

Logistik-FM: Preisgefälle von West nach Ost

Bei Logistikimmobilien sind zunehmend Green Buildings gefragt, so auch beim Multipark in Kelsterbach. Bild: MP Holding

Die Bewirtschaftung von Logistikimmobilien wird teurer. Gerade für das technische Gebäudemanagement fallen erhebliche Kosten an. Zudem zeigt sich ein regionales Preisgefälle von West- nach Ostdeutschland. Das sind Ergebnisse des zweiten FM-Kosten-Benchmark-Reports von IndustrialPort und Wisag.



Der Report hat FM-Kosten für rund 74 Mio. m² Hallenflächen in Deutschland analysiert. Er unterscheidet zwischen Lager-, Logistik- und Produktionshallen sowie deren Büroflächen. Lagerhallen sind eher einfach gehalten. Meist ist die Deckenhöhe niedrig und die Anzahl der Tore und Rampen überschaubar. Entsprechend günstig fallen in diesen Gebäuden die Bewirtschaftungskosten aus. Für Hausmeisterdienste sind laut dem Report im Schnitt 1,80 Euro/m² im Jahr zu zahlen. Unterhalts- und Glasreinigung schlagen zusammen mit 3,14 Euro/m² zu Buche. Winterdienst und die Pflege der Außenanlagen verursachen zusammen 0,72 Euro/m²,

die Bewachung 2,57 Euro/m² sowie das kaufmännische Gebäudemanagement 1,75 Euro/m².

Der größte Kostenpunkt ist allerdings das technische Gebäudemanagement mit 6,06 Euro/m². Summiert man die Betriebskosten, fallen also 16,04 Euro/m² an. Zum Vergleich: Die Jahresnettokaltmiete für Lagerhallen beträgt je nach Ausstattung und Standort 16,80 Euro/m² bis 54 Euro/m².

Bei Logistikhallen ist der Betrieb teurer als bei den Lagerhallen. Hier stehen jährlichen Mietkosten von 25,20 Euro/m² bis 56,40 Euro/m² Bewirtschaftungskosten von durchschnittlich 18,52 Euro/m² gegenüber. Der größte Kostenunterschied im Vergleich mit

den Lagerimmobilien besteht prozentual beim kaufmännischen Gebäudemanagement, für das bei Logistikimmobilien 2,39 Euro/m² anfallen. Beim Betrieb verursachen sie mehr Aufwand, denn sie dienen zusätzlich der Kommissionierung und Distribution von Waren. Sie sind zudem meist höher und größer gebaut und verfügen über mehr Tore und Technik.

„In einer ganz anderen Liga“ spielen dagegen laut dem Report die Produktionsimmobilien. Sie besitzen einen höheren Bedarf an Strom, Wasser oder Gas und höhere Ansprüche gegenüber Sicherheitstechnik, Brandschutz und Lüftungstechnik. Daneben stellen die Nutzer teils besondere Ansprüche und

verlangen z.B. Krananlagen, Aufzüge oder Reinräume. Das macht sich auch bei den Betriebskosten bemerkbar. Stolze 14,62 Euro/m² sind allein für das technische Gebäudemanagement zu berappen. Insgesamt summieren sich die Betriebskosten auf 31,83 Euro/m², also fast 72% mehr als bei den Logistik- und 87% mehr als bei den Lagerhallen. Das kaufmännische Gebäudemanagement fällt gegenüber letzteren ebenfalls fast dreimal so teuer aus. Da können auch die Büroflächen nicht mithalten, deren Bewirtschaftung insgesamt 22,85 Euro/m² kostet. Dabei entfallen auf das technische Gebäudemanagement 7,91 Euro/m² und auf das kaufmännische 3,10 Euro/m².

Neben den Gebäudetypen vergleicht der Report auch die Betriebskostenunterschiede zwischen den deutschen Regionen. Auch hier zeigen sich Abweichungen. Eine Lagerhalle der Kategorie B, das heißt etwa 10.000 m² Fläche, zehn bis 25 Jahre alt und drei Rampentore, verursacht z.B. in der Region Süd 18,16 Euro/m², in der Region Ost dagegen nur 15,50 Euro/m². Bei den Logistikhallen reicht die Palette der Kosten von 17,81 Euro/m² in der Region Nordost bis zu 21,25 Euro/m² im Süden. Der Betrieb einer Produktionsimmobilie dieser Kategorie verschlingt im Nordosten 31,59 Euro/m² und im Süden 37,60 Euro/m². Insgesamt macht sich im Vergleich der Regionen demnach

nicht nur bei der Kaltmiete, sondern auch bei den Betriebskosten ein deutliches Preisgefälle von Süd nach Nord und von West nach Ost bemerkbar. Auffällig ist allerdings, dass die Region Ost bei der Miete über alle Immobilienarten hinweg die niedrigsten Kosten aufweist, während sie bei den Betriebskosten von Logistik- und Produktionshallen den vorletzten Platz hinter dem Nordosten belegt.

Höhere Löhne und Materialkosten

Gegenüber dem ersten Bericht im Jahr 2012 haben die Kosten über alle Leistungen hinweg zugelegt. „Als wesentliche Preistreiber haben wir neben der Inflation die Steigerung der Löhne und der Materialkosten ausgemacht“, berichtet Peter Salostowitz, Geschäftsführer von IndustrialPort. Für die Zukunft sei mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen.

Auf Kundenseite steigt laut dem Report zudem spürbar die Nachfrage nach einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Hallenimmobilien. Viele Investoren würden nur noch Logistikgebäude kaufen, wenn sie mit einem entsprechenden Nachhaltigkeitslabel versehen sind. **law**

Die Technik ist am teuersten Kosten einer Standard-Logistikhalle

Logistikhalle Kategorie B	Süd	Südwest	Mitte	Nordwest	Nord	Nordost	Ost
Anzahl	52	125	94	136	84	28	47
Ø BGF in m ²	17.827,90	13.179,18	12.394,59	18.440,62	12.008,69	13.645,73	9.416,93
Hausmeister	2,50	2,46	2,47	2,32	2,33	2,10	2,15
Unterhalts- und Glasreinigung	4,25	4,19	4,21	3,95	3,97	3,57	3,65
Winterdienst und Außenanlagen	0,95	0,92	0,91	0,85	0,8	0,74	0,79
Bewachung	3,47	3,43	3,44	3,23	3,25	2,92	2,99
Technik	7,43	7,33	7,36	6,91	6,94	6,25	6,39
Kaufmännisches Gebäudemanagement	2,65	2,62	2,63	2,47	2,48	2,23	2,28
Summe	21,25	20,95	21,02	19,73	19,77	17,81	18,25

Alle Kostenangaben in Euro/m²/a, Logistikhalle Kategorie B (Standardausstattung: 10 bis 25 Jahre alt, Hallenhöhe 7 m bis 10 m, drei Rampentore, Heizung und Brandschutz ausreichend).
© Immobilien Zeitung; Quelle: Wisag FM

Der FM-Kostenreport wird zur Messe transport logistic veröffentlicht, die vom 5. bis 8. Mai 2015 in München stattfindet. Er ist ab dann auf www.iz-shop.de erhältlich.