



LOGISTICS

IMPACT REPORT

2024/25



BAUAKADEMIE
Performance Management

Beirat



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Gemeinsam Fakten schaffen für bessere Gebäude von morgen

NE•IMPACT BENCH

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

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| Kernaussagen und Vorwort zur ersten Ausgabe | 6 | | |
| Autoren und Analysten des Marktberichts | 10 | | |
| Datenbereitsteller | 11 | | |
| | | | |
| 1. Einführung in die Methodik des Marktberichts | 12 | | |
| Clusterung und Aussagekraft | 14 | | |
| Plausibilität | 16 | | |
| Zeitlicher Betrachtungsfokus | 17 | | |
| Beispielhafter Objektreport | 18 | | |
| | | | |
| 2. Vorstellung der Datenbasis | 20 | | |
| Beispielobjekte im Marktbericht | 22 | | |
| | | | |
| 3. Vorstellung des Beirats | 32 | | |
| | | | |
| 4. myNEO App zur Betriebskostenkalkulation | 36 | | |
| | | | |
| 5. Energieverbrauch & CO₂-Emissionen | 38 | | |
| Analyse des Energieverbrauchs und der CO ₂ -Emissionen | 39 | | |
| Grundlagen der CO ₂ e-Berechnung | 40 | | |
| Analyse des Energieverbrauchs | 42 | | |
| Analyse der betriebsbedingten CO ₂ -Emissionen | 50 | | |
| Einordnung der Ergebnisse im Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) | 55 | | |
| | | | |
| 6. Kostenanalyse | 58 | | |
| Einführung und Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse | 59 | | |
| | | | |
| 6.1 Umlegbare Betriebskosten, nicht umlegbare Kosten sowie Instandsetzungskosten der Investoren | 62 | | |
| Einführung und Überblick | 62 | | |
| Steuern und Abgaben | 64 | | |
| Entsorgung | 65 | | |
| Versicherung | 66 | | |
| Bedienen, Inspektion und Wartung | 67 | | |
| Strom | 70 | | |
| Wärme | 71 | | |
| Wasser und Abwasser | 72 | | |
| Unterhaltsreinigung von Gebäuden | 74 | | |
| Reinigung und Pflege von Außenanlagen (inkl. Winterdienst) | 75 | | |
| Sicherheit | 76 | | |
| | | | |
| | | Verwaltung (kfm. + techn.) | 77 |
| | | Instandsetzung | 78 |
| | | Nicht umlegbare laufende Betriebskosten | 80 |
| | | | |
| | | 6.2 Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer und Mieter | 82 |
| | | Einführung und Überblick | 82 |
| | | Entsorgung | 85 |
| | | Bedienen, Inspektion und Wartung | 86 |
| | | Strom | 87 |
| | | Heizung | 88 |
| | | Wasser und Abwasser | 89 |
| | | Unterhaltsreinigung von Gebäuden | 90 |
| | | Reinigung und Pflege von Außenanlagen (inkl. Winterdienst) | 91 |
| | | Sicherheit | 92 |
| | | Hausmeister | 93 |
| | | | |
| | | 7. Benchmarking by BAUAKADEMIE | 94 |
| | | | |
| | | 8. Gastbeiträge | |
| | | FIEGE & GARBE : Nebenkosten – längst mehr als eine Nebensache | 96 |
| | | WISAG: Logistikimmobilien unter Druck – Facility Services als strategischer Hebel | 100 |
| | | fabrikon & Power of Logistics: Partnerschaftlicher Masterplan für Energieeffizienz | 106 |
| | | | |
| | | Glossar | 112 |
| | | Impressum | 120 |



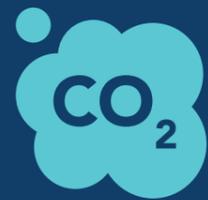
83 %

der Hallen von Investoren haben **keine PV**, davon sind 39% jünger als 5 Jahre

CO₂-Emissionen liegen im Mittel mit **11 kg/m² BGF p.a.** auf dem CRREM Pfad, aber

47 %

der Hallen liegen darüber



Anstieg der Betriebskosten um insgesamt **4,2%** von 2023 auf 2024 erwartet



44 %

der Betriebskosten wurden mittels Double-Net-Verträgen in den letzten Jahren zum Mieter verlagert

0,14

€/m² BGF p.M. tragen Investoren als nicht umlagefähige Kosten



20 %

der Investoren nutzen **Ökostrom**, die Selbstnutzer zu

Größter Kostenanstieg entfällt auf die Ausgaben für Versicherung



+ 86 %

60 %

Vorwort zur ersten Ausgabe

NEO ist der offizielle Nachfolger des traditionsreichen OSCAR von JLL – und zugleich ein neues Kapitel zum Thema Transparenz und Innovation in der Immobilienwirtschaft. Im Mittelpunkt des Marktberichts stehen auch weiterhin die Analyse der Betriebs- und Instandhaltungskosten aus den Perspektiven von Vermieter, Mieter und Selbstnutzer. Denn im Bestand ist das aktive Management der immobilienbezogenen Kosten eine der wichtigsten Stellschrauben zur Erfüllung der Renditeerwartungen von Investoren und zur Optimierung des Total Cost of Ownership.

Gestiegene Energiepreise, höhere Instandhaltungskosten und strengere regulatorische Anforderungen haben die Betriebskosten in den letzten Jahren deutlich steigen lassen. Ein effizienter Betrieb kann diese Kosten senken und gleichzeitig helfen, die ESG-Kriterien zu erfüllen. Dafür brauchen alle Stakeholder verlässliche Daten und auch Benchmarks.

NEO verfolgt die Vision, alle aus der Nutzung von Logistikhallen resultierenden „Impacts“ zu definieren, zu erheben und zu bewerten. Auf diese Weise erhalten Nutzer, Eigentümer und deren Dienstleister eine neutrale Standpunktbestimmung und Antworten auf drängende Fragen:

- Wie hoch dürfen Betriebskosten sein, wenn eine Logistikhalle zertifiziert, smart oder grün ist?
- Welchen Einfluss hat das Nutzerverhalten auf den Betrieb von Logistikhallen?
- Wie weit können Emissionen reduziert werden, um die Klimaziele von Paris zu unterstützen?

Um antworten zu können, muss man zunächst die richtigen Fragen stellen. Zu diesem Zweck hat NEO einen erfahrenen Beirat eingesetzt, der die verschiedenen Wertschöpfungsstufen der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Logistikhallen repräsentiert. Gemeinsam definieren wir die relevanten Daten und interpretieren die Ergebnisse. Uns eint das Ziel, die



Logistikhallen der Gegenwart noch besser zu verstehen und Impulse für ihre Optimierung zu geben.

Für die erste Ausgabe des NEO Logistics Impact Reports wurden Daten zu 155 Hallen mit knapp 6 Mio. m² Fläche ausgewertet. An der Erhebung haben sich 21 Unternehmen beteiligt – überwiegend Investoren.

Die Ergebnisse des ersten Reports sind vielversprechend und knüpfen an die Historie des letzten OSCAR 2018 an. Erfreulich ist auch die hohe Datenverfügbarkeit zu den Themen Energie & CO₂. Daran zeigt sich, dass die neuen gesetzlichen Vorgaben zur Veröffentlichung von ESG-Daten mehrfach Nutzen stiften und zum Betriebskosten-Benchmarking eingesetzt werden. Dennoch war die Datenbasis nicht umfassend genug, um alle gewünschten Kennzahlen zu ermitteln – insbesondere für Selbstnutzer und Mieter. Eine Schlussfolgerung daraus kann bereits jetzt gezogen werden: Die Digitalisierung der Daten muss konsequent vorangetrieben werden. Denn was man nicht messen kann, kann man nicht lenken!



Ihr Andreas Kühne
Sprecher der Geschäftsführung
BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe

Autoren und Analysten des Marktberichts

Jannis Blom

FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

Frank Emmrich

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Ludger Essing

SPIE Efficient Facilities GmbH

Madlen Fiedler

SICORE Real Assets GmbH

Sipho Fuhr

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Marcel Grundel

WISAG Facility Management Logistik GmbH & Co. KG

Jeanette Hoffmann

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Tobias Kassner

GARBE Industrial Real Estate GmbH

Andreas Kühne

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Julian Lemcke

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Kristian Loepert

FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

Christian Lübbert

FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

Sarath Sasidharan

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Richard Schneider

fabrikon GmbH

Datenbereitsteller für den Marktbericht



Gemeinsam Fakten schaffen für bessere Büros von morgen

Unser herzlicher Dank gilt allen 21 teilnehmenden Unternehmen für die Bereitstellung ihrer Daten, die im Rahmen dieser Analyse in die Stichprobe eingeflossen sind. Besonderer Dank geht an die 14 Unternehmen, die sich bereit erklärt haben, zusätzlich ihr Unternehmenslogo zu teilen. Sollten auch Sie Interesse an der Mitwirkung an einer der nächsten Ausgaben von NEO haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

1. Einführung in die Methodik des Marktberichts

Der vorliegende NEO Logistics Impact Report ist in erster Linie ein Marktbericht, kein Benchmark. Für ein Benchmarking müssten die erhobenen Gebäudedaten gezielt mit Fokus auf „Best Performer“ untersucht werden, also auf Unternehmen, die bspw. über ein herausragendes Kosten-Leistungs-Verhältnis verfügen. Dies wäre nur mit einem deutlich größeren Aufwand möglich und ist auch nicht Ziel des Berichts.

