

Benchmarkreport Hallenimmobilien

Facility-Management-Kosten von Industrieimmobilien



Inhalt

Vorwort	2
Grußwort	3
Der Report	4
Nutzwert dieses Reports	4
Datengrundlage	5
Lager	5
Logistik	8
Produktion	10
Leistungskatalog	13
Benchmarkwerte Technik	13
Benchmarkwerte Hausmeister	13
Benchmarkwerte Reinigung	13
Benchmarkwerte Sicherheit	13
Benchmarkwerte Winterdienst und Außenanlagen	13
Benchmarkwert KGM	13
Berechnungsgrundlage	14
Auswertung	15
Benchmarkwerte Nutzungskosten	15
Besondere werttreibende Parameter	19
Beispiele für typische Einbauten	19
<i>Türen und Tore</i>	19
<i>Regalierung</i>	20
<i>Heiztechnik (Dunkelstrahler)</i>	20
<i>Brandmeldeanlage</i>	20
Klimatische Einflüsse	21
Entwicklung der Bewirtschaftungskosten im Überblick	23
Fazit	25
Die Initiatoren	26
Ansprechpartner / Kontakt	27



Vorwort

Dies ist die dritte Auflage des Benchmark-Reports für Hallenimmobilien in Deutschland. Für diesen Report wurden rund 11.500 Hallen mit rund 100 Millionen Quadratmeter Hallenflächen bewertet - entsprechend ca. 17 Prozent des gesamten deutschen Industrieimmobilienbestandes. Es handelt sich hierbei um den gleichen Datensatz, der auch für die Ermittlung des hedonischen Mietpreisindex für Industrieimmobilien, IW-Industrial-Port-Industrieimmobilienindex (IWIP-Index), herangezogen wurde.

Resultierend aus der zentralen Lage, der hohen Einwohnerdichte sowie der industriellen Stärke ist Deutschland innerhalb Europas der wichtigste Markt für Industrieimmobilien. Von rund 1,05 Billionen Euro Branchenumsatz in Europa (2017) entfallen gut ein Viertel (260 Mrd. Euro) auf den Logistikstandort Deutschland. Die Logistik ist - hauptsächlich vom „E-Commerce“ getrieben - auf dem Vormarsch und verstärkt damit die Nachfrage nach geeigneten Immobilien für logistische Nutzungen. Auch zukünftig ist deshalb von einem weiterhin starken Interesse an Logistikimmobilien auszugehen. Ebenfalls werden die Anforderungen an Logistikdienstleister stetig steigen, sodass vermehrt Flächen für Value-Added-Services vorgehalten werden müssen, die wiederum diesen Trend verstärken.



Die aktuelle Dynamik des Logistikmarktes sowie die weitere Auslagerung von Dienstleistungspaketen bedeuten auch weiterhin große Potenziale für Facility Service Anbieter.

In dem vorliegenden Report sind die Preisentwicklungen seit 2012 in die Benchmarkwerte für Hallenimmobilien eingeflossen. Maßgebliche Indikatoren für die Steigerungen sind jährliche Tarifierpassungen im Reinigungs- und Sicherheitsgewerbe sowie die Einführung des Mindestlohnes.

Neben den klassischen Bewirtschaftungskosten für infrastrukturelle und technische Dienstleistungen verschafft der Report auch einen kostenseitigen Überblick über die typischen Einbauten in Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilien.

Für den aktuellen Report ist die Expertise zweier Unternehmen zusammengefloßen. Während aus den Datenbanken der IndustrialPort Objektinformationen, Flächen und Hallentypen herangezogen wurden, ergänzte die WISAG Facility Management Holding diesen Bestand mit Benchmarkwerten zu typischen Leistungspaketen aus dem Dienstleistungsbereich.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und würden uns über Anregungen oder Ihr Feedback freuen.

Ihr
Ralf Pilger
Geschäftsführer
WISAG Facility Management Hessen
GmbH & Co. KG

Peter Salostowitz
Geschäftsführer
IndustrialPort GmbH & Co. KG



Grußwort

Logistik- und Hallenimmobilien stehen immer mehr im Mittelpunkt vieler Produktionsprozesse. Hieraus hat sich in den letzten Jahren ein immer noch junger und aufstrebender Markt mit eigenen Charakteristika entwickelt. Die anhaltend boomende Konjunktur in Deutschland sorgt für eine konstant hohe Nachfrage, die sich nicht nur auf Top-Logistikimmobilien mit großer Multifunktionalität beschränkt. Der Wettbewerb hat sich zuletzt deutlich verschärft und zu steigenden Mieten und Preisen geführt.

