



## Benchmarkreport Hallenimmobilien

# Facility-Management-Kosten von Industrieimmobilien

IndustrialPort | WISAG Facility Management Holding | 2. Auflage | © 2015



## Inhalt

Vorwort	3
Der Report	4
Nutzwert dieses Reports	5
Datengrundlage	6
Berechnungsgrundlage / Leistungskatalog	15
Auswertung	19
Entwicklung der Bewirtschaftungskosten im Überblick	24
Regionalbetrachtung	25
Fazit	27
Die Initiatoren	28
Ansprechpartner / Kontakt	29



## Vorwort

Dies ist die zweite Auflage des FM-Kosten-Benchmark-Reports für Hallenimmobilien in Deutschland. Rund 72 Millionen Quadratmeter Hallenflächen der Hauptnutzungsarten Lager, Logistik und Produktion wurden hierfür beleuchtet. Dies entspricht einem Anteil von rund 12 Prozent am gesamten deutschen Markt für Hallenimmobilien.

Der vorliegende Report wurde in wesentlichen Teilen erweitert und verfeinert. So wurde die Anzahl der betrachteten Leistungen von vier auf sechs erhöht. Zusätzlich wurde eine dreijährige Zeitreihe mit einjähriger Prognose der Daten erstellt. Alle Daten sind nun auch für die zu den Hallen gehörenden Büroflächen angegeben. Damit trägt der Report dem Wunsch nach einer größeren Detailtiefe und Betrachtung der Kostenentwicklung im Zeitverlauf Rechnung.

Für die zweite Auflage des Reports ist erneut die Expertise zweier Immobilienexperten zusammengefließen. Während aus den Datenbanken von 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 freuen uns über Anregungen oder Feedback Ihrerseits.



Ihr

Peter Salostowitz  
Geschäftsführer  
IndustrialPort GmbH & Co. KG

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



## 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 geben einen schnellen Überblick über die zu erwartenden Kosten. Anhand dieses Reports ist es nun möglich, die etwaigen Bewirtschaftungskosten im infrastrukturellen und technischen Bereich vorab einzuschätzen, um den wirtschaftlichen Betrieb der Hallenimmobilie sicherzustellen. Der Report betrachtet bundesweit Benchmark-Kosten aus dem Bereich Facility Management für Hallenflächen. Grundsätzlich wird zwischen Lager-, Logistik- und Produktionshallen und deren Büroflächen unterschieden.

Alle	Anzahl	Anteil	Ø BGF in m <sup>2</sup>	Median BGF	m <sup>2</sup> gesamt
Lagerhallen	2.519	39,6%	6.570	3.990	16.549.219
Logistikhallen	1.227	19,3%	23.635	13.700	29.000.561
Produktionshallen	2.617	41,1%	10.179	5.000	26.639.281
<b>Summe</b>	<b>6.383</b>	<b>100,0%</b>	<b>11.345</b>	<b>5.200</b>	<b>72.189.061</b>

Tabelle 1: Hallentypen, bundesweit (Quelle: IndustrialPort)

Für diesen Report wurden - wie schon im letzten Report - 6.363 Hallen bewertet. Dadurch wird eine Vergleichbarkeit der Daten des letzten Reports mit der Neuauflage ermöglicht. Bezogen auf deren Anzahl wurden jeweils rund 40 Prozent Lager- und Produktionshallen sowie rund 20 Prozent Logistikhallen herangezogen.



## Logistikhalle - Ausstattungsklasse C (2 Rampentore)

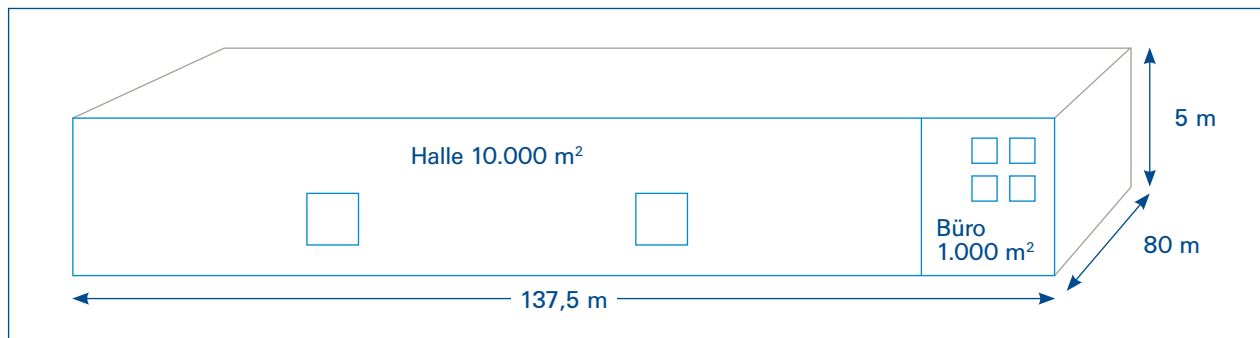


Abbildung 7: Logistikhalle, Ausstattungsklasse C (Quelle: IndustrialPort)