Die abgebildeten Daten repräsentieren also keine Bestleistungen, sondern bilden einen Ausschnitt des Logistikmarkts in Deutschland ab. Beim Vergleich eigener Logistikhallen mit den Werten dieses Reports sollten mögliche Abweichungen daher zunächst als Anhaltspunkte für eine vertiefende Analyse betrachtet werden. Die direkte Übertragung der Kennwerte ohne Kenntnis vertiefender Parameter und Rahmenbedingungen ist nicht zielführend. Dennoch bieten die Ergebnisse eine gute Orientierung zur Überprüfung der Marktüblichkeit und um Optimierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Nachfolgend werden Hinweise zur sinnvollen Anwendung des Berichts und zur Interpretation der Ergebnisse gegeben. Im Ergebnis soll der Leser in der Lage sein, selbst einzuschätzen, in welchen Bereichen sich eine vertiefende Analyse lohnt und welche Ergebnisse bei einer Optimierung zu erwarten wären.

Logistik mit markantem Profil!

Das Mural „Aufbruch“ des Künstlerduos Innerfields auf der Fassade des Log Plaza Gladbeck von ALCARO Invest GmbH zeigt wie wichtig die Akzeptanz von Logistikimmobilien ist. Die Agentur KUNST RAUM KONZEPTE hat in ihrem kuratorischen Konzept den Fokus auf die regionale Geschichte gelegt und damit eine Brücke zu den Anwohnern geschaffen und deren Akzeptanz der Logistikimmobilie entscheidend erhöht. Das Mural überzeugt durch seinen Spagat, Anekdoten zur Geschichte des Bergbaus zu zeigen und den Blick in die Zukunft zu richten.



Clustering

Als Cluster werden merkmals-homogene Datengruppen bezeichnet – also Gruppen von Gebäuden mit gleichen Eigenschaften. Je mehr Eigenschaften übereinstimmen (z.B. Alter, Standort, Größe), desto besser ist die Vergleichbarkeit. Gleichzeitig wird dabei die Anzahl der Vergleichsobjekte in der Statistik immer kleiner. Die nebenstehende Grafik verdeutlicht,

- welche Cluster grundsätzlich sinnvoll und in NEO tatsächlich verfügbar sind,
- wie diese Cluster in sogenannte Clustermerkmale unterteilt werden, und
- welche Betriebskostenarten überhaupt von welchem Cluster beeinflusst werden.

Aussagekraft

Die Belastbarkeit von Kennzahlen hängt u.a. von der Qualität ihrer statistischen Aufbereitung ab, vor allem aber davon, ob sie einen ausreichend großen Ausschnitt des Marktes repräsentieren (Stichprobe), für den sie relevant sind. Nachfolgende Darstellung wird für die Größe der jeweiligen Stichprobe verwendet.

- Ⓐ **Hohe Aussagekraft** = ≥ 75 Gebäude
- Ⓑ **Mittlere Aussagekraft** = 74–45 Gebäude
- Ⓒ **Eingeschränkte Aussagekraft** = 44–15 Gebäude
- Ⓓ **Keine Auswertung** = <15 Gebäude

- Korrelation wäre kausal, aber derzeit eingeschränkte Datenbasis
- ☑ Korrelation ist kausal, Kennwert wird ausgewiesen

| FUNKTION | GRÖSSE | ZERTIFIZIERUNG | ALTER | MIETER-STRUKTUR | SERVICE-LEVEL | REGION in Deutschland | INNENRAUM-TEMPERATUR |
|--|--------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| Distribution | ≤ 10.000 m ² | vorhanden | < 5 Jahre | Single | einfach | Nord | frostfrei |
| Umschlag | > 10.000–20.000 m ² | nicht vorhanden | 5–9 Jahre | Multi | mittel | Ost | ≤ 12 °C |
| Lager | > 20.000–50.000 m ² | - | 10–19 Jahre | - | hoch | Süd | ≤ 18 °C |
| Fulfillment | > 50.000 m ² | - | ≥ 20 Jahre | - | - | West | > 18 °C |
| Steuern und Abgaben | | | | | | ☑ | |
| Entsorgung | | | | | ○ | ○ | |
| Versicherung | | | ☑ | | ☑ | | |
| Bedienen, Inspektion und Wartung | ○ | ☑ | ☑ | ☑ | ☑ | ☑ | |
| Strom (Allgemeinstrom) | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ |
| Heizung | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ |
| Wasser und Abwasser | ☑ | ☑ | | | | ☑ | |
| Unterhaltsreinigung von Gebäuden | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | |
| Reinigung und Pflege von Außenanlagen (inkl. Winterdienst) | | | | | ○ | ○ | |
| Sicherheit | ○ | ○ | | | ○ | ○ | |
| Hausmeister | | ○ | | | ○ | ○ | |
| Verwaltung (kfm. + techn.) | | | | ☑ | ☑ | | |
| Instandsetzung | ☑ | ☑ | ☑ | ☑ | ☑ | ○ | |
| Sonstige Betriebskosten | | | | | | | |
| Nicht umlegbare laufende Betriebskosten | | | | | | | |

Plausibilität

Zu den wichtigsten Methoden der statistischen Aufbereitung von Daten gehört die Plausibilisierung. Für NEO wurde ein zweistufiges Verfahren angewandt. Zunächst werden Fehlein-gaben und Datenlücken fokussiert, und zwar bereits im System der Datenerfassung, dem Real Estate Monitor (REMO). Dabei werden bspw. Werte, die dem System nicht plausibel erschienen, rot markiert, sodass sie schnell erkannt und korrigiert werden können.

In der zweiten Stufe der Plausibilisierung werden die extremen Werte entfernt, um Verzerrungen durch Ausreißer zu vermeiden. Um dies zu erzielen, werden die oberen und unteren 25% der Werte außer Acht gelassen, und aus den verbleibenden Werten wird dann der Mittelwert (arithmetisches Mittel) gebildet. Es wird also ein um 25% gestutztes Mittel gebildet. Das bedeutet, dass außergewöhnlich hohe bzw. niedrige KPIs der Logistikhallen nicht berücksichtigt werden.

Berechnungsschritte

- 1. Daten sortieren:**
Die Werte werden in aufsteigender Reihenfolge geordnet.
- 2. 25% der Werte an beiden Enden entfernen:**
Beispiel: Bei n = 20 werden die 5 kleinsten und die 5 größten Werte entfernt.
- 3. Arithmetisches Mittel der verbleibenden Werte berechnen:**

$$\bar{x}_{\text{gestutzt}} = \frac{\sum (\text{verbleibende Werte})}{\text{Anzahl der verbleibenden Werte}}$$

Zeitlicher Betrachtungsfokus

Der Marktbericht behandelt zunächst die abgerechneten Ist-Kosten. Weil der zeitliche Verzug zwischen den Ist-Kosten und dem Erscheinen des Marktberichts mitunter bis zu 18 Monate betragen kann, wird zusätzlich eine Hochrechnung und darauf aufbauend eine Prognose vorgenommen. Die Hochrechnung betrachtet das letzte Kalenderjahr, für welches die Betriebskostenabrechnungen bei den Datenlieferanten gegenwärtig vorgenommen werden. Für die Hochrechnung werden je Kostenart spezifische volkswirtschaftliche Indizes aus öffentlich zugänglichen Quellen verwendet. Die Prognose wiederum basiert auf eigenen Researchanalysen des Herausgebers und betrachtet das laufende Kalenderjahr. Die Ergebnisse der Prognose sind nicht im Marktbericht enthalten, sondern ausschließlich über die myNEO App verfügbar.



Die Hochrechnung berücksichtigt folgende Quellen für Indizes, die je nach Kostenart unterschiedlich gewichtet in die Berechnung einfließen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Statista, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV), Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), Industriegewerkschaft Metall (IG Metall), Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) und Bundesverband der Sicherheitswirtschaft (BDSW).

