

NE • LOGISTICS

IMPACT REPORT

2025/26

NE • LOGISTIC IMPACT REPORT 2025/26



ISSN (Print) 3052-2870
 ISSN (Online) 3052-2889
 ISBN 978-3-9825981-4-7



www.neobench.de



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	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	22		
Beispielobjekte im Marktbericht	32		
3. Vorstellung des Beirats	34		
4. myNEO App zur Betriebskostenkalkulation	38		
5. Analyse des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen	40		
Grundlagen der CO ₂ e-Berechnung	42		
Entwicklung des Energieverbrauchs	44		
Einordnung der Ergebnisse im Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)	59		
6. Kostenanalyse	62		
Einführung und Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	62		
Reagieren alle Hallen gleich?	65		
6.1 Umlegbare Betriebskosten, nicht umlegbare Kosten sowie Instandsetzungskosten der Investoren	66		
Einführung und Überblick	66		
Steuern und Abgaben	70		
Entsorgung	71		
Versicherung	72		
Bedienen, Inspektion und Wartung	74		
Strom	76		
Wärme	77		
Wasser und Abwasser	78		
Gebäudereinigung	79		
Außenanlagenpflege (inkl. Winterdienst)	80		
Sicherheit	81		
		Verwaltung (kfm. + techn.)	82
		Instandsetzung	84
		Nicht umlegbare laufende Betriebskosten	86
		6.2 Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer und Mieter	88
		Einführung und Überblick	88
		Entsorgung	90
		Bedienen, Inspektion und Wartung	91
		Strom	92
		Wärme	93
		Wasser und Abwasser	94
		Gebäudereinigung	95
		Reinigung und Pflege von Außenanlagen (inkl. Winterdienst)	96
		Sicherheit	97
		Hausmeister	98
		7. Benchmarking by BAUAKADEMIE	100
		8. Anwenderberichte	102
		SPIE: Dekarbonisierung in der Logistik, von der Analyse zur Optimierung – Wie grüne Wärme aus dem Sprinklertank Kosten senkt	102
		SICORE: Versicherungskosten von Logistikimmobilien	108
		Tattersall: Benchmarking in der Praxis eines Property Managers	112
		Glossar	116
		Impressum	124

+ 9%

Größter Anstieg
Instandsetzungs-
ausgaben



+ 8%

Größter Anstieg
Versicherungs-
ausgaben

15%

der Investoren
nutzen Ökostrom



94%

fossile Quellen
zur Wärmeversorgung

1,80 €

pro m² BGF p.a.
gehen zu Lasten der
Rendite der Investoren

87%

der Hallen verzeichnen
stark oder moderat
gestiegene Kosten



Keine PV-Anlage

60%

(davon 39% jünger als 5 Jahre)



Anstieg der Betriebskosten

+ 4,7%

2023 auf 2024

+ 4,1%

2024 auf 2025 (erwartet)

Vorwort zur zweiten Ausgabe

Das Thema Betriebskosten von Logistikhallen ist aktuell brisanter denn je. Geopolitische Spannungen und energiepolitische Verunsicherungen machen eine verlässliche Kostenplanung zur echten Herausforderung.

Die jüngsten Kostenentwicklungen treffen die Nutzer von Logistikhallen in einer wirtschaftlich angespannten Phase. Der Wirtschaftsbereich Logistik verzeichnete 2024 einen realen Rückgang von rund drei Prozent und schrumpfte 2025 weiter – bei gleichzeitig steigenden Kosten und schwacher Industrienachfrage. Laut dem BVL-Logistik-Indikator bleibt das Geschäftsklima mittelfristig auf niedrigem Niveau; Geschäftserwartungen und tatsächliche Geschäftslage klaffen weit auseinander. Wer unter diesem Druck wirtschaftlich bestehen will, muss jeden Kostenhebel kennen und konsequent einsetzen. Transparenz über Betriebs- und Instandhaltungskosten ist dabei nicht einfach ein Nice-to-have, sondern eine unternehmerische Notwendigkeit.

Wer heute Logistikimmobilien betreibt, braucht belastbare Benchmarks, um fundierte Entscheidungen zu treffen. Genau hier setzt NEO an, der offizielle Nachfolger des traditionsreichen OSCAR von JLL. Im Mittelpunkt des Marktberichts stehen die Analyse der Betriebs- und Instandhaltungskosten aus der jeweiligen Perspektive von Investor, Mieter und Selbstnutzer. Das aktive Management der immobilienbezogenen Kosten ist eine der wichtigsten Stell-schrauben zur Erfüllung der Renditeerwartungen von Investoren und zur Optimierung der nutzerseitigen Total Cost of Ownership.



NEO hat den Anspruch, 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 sind die Betriebskosten, wenn eine Logistikhalle zertifiziert, smart oder grün ist?
- Welchen Einfluss hat das Nutzerverhalten auf den Betrieb von Logistikhallen?
- Wie weit können Emissionen im Sinne der Klimaziele von Paris reduziert werden?

Um Antworten geben 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 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 Verbesserung zu geben.

