



# 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



## 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
<b>Summe</b>	<b>11.429</b>	<b>100%</b>			<b>99.292.308</b>

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.



Bürogebäude, alle	A	B	C	Summe
Hausmeister	3,52	2,02	1,63	2,06
UHR+Glas	9,06	6,72	5,13	6,25
WiDi+Außen	1,33	0,81	0,45	0,74
Sicherheit	4,32	4,02	2,99	3,44
Technik	12,44	8,56	5,62	8,25
KGM	4,58	3,65	2,14	3,23

Tabelle 12: Bürogebäude, je Kategorie (Quelle: WISAG Facility Management Holding); alle Angaben in €/qm p.a.

Weitere Unterschiede in den Kosten entstehen lagebedingt. So beeinflussen z.B. unterschiedliche Tarifgebiete oder Witterungseinflüsse die Höhe der FM-Kosten.

Nachfolgende Tabellen stellen diese Kostenunterschiede exemplarisch für die unterschiedlichen Hauptnutzungsarten am Beispiel der Ausstattungsklasse B je Region dar:

Lagerhalle, B	Süd	Süd-west	Mitte	Nord-west	Nord	Nordost	Ost
Hausmeister	1,96	1,94	1,88	1,79	1,82	1,77	1,67
UHR+Glas	3,85	3,79	3,73	3,53	3,58	3,34	3,27
WiDi+Außen	0,99	0,96	0,95	0,88	0,83	0,77	0,82
Bewachung	3,06	3,03	2,96	2,81	2,85	2,69	2,61
Technik	7,06	7,02	6,97	6,58	6,63	6,10	6,09
KGM	2,14	2,11	2,04	1,95	1,98	1,91	1,80

Tabelle 13: Lagerhallen, Kategorie B, je Region (Quelle: WISAG Facility Management Holding); alle Angaben in €/qm p.a.

Logistikhalle, B	Süd	Süd-west	Mitte	Nord-west	Nord	Nordost	Ost
Hausmeister	2,61	2,56	2,57	2,42	2,43	2,19	2,24
UHR+Glas	4,48	4,42	4,44	4,17	4,19	3,77	3,85
WiDi+Außen	0,99	0,96	0,95	0,88	0,83	0,77	0,82
Bewachung	3,71	3,67	3,68	3,45	3,47	3,12	3,20
Technik	7,75	7,64	7,67	7,20	7,23	6,52	6,66
KGM	2,76	2,73	2,74	2,57	2,59	2,32	2,38

Tabelle 14: Logistikhallen, Kategorie B, je Region (Quelle: WISAG Facility Management Holding); alle Angaben in €/qm p.a.



Produktions- halle, B	Süd	Süd- west	Mitte	Nord- west	Nord	Nordost	Ost
Hausmeister	3,91	3,86	3,88	3,64	3,66	3,28	3,36
UHR+Glas	5,45	5,38	5,40	5,07	5,09	4,59	4,69
WiDi+Außen	1,46	1,43	1,43	1,34	1,31	1,20	1,24
Bewachung	5,34	5,03	5,28	4,96	4,98	4,49	4,59
Technik	17,67	17,42	17,50	16,43	16,51	14,85	15,19
KGM	5,57	5,49	5,51	5,18	5,20	4,68	4,78

Tabelle 15: Produktionshallen, Kategorie B, je Region (Quelle: WISAG Facility Management Holding); alle Angaben in €/qm p.a.

Bürogebäude, B	Süd	Süd- west	Mitte	Nord- west	Nord	Nordost	Ost
Hausmeister	2,16	2,13	2,14	2,01	2,02	1,81	1,86
UHR+Glas	7,19	7,10	7,13	6,69	6,72	6,05	6,18
WiDi+Außen	0,88	0,86	0,86	0,81	0,78	0,72	0,75
Bewachung	4,30	4,23	4,26	4,00	4,02	3,61	3,69
Technik	9,16	9,04	9,08	8,52	8,56	7,70	7,88
KGM	3,90	3,85	3,87	3,63	3,65	3,28	3,36

Tabelle 16: Bürogebäude, Kategorie B, je Region (Quelle: WISAG Facility Management Holding); alle Angaben in €/qm p.a.