Die Prognose basiert auf Researchergebnissen folgender Quellen: Deutsche Bundesbank, Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV), Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), Industriegewerkschaft Metall (IG Metall), Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) und Bundesverband der Sicherheitswirtschaft (BDSW).

Beispielhafter Objektreport

Datenlieferanten für den NEO Logistics Impact Marktbericht erhalten zum Dank für jede Halle einen kostenlosen Objektreport mit den wichtigsten Ergebnissen. Das Reporting kann im Rahmen einer Vollversion der Nutzungslizenz für den Real Estate Monitor deutlich erweitert werden. Beispielsweise werden dann die Grenzwerte der Ampeln (Q25 und Q75) angezeigt, die Anzahl der Vergleichscluster für den Benchmark kann eigenhändig festgelegt und Detailkostenarten können ausgewertet werden.

- Firmenname: **Mustercompany**
- Funktion: **Fulfillment**
- Hauptindustrie des Mieters: **E-Commerce/Onlinehandel**
- Sichtweise: **Investor**
- Brutto-Grundfläche (BGF): **25.000 m²**
- Baujahr/Sanierungsjahr: **2020**
- Anzahl der Ladetore: **10**
- Zertifizierung: **Ja**



© FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

Betriebskosten Referenzjahr 2023

| | | | NE· | | |
|--|------|-------|------------------|------|------------------|
| Kosten €/m² BGF p.M. | IST* | Ampel | Q25 | MW* | Q75 |
| Steuern und Abgaben | 0,23 | ○○● | | 0,19 | |
| Entsorgung | 0,02 | ●○○ | | 0,03 | |
| Versicherung | 0,08 | ○●○ | | 0,09 | |
| Bedienen, Inspektion und Wartung | 0,35 | ○○● | | 0,28 | |
| Strom (Allgemeinstrom) | 0,51 | | | | |
| Heizung | 0,44 | | | | |
| Wasser und Abwasser | 0,05 | ●○○ | | 0,07 | |
| Unterhaltsreinigung von Gebäuden | 0,07 | ○●○ | REMO Vollversion | 0,08 | REMO Vollversion |
| Reinigung und Pflege von Außenanlagen (inkl. Winterdienst) | 0,10 | ●○○ | | 0,11 | |
| Sicherheit | 0,06 | | | | |
| Verwaltung (kfm. + techn.) | 0,09 | ○●○ | | 0,10 | |
| Instandsetzung | 0,30 | ○○● | | 0,13 | |
| Sonstige Betriebskosten | 0,01 | ○●○ | | 0,02 | |
| Nicht umlegbare laufende Betriebskosten | 0,09 | ●○○ | | 0,14 | |

Energie & CO₂ Referenzjahr 2023

| | | | NE· | | |
|--|------|-------|------------------|-----|------------------|
| Kennzahl | IST* | Ampel | Q25 | MW* | Q75 |
| CO ₂ -Emissionen Gesamtstrom (kg CO ₂ e/m² BGF p.a.) | 4 | ○●○ | | 6 | |
| CO ₂ -Emissionen Wärme (kg CO ₂ e/m² BGF p.a.) | 4 | ○●○ | | 5 | |
| Gesamtstrom (kWh/m² BGF p.a.) | 12 | ●○○ | REMO Vollversion | 21 | REMO Vollversion |
| Wärmeverbrauch (kWh/m² BGF p.a.) | 15 | ○●○ | | 17 | |

Erläuterung



Die Ampelfarben in der Kostentabelle entsprechen der Bewertung auf Grundlage des Vergleichs von Ist-Kosten und Benchmark. Liegen die Ist-Kosten innerhalb des Q25-Quantils, werden sie als sehr gutes Ergebnis gewertet und grün angezeigt. Der Bereich zwischen dem Q25 und dem Mittelwert wird als Mittelfeld bezeichnet. Wenn die Ist-Kosten in diesem Bereich liegen, ist ein Optimierungspotenzial vorhanden und die Ampel zeigt Gelb. Ist-Kosten über dem Mittelwert sind mit der roten Ampelfarbe gekennzeichnet, es bestehen also Handlungserfordernisse.

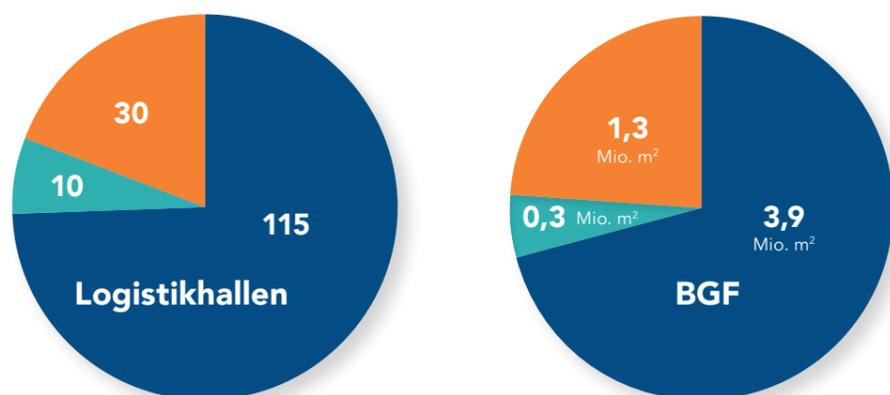
Die Ampelfarben in der Kostentabelle entsprechen der Bewertung auf Grundlage des Vergleichs von Ist-Kosten und Benchmark. Liegen die Ist-Kosten innerhalb des Q25-Quantils, werden sie als sehr gutes Ergebnis gewertet und grün angezeigt. Der Bereich zwischen dem Q25 und dem Mittelwert wird als Mittelfeld bezeichnet. Wenn die Ist-Kosten in diesem Bereich liegen, ist ein Optimierungspotenzial vorhanden und die Ampel zeigt Gelb. Ist-Kosten über dem Mittelwert sind mit der roten Ampelfarbe gekennzeichnet, es bestehen also Handlungserfordernisse.

Erklärung Quantile und Mittelwert: Zwischen dem Q25-Quantil (links) und dem Q75-Quantil (rechts) liegen 50 % der Daten, d. h. die Hälfte der Logistikhallen. Unterhalb des Q25 liegt ein weiteres Viertel der Gebäude (mit niedrigeren Werten) und oberhalb des Q75 das letzte Viertel (mit höheren Werten). Der dritte Wert ist der gestutzte Mittelwert, also der Durchschnitt der verbleibenden Werte nach dem Entfernen von „Ausreißern“.

* Beispieldaten dienen der besseren Anschauung und spiegeln nicht die Ergebnisse des NEO wider.

2. Vorstellung der Datenbasis

Die Datenbasis umfasst 155 Logistikhallen mit insgesamt 5,5 Mio. m² Brutto-Grundfläche.



- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter



Investoren

besitzen Logistikhallen zum Zweck der Kapitalanlage und Renditeerzielung aus Vermietung und Verpachtung. Die Gebäude sind i.d.R. in hohem Maße fremdfinanziert. Zentral für die Wertschöpfung ist es, möglichst viel Fläche zu möglichst hohen Mietpreisen so langfristig wie möglich zu vermieten und den finanziellen Aufwand dafür möglichst gering zu halten. Die Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung von Gebäuden werden aus den Mieteinnahmen refinanziert und die Betriebskosten nach Möglichkeit auf die Mieter umgelegt. Einsparungen bei den Betriebskosten kommen zunächst nur den Mietern zugute. Darüber hinaus sind niedrige Betriebskosten ein gutes Vermarktungskriterium.



Selbstnutzer

sind Eigentümer, die ihre Logistikhalle nicht vermieten, sondern für eigene geschäftliche Zwecke verwenden. Oft handelt es sich um Produktions- oder Handelsunternehmen, die Lager- und Distributionsflächen für ihre Waren benötigen. Die Kosten der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden belasten die Rendite des Kerngeschäfts, da der Eigentümer die volle Verantwortung für Instandhaltung, Betriebskosten und Modernisierungen trägt. Die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Logistikhallen können durch eigene Investitionen gesteuert werden.



Mieter

nutzen angemietete Hallen als Standort für ihre betrieblichen Aktivitäten. Im Gegensatz zu den Selbstnutzern besitzen sie die Gebäude nicht, sondern zahlen Miete an den Eigentümer, der in vielen Fällen ein Investor ist. Die Wertschöpfung der Mieter erfolgt durch die Prozesse, die auf den gemieteten Flächen stattfinden, während sie gleichzeitig versuchen, die Mietkosten im Rahmen zu halten, um ihre betriebliche Effizienz zu maximieren.

