

Dringender Handlungsbedarf

Von Andreas Kühne

Die Ergebnisse des „NEO Logistics Impact Report 2024/25“, der sich auch den Betriebskosten einer Logistikimmobilie widmet, sind zum Teil überraschend deutlich. Aus dem Report geht etwa hervor, dass es eine Kostenverlagerung um minus 44 Prozent vom Investor zum Mieter im Vergleich zur letzten vergleichbaren Studie aus dem Jahr 2016 (siehe Infokasten) gibt. Ursache dafür sind demnach zunehmende Abschlüsse von Double-Net-Verträgen, bei denen Mieter neben den Mietkosten auch die Kosten der Versicherungen und die Betriebskosten tragen (müssen). Gleichzeitig verzeichnen die verbleibenden umlagefähigen Betriebskosten einen moderaten Anstieg von 9 Prozent (2016 bis 2023), wobei Versicherungskosten mit einem Plus von 86 Prozent besonders auffallen.

Grundlage der Ergebnisse des ersten „NEO Impact Report 2024/25“ sind Daten aus dem Jahr 2023, da sich die Nebenkostenabrechnungen für 2024 zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch in der Auswertung befanden. Insgesamt flossen Informationen von 21 Datenlieferanten in den Report ein. Erfasst wurden 155 Logistikhallen mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 5,5 Millionen Quadratmetern. Die Verteilung der Flächen zeigt:

- 3,9 Millionen Quadratmeter (115 Hallen) entfallen auf Investoren,
- 1,3 Millionen Quadratmeter (30 Hallen) entfallen auf Mieter und
- 0,3 Millionen Quadratmeter (10 Hallen) entfallen auf Selbstnutzer.

In dem Report werden Mieter als eigenständige Kategorie neben den Investoren ausgewiesen, da sie regelmäßig bestimmte Betriebskosten – etwa für Maschinenparks in Hallen – selbst tragen. Der Investor ist dagegen typischerweise für die bauliche Hülle zuständig. Zu den

Mit dem „NEO Logistics Impact Report 2024/25“ wurde erstmals eine systematische Auswertung der Betriebskosten, des Energieverbrauchs und der Emissionen von Logistikimmobilien vorgelegt

Methodik, Daten und Beirat

Methodisch basiert der erste „NEO Impact Report 2024/25“ auf der von der Bauakademie entwickelten „NEO Benchmark Plattform“, die ein Relaunch des OSCAR von JLL (Jones Lang Lasalle) ist, dessen Datenbank die Bauakademie 2018 übernommen hat. Fachexpertise beim Aufbau des Benchmarks und der Interpretation der Ergebnisse ist durch einen Expertenbeirat sichergestellt, die alle Wertschöpfungsstufen von der Planung, Errichtung, Finanzierung, Vermietung, Nutzung bis zum Betrieb repräsentieren. Der Beirat besteht aktuell aus Vertretern von Fabrikon, Fiege, Sicore, Real Assets, Spie, Solarimo, Tattersall Lorenz sowie Wisag und wird gezielt erweitert.

teilnehmenden Unternehmen zählen unter anderem Fiege, Four Parx, Hines und Panattoni.

Ergebnisse und Trends

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten aller erfassten Logistikimmobilien lagen 2023 im Durchschnitt bei 14 Cent pro Quadratmeter BGF und Monat. Das geht direkt zu Lasten der Rendite der Investoren.

Demgegenüber lagen die umlagefähigen Betriebskosten, die beim Investor verbleiben, bei 73 Cent pro Quadratmeter BGF und Monat. Dazu zählen:

- Steuern und Abgaben,
 - Versicherung,
 - Entsorgung,
 - Wartung,
 - Wasser/Abwasser,
 - Außenanlagenpflege und Winterdienste sowie
 - Verwaltung und Instandhaltung.
- Für 2024 prognostiziert der Report einen Kostenanstieg für diese Kategorie um 4,2 Prozent auf 76 Cent pro Quadratmeter. Die Hochrechnung basiert auf offiziellen Quellen wie dem Statistischen Bundesamt, dem GDV und weiteren Branchenverbänden.

Zudem ist in den vergangenen Jahren ein Trend zu sogenannten Double-Net-Verträgen zu beobachten. Diese führen dazu, dass zusätzliche Kostenpositionen wie Strom, Sicherheitsdienste, Reinigungsleistungen und teilweise auch Wartung auf den Mieter übergehen. Insbesondere große Unternehmen mit mehreren Standorten verfügen über eine stärkere Verhandlungsmacht als viele Vermieter. Zahlreiche Mieter haben eigene Abteilungen für das Facility Management etabliert, um die Betriebskosten aktiv steuern zu können.