Für die zweite Ausgabe des NEO Logistics Impact Marktberichts wurden Daten zu 254 Hallen mit 9 Mio. m² BGF ausgewertet – ein Ergebnis, auf das wir sehr stolz sind. An der Erhebung haben sich erneut zahlreiche Unternehmen beteiligt. Die Ergebnisse bauen auf den Erkenntnissen der ersten Ausgabe auf und markieren einen deutlichen Qualitätssprung, denn die Datengrundlage konnte substantiell erweitert werden. Besonders erfreulich ist die weiter verbesserte Datenqualität, die differenziertere Auswertungen ermöglicht. Hoch bleibt auch die Datenverfügbarkeit zu den Themen Energie & CO₂. An der Menge der zur Verfügung gestellten Daten zeigt sich, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Veröffentlichung von ESG-Daten mehrfach Nutzen stiften und zum Betriebskosten-Benchmarking eingesetzt werden. Dennoch ist die Datenbasis noch nicht ausreichend, um sämtliche gewünschten Kennzahlen zu ermitteln. Eine Schlussfolgerung daraus kann bereits jetzt gezogen werden: Die Digitalisierung vorhandener Daten muss konsequent vorangetrieben werden. Denn was man nicht messen kann, kann man nicht steuern!

Ich wünsche Ihnen Erfolg und Freude bei der Arbeit mit dem zweiten NEO Logistics Impact Marktbericht. Gemeinsam schaffen wir Fakten für bessere Logistikhallen von morgen – und setzen damit ein klares Zeichen in einer Zeit, in der verlässliche Daten wichtiger sind denn je.

Ihr Andreas Kühne



Autoren und Analysten des Marktberichts

Karsten Bartels

SPIE Efficient Facilities GmbH

Jannis Blom

FIEGE Real Estate

Thorsten Bremer

Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH

Frank Emmrich

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Ludger Essing

SPIE Efficient Facilities GmbH

Madlen Fiedler

SICORE Real Assets GmbH

Dr.-Ing. Jens Findeisen

KÜBLER GmbH

Jeanette Hoffmann

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Thomas Kübler

KÜBLER GmbH

Andreas Kühne

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Dr. Steffen Manser

KÜBLER GmbH

Dr. Vanessa Lellek

FIEGE Real Estate

Sarath Sasidharan

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Datenbereitsteller für den Marktbericht



Brookfield

EnBW



INNEXIS



Sienna
ATLAND

SICORE
REAL ASSETS



Tattersall.
Lorenz.
Persönlich. Fokussiert. Offen.



Gemeinsam Fakten schaffen für bessere Büros von morgen

Unser herzlicher Dank gilt allen 30 teilnehmenden Unternehmen für die Bereitstellung ihrer Daten, die im Rahmen dieser Analyse in die Stichprobe eingeflossen sind. Besonderer Dank geht an die 16 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 differenzierterer 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 weitergehende Analyse lohnt und welche Ergebnisse bei einer Optimierung zu erwarten wären.



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 Zeichen stehen für die Größe der jeweiligen Stichprobe.

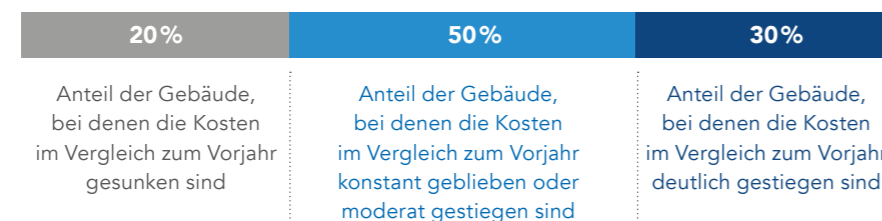
- Ⓐ **Hohe Aussagekraft** = ≥ 75 Gebäude
- Ⓑ **Mittlere Aussagekraft** = 74–45 Gebäude
- Ⓒ **Eingeschränkte Aussagekraft** = 44–15 Gebäude
- Ⓓ **Keine Auswertung** = <15 Gebäude

- 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 Tenant	einfach	Nord	frostfrei
Umschlag	> 10.000–20.000 m ²	nicht vorhanden	5–9 Jahre	Multi Tenant	mittel	Ost	≤ 12 °C
Lager	> 20.000–50.000 m ²	-	10–19 Jahre	-	hoch	Süd	≤ 18 °C
-	> 50.000 m ²	-	≥ 20 Jahre	-	-	West	> 18 °C
Steuern und Abgaben						✓	
Entsorgung					✓	○	
Versicherung			✓		✓		
Bedienen, Inspektion und Wartung		✓	✓	✓	✓		
Strom (Allgemeinstrom)	○	○	○				○
Wärme	○	○	○				○
Wasser und Abwasser		✓				✓	
Gebäudereinigung	○	○			○	○	
Außenanlagenpflege					✓	✓	
Sicherheit					○	○	
Verwaltung (kfm. + techn.)				✓	✓		
Instandsetzung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Sonstige Betriebskosten							
Nicht umlegbare laufende Betriebskosten							

Veränderungshäufigkeit

Die Veränderungshäufigkeit stellt die Anzahl der Gebäude ins Verhältnis zueinander, bei denen die betrachteten Kosten im Vergleich zum Vorjahr gesunken (grau), konstant geblieben oder moderat gestiegen (hellblau) und deutlich gestiegen (dunkelblau) sind. Exemplarisch werden 100 Gebäude betrachtet. Im Beispiel sind die Kosten bei 20 Gebäuden gesunken, bei 50 Gebäuden konstant geblieben oder moderat gestiegen und bei den restlichen 30 Gebäuden deutlich gestiegen. Diese Betrachtung hilft zu verstehen, wie die Marktteilnehmer auf die inflationsbedingte Entwicklung der Betriebskosten reagieren.