© Thomas Nutt



Bremen

© Thomas Nutt



Berlin



Zülpich



Arnstadt



Groß-Gerau



Mörfelden

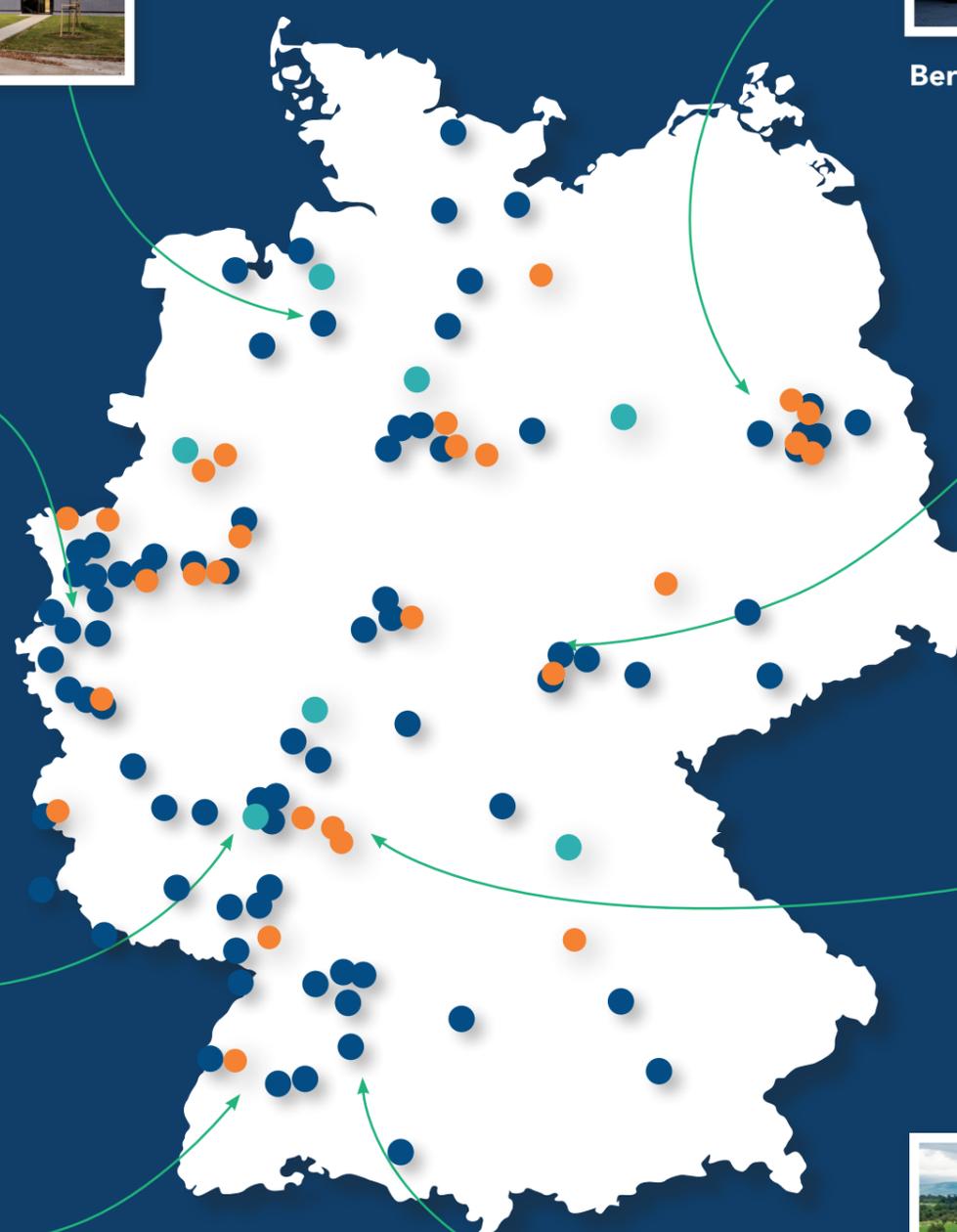
© FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG



Gengenbach



Reutlingen

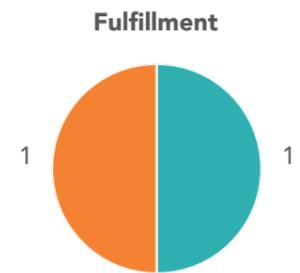
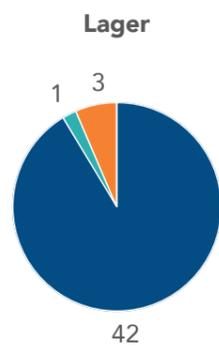
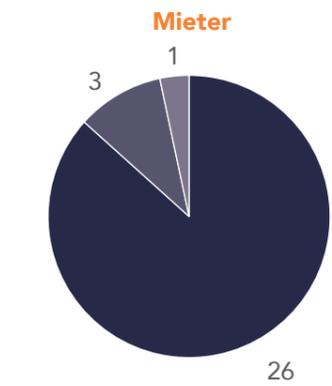
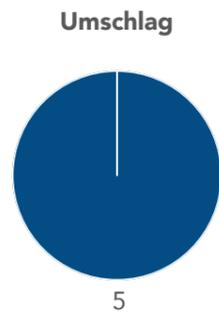
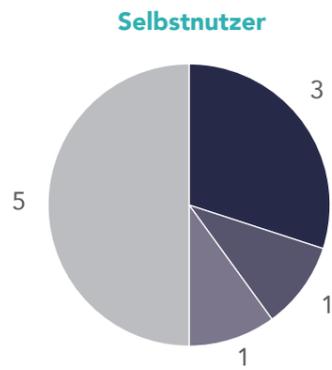
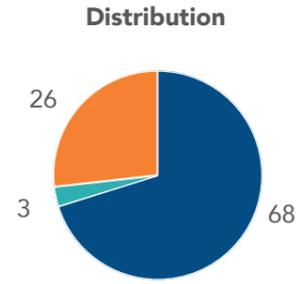
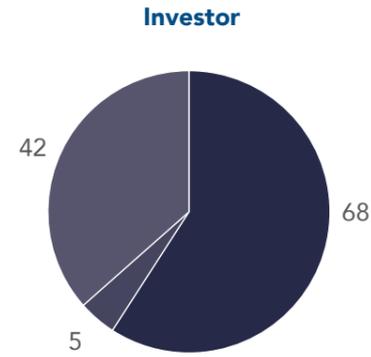


Beispielobjekte im Marktbericht

Mit Genehmigung und freundlicher Unterstützung von Aurelis Real Estate Service GmbH, FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG, FOUR PARX Property Management GmbH, LIP INVEST GmbH, Medianservice Logistik Center GmbH und SICORE Real Assets GmbH.

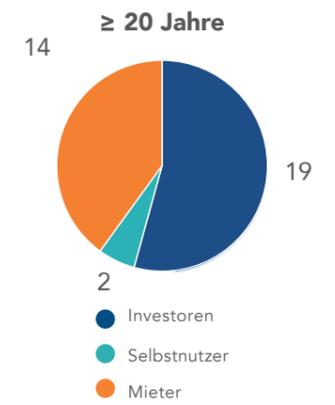
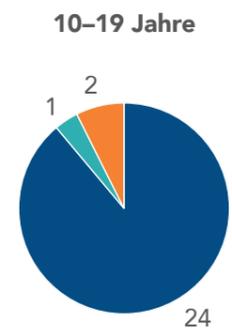
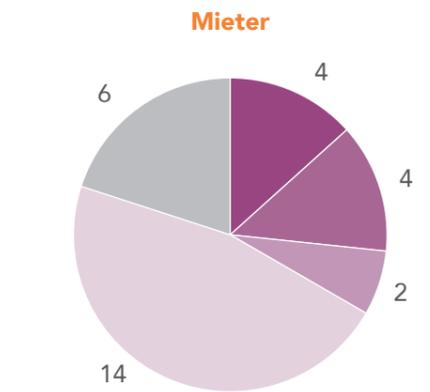
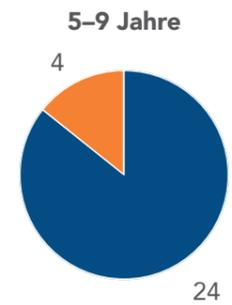
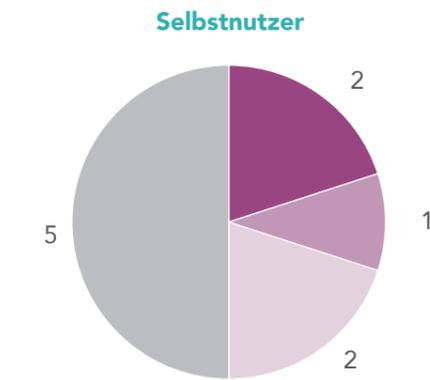
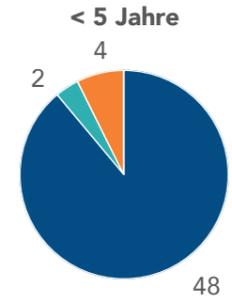
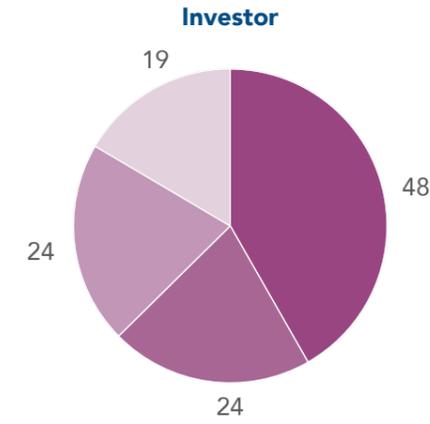
Anzahl Logistikhallen nach **Funktion**