Nutzung, Verträge und Servicelevel

Es zeigt sich, dass die Art der Nutzung erheblichen Einfluss auf die Verbrauchswerte und Betriebskosten hat. Der Report unterscheidet vier Typen von Logistikimmobilien:

- Distributionsimmobilien: klassische Lager- und Versandzentren
- Fulfillmentcenter: spezialisiert auf Onlinebestellungen

- Umschlagimmobilien: für kurze Zwischenlagerung und Umladung
 - Lagerimmobilien: produktionsnahe Lagerhaltung
- Beispielsweise weisen Fulfillmentcenter aufgrund des höheren Personalbedarfs einen höheren Wasserverbrauch auf.

Strom und Wärme

Für 2023 lagen Stromverbrauchsdaten für 108 der 155 Hallen vor. Der durchschnittliche Stromverbrauch betrug 21 Kilowattstunden pro Quadratmeter BGF pro Jahr. Zum Wärmeverbrauch lagen klimabereinigte Daten für 100 Hallen vor. Auch hier beträgt der Durchschnitt 21 Kilowattstunden pro Quadratmeter BGF pro Jahr.

Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede je nach Gebäudealter und Zertifizierungsstatus. So liegt der Wärmeverbrauch bei DGNB-zertifizierten Immobilien um rund 50 Prozent niedriger als bei nicht zertifizierten Gebäuden. Hallen, die älter als 20 Jahre sind, verbrauchen im Schnitt fünfmal mehr Wärmeenergie als Neubauten.

83

Prozent der Investorenobjekte haben keine PV-Anlage installiert.

Quelle: NEO Logistics Impact Report 2024/25

Potenziale nicht ausgeschöpft

Trotz der hohen Relevanz regenerativer Energiequellen ist deren Verbreitung gering:

- Nur 20 Prozent der von Investoren betriebenen Hallen nutzen Ökostrom.
- 60 Prozent der Selbstnutzerhallen verwenden hingegen grünen Strom.
- 83 Prozent der Investorenobjekte haben keine PV-Anlage installiert.

Dies gilt teils sogar für zertifizierte Neubauten – da eine PV-Anlage im DGNB-Zertifizierungssystem keine

Pflicht ist. Auch bei Mietobjekten ist der Informationsstand dünn: Für 73 Prozent der Hallen liegen keine Angaben zur PV-Nutzung vor.

Ein Blick auf das Alter der Hallen zeigt, dass 64 Prozent der Hallen mit PV-Anlagen jünger als fünf Jahre sind. Dennoch sind 39 Prozent der Gebäude ohne PV-Anlage ebenfalls jünger als fünf Jahre – ein deutliches Zeichen für das hier liegende Nachholpotenzial.

Stranded Assets im Anmarsch

Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen der untersuchten Hallen lagen 2023 bei 11 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter BGF pro Jahr und somit fast exakt auf dem CRRM-Dekarbonisierungspfad (12 Kilogramm) für das Jahr 2023. Doch 47 Prozent der Immobilien überschreiten diesen Zielwert und drohen zu „Stranded Assets“ zu werden. Ebenso bedenklich ist der Wert von 36 Prozent der Neubauten (unter fünf Jahre), die bereits den Grenzwert für das Jahr 2028 überschreiten. Hier besteht also akuter Handlungsbedarf – sowohl in der Bestandspflege als auch bei der Projektentwicklung. Denn der CO₂-Fußabdruck entscheidet zunehmend über die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit eines Objekts.

Ausbau der Datenbasis

Die aktuelle Datenlage liefert erstmals belastbare Ergebnisse, weist jedoch bei einzelnen Kennzahlen noch Lücken auf. In Zukunft wird die Datenbasis durch eine gezielte Ansprache von Logistiknutzern weiter verbessert. Die nächste Erhebung startet im September 2025. Alle teilnehmenden Unternehmen erhalten einen kostenlosen Objektbenchmark für jede eingebrachte Halle.

Zu beziehen ist der NEO Logistics Impact Report 2024/25 sowie die begleitende App zur Betriebskostenkalkulation über www.neobench.de/bestellung-neo-logistics. (tof)

 **Andreas Kühne** ist Sprecher der Geschäftsführung Bauakademie Unternehmensgruppe

ANZEIGE