Die Basis der Berechnung bilden Gebäude, zu denen sowohl im aktuellen als auch im vorherigen Auswertungsjahr Daten mitgeteilt wurden und die keine Veränderungen bezüglich Leerstand aufweisen. Bei jedem dieser Gebäude wird der betrachtete Kosten-KPI für beide Jahre gebildet und die Veränderung prozentual berechnet. Zu den so ermittelten Werten werden jene gezählt, die

- kleiner als Minus eins sind,
- zwischen Minus eins und der Inflationsrate liegen und
- die Inflationsrate übersteigen.

Anschließend wird jeder gezählte Wert durch die Gesamtanzahl an Werten geteilt. In der Addition ergeben diese drei Werte 100 Prozent und stellen zusammen betrachtet das Verhältnis dar zwischen

- gesunkenen ■ ,
- konstanten oder moderat gestiegenen ■ und
- deutlich gestiegenen ■

KPI-Werten des vorherigen und des aktuellen Auswertungsjahres.

Als Inflationsrate wird für das aktuelle Bewertungsjahr der Durchschnitt der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Inflationsrate der letzten fünf Jahre (2020–2024) herangezogen. Für 2024 betrug dieser 3,72%.

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 die 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: **Distribution**
- 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

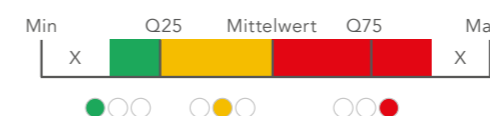
Betriebskosten Referenzjahr 2024

			NE•		
Kosten €/m² BGF p.M.	IST*	Ampel	Q25	MW*	Q75
Steuern und Abgaben	0,23	○○●	REMO Vollversion	0,19	REMO Vollversion
Entsorgung	0,02	●○○		0,03	
Versicherung	0,08	○●○		0,09	
Bedienen, Inspektion und Wartung	0,35	○○●		0,28	
Strom (Allgemeinstrom)	0,31	○○●		0,21	
Heizung	0,44	○○●		0,32	
Wasser und Abwasser	0,05	●○○		0,07	
Unterhaltsreinigung von Gebäuden	0,07	○●○		0,08	
Reinigung und Pflege von Außenanlagen (inkl. Winterdienst)	0,10	●○○		0,11	
Sicherheit	0,06	○●○		0,07	
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 2024

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

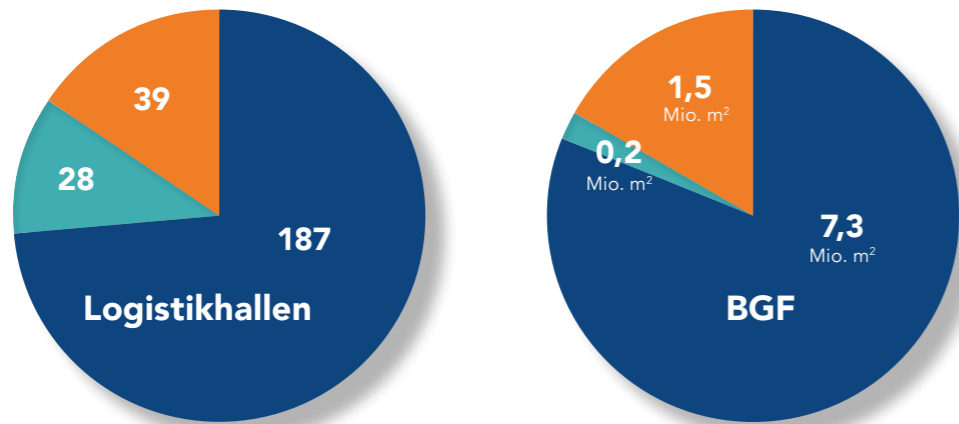
Der Bereich zwischen dem Q25 und dem Mittelwert wird als Mittelfeld bezeichnet. Wenn die Ist-Kosten in diesem Bereich liegen, ist ein Optimierungspotenzial vorhanden und die Ampel zeigt Gelb. Ist-Kosten über dem Mittelwert sind mit der roten Ampelfarbe gekennzeichnet, es bestehen also Handlungserfordernisse.

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 254 Logistikhallen mit insgesamt 9 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.