Anzahl Logistikhallen nach **Alter**



- Distributionsimmobilien
- Umschlagimmobilie
- Lagerimmobilien
- Fulfillmentcenter
- k.A.

- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

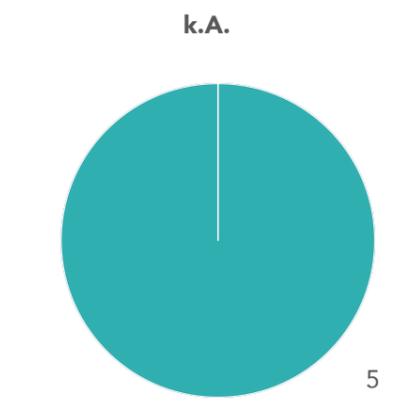
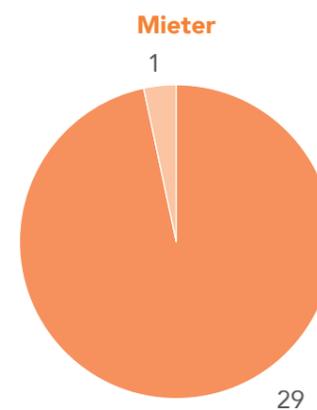
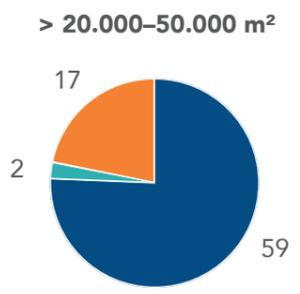
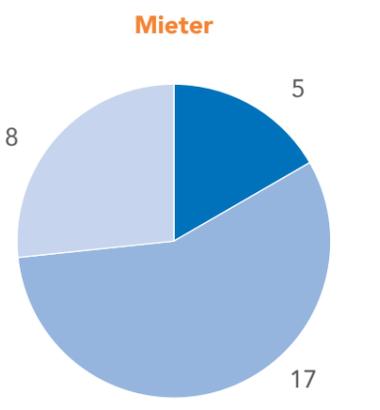
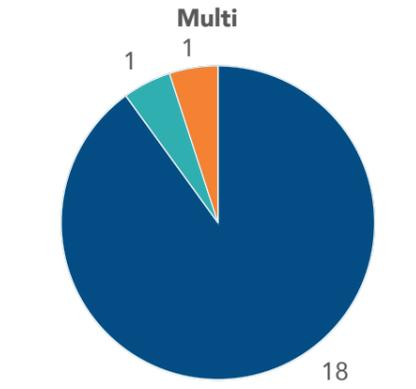
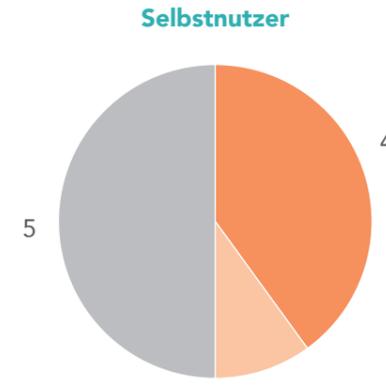
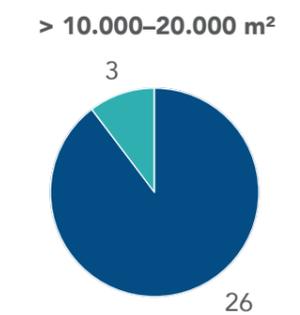
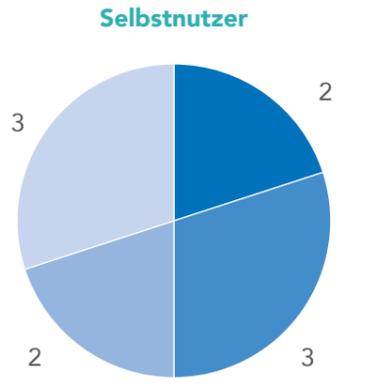
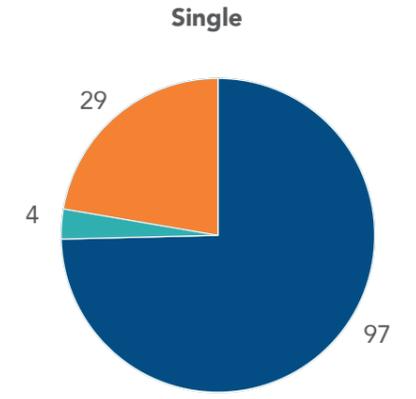
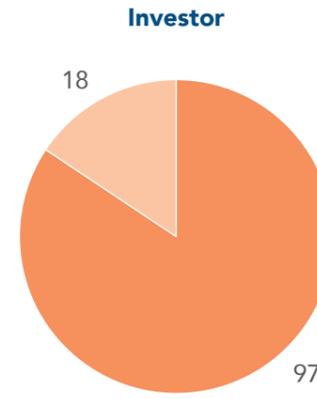
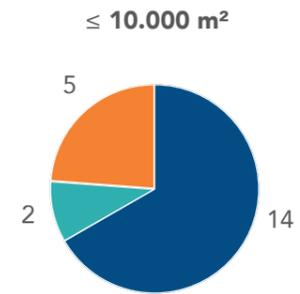
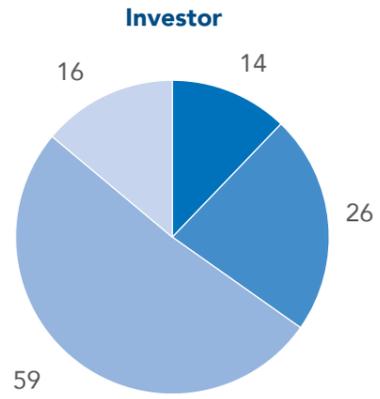


- < 5 Jahre
- 5-9 Jahre
- 10-19 Jahre
- ≥ 20 Jahre
- k.A.

Ⓐ **Hohe Aussagekraft** = ≥ 75 Gebäude Ⓒ **Eingeschränkte Aussagekraft** = 44-15 Gebäude
 Ⓑ **Mittlere Aussagekraft** = 74-45 Gebäude Ⓓ **Keine Auswertung** = <15 Gebäude

