	mittel	1.000–4.999 m <sup>2</sup>	Nein	5–9 Jahre	Randlage Top-7	Multi	frostfrei
Lager	hoch	5.000–9.999 m <sup>2</sup>	–	10–24 Jahre	Sonstiges	–	< 12 °C
Distribution	–	10.000–19.999 m <sup>2</sup>	–	25–49 Jahre	–	–	< 12–18 °C
Last Mile	–	20.000–49.999 m <sup>2</sup>	–	≥ 50 Jahre	–	–	> 18 °C
Gemischt	–	≥ 50.000 m <sup>2</sup>	–	–	–	–	–



Jetzt auch mit **indexierten Daten** für das laufende Jahr

1. Klassifizierung
2. Auswahl des Servicelevels, mit dem Leistungen im Objekt erbracht werden
3. Ergebnisberechnung auf Basis sowohl der realen NEO-Marktdaten als auch aktueller Preisindizes
4. Ergebnisbericht speichern und als Nachweis für Mieter, Dienstleister und weitere interessierte Akteure verwenden

# Ergebnisvorschau: kostenloser Quick-Check pro Gebäude

## Musterimmobilie Müllerstraße 1, 12345 Musterstadt

Firmenname: **Mustercompany**  
 Funktion: **Fulfillmentcenter**  
 Hauptindustrie des Mieters: **E-Commerce/Online Handel**  
 Sichtweise: **Investor**  
 Brutto-Grundfläche (BGF): **25.000 m<sup>2</sup>**  
 Baujahr/Sanierungsjahr: **2020**  
 Anzahl der Ladetore: **10**  
 Gebäude-Zertifizierung: **Ja**



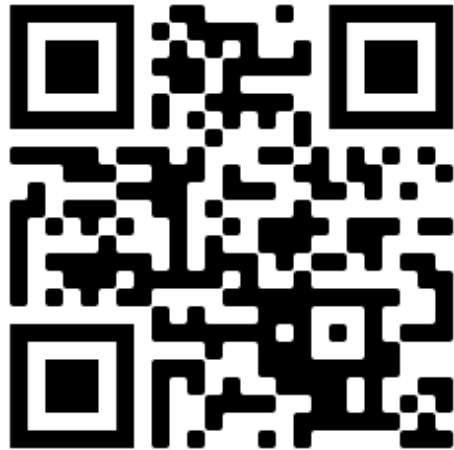
Bild Quelle: FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

### Energie & CO<sub>2</sub> Referenzjahr 2023

			NE		
Kennzahl kWh/m <sup>2</sup> NRF/a	IST*	Ampel	Q25	Median*	Q75
CO <sub>2</sub> -Emission (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> NRF/a)	k.A.	○○○	REMO Vollversion		REMO Vollversion
Endenergieverbrauch (Gesamt)	150	●○○		170	
Wärme	90	○●○		100	
Strom	60	●○○		82	

### Betriebskosten Referenzjahr 2023

			NE		
Kosten €/m <sup>2</sup> NRF/Monat	IST*	Ampel	Q25	Median*	Q75
Steuern, Abgaben	0,23	○○●	REMO Vollversion	0,19	REMO Vollversion
Entsorgung / Müll	0,02	●○○		0,03	
Versicherung	0,08	○●○		0,09	
Bedienen, Inspektion, Wartung	0,70	○○●		0,50	
Strom	0,68	○●○		0,70	
Heizung	0,44	●○○		0,68	
Wasser und Abwasser	0,05	●○○		0,07	
Reinigung	0,07	○●○		0,08	
Außenpflege / Winterdienst	0,10	●○○		0,11	
Sicherheit	0,06	●○○		0,08	
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,09	○●○		0,10	
Hausmeister	0,09	○○●		0,08	
Instandsetzung/Instandhaltung	0,30	○○●		0,13	
Sonstige Nebenkosten	0,01	○●○		0,02	



**Jetzt kostenlos  
anmelden und  
mitmachen**

Zeitplan

Sept. 2024

- [Registrierung](#)
- Bereitstellung Zugangsdaten für Datenerfassung
- Onboarding-Seminare
- Vertraulichkeitserklärung (bei Bedarf)

Okt. – 20. Jan. 2025

- Datenerfassung direkt im Real Estate Monitor
- Datentransfer mittels Schnittstellenformaten für große Datenmengen
- Support bei Datenerfassung
- Abfrage Teilnehmer-Logos für Marktbericht

Jan. 2025 - April 2025

- Plausibilisieren der Daten
- Erstellung des NEO Logistics Impact Marktberichts
- Bereitstellung Teilnehmerreports in REMO (kostenlos)
- Veröffentlichung Marktbericht (Kostenloses Exemplar für alle Teilnehmer)

Support

Datenerfassung



**Sarath Sasidharan**  
Data Manager

[sarath.sasidharan@bauakademie.de](mailto:sarath.sasidharan@bauakademie.de)  
+ 49 (30) 54 99 75-26

Datenbank



**Julian Lemcke**  
IT-Projektmanager

[julian.lemcke@bauakademie.de](mailto:julian.lemcke@bauakademie.de)  
+ 49 (30) 54 99 75-49

Organisation



**Jeanette Hoffmann**  
Senior Managerin Benchmarking

[Jeanette.Hoffmann@bauakademie.de](mailto:Jeanette.Hoffmann@bauakademie.de)  
+ 49 (30) 54 99 75-69





# LOGISTICS

## IMPACT BENCH



**JOIN  
NOW**



**BAUAKADEMIE**  
Performance Management

**BAUAKADEMIE Performance Management GmbH**

BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe

Institut an der Berliner Hochschule für Technik

Alexanderstraße 9

10178 Berlin

**Andreas Kühne, M.A.**

Geschäftsführer / Managing Partner

[andreas.kuehne@bauakademie.de](mailto:andreas.kuehne@bauakademie.de)

[www.neobench.de](http://www.neobench.de)

[www.bauakademie.de](http://www.bauakademie.de)