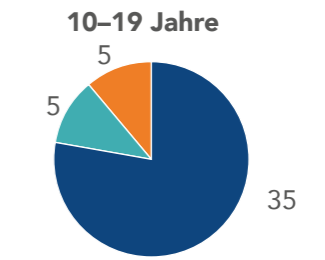
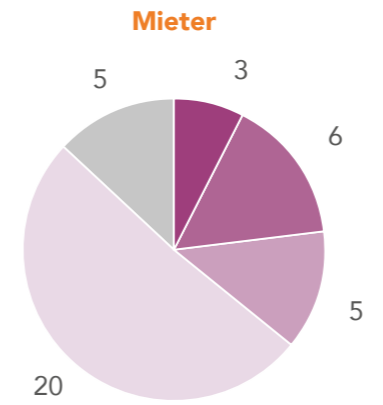
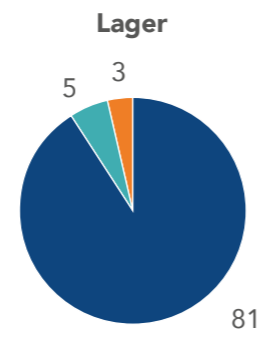
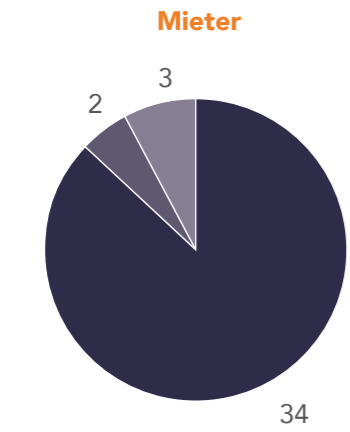
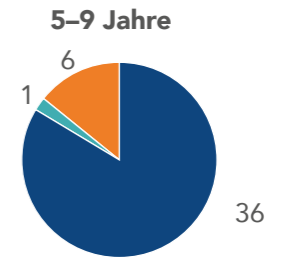
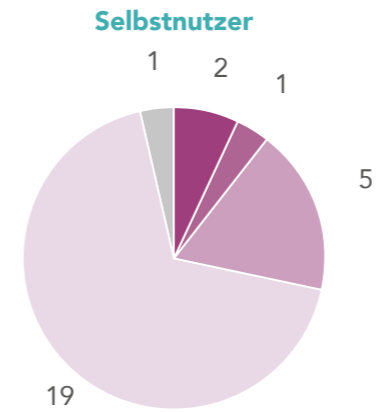
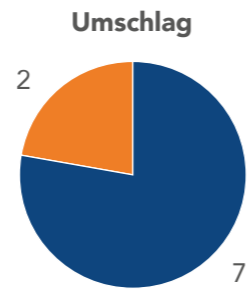
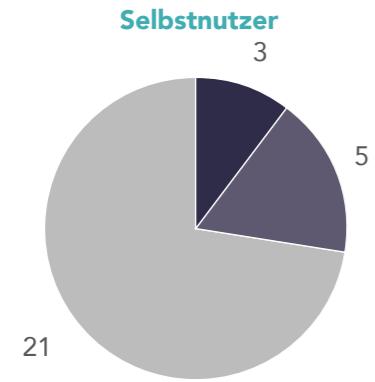
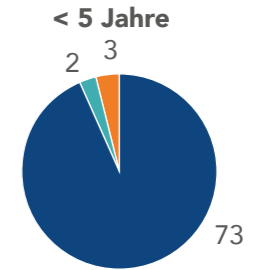
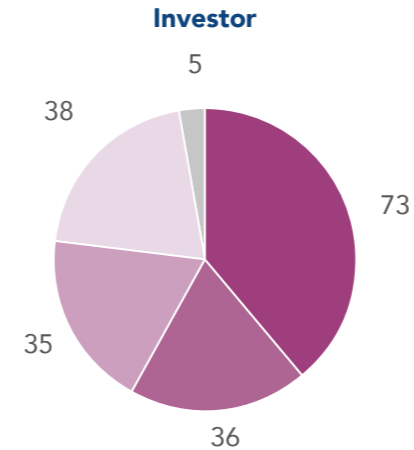
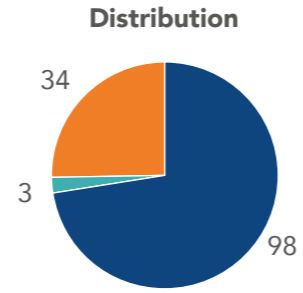
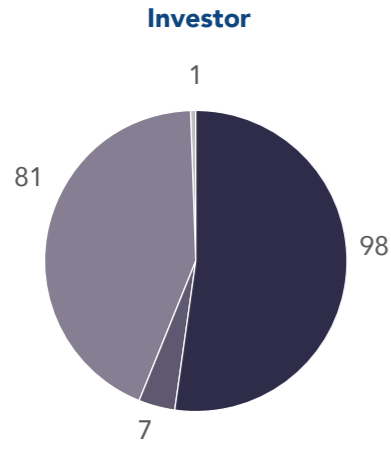


Mieter

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.

Anzahl Logistikhallen nach **Funktion**

Anzahl Logistikhallen nach **Alter**



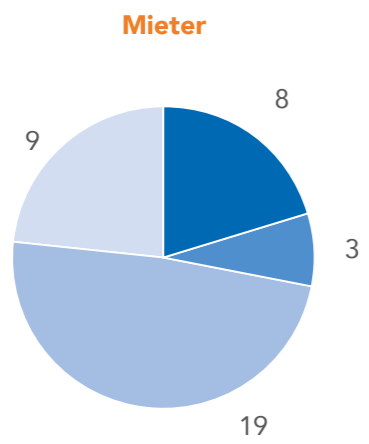
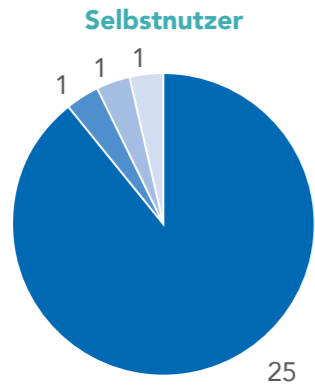
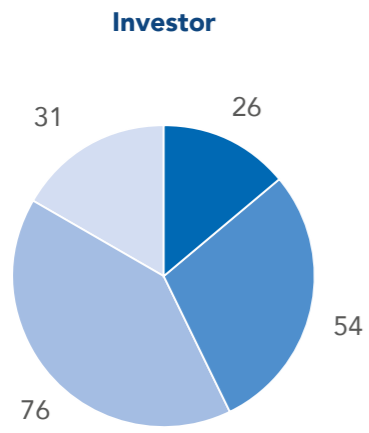
- Distributionsimmobilien
- Umschlagimmobilien
- Lagerimmobilien
- k.A.

- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

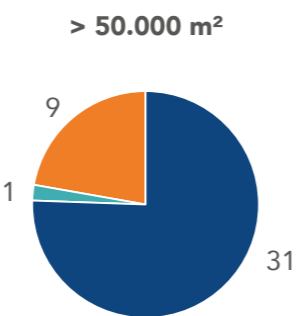
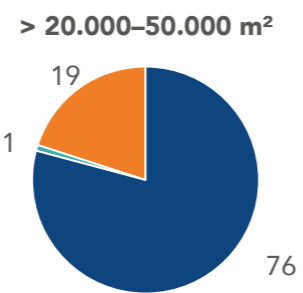
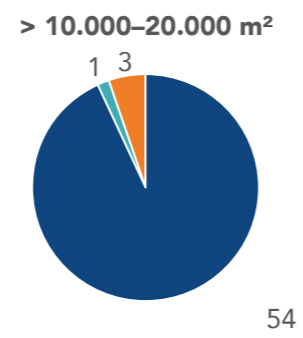
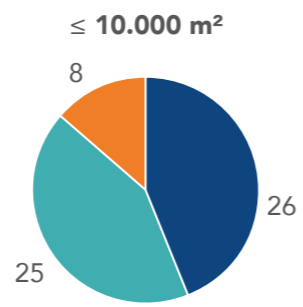
- < 5 Jahre
- 5-9 Jahre
- 10-19 Jahre
- ≥ 20 Jahre
- k.A.

- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

Anzahl Logistikhallen nach **Größe**

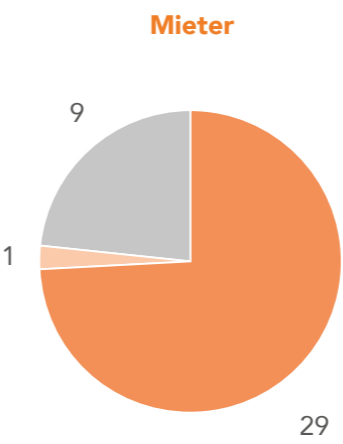
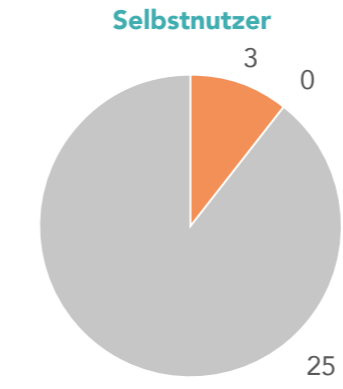
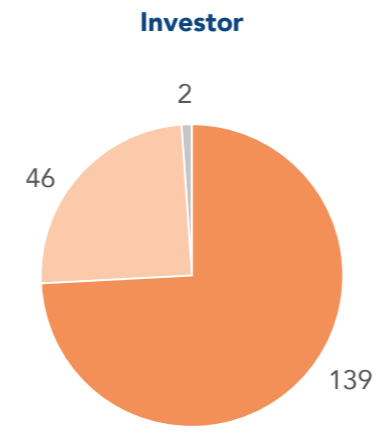


- ≤ 10.000 m²
- > 10.000-20.000m²
- > 20.000-49.999 m²
- > 50.000 m²

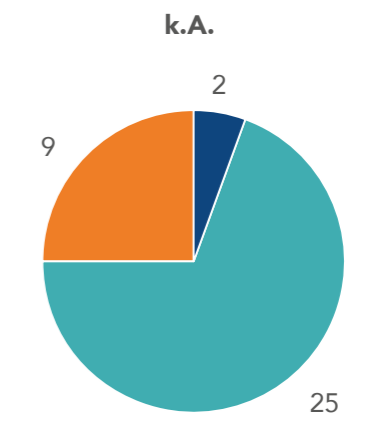
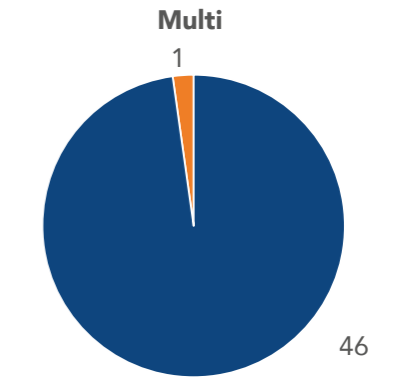
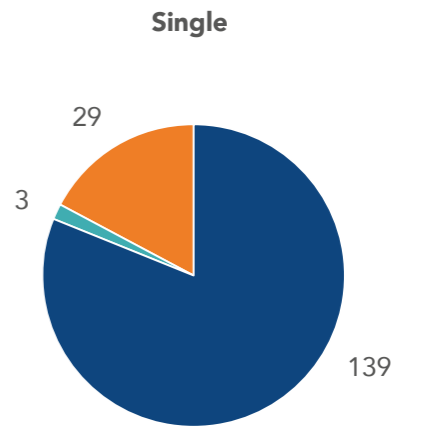


- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

Anzahl Logistikhallen nach **Mieterstruktur**

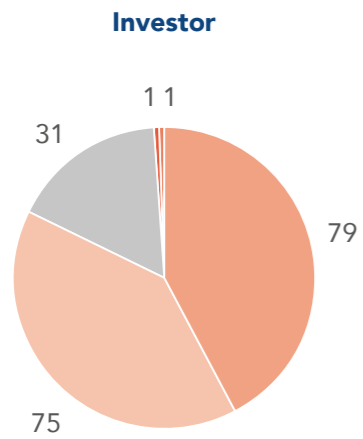


- Single
- Multi
- k.A.