Anzahl Logistikhallen nach **Größe**

Anzahl Logistikhallen nach **Mieterstruktur**



- ≤ 10.000 m²
- > 10.000–20.000m²
- > 20.000–49.999 m²
- > 50.000 m²

- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

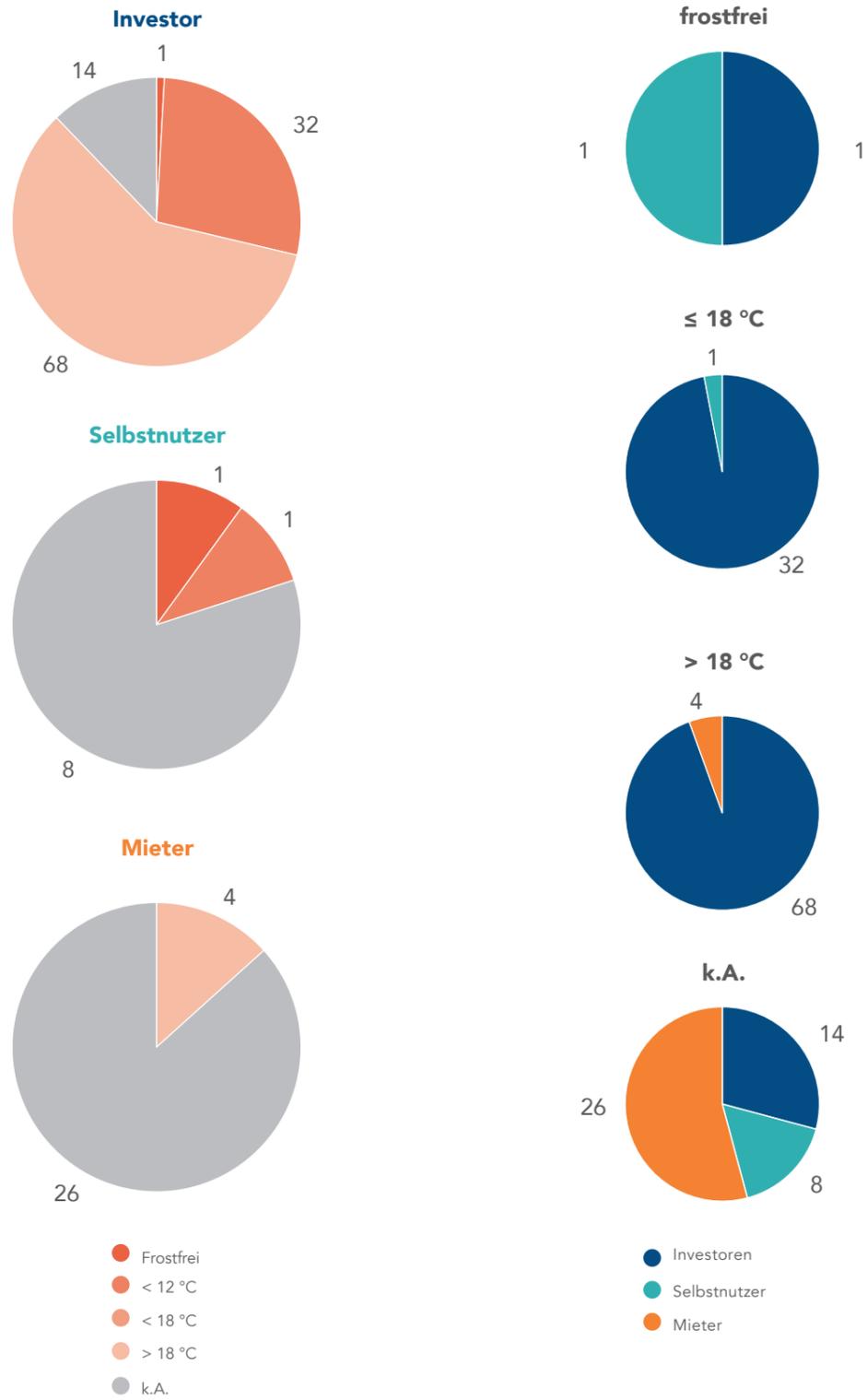
- Single
- Multi
- k.A.

- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

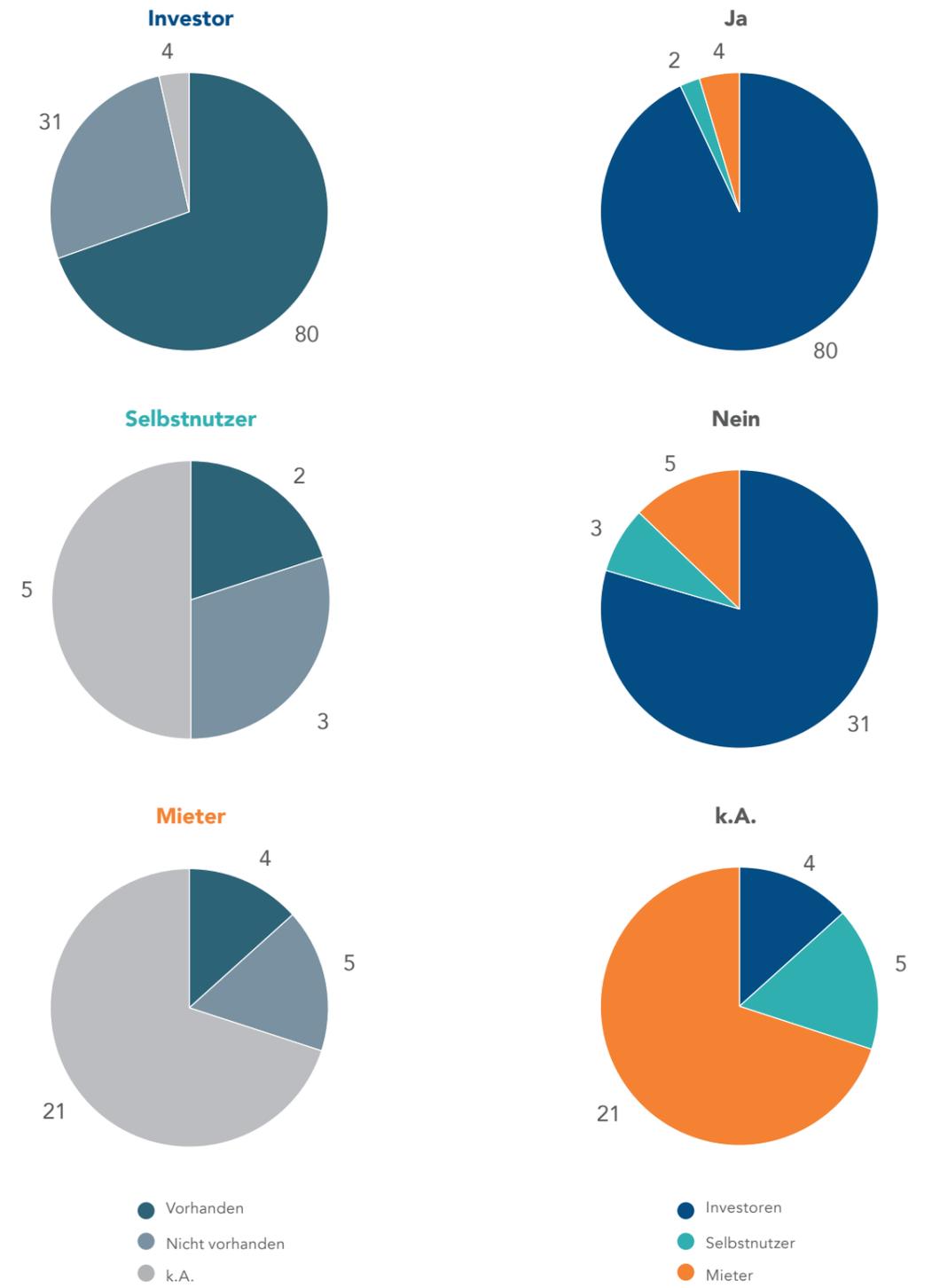
Ⓐ **Hohe Aussagekraft** = ≥ 75 Gebäude Ⓒ **Eingeschränkte Aussagekraft** = 44–15 Gebäude
 Ⓑ **Mittlere Aussagekraft** = 74–45 Gebäude Ⓓ **Keine Auswertung** = <15 Gebäude

Ⓐ **Hohe Aussagekraft** = ≥ 75 Gebäude Ⓒ **Eingeschränkte Aussagekraft** = 44–15 Gebäude
 Ⓑ **Mittlere Aussagekraft** = 74–45 Gebäude Ⓓ **Keine Auswertung** = <15 Gebäude

Anzahl Logistikhallen nach **Innenraumtemperatur**



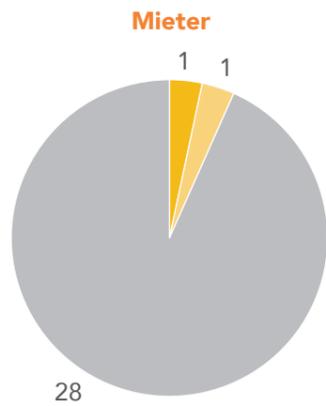
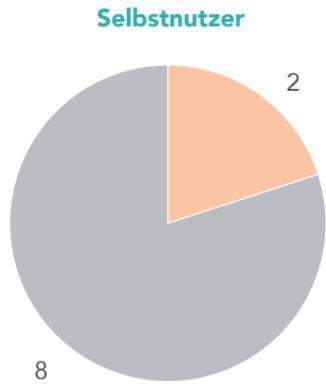
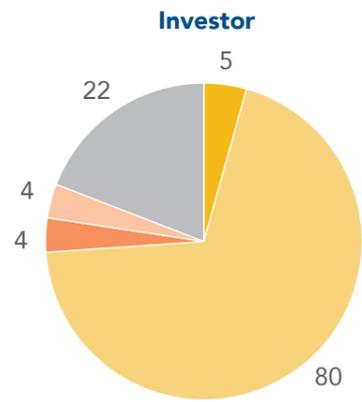
Anzahl Logistikhallen nach **Zertifizierung**