Die strategische Beratung der Unternehmen verlangt immer mehr nach detaillierten Informationen in den Bereichen Entwicklung, Investment und Finanzierung. Die dritte Auflage des Benchmark-Reports für Hallenimmobilien in Deutschland liefert umfassende Daten über die aktuelle Marktlage für Logistik-, Lager-, und Produktionshallen. 11.500 Hallen mit rund 100 Millionen Quadratmeter

Fläche wurden bewertet und differenziert ausgewertet. Diese große Datenmenge ermöglicht einen anschaulichen Überblick für eine bundesweit flächendeckende Standortbewertung. Auf Basis dieser Daten wurde Anfang des Jahres auch der neue Industrieimmobilien-Index erstellt, den das IW in Kooperation mit IndustrialPort entwickelt hat.

Durch die hohe Expertise der Verfasser von IndustrialPort und der WISAG Facility Management Holding werden in dem vorliegenden Benchmark-Report die aktuellen Trends im Bereich der Hallen- und Logistikimmobilien und die komplexen Wirkungszusammenhänge der Branche anschaulich dargestellt und herausgearbeitet.

Ich wünsche dem vorliegenden Report einen breiten Nutzerkreis und Ihnen eine spannende Lektüre!



Dr. Ralph Henger
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.



Der Report

Eine der häufigsten Fragestellungen seitens Investoren und Nutzern bezieht sich auf die - neben den Miet- und Investitionskosten - zu erwartenden zusätzlichen Kosten im Bereich der Bewirtschaftung. Die Ermittlung dieser Nutzungskosten im Rahmen einer Ausschreibung sind zeit- und kostenintensiv. Spezifische Benchmarkwerte können hier Abhilfe schaffen und einen schnellen Überblick über die zu erwartenden Kosten geben. Dieser Report ermöglicht die etwaigen Bewirtschaftungskosten im infrastrukturellen und technischen Bereich vorab einzuschätzen, um so den wirtschaftlichen Betrieb der Hallenimmobilie sicherzustellen.

Der Report betrachtet bundesweit Benchmarkkosten aus dem Bereich Facility Management für Hallenflächen. Grundsätzlich wird zwischen Lager-, Logistik- und Produktionshallen und deren Büroflächen unterschieden.

Alle	Anzahl	Anteil	Durchschnitt Mietfläche in qm	Median Mietfläche in qm	qm gesamt
Lagerhallen	4.274	37,4%	5.020	2.453	21.454.857
Logistikhallen	3.363	29,4%	13.620	6.310	45.802.979
Produktionshallen	3.792	33,2%	8.448	3.953	32.034.472
Summe	11.429	100%			99.292.308

Tabelle 1: Hallentypen bundesweit (Quelle: IndustrialPort)

Nutzwert dieses Reports

Neben Investitions-, Miet- oder sonstigen Nebenkosten fallen Kosten für Bewirtschaftung dauerhaft an. Diese machen einen der größten Kostenblöcke über die Nutzungsdauer der Hallenimmobilie aus.

Die Betrachtung der Nutzungskosten kommt in der Praxis jedoch oft zu kurz. Grund hierfür ist eine häufig differente Interessenlage zwischen Investoren, Bauunternehmen, Mietern, Nutzern und Dienstleistern. So gehen niedrige Betriebskosten meist mit höheren Herstellungskosten einher.

Der Report ermöglicht anhand von Benchmarkwerten eine schnelle Einschätzung der zu erwartenden Kosten und somit beispielsweise die Rentabilität eines Investments bezüglich der zu erwartenden Nutzungskosten. Dadurch schafft der vorliegende Report mehr Transparenz und verdeutlicht die Wichtigkeit der Betrachtung von Betriebskosten.



Ansprechpartner / Kontakt



Dipl.-Ing. Dipl.Wirt.-Ing. Peter Salostowitz,
FRICS
Geschäftsführer
IndustrialPort GmbH & Co. KG
Studiengangleiter für Logistik und Handel an
der Hochschule Fresenius, Standort Idstein
www.industrialport.de



Dipl.-Ing. Ralf Pilger,
MRICS
Geschäftsführer
**WISAG Facility Management Hessen
GmbH & Co. KG**
www.wisag.de

Unser besonderer Dank gilt Herrn Stephan Gehmecker, B.A. Logistics & Retail, für seine fachkundige Mitarbeit an diesem Report.

Bezugsadresse / Kontakt:

IndustrialPort
Taubenberg 8
D-65510 Idstein
Telefon: +49 6126 97 69 619
info@industrialport.net
www.industrialport.net

Copyright © IndustrialPort GmbH & Co. KG, WISAG Facility Management GmbH & Co. KG, 2018



Dieser Report wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Der Report basiert auf Quellen, welche wir für zuverlässig erachten. Für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Dieser Report ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Report zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen keine individuellen Rahmenparameter. Der Verfasser übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungereimtheiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Report entstehen.