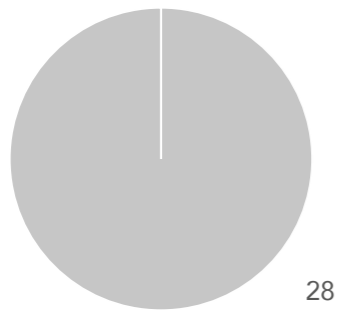


- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

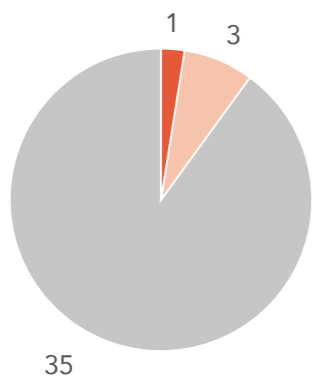
Anzahl Logistikhallen nach **Innenraumtemperatur**



Selbstnutzer

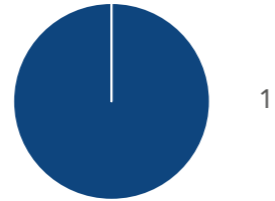


Mieter



- Frostfrei
- < 12 °C
- < 18 °C
- > 18 °C
- k.A.

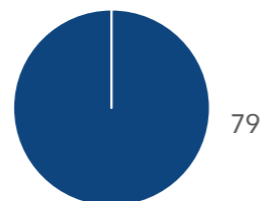
frostfrei



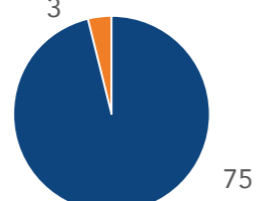
≤ 12 °C



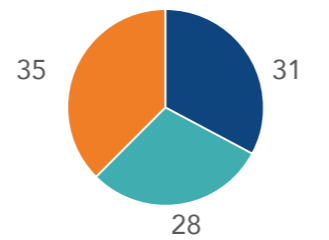
≤ 18 °C



> 18 °C

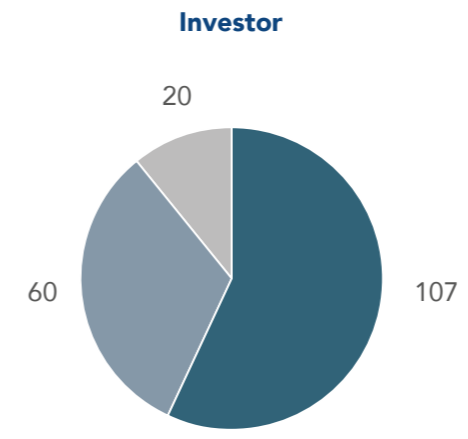


k.A.

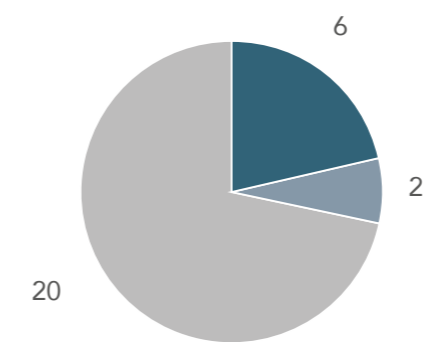


- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

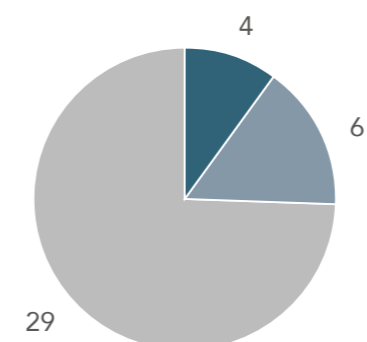
Anzahl Logistikhallen nach **Zertifizierung**



Selbstnutzer

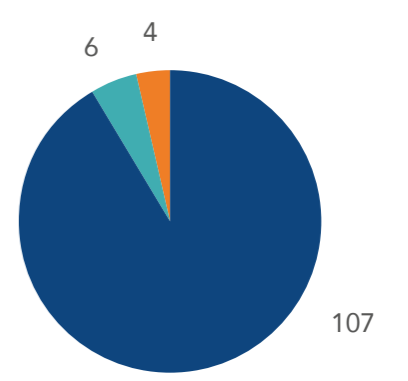


Mieter

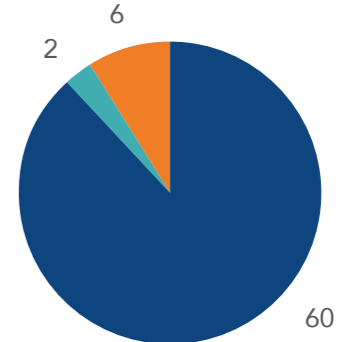


- Vorhanden
- Nicht vorhanden
- k.A.