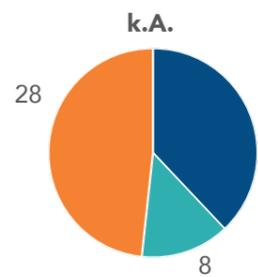
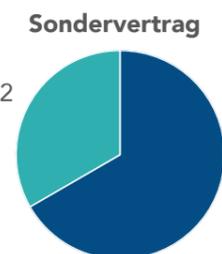
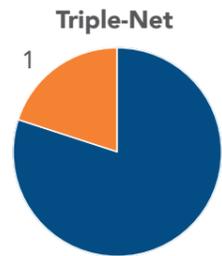
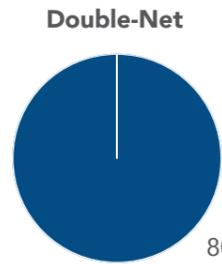
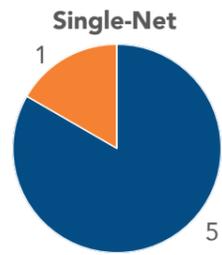
Ⓐ Hohe Aussagekraft = ≥ 75 Gebäude Ⓒ Eingeschränkte Aussagekraft = 44–15 Gebäude
 Ⓑ Mittlere Aussagekraft = 74–45 Gebäude Ⓓ Keine Auswertung = <15 Gebäude

Ⓐ Hohe Aussagekraft = ≥ 75 Gebäude Ⓒ Eingeschränkte Aussagekraft = 44–15 Gebäude
 Ⓑ Mittlere Aussagekraft = 74–45 Gebäude Ⓓ Keine Auswertung = <15 Gebäude

Anzahl Logistikhallen nach Mietvertragsart



- Single-Net
- Double-Net
- Triple-Net
- Sondervertrag
- k.A.



- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

- (A) Hohe Aussagekraft = ≥ 75 Gebäude
- (B) Mittlere Aussagekraft = 74–45 Gebäude
- (C) Eingeschränkte Aussagekraft = 44–15 Gebäude
- (-) Keine Auswertung = <15 Gebäude

Ein Landmark in Delmenhorst!

Der Gewerbepark der DLH GmbH & Co. KG Holding AG zeigt, wie Flächen für Standortidentität positiv genutzt werden können. Das Mural „Gewebe Geschichten“ des Künstlers GOMAD ist ein Sinnbild für eine gelungene, zeitgemäße Visualisierung der Stadtidentität. Der Außenbereich, der auch Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden ist, gewinnt an Atmosphäre und Qualität. Beides wichtige Faktoren, die im kuratorischen Konzept der Agentur KUNST RAUM KONZEPTE berücksichtigt wurden. Die Kunst überzeugt hier mit Mehrwerten für Investor, Nutzer und die Stadt.



3. Vorstellung des Beirats

An der Seite der BAUAKADEMIE engagieren sich renommierte Unternehmen, die die verschiedenen Perspektiven der Bereitstellung, Betreuung und Nutzung von Logistikimmobilien repräsentieren. Mit ihrer Expertise wurden Daten definiert, Auswertungen entwickelt und die Ergebnisse interpretiert. Auf diese Weise wird der NEO praxisnah und aussagekräftig – sowohl für strategische Managemententscheidungen als auch für das Tagesgeschäft. Trotz ihrer herausgehobenen Stellung haben die Unternehmen im Beirat keinen Zugriff auf die von den Teilnehmern bereitgestellten Daten und Informationen.



Kai
Alfermann



Managing Director
FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

„FIEGE ist als Entwickler, Eigentümer und Nutzer von Logistikimmobilien in ganz Deutschland und Europa aktiv. Kennzahlen spielen bei uns auf dem Weg zur Data Driven Company nicht nur in der Kontraktlogistik eine Schlüsselrolle. Neben dem internen Benchmarking hilft uns insbesondere in den aktuellen Zeiten ein Blick in den Markt, weitere Optimierungspotentiale ableiten und auf Änderungen reagieren zu können. Der NEO Logistics Impact Bench ist hierbei ein sehr gutes Instrument, um unsere Betriebskosten stetig zu hinterfragen und zielgerichtete Maßnahmen ableiten zu können.“



Ludger
Essing



Mitglied der Geschäftsbereichsleitung
SPIE Efficient Facilities GmbH

„SPIE unterstützt als Multitechnikdienstleister seine Kunden mit digitalen und innovativen Lösungen. Dabei stehen Kosteneinsparung, CO₂-Reduzierung sowie der nachhaltige Betrieb von Logistikimmobilien für unsere Kunden und SPIE immer im Fokus. Um Effizienzpotenziale zu erkennen und zu heben, spielen Kennzahlen zu Betriebskosten und Energieverbräuchen eine wichtige Rolle. Wir sind sehr erfreut darüber, dass wir den NEO Logistics Impact Bench als aktives Mitglied im Beirat unterstützen können.“



Karsten
Bartels



Leiter Key Account Logistik Portfolien
SPIE Efficient Facilities GmbH

„Als ESG-Lösungspartner unterstützen wir unsere Kunden mit innovativen Facility-Management-Services dabei, ihre Gebäude, Anlagen und Infrastrukturen nachhaltig auszurichten. Die Formel dafür lautet: Energieeffizienz steigern, CO₂-Emissionen senken und erneuerbare Energien einbinden. Mit unserer vorbeugenden Instandhaltung, die speziell auf die Bedürfnisse der Logistik zugeschnitten ist, stellen wir eine hohe Verfügbarkeit kritischer Anlagen sicher. Unsere Mitarbeitenden vor Ort sorgen zudem für eine kurzfristige Instandsetzung im Bedarfsfall. Um CO₂-Reduktionspotenziale zu erkennen, nutzen wir unseren blueFM-Ansatz und können Kunden so effizient auf dem Weg der Dekarbonisierung begleiten. Wir nehmen die Beirats-tätigkeit bei NEO Logistics Impact Bench als Gelegenheit wahr, die Branche aktiv zu unterstützen.“



Madlen
Fiedler



Chief Sustainability Officer
SICORE Real Assets GmbH

„Logistikobjekte bleiben auf absehbare Zeit im Fokus des Interesses von Immobilieninvestoren. Auch in diesem Segment gewinnen die Themen Betriebskosten und Nachhaltigkeit zunehmend an Relevanz. SICORE unterstützt als ganzheitlicher Asset- und Investmentmanager die NEO-Logistik-Initiative aktiv mit Daten und Wissen, um in diesem wichtigen Forschungsfeld mehr Transparenz zu schaffen und Verbesserungspotenziale zu identifizieren.“



**Paul
Goj**



**Head of technical department & operations
Solarimo GmbH**

„Die Logistikbranche steht vor der Herausforderung, steigende Energiekosten, ESG-Anforderungen und die Erwartungen von Investoren in Einklang zu bringen. Nachhaltige Energielösungen sind dabei nicht nur ein ökologischer Hebel, sondern auch ein wirtschaftlicher Faktor zur Betriebskostenoptimierung. Regenerative Energielösungen wie Photovoltaik bieten Asset Managern die Möglichkeit, Logistikimmobilien zukunftssicher zu gestalten, Mieter langfristig zu binden und regulatorische Vorgaben proaktiv zu erfüllen. Im Beirat der Neo Logistics Initiative möchte ich Impulse geben, wie Logistikobjekte von reinen Verbrauchern zu aktiven Energielieferanten werden können – und damit einen echten Mehrwert für Betreiber und Investoren schaffen.“



**Marcel
Grundel**



**Segmentleiter Logistik/Logistikimmobilien
WISAG Facility Management Logistik GmbH &
Co. KG**

„Als Facility-Service-Spezialist bewirtschaften wir die Logistikimmobilien unserer Kunden effizient und nachhaltig – mit datengestützten Maßnahmen und modernen Technologien. NEO zeigt präzise, wie wir den ökonomischen und ökologischen Fußabdruck von Logistikhallen verbessern können, und hilft, zielgerichtete Maßnahmen umzusetzen. Unsere enge Zusammenarbeit im Beirat schafft neue Standards – für mehr Effizienz, Transparenz und Verantwortung in der Logistikbranche.“

Unser gemeinsames Ziel: Logistikimmobilien messbar nachhaltiger machen. Dafür setzen wir uns ein – mit voller Überzeugung.“