Logistikhallen der Ausstattungsklasse C haben ein Baualter von ca. 25 Jahren und mehr, die hier betrachtete Restlaufzeit entspricht 25 Jahre. Die eher einfach ausgestatteten Immobilien verfügen über eine Hallenhöhe von unter 7 m (für diese Studie wurden 5 m gewählt). Andienungszonen sind unzureichend angelegt. Bei einer Logistikhalle mit 10.000 m<sup>2</sup> sind 2 Rampentore vorhanden, dies entspricht weniger als 1 Rampentor je 3.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche. Die Wärmeversorgung sowie Brandschutzanlagen sind unzureichend, die Objekte sind häufig unbeheizt und unzureichend gedämmt. Eine natürliche Belichtung ist nicht gegeben.

Bei **Produktionshallen** handelt es sich um große, meist eingeschossige Baukörper. Sie dienen primär der Herstellung von Waren und Veredelung von Rohstoffen. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

Produktionshallen, alle	A	B	C	Summe
Anzahl	163	1.587	867	2.617
Anteil	6,2%	60,6%	33,1%	100,0%
Ø BGF in m <sup>2</sup>	8.612,70	9.481,39	11.751,37	10.179,32
Median BGF in m <sup>2</sup>	5.348,00	4.800,00	5.300,00	5.000,00

Tabelle 6: Produktionshallen, je Kategorie (Quelle: IndustrialPort)



Diese verteilen sich regional wie folgt:

Produktionshallen	Anzahl	Anteil	Ø BGF in m <sup>2</sup>	Median BGF	m <sup>2</sup> gesamt
Region Süd	226	8,6%	11.259	6.000	2.544.588
Region Südwest	652	24,9%	10.286	4.917	6.706.166
Region Mitte	487	18,6%	7.702	3.300	3.751.079
Region Nordwest	574	21,9%	10.395	5.314	5.966.638
Region Nord	264	10,1%	12.018	6.000	3.172.800
Region Nordost	151	5,8%	13.126	6.814	1.982.015
Region Ost	263	10,0%	9.567	5.028	2.515.995
<b>Summe</b>	<b>2.617</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.179</b>	<b>5.000</b>	<b>26.639.281</b>

Tabelle 7: Produktionshallen, je Region (Quelle: IndustrialPort)

## Produktionshalle - Ausstattungsklasse A (6 ebenerdige Tore + 2 Rampentore)

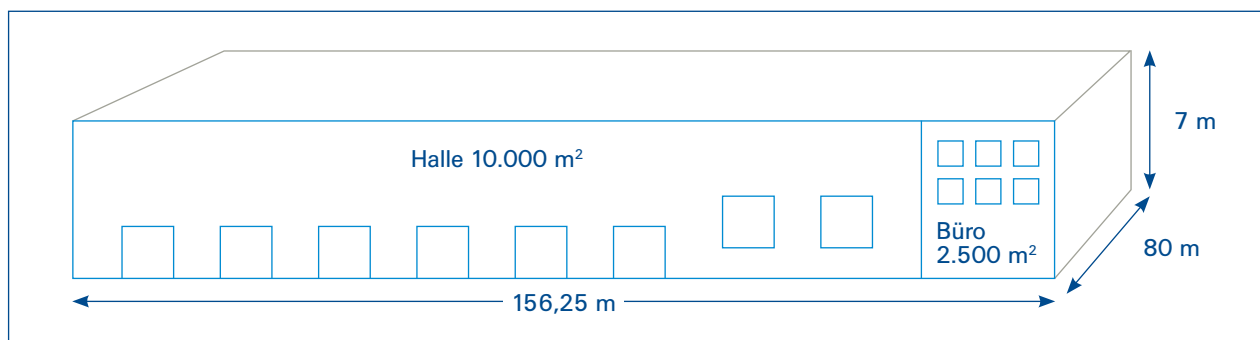


Abbildung 8: Produktionshalle - Ausstattungsklasse A (Quelle: IndustrialPort)

Produktionshallen der Ausstattungsklasse A sind Neubauobjekte mit einem Baualter von unter 10 Jahren und einer betrachteten Restlaufzeit von 50 Jahren. Die modernen Immobilien verfügen über eine Hallenhöhe von mindestens 6,5 m (im Rahmen dieser Studie wurden 7 m gewählt), mindestens 1 ebenerdige Tor je 1.500 m<sup>2</sup> sowie 2 Rampentore sind vorhanden. Die Tragkraft der Hallensole sowie die Tragfähigkeit der Überladebrücken betragen mindestens 5 t / m<sup>2</sup>. Wärmeversorgung sowie Brandschutzanlagen sind effizient angelegt. Sie verfügen über eine umfangreiche technische Ausstattung, die Lüftung, Sprinkleranlage, Dunkelstrahler, Heizung, Fördertechnik, Krananlagen und nutzungsspezifische Anlagen umfassen kann. Nach IndustrialPort lassen sich deutschlandweit von insgesamt 72.000 Produktionshallen einzig 7.320 mit einer Gesamtfläche von 14.160.000 m<sup>2</sup> der Ausstattungsklasse A zuordnen.