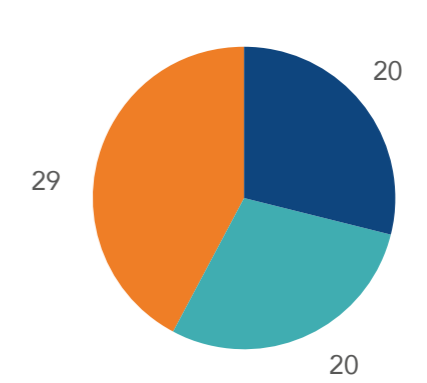
Ja



Nein

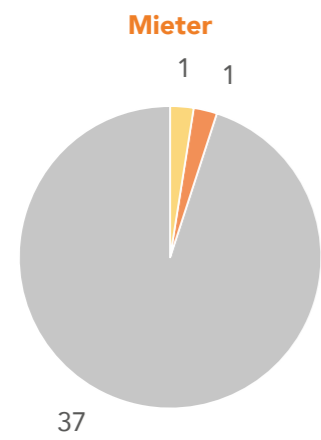
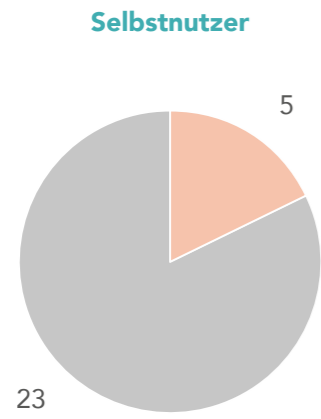
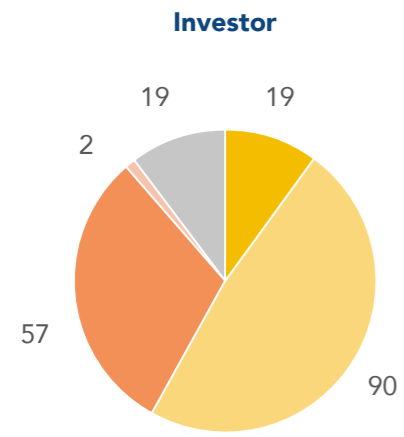


k.A.

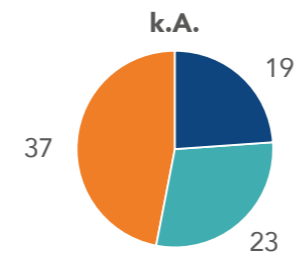
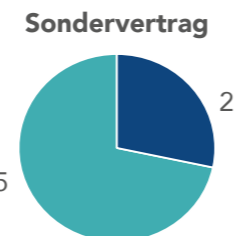
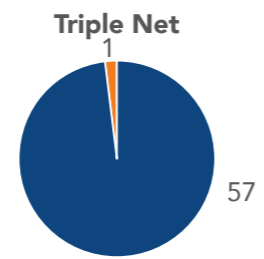
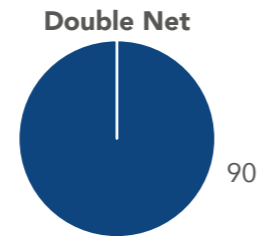
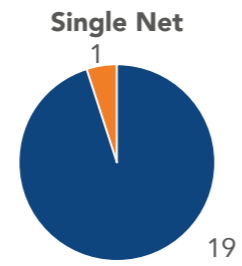


- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter

Anzahl Logistikhallen nach Mietvertragsart



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



- Investoren
- Selbstnutzer
- Mieter



Beispielobjekte im Marktbericht



Arnstadt



Berlin



Hamburg



Marburg



Neu-Ulm



Berlin

© Thomas Nutt



Bremen

© Thomas Nutt



Bremen



Krefeld



Salzgitter



Stuttgart



Burgwedel



Duisburg



Gengenbach



Wenden



Werl



Zülpich

Mit Genehmigung und freundlicher Unterstützung von
Aurelis Real Estate Service GmbH, EnBW Energie Baden-Württemberg AG,
FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG, INNEXIS Marburg GmbH,
Savills Property Management Deutschland GmbH und SICORE Real Assets GmbH.

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 der herausgehobenen Stellung der Beiratsmitglieder haben die jeweiligen Unternehmen 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 Zeiten wie diesen ein Blick in den Markt, weitere Optimierungspotenziale ableiten und auf Änderungen reagieren zu können. Der NEO Logistics Impact Bench ist ein sehr gutes Instrument, um unsere Betriebskosten stetig zu hinterfragen und zielgerichtete Maßnahmen zu entwickeln.“



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 bei Kostenoptimierung und Dekarbonisierung aktiv zu unterstützen.“



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.“



**Thomas
Kübler**

**Gründer und Gesellschafter
KÜBLER GmbH Energiesparende
Hallenheizungen**

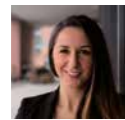
„Als Technologieführer für energieflexible und hocheffiziente Hallenheizungssysteme treiben wir die nachhaltige Transformation von Hallengebäuden aktiv voran. In unterschiedlichsten Branchen – von Logistik über Sport bis hin zu Event – unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre Gebäude wirtschaftlich, effizient und praxisnah zu dekarbonisieren. Unsere fast 40-jährige Erfahrung aus Forschung und Entwicklung bringen wir gezielt als Beirat bei NEO Logistics ein. Gemeinsam setzen wir starke Impulse für eine nachhaltigere Logistikbranche und verfolgen das klare Ziel, mit wirtschaftlich realisierbaren Lösungen den ökologischen wie auch den ökonomischen Fußabdruck dieser anspruchsvollen Branche messbar und zukunftssicher zu verbessern.“



**Waldemar
Marx**

**Bereichsleiter TGA
fabrikon GmbH**

„Als Spezialist für den Logistikbau sehen wir täglich, wie entscheidend die ganzheitliche Betrachtung von Planung, Bau und Betrieb für den Erfolg einer Logistikimmobilie ist. In meiner Verantwortung in der TGA erlebe ich besonders, wie stark technische Qualität und Betriebsperformance von belastbaren Kennzahlen abhängen. Effizienz entsteht nicht durch Annahmen, sondern durch Transparenz bei Verbräuchen, Nebenkosten und Leistungswerten. Gerade deshalb machen wir uns für NEO Logistics Impact Bench stark – weil es fachlich sinnvoll ist und echten Mehrwert schafft. Mit einer klaren ZDF-Basis (Zahlen, Daten, Fakten) werden Potenziale sichtbar und Fortschritte messbar.“



