

# Viele Hallen haben zu hohe Emissionen

Von **Florian Hartmüller** (<mailto:hartmueller@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 19/2025**

(<https://www.iz.de/service/epaper/2025-05-08/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 08. Mai 2025



Quelle: LIP Invest GmbH

Für den Report untersucht wurde auch diese von LIP Invest und Fiege entwickelte Distributionsimmobilie in Zülpich bei Köln. Sie ist 56.000 qm groß.

(</news/media/44/Fr-den-Repo-unters-wurd-auch-dies-von-LIP-Inve-und-432414.jpeg>)

**Analyse.** Bauakademie Performance Management hat erstmals einen Report zu Betriebskosten und Energieverbräuchen von Logistikimmobilien herausgegeben. Bei der Datengrundlage besteht zwar noch Potenzial. Deutlich wird aber auch so, dass viele Gebäude Gefahr laufen, aufgrund eines zu hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu Stranded Assets zu werden.

Genau 14 ct pro qm BGF und Monat betragen 2023 im Mittel die nicht umlagefähigen Betriebskosten für Logistikimmobilien. Das trifft zumindest auf die im Rahmen des Neo Logistics Impact Report 2024/25 untersuchten Gebäude zu. Erstmals herausgegeben hat die Untersuchung nun Bauakademie Performance Management. Das Unternehmen veröffentlicht bereits seit mehreren Jahren den Neo Office Impact Report, der Aufschluss über Betriebskosten, Verbräuche und Emissionen von Bürogebäuden gibt. Nun hat es das Konzept leicht abgewandelt auf Logistikimmobilien angewandt. Dass sich dieser Report auf Daten von 2023 bezieht, erklärt Bauakademie-Geschäftsführer Andreas Kühne damit, dass es

sich dabei um die aktuellsten verfügbaren Informationen handelt. "Die Nebenkostenabrechnungen für 2024 werden gerade erst erstellt."

Insgesamt haben 21 Datenlieferanten zu dem Report beigetragen. Die Informationen beziehen sich auf 155 Logistikhallen mit 5,5 Mio. qm BGF. Davon entfielen 115 Hallen mit 3,9 Mio. qm BGF auf Investoren, zehn Hallen mit 0,3 Mio qm BGF auf Selbstnutzer und 30 Hallen mit 1,3 Mio. qm BGF auf Mieter. Zu den Datenlieferanten gehören Unternehmen wie Fiege, Four Parx, Hines und Panattoni.

Dass Mieter neben Investoren als eigene Kategorie ausgewiesen werden, hat laut Kühne damit zu tun, dass bestimmte Betriebskosten, etwa für einen Maschinenpark in einer Halle, immer vom Mieter getragen werden. Der Investor ist dagegen für "Dach und Fach" verantwortlich. Daneben sei in den vergangenen Jahren ein Trend zu Doublet-Verträgen zu beobachten. Kosten für Strom, Sicherheit, Reinigung und teilweise die Wartung verlagern sich dadurch zum Mieter. Gerade große Unternehmen mit mehreren Standorten hätten eine "höhere Einkaufsmacht" als Vermieter, erklärt Kühne. Viele Mieter haben auch eigene FM-Abteilungen aufgebaut, um die Kosten steuern zu können.

Über alle Kategorien und Datenlieferanten hinweg lagen die beim Investor verbleibenden umlagefähigen Betriebskosten 2023 bei 73 ct/qm BGF pro Monat. Sie umfassen Steuern und Abgaben, Entsorgung, Versicherung, Wartung, Wasser/Abwasser, Außenanlagen, Winterdienst, Verwaltung und Instandsetzung. Auf der Grundlage verschiedener Indizes enthält der Report auch eine Hochrechnung für 2024. Demnach steigen die umlagefähigen Betriebskosten um 4,2% und werden voraussichtlich 0,76 Euro/qm betragen. Als Grundlage für die Schätzung dienen Quellen wie das Statistische Bundesamt, der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft, der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks, und der Bundesverband der Sicherheitswirtschaft.

Mit Blick auf die Betriebskosten berücksichtigt der Report neben Aspekten wie Alter, Servicelevel und Mieterstruktur auch die Funktion der Hallen. Dabei gibt es vier Kategorien: Distributionsimmobilien dienen der Lagerung und dem Versand von Waren an Großhändler, Einzelhändler oder Endverbraucher. Fulfillmentcenter sind auf die Abwicklung von Online-Bestellungen spezialisiert. In Umschlagsimmobilien werden Waren entladen, sortiert und direkt auf andere Transportmittel umgeladen. Lagerimmobilien dienen dagegen der produktionsnahen Einlagerung von Waren.

Die Funktion wirkt sich zum Beispiel auf den Wasserverbrauch aus. Dieser liegt in Fulfillmentcentern, die eine hohe Personalpräsenz benötigen, höher als in reinen Lagerimmobilien. Die Datengrundlage ist bei vielen Aspekten noch relativ dünn, sodass der Report im Detail noch einige Lücken aufweist. Diese will Kühne allerdings in den künftigen Reports besonders durch eine forcierte Ansprache von Logistikunternehmen als Nutzer der Immobilien schließen.

## Auch neuere Gebäude haben oft keine Photovoltaikanlage

Vergleichsweise umfangreich waren für das Jahr 2023 allerdings die Rückmeldungen zum Stromverbrauch. Zu 108 der untersuchten 155 Hallen lagen entsprechende Informationen vor. Hier betrug der Gesamtstromverbrauch im Mittel 21 kWh/qm BGF im Jahr. Zum Wärmeverbrauch wurden von allen Datenlieferanten zusammen Werte für 100 Hallen mitgeteilt. Klimabereinigt liegt der Wärmeverbrauch im Mittel ebenfalls bei 21 kWh/qm BGF. Allerdings bestehen teils sehr große Unterschiede zwischen den einzelnen Hallen. So ist der klimabereinigte Wärmeverbrauch bei Immobilien, die mit Zertifikaten wie denen der DGNB versehen sind, fast 50% niedriger als bei nicht zertifizierten Hallen.

Auch das Alter spielt eine entscheidende Rolle. Gebäude, die älter als 20 Jahre sind, haben einen fast fünfmal so hohen Wärmeverbrauch wie solche, die jünger als fünf Jahre sind. Nur 20% der Investoren-Hallen nutzen Ökostrom. So entsteht der größte Anteil ihrer Emissionen durch den konventionellen deutschen Strommix. Von den Selbstnutzern wird dagegen zu 60% Ökostrom verwendet. 83% der Investoren-Hallen haben außerdem keine Photovoltaikanlage. "Das hat uns zunächst überrascht", erklärt Kühne. Denn das habe auch für viele der Immobilien mit DGNB-Zertifizierungen gegolten. "Tatsächlich ist der Einbau einer PV-Anlage im DGNB-System nicht verpflichtend." Bei den Selbstnutzern geben die Datenlieferanten von 60% der Hallen an, dass darauf keine PV-Anlagen installiert sind. 30% machten jedoch keine Angaben dazu. Bei den Mietern geben 13% an, keine PV-Anlage zu nutzen, allerdings liegen von 73% keine entsprechenden Informationen vor.

Über alle Rückmeldungen hinweg sind rund 64% der mit PV-Anlagen ausgestatteten Gebäude jünger als fünf Jahre. Weitere 22% sind zwischen fünf und neun Jahre alt. Von den Gebäuden ohne PV-Anlage sind aber immerhin auch 39% jünger als fünf Jahre. "Selbst bei neuen Gebäuden ist die Integration von Photovoltaik also keineswegs Standard", erklärt Kühne.

Deutliche Unterschiede zeigen sich entsprechend auch bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen der untersuchten Hallen. Sie liegen im Mittel bei 11 kg CO<sub>2</sub>e/qm BGF pro Jahr. Das ist sogar etwas unter dem Dekarbonisierungspfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), der sich auf das 1,5°C-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens bezieht. Dieser verzeichnet für 2023 einen Wert von 12 kg CO<sub>2</sub>e/qm BGF. 47% der für den Report untersuchten Gebäude überschritten diesen Zielwert allerdings. Ihr Stranding-Zeitpunkt steht somit unmittelbar bevor, sodass laut Kühne "akuter Handlungsbedarf" besteht. Das gilt zu einem gewissen Grad auch für viele Neubauten. Denn immerhin 36% der untersuchten Gebäude, die jünger als fünf Jahre sind, überschreiten den Grenzwert des CRREM-Pfades für 2028.