



**Thorsten
Bremer**

Chief Financial Officer (CFO)
Tattersall Lorenz Immobilienmanagement

Für Property Manager gehört der Umgang mit unterschiedlichsten Immobilien zum Alltag. Ob Logistik- oder Bürogebäude – jedes Objekt bringt eigene Rahmenbedingungen und Nutzungsprofile mit sich. Gleichzeitig werden die Anforderungen kontinuierlich höher, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit, Effizienz und Transparenz. Parallel dazu wächst der wirtschaftliche Druck auf Eigentümer und Betreiber. Steigende Energiepreise und regulatorische Anforderungen – etwa im Zuge der ESG-Berichterstattung – sowie zunehmender Wettbewerb im Logistiksektor erfordern ein deutlich präziseres Kosten- und Leistungsmanagement als noch vor wenigen Jahren.

Kein Wunder also, dass Benchmarks in diesem Umfeld erneut an Bedeutung gewinnen. Vergleichsdaten helfen dabei, Kostenstrukturen wie auch Leistungen besser nachvollziehbar und bewertbar zu machen. Für Property Manager sind Benchmarks daher ein wichtiges Instrument sowohl der operativen als auch der strategischen Steuerung.

Orientierung im Portfolio

Für bundesweit tätige Property Manager, deren Portfolio auch Logistikimmobilien enthält, stellt sich regelmäßig die Herausforderung, Kostenstrukturen einzelner Objekte realistisch einzuordnen. Logistikstandorte können sich hinsichtlich Größe, technischer Ausstattung, Nutzungsintensität oder Mieterstruktur grundlegend unterscheiden. Diese Faktoren wirken sich unmittelbar auf Betriebskosten und Serviceleistungen aus. Hinzu kommen standortspezifische Besonderheiten wie beispielsweise 24/7-Betrieb, hohe Umschlagfrequenz, komplexe Sicherheitsvorgaben oder spezielle Anforderungen an Gebäudetechnik und Flächenlogistik. Dadurch entstehen gänzlich andere Kostenstrukturen als bei klassischen Büroimmobilien, die sich nur begrenzt mit allgemei-

nen Marktwerten in Relation setzen lassen. Benchmarks ermöglichen es, diese Unterschiede systematisch zu analysieren. Durch den strukturierten Vergleich von Kennzahlen über mehrere Standorte und Objekte hinweg lassen sich Auffälligkeiten leicht identifizieren und bewerten. So wird beispielsweise schnell erkennbar, wenn einzelne Standorte überdurchschnittlich hohe Wartungskosten verursachen oder dort ungewöhnlich hohe Energieverbräuche entstehen. Ohne Vergleichswerte bleiben solche Entwicklungen häufig lange unentdeckt. Gleichzeitig wird transparent, welche Strategien oder technischen Lösungen sich an vergleichbaren Standorten bewährt haben. Neben der Analyse einzelner Immobilien unterstützt Benchmarking so auch den Wissenstransfer innerhalb eines umfangreicheren Logistikportfolios.

Benchmarking in der Praxis eines **Property Managers**

Betriebskosten transparent bewerten

Besonders relevant ist Benchmarking für die Analyse von Betriebskosten. Schließlich gehören Energie, Wartung, Reinigung oder spezielle Sicherheitsleistungen zu den größten Kostenblöcken im laufenden Immobilienbetrieb. Property Manager werden zunehmend in die Pflicht genommen, diese Kosten gegenüber Eigentümern und Mietern nachvollziehbar darzustellen. Vor allem bei Logistikimmobilien können bereits kleine Abweichungen erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben, da sich Betriebskosten aufgrund der naturgemäß großen Flächen schnell auf sechs- oder siebenstellige Beträge pro Standort und Jahr summieren. Vergleichsdaten liefern hier einen objektiven Referenzrahmen. Sie zeigen auf, ob bestimmte Kostenpositionen marktüblichen Aufwänden entsprechen oder angesichts von Abweichungen einer genaueren Analyse bedürfen. Ein Beispiel ist der Energieverbrauch großer Hallenflächen. Unterschiede bei Beleuchtungssystemen, Dämmstandards oder Heiztechnologien können zu erheblichen Differenzen im Energiebedarf führen. Benchmarking macht diese Unterschiede sichtbar und liefert eine fundierte Grundlage für technische Optimierungen oder Modernisierungsmaßnahmen.

Unterstützung bei Ausschreibungen

Benchmarks spielen auch bei Ausschreibungen und Angebotskalkulationen eine wichtige Rolle. Im Property Management ist es gängige Praxis, regelmäßig benötigte Dienstleistungen neu zu vergeben oder bestehende Verträge zu prüfen. Vergleichsdaten erleichtern es, realistische Zielwerte zu definieren und eingehende Angebote fundiert zu bewerten. Bei Logistikimmobi-

lien ist die Bandbreite möglicher Kostenstrukturen besonders groß. So unterscheidet sich etwa der Kostenaufwand für die Reinigung einer 40.000-Quadratmeter-Halle mit intensiver Nutzung von dem für die Bewirtschaftung eines automatisierten Hochregallagers mit geringem Personenverkehr. Ohne belastbare Vergleichswerte ist daher schwer einzuschätzen, ob Angebote wirtschaftlich angemessen oder Leistungen über- beziehungsweise unterkalkuliert sind. Benchmarks unterstützen Property Manager dabei, Servicequalität und Kostenstruktur in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Damit gewährleisten sie außerdem mehr Verhandlungssicherheit gegenüber Dienstleistern, da Preis- und Leistungsstrukturen stärker datenbasiert diskutiert werden können. Nicht zuletzt erleichtern Benchmarks die laufende Steuerung externer Dienstleister im Betrieb von Logistikimmobilien. Abweichungen zwischen vereinbarten Leistungen und tatsächlichen Kosten lassen sich schneller erkennen, sodass beispielsweise die Wirtschaftlichkeit kontinuierlich überprüft und justiert werden kann.

Grundlage für Investitionsentscheidungen

Auch für strategische Entscheidungen mit Bezug auf das Logistikportfolio gewinnen Benchmarks an Bedeutung. Investitionen in technische Modernisierung oder ESG-Maßnahmen werden in hohem Maße datenbasiert bewertet. Dabei haben in Logistikimmobilien spezifische Faktoren besonderes Gewicht: Hallenvolumen, energieintensive Beleuchtung, Heizsysteme für weitläufige Flächen oder der Betrieb von Toranlagen und Ladeinfrastruktur. Hinzu kommen neue Anforderungen aus der Dekarbonisierung von Immobilienportfolios. Eigentümer er-



warten seriöse Angaben dazu, welche Maßnahmen tatsächlich zu messbaren Effizienz- und Emissionsverbesserungen führen. Auch Elemente wie Photovoltaikanlagen auf Hallendächern oder intelligente Gebäudetechnik sind zunehmend relevant. Benchmarking kann aufzeigen, welche Technologien im Portfolio bereits erfolgreich eingesetzt werden, welche wirtschaftlichen Effekte damit verbunden sind und wo sich weitere Effizienz- und Nutzungspotenziale erschließen lassen. Verlässliche Vergleichsdaten sind eine stabilere Grundlage für Investitionsentscheidungen als es Einzelbewertungen oder Marktannahmen sein können. Sie fördern überdies eine zielgerichtete Priorisierung und strukturierte Umsetzung von Maßnahmen.

Daten als gemeinsamer Referenzrahmen

Mit der zunehmenden Digitalisierung sammeln sich auch im Bereich Logistikimmobilien immer mehr Daten an. Verbrauchs- und Betriebsdaten lassen sich heute deutlich präziser erfassen, auswerten und miteinander vergleichen als noch vor einigen Jahren.

Seien es Gebäudemanagementsysteme, digitale Zählerstrukturen oder automatisierte Reportings: Sie alle liefern kontinuierlich Daten über Energieverbräuche, technische Anlagen oder Wartungszyklen. Diese bilden die Grundlage für ein zunehmend datengetriebenes Property Management. Vor allem bei großen Logistikportfolios mit Standorten in unterschiedlichen Regionen entsteht dadurch ein wertvoller Datensatz. Benchmarking ermöglicht es, diese Informationen systematisch zu vergleichen und Erkenntnisse aus einzelnen Objekten auf andere Standorte zu übertragen. Benchmarking wird damit mehr und mehr von einem Analyseinstrument zu einem zentralen Baustein moderner Immobilienbewirtschaftung. Je größer und belastbarer die Datenpools sind, desto aussagekräftiger werden die Ergebnisse. Für Eigentümer, Property Manager und auch für den Nutzer entsteht so ein gemeinsamer, transparenter Referenzrahmen, der fundierte Entscheidungen ermöglicht und langfristig zu mehr Effizienz und Nachhaltigkeit im Betrieb von Logistikimmobilien beiträgt.