**Kristian
Loepert**



**Head of Key Account and Property Management
FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG**

„FIEGE betreibt über 4,5 Millionen Quadratmeter Logistikfläche. Betriebskosten und Energieverbräuche stellen dabei wesentliche Bausteine für den wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Betrieb dar. Das Benchmarking schafft Transparenz und Vergleichbarkeit, um ineffiziente Ausgaben und Verbräuche zu identifizieren und optimieren. Der NEO Logistics Impact Bench ermöglicht einen umfangreichen Vergleich. Wir freuen uns, Teil der Initiative zu sein.“



**Ralf
Pilger**



**Geschäftsführer WISAG
Facility Management Holding**

„Als Facility-Service-Spezialist unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre Logistikimmobilien effizient und nachhaltig zu bewirtschaften. In unserer Rolle als Partner und Beiratsmitglied von NEO Logistics werden wir die Weiterentwicklung der Benchmarking-Plattform unterstützen und begleiten. Gleichmaßen sorgt die interdisziplinäre Zusammenarbeit im Beirat dafür, dass unterschiedliche Perspektiven und Fachexpertise in NEO einfließen. Damit wird NEO der Branche und damit auch uns und unseren Kunden dabei helfen, Logistikimmobilien nachhaltiger auszurichten. Insbesondere mit Blick auf die Umwelt ist das für uns ein bedeutsames Ziel, das wir nur gemeinsam erreichen können. Wir freuen uns sehr über die Zusammenarbeit.“



**Richard
Schneider**



**Geschäftsführer
fabrikon GmbH**

„Jeder in der Logistikimmobilien-Branche beschäftigt sich mit ESG. Wie kann ein Gebäude noch besser werden, ist eine der häufig gestellten Fragen. Auf die Gegenfrage nach den aktuellen Nebenkosten oder Benchmarks kommt wenig. Deshalb machen wir uns für den NEO Logistics Impact Bench stark. Auf einer ZDF-(Zahlen, Daten, Fakten) basierten Absprungsbasis können sinnvollere Handlungsempfehlungen gegeben und deren Wirksamkeit überprüft werden. Im Sinne einer ökologischeren Zukunft, bitte mitmachen!“



**Susanne
Tattersall**



**Managing Partner
Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH**

„Der NEO Logistics Impact Bench schafft eine höhere Transparenz – und erleichtert dadurch die Kostenanalyse und die Auswertung ESG-relevanter Energie- und CO₂-Kennzahlen. Für uns als deutschlandweit aufgestellter Property Manager ist das eine zentrale Grundlage, um sowohl im strategischen Management als auch im operativen Tagesgeschäft datenbasierte Entscheidungen treffen zu können. Besonders die Möglichkeit, auf Basis anonymisierter Daten simulationsgestützte Szenarien zu entwickeln – etwa zur Erreichbarkeit des CRREM-Pfads oder zur Wirkung des Nutzerverhaltens –, bringt uns dem Ziel eines zertifizierbaren, EU-konformen Nachhaltigkeitsnachweises einen entscheidenden Schritt näher.“



© FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG

myNEO App

**BETA*
Version**

* Eingeschränkter Datenumfang in einigen Clustern der Investoren. Für Mieter und Selbstnutzer steht die Anwendung ab 2026 bereit.

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

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

 **Kalkulation von Vorauszahlungen**

 **Überprüfung von Angeboten**

 **Anstoßen von Optimierungen**

 **Benchmark-Nachweis für Mieter, Eigentümer und Behörden**



1. Klassifizierung der eigenen Logistikhalle

2. Auswahl des Service-levels, 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

1

| FUNKTION | GRÖSSE | ZERTIFIZIERUNG | ALTER | MIETER-STRUKTUR | SERVICE-LEVEL | REGION in Deutschland | INNENRAUM-TEMPERATUR |
|--------------|------------------|-----------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| Distribution | 10.000-19.999 m² | Vorhanden | 5-9 Jahre | Single | mittel | West | < 12 °C |
| Umschlag | 20.000-49.999 m² | Nicht vorhanden | 10-19 Jahre | Multi | hoch | | < 18 °C |
| Lager | ≥ 50.000 m² | - | ≥ 20 Jahre | - | - | | > 18 °C |
| Fulfillment | | - | | - | | | |

2

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

myNEO APP



5. Energieverbrauch & CO₂-Emissionen

Analyse des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen

Ein Ziel des NEO Logistics Impact Reports ist es, die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch von Logistikimmobilien in Deutschland systematisch zu erfassen, zu analysieren und über die Jahre hinweg vergleichbar zu machen. Die vorliegende Analyse betrachtet den Energieverbrauch der Logistikhallen, um ein fundiertes Verständnis der Verbrauchsmuster zu ermöglichen. Diese dienen als Ausgangspunkt für eine kontinuierliche Bewertung der energetischen Entwicklung und der zugrunde liegenden Einflussfaktoren.

Relevanz der Verbrauchserfassung gemäß GEG 2024

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 1. Januar 2024 wurden die Anforderungen an die systematische Verbrauchserfassung in Gebäuden deutlich erhöht – auch für Nichtwohngebäude wie Logistikimmobilien. Damit schafft der Gesetzgeber eine verbindliche Grundlage für die regelmäßige Erhebung und Auswertung von Energieverbrauchsdaten. Laut § 74 GEG sind Eigentümer zentral versorgter Gebäude (Wärme, Kälte, Warmwasser) verpflichtet, geeignete Verbrauchserfassungsgeräte zu installieren. Sind fernauslesbare Geräte vorhanden, müssen Verbrauchsdaten mindestens monatlich bereitgestellt werden. Diese Fernauslesbarkeit ist gemäß § 6 Abs. 1 HKVO ab 2027 verpflichtend.

Ergänzend regelt § 5 Abs. 2 HKVO, dass neu installierte Systeme seit 2021 fernauslesbar sein müssen; ab 2026 dürfen keine nicht fernauslesbaren Geräte mehr verbaut werden. Dies ebnet den Weg für eine automatisierte und digitale Verbrauchserfassung, die verlässliche Datengrundlagen für CO₂-Bilanzen, Energieaudits und ESG-Berichterstattung liefert.

Die präzise Erfassung gewinnt insbesondere für vielzonige Logistikimmobilien an Bedeutung. Sie ermöglicht die Identifizierung verbrauchsintensiver Teilbereiche und bildet die Grundlage für gezielte Reduktionsmaßnahmen.

Für den NEO Logistics Impact Report bildet die Verfügbarkeit belastbarer Verbrauchsdaten bereits heute eine zentrale Voraussetzung für fundierte Emissionsanalysen. Aufgrund der gesetzlich verankerten Ausweitung der Verbrauchserfassung ist zu erwarten, dass die Datenbasis künftig deutlich breiter und detaillierter wird – insbesondere in Bezug auf die zeitliche Auflösung und räumliche Differenzierung. Dadurch kann die Qualität der Emissionsauswertung im Report von Jahr zu Jahr weiter steigen. Künftige Ausgaben werden daher auch den Umsetzungsstand der gesetzlichen Vorgaben aktiv begleiten, um Fortschritte, Herausforderungen und Potenziale für die Dekarbonisierung von Logistikimmobilien transparent darzustellen.

Impressum NEO Logistics Impact Report 2025**Copyright © BAUAKADEMIE****Performance Management GmbH, 2024**

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die die BAUAKADEMIE Performance Management GmbH für zuverlässig erachtet, für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit sie jedoch keine Haftung übernimmt. Die enthaltenen Meinungen entsprechen unseren Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht als Grundlage für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf bestimmter Finanzanlagen bestimmt. Die in diesem Bericht enthaltenen Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien bestimmt. Der Empfänger dieses Berichts muss seine eigenen, unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich des Umgangs mit Wertpapieren oder Finanzanlagen treffen. Die BAUAKADEMIE Performance Management GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen könnten. Schutzgebühr: 490 € zzgl. ges. MwSt.

ISSN (Print) 3052-2870**ISSN (Online) 3052-2889****ISBN 978-3-9825981-2-3****Herausgeber**

BAUAKADEMIE
Performance Management GmbH
Alexanderstraße 9
10178 Berlin

www.bauakademie.de

www.neobench.de

Inhalte und Text

BAUAKADEMIE
Performance Management GmbH

Lektorat

Barbara Delius

Gestaltung

Nina Kühne

Veröffentlichung 04/2025**Bildnachweis**

Sollten etwaige Rechteinhaber irrtümlich nicht genannt sein, ist dies bitte der BAUAKADEMIE Performance Management GmbH mitzuteilen.

ISSN (Print) 3052-2870
ISSN (Online) 3052-2889
ISBN 978-3-9825981-2-3



9 783982 598123

www.neobench.de