**Dr. Vanessa
Lellek**

**Senior Manager Real Estate
FIEGE Real Estate**

„Der NEO Logistics Report ist für uns aus dem Property Management nicht mehr wegzudenken! Die Teilnahme am NEO Benchmark liefert uns wichtige Einblicke in die Kostenstrukturen unserer nationalen Standorte. Er ist der Ausgangspunkt für unsere weiteren Analysen im Immobilienbetrieb und besticht durch seinen zielgerichteten Marktblick. Wir haben seit unserer ersten Teilnahme einen strukturierten Prozess erarbeitet, um Potenziale zu identifizieren und in den jeweiligen Standorten auszuschöpfen. So haben wir die Chance auf eine wettbewerbsnahe, kontinuierliche Verbesserung. Aber nicht nur die Daten, die wir gewinnen, bringen uns weiter. Auch der regelmäßige Austausch mit dem Beiratsgremium öffnet den Blick über den Teller und fördert Innovationen im Markt sowie im eigenen Unternehmen.“



**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. Gleichermaßen 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.“



**Susanne
Tattersall**

**Managing Partner
Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH**

„Der NEO Logistics Impact Bench schafft eine höhere Transparenz und erleichtert dadurch die Kostenanalyse sowie 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.“



**Madlen
Schröder**

**Head of ESG & Corporate Services
SICORE Real Assets GmbH**

„Das anhaltende Interesse von Investoren an Logistikimmobilien unterstreicht die Bedeutung dieses Segments auch in herausfordernden Marktphasen. Gleichzeitig gewinnen datenbasierte Entscheidungen, Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit weiter an Gewicht. Als ganzheitlicher Asset- und Investmentmanager bringt sich SICORE gezielt in die NEOLogistik Initiative ein, um belastbare Grundlagen für mehr Transparenz und zukunftsfähige Logistikstandorte zu schaffen.“



myNEO App

**BETA*
Version**

* Eingeschränkter Datenumfang in einigen Clustern der Investoren. Für Mieter und Selbstnutzer steht die Anwendung ab 2027 bereit.


Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit **NE•** 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. Speichern des Ergebnisberichts als Nachweis für Mieter, Dienstleister und weitere interessierte Akteure

1

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

2

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

myNEO APP



5. Analyse des Energieverbrauchs und der CO₂-Emission

Ein zentrales Ziel des NEO Logistics Impact Reports ist es, den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen von Logistikimmobilien in Deutschland systematisch zu erfassen, zu analysieren und über einen längeren Zeitraum vergleichbar zu machen.

Die vorliegende Auswertung basiert auf den von den Studienteilnehmern bereitgestellten Verbrauchsdaten und ermöglicht ein fundiertes Verständnis der energetischen Performance von Logistikhallen sowie der zugrunde liegenden Einflussfaktoren.

Mit der vergrößerten Datentiefe wird es erstmals möglich, neben einer Querschnittsanalyse auch Entwicklungen im Zeitverlauf differenziert zu betrachten. Für einen Teil des Gebäudebestands liegen Verbrauchsdaten über mehrere Jahre hinweg vor, sodass eine vergleichende Analyse auf Basis identischer Gebäude durchgeführt werden kann. Damit lassen sich Veränderungen von Energieverbrauch und Emissionen erstmals verlässlich als Trend interpretieren und von Stichprobeneffekten abgrenzen.

Die Kombination aus wachsender Datenbasis und Mehrjahresbetrachtung schafft eine belastbare Grundlage, um Benchmarks abzuleiten, Entwicklungen im Markt einzuordnen und gezielte Maßnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu identifizieren.

Vor dem Hintergrund steigender regulatorischer Anforderungen, zunehmender ESG-Transparenzpflichten und wachsender wirtschaftlicher Relevanz von Betriebskosten kommt der systematischen Analyse von Energieverbräuchen und Emissionen zentrale Bedeutung für alle Marktteilnehmer zu.

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 hat der Gesetzgeber eine verbindliche Grundlage für die regelmäßige Erhebung und Auswertung von Energieverbrauchsdaten geschaffen. 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. Die Fernauslesbarkeit ist gemäß § 6 Abs. 1 HKVO ab 2027 verpflichtend.

Ergänzend gilt, dass neu installierte Systeme bereits seit 2021 fernauslesbar sein müssen; ab 2026 dürfen keine nicht fernauslesbaren Geräte mehr verbaut werden. Dies ist die Grundlage für eine zunehmend automatisierte und digitale Verbrauchserfassung, die eine höhere Datenqualität und -verfügbarkeit gewährleistet.

Für Logistikimmobilien gewinnt die präzise Verbrauchserfassung insbesondere aufgrund ihrer häufig großflächigen und funktional heterogenen Struktur an Bedeutung. Sie ermöglicht die Identifizierung verbrauchsintensiver Teilbereiche und bildet die Basis für gezielte Optimierungsmaßnahmen im Betrieb.

Für den NEO Logistics Impact Report stellt die Verfügbarkeit qualifizierter Verbrauchsdaten eine zentrale Voraussetzung dar, um fundierte Emissionsanalysen vorzunehmen. Mit der weiteren Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wird sich die Datenbasis künftig sowohl erweitern als auch in ihrer zeitlichen und räumlichen Auflösung verbessern. Dadurch kann die Aussagekraft der Auswertungen kontinuierlich gesteigert werden.

Impressum NEO Logistics Impact Report 2025/26**Copyright © BAUAKADEMIE****Performance Management GmbH, 2026**

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 978-3-9825981-4-7****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 05/2026**Bildnachweis**

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