## Produktionshalle - Ausstattungsklasse B (3 ebenerdige Tore)

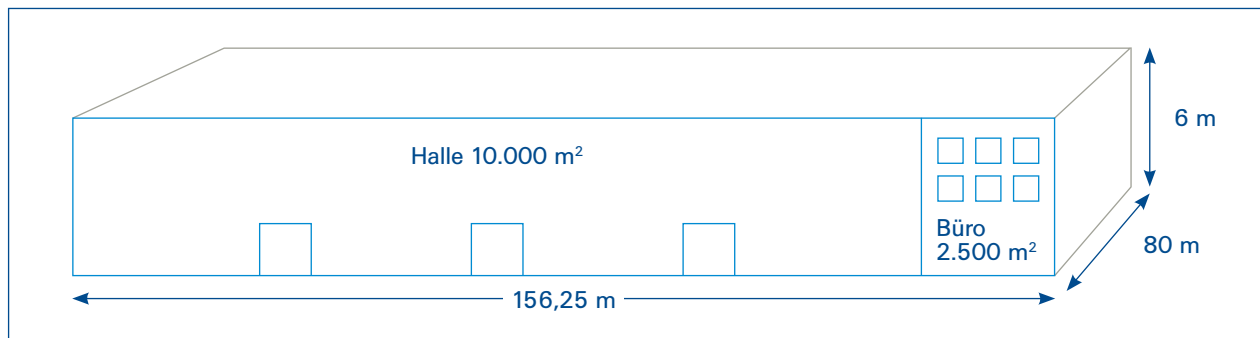


Abbildung 9: Produktionshalle - Ausstattungsklasse B (Quelle: IndustrialPort)

Produktionshallen der Ausstattungsklasse B sind nach Angaben von IndustrialPort in Deutschland mit 43.200 Immobilien am stärksten vertreten und haben ein Baualter von ca. 10 – 25 Jahren, die betrachtete Restlaufzeit beläuft sich auf maximal 40 Jahre. Die Hallenhöhe beträgt in etwa 6 – 6,5 m. Bei einer Produktionshalle mit 10.000 m<sup>2</sup> sind in der Regel 3 ebenerdige Tore vorhanden, mindestens jedoch 1 ebenerdige Tor je 3.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche. Die technische Ausstattung ist funktional angelegt.

## Produktionshalle - Ausstattungsklasse C (2 ebenerdige Tore)

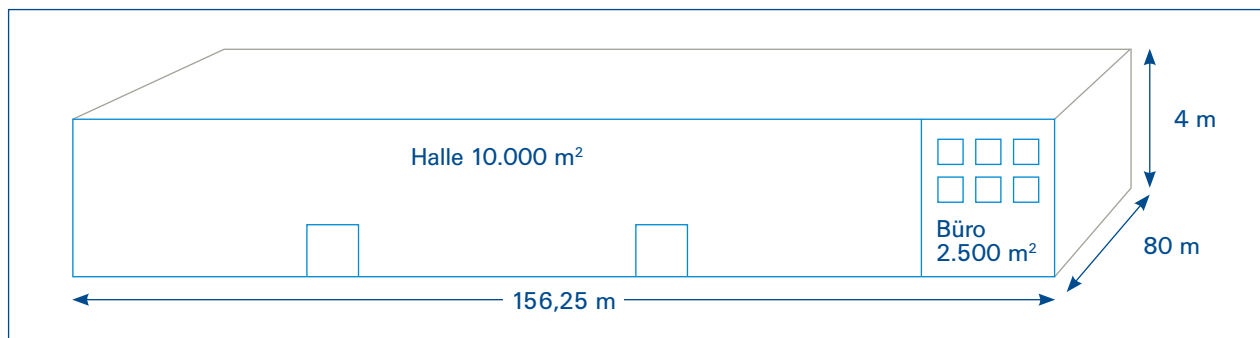


Abbildung 10: Produktionshalle - Ausstattungsklasse C (Quelle: IndustrialPort)

Logistikhallen der Ausstattungsklasse C sind Immobilien mit einem Baualter von mindestens 25 Jahren, die betrachtete Restlaufzeit entspricht 25 Jahre. Die eher einfach ausgestatteten Immobilien verfügen über eine Hallenhöhe von unter 6 m. Der Anteil von Toren beträgt weniger als 1 ebenerdige Tor je 3.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche.