

2021 / 22



OFFICE IMPACT REPORT

**EXCLUSIVE
PREVIEW**

NEO

VISION

€ KAPITAL

Anlageobjekt (Investoren)

Miet- und Verkaufserlöse [EUR]

Nebenkosten [EUR]

Nicht umlegbare Betriebskosten [EUR]

Produktionsmittel (Selbstnutzer)

Verfügbarkeit [%]

Betriebs- und Instandhaltungskosten [EUR]

Werterhalt [EUR]

UMWELT

Energiebedarf und -erzeugung

Strom [kWh], Heizung [kWh],
Kühlung [kWh], Primärenergie-
träger [Öl, Gas, Wind, Sonne
etc.] Fernwärme

Emissionen

CO₂ [t], Abfall [kg], Abwasser [m³]

Mobilität

Anbindung,
Strecke/Verkehrsmittel [CO₂]

MENSCH

Gesundheit

Zufriedenheit, Krankenstand [d]

Produktivität

Umsatz [EUR], Zeit [t],
Innovationsgrad [%]

Arbeitsumgebung

Flächenbedarf [m²/AP]
Bürotyp [Einzel-, Gruppen-,
Großraumbüro]
Ausstattung [diverse]

NEO ist der offizielle Nachfolger des etablierten OSCAR's – und zugleich der Beginn eines neuen Kapitels der strategischen Bedeutung von Kennzahlen für die Immobilienwirtschaft. Im Mittelpunkt stehen auch weiterhin die Analyse der Nebenkosten für Asset und Property Manager sowie der Vollkosten für alle Selbstnutzer. Denn das aktive Management der immobilienbezogenen Kosten ist auch weiterhin ein wichtiger Stellhebel zur Erfüllung der Renditeerwartungen von Investoren und zur Optimierung der Total Cost of Ownership.

In der Gesellschaft findet jedoch ein Umdenken statt. Das treibt den Gesetzgeber an, neue Kriterien und Ziele im Rahmen der ESG-Regulatorik zu definieren und beschleunigt den Wandel der Arbeitswelt. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, braucht unsere Branche dringend neue Lösungsansätze und hierfür zunächst verlässliche Daten und auch Benchmarks.

NEO verfolgt die Vision, alle aus der Büronutzung resultierenden „Impacts“ zu definieren, zu erheben und zu bewerten. Auf diese Weise erhalten Nutzer, Eigentümer und deren Dienstleister eine neutrale Standpunktbestimmung und Antworten auf dringende Fragen:

- Wie weit können Emissionen reduziert werden, um die Klimaziele von Paris zu unterstützen?
- Wie hoch dürfen Betriebskosten sein, wenn ein Bürogebäude zertifiziert, smart oder grün ist?
- Was müssen Bürogebäude leisten, damit die Nutzer gern aus dem Home Office zurückkehren?

Um antworten zu können muss man zunächst die richtigen Fragen stellen. Zu diesem Zweck hat sich NEO einen erfahrenen Beirat zugelegt, der die verschiedenen Perspektiven der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Bürogebäuden repräsentiert. Gemeinsam haben wir

begonnen, relevante Daten zu definieren, um die Bürogebäude der Gegenwart noch besser zu verstehen und richtungsweisende Impulse für die Optimierung geben zu können.

Die Ergebnisse des ersten NEO haben in dieser Hinsicht auch klare Grenzen aufgezeigt. Die Datenverfügbarkeit in den Themen Energie & CO₂, New Work und Smart Buildings sind hinter den Erwartungen zurückgeblieben.

Dennoch konnten wichtige Kennzahlen bspw. zum Endenergie- und zum Flächenverbrauch gewonnen werden. Weiterführende, wichtige Daten bspw. zu Primärenergieträgern oder Bürotypen sind hingegen Mangelware. Ob diese Daten nicht verfügbar sind oder ob die Bereitschaft, sich mit nicht monetären Daten zu befassen verbesserungswürdig ist, muss dringend geklärt werden. Eine Schlussfolgerung kann daraus bereits jetzt gezogen werden: Das Management dieser Daten muss zur Chefsache werden. Denn was man nicht messen kann – kann man nicht lenken.*

Deutlich erfreulicher sieht es bei den Daten der Betriebskosten aus – obwohl oder gerade weil das Jahr 2020 wegen der Pandemie alles andere als „normal“ war. Die Auswertung zeigt, dass die einzelnen Kostenarten ganz unterschiedlich auf die veränderte Büronutzung reagiert haben.

*Peter F. Drucker (1909-2005)

601

Bürogebäude

Selbstnutzer

293
Gebäude



4,9 | Mio.
m²

identische Gebäude mit 2018

81%



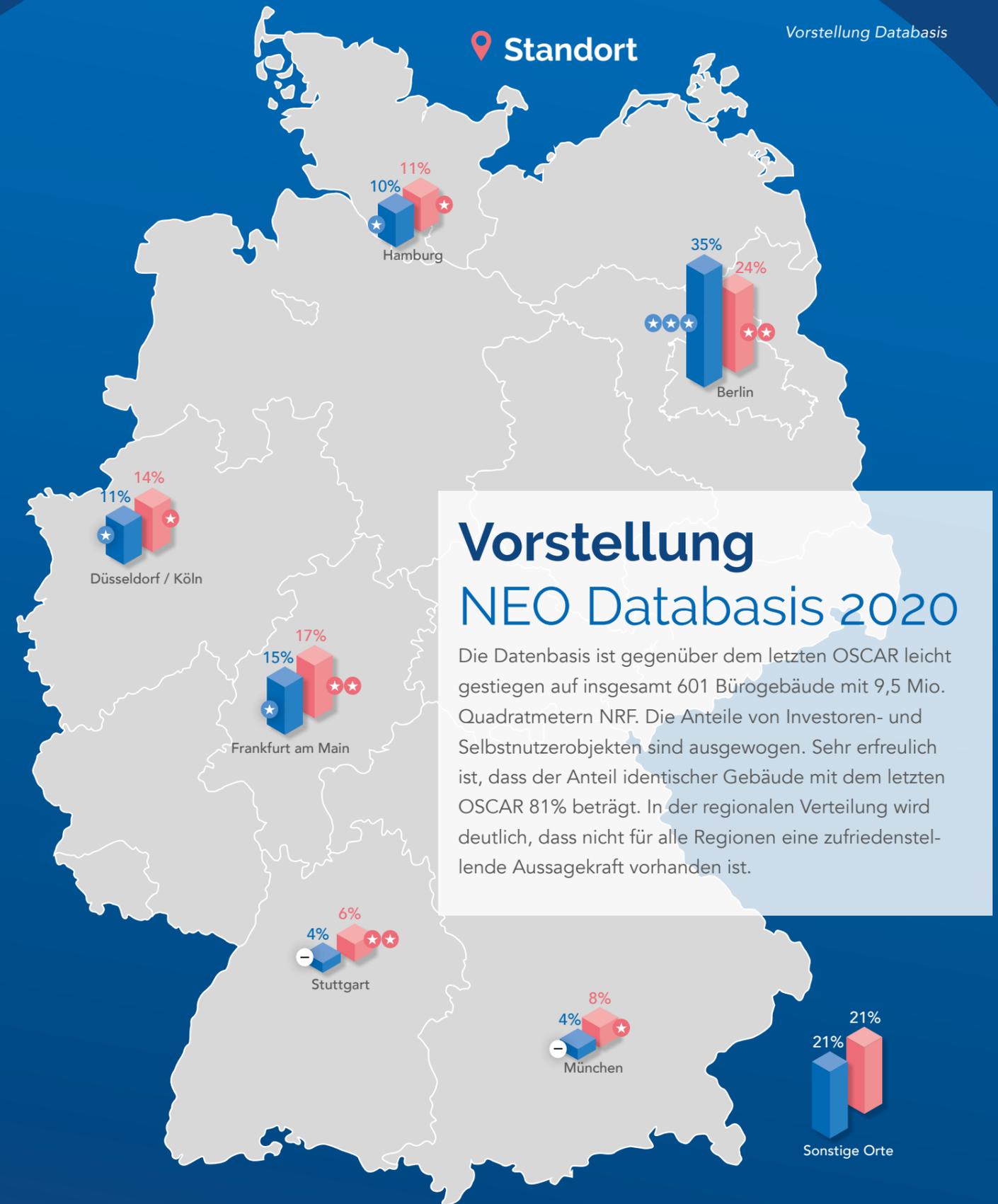
308
Gebäude

Investor

4,6 | Mio.
m²

9,5

Mio. m²



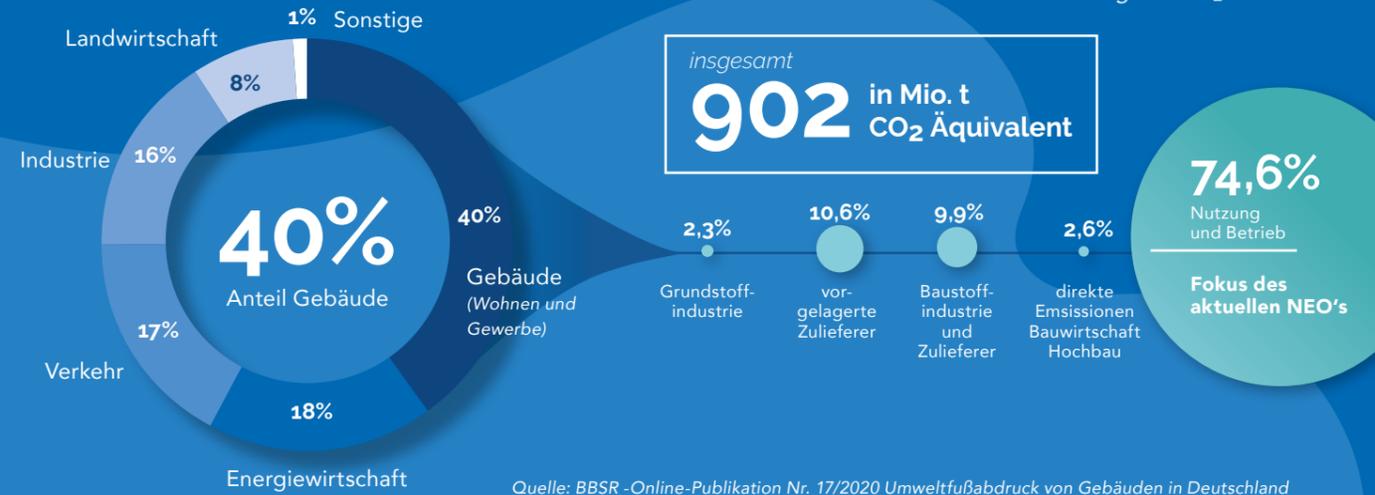
Vorstellung NEO Databasis 2020

Die Datenbasis ist gegenüber dem letzten OSCAR leicht gestiegen auf insgesamt 601 Bürogebäude mit 9,5 Mio. Quadratmetern NRF. Die Anteile von Investoren- und Selbstnutzerobjekten sind ausgewogen. Sehr erfreulich ist, dass der Anteil identischer Gebäude mit dem letzten OSCAR 81% beträgt. In der regionalen Verteilung wird deutlich, dass nicht für alle Regionen eine zufriedenstellende Aussagekraft vorhanden ist.

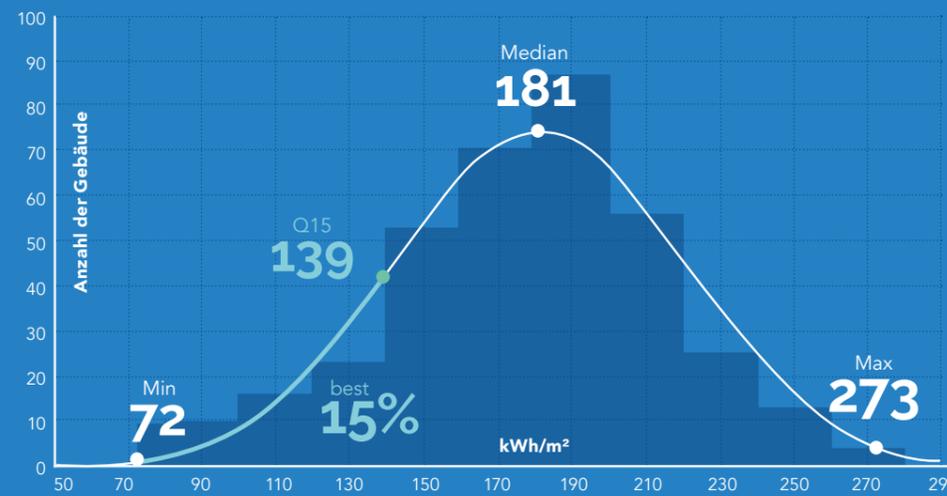
- *** Hohe Aussagekraft
- ** Mittlere Aussagekraft
- * Eingeschränkte Aussagekraft
- Keine Aussagekraft

■ Selbstnutzer
■ Investor

Energie & CO₂

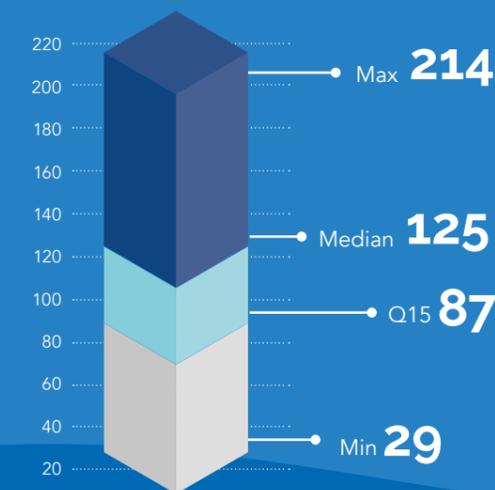


Endenergieverbrauch / NRF [kWh/m²]*



Gemäß „ANHANG zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien, anhand deren bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leistet, und anhand deren bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet“ benötigen „Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, besitzen mindestens ein Energy Performance Certificate der Klasse A. Alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb und belegt anhand geeigneter Nachweise“ (S. 194 Art. 7.7 Nr. 1)

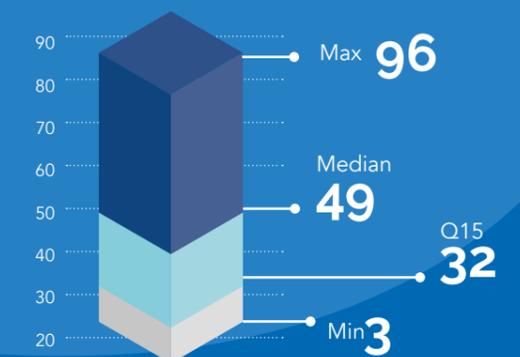
Heizung / NRF [kWh/m²]*



Auf Heizung entfällt der größte Anteil, der je nach Primärenergieträger auch die größten CO₂ Emissionen verursacht. Für die effektive Reduktion ist häufig ein intensiver Eingriff in die Haustechnik notwendig.

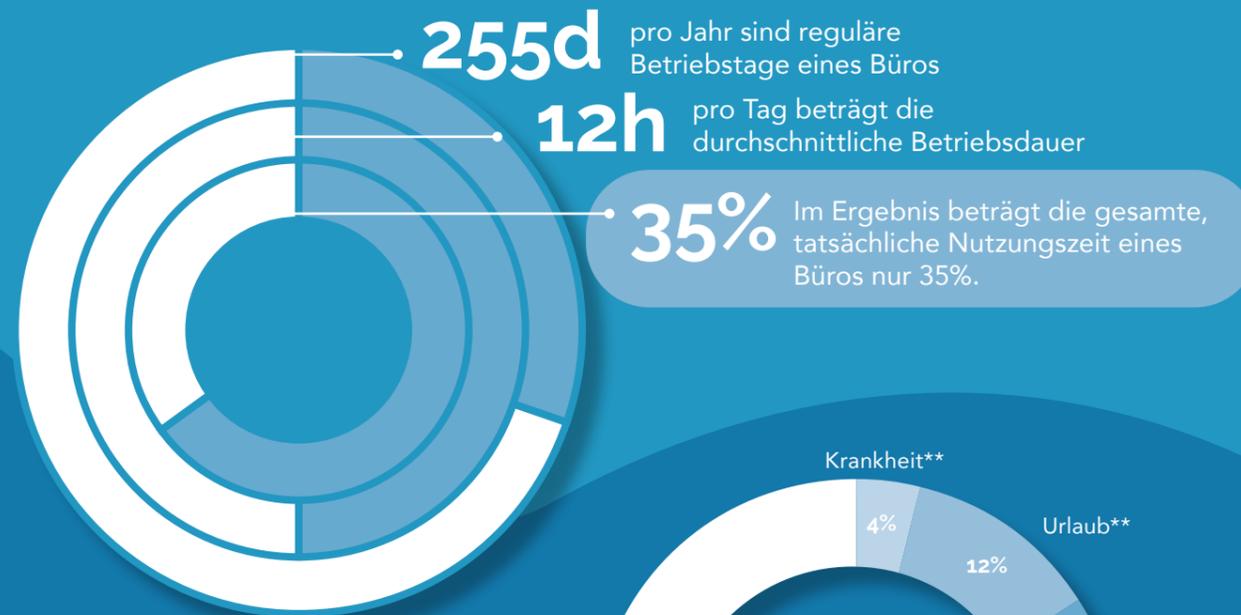
* Für diese Auswertung wurde ein mittlerer Primärenergiefaktor (PEF) von 1,0 angenommen, da für 94% der betrachteten Gebäude keine Primärenergieangaben gemacht wurden. Die PEF betragen gemäß § 22 GEG und Anlage 4 GEG für fossile Brennstoffe rund 1,2, für netzbezogenen Strom 1,8 und für gebäudenah erzeugten Strom aus PV oder Windkraft 0,0.

Stromverbrauch / NRF [kWh/m²]*



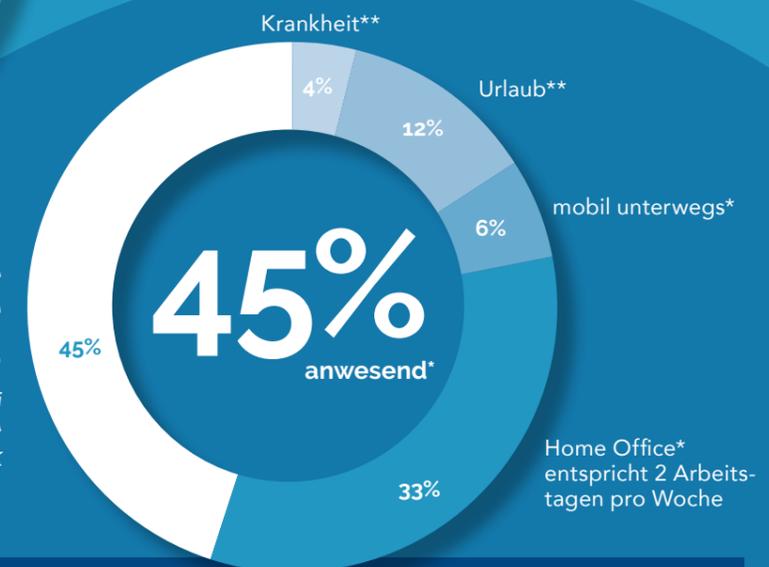
Strom hat einen vergleichsweise kleinen Anteil und kann unkompliziert auf CO₂ neutralen Ökostrom umgestellt werden.

Tatsächliche Nutzungszeit eines Bürogebäudes

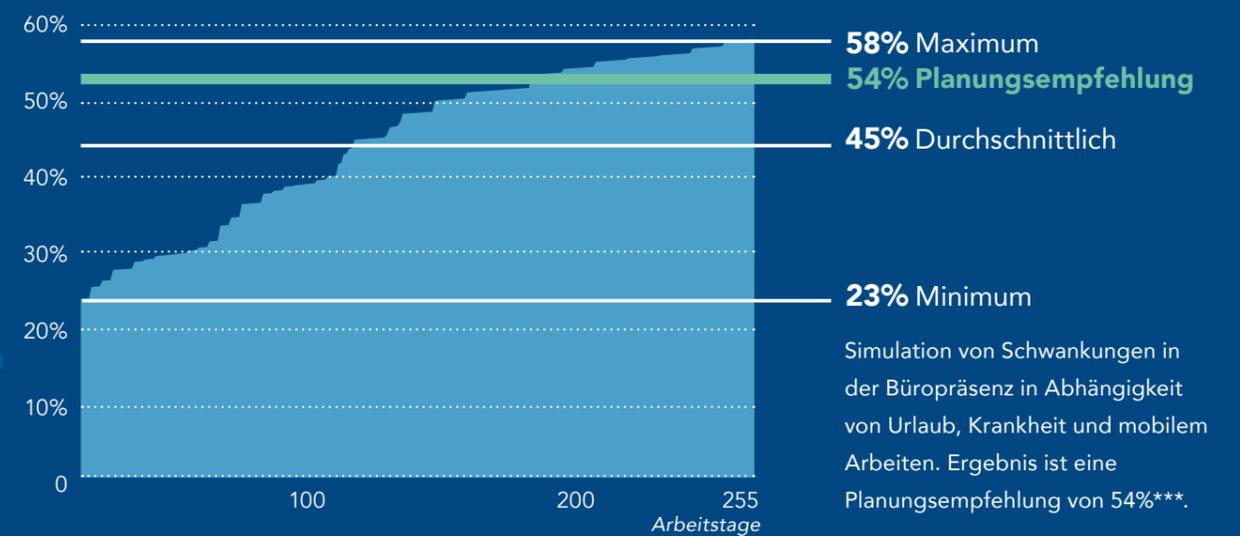


Reduzierte Anwesenheit durch Home Office und Third Places

*Basis: Eurocres-Benchmarks bei 40% home office über 100% MA
** Quellen: statista, DAK



Büropräsenz nach Anzahl Mitarbeiter u. Arbeitstage 2020



***Basis: Monte-Carlo-Simulation Eurocres

NEW WORK



Nebenkosten

6.1 Gesamtkosten

Mietnebenkosten sind Kosten, die - zusätzlich zur Miete - durch die Nutzung einer Immobilie entstehen und im Mietvertrag definiert sind. Für die Wohnungswirtschaft sind die als „umlegbare Nebenkosten“ bekannten Betriebskosten in § 556 BGB und §§ 1, 2 BetrKV aufgeführt. Im gewerblichen Bereich herrscht Vertragsfreiheit. Trotzdem orientieren sich viele mietvertragliche Regelungen an der BetrKV. Um einen besseren Vergleich mit Vorjahreswerten zu erhalten, orientiert sich dieser NEO an der Kostenartenstruktur des OSCAR, der bis 2019 (Daten 2018) von JLL veröffentlicht wurde. Die Werte für das Jahr 2019 wurden anhand spezifischer Indizes hochgerechnet. Die Kosten für das Jahr 2020 verstehen sich in € ohne MwSt. pro Monat. Als Bezugsgröße dient die Nettoraumfläche (NRF).

Nebenkosten (Investor)	2017	2018	2019	2020
Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,56	0,56	0,52	0,50
Versicherung	0,13	0,13	0,16	0,16
Bedienen, Inspektion, Wartung	0,52	0,50	0,73	0,99
Strom	0,43	0,43	0,51	0,53
Heizung	0,50	0,48	0,52	0,52
Wasser und Abwasser	0,13	0,12	0,12	0,08
Reinigung	0,34	0,34	0,45	0,51
Sicherheit	0,31	0,31	0,32	0,35
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,35	0,36	0,36	0,35
Hausmeister	0,30	0,30	0,33	0,36
Sonstige BK	0,16	0,17	0,08	0,07
Gesamt in EUR / m² NRF	3,74	3,69	4,08	4,42

2017: gemäß OSCAR Report 2018 // 2018: gemäß letztem OSCAR Report 2019 // 2019: keine OSCAR Erhebung; Werte prognostiziert aus Vorjahreswerten und spezifischen Preisindizes // 2020: Erster NEO Report 2021

In die Nebenkostenanalyse sind 308 Bürogebäude von Investoren, Asset und Property Managern mit 4,6 Mio. m² NRF eingeflossen. Neben der Kosten-Gesamtübersicht wurden leistungsrelevante Cluster gebildet, die es ermöglichen, Kosten- und Leistungsunterschiede besser zu bewerten.

Die Kosten 2020 haben sich mit 4,42 € im Vergleich zu 2019 mit 4,08 € um ca. 8 % erhöht und damit einen neuen Höchststand erreicht. Verantwortlich dafür waren hauptsächlich Reinigungs- (+13 %) und Wartungsleistungen (+15 % ohne Bedienen). Diese Veränderungen waren geprägt durch die Erhöhung des Mindestlohns einerseits und die Folgen der Corona-Pandemie wie Lockdown, Homeoffice und die Erhöhung der Hygieneanforderungen andererseits. Die restlichen Kostenkategorien sind weitgehend stabil geblieben.

VOLL- kosten

7.1 Gesamtkosten

Die Vollkosten betrachten die Betriebskosten 2020 selbstgenutzter Bürogebäude in Anlehnung an die Struktur der Nebenkostenanalyse. Im Vergleich zu dieser enthalten die Vollkosten neben den bei einer Anmietung anfallenden Mietnebenkosten die beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Bauinstandhaltung) sowie die nutzerspezifischen Betriebskosten des Mietbereichs wie Unterhaltseinnigung und Strom. In den Vollkosten sind sowohl die Kosten für selbst erbrachte Leistungen (Personal- und Sachkosten) als auch die Fremdkosten (z.B. aus Dienstleistungsverträgen) für die bewerteten Kostenkategorien enthalten. Die Kosten verstehen sich in € ohne MwSt. pro Monat für das Jahr 2020. Als Bezugsgröße dient die Nettoraumfläche (NRF). Die Positionen Zinsen und Abschreibungen - ein signifikanter Kapitalkostenanteil an den Vollkosten - wird im NEO mangels Interesse nicht mehr ausgewiesen.

€/m ² NRF/Monat	2017	2018
Zinsen	-	-
Öffentliche Abgaben/Entsorgung	0,50	0,50
Versicherungen	0,16	0,16
Wartung, Instandsetzung, Hausmeister	1,55	1,51
Strom	0,83	0,82
Wärme/Kälte	0,50	0,48
Wasser,Kanal	0,14	0,14
Reinigung,Sonstiges	0,88	0,89
Bewachung	0,60	0,61
Verwaltung	0,44	0,44
AfA	-	-
Bauunterhalt	0,20	0,20
Gesamt	5,79	5,75

€/m ² NRF/Monat	2019	2020
Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,48	0,46
Versicherung	0,16	0,16
Bedienen, Inspektion, Wartung	0,97	0,96
Strom	0,84	0,78
Heizung	0,56	0,61
Wasser und Abwasser	0,13	0,11
Reinigung	0,88	1,02
Sicherheit	0,68	0,72
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,38	0,35
Hausmeister	0,37	0,40
Instandsetzung baulicher Anlagen	0,12	0,14
Instandsetzung technischer Anlagen	0,26	0,31
Gesamt	5,83	6,02

Die Vollkostenanalyse beinhaltet 293 Bürogebäude von Selbstnutzer wie der Öffentlichen Hand und der Industrie mit 4,9 Mio. m² NRF. Neben der Kosten-Gesamtübersicht wurden auch hier leistungsrelevante Cluster gebildet, die es ermöglichen, Kosten- und Leistungsunterschiede besser zu bewerten und auch mit entsprechenden Nebenkostenleistungen vergleichen zu können.

Die Vollkosten 2020 haben sich mit 6,02 € im Vergleich zu 2019 mit 5,83 € um ca. 4 % erhöht und damit auch hier einen neuen Höchststand erreicht – obwohl ab April viele Bürogebäude pandemiebedingt nur eingeschränkt genutzt wurden. Verantwortlich dafür waren hauptsächlich die konjunkturbedingten Preissteigerungen bei den Instandsetzungskosten (+19%), die Wartungs-/Inspektionskosten wegen des „Dauerbetriebs“ von Lüftungs- und Klimaanlage sowie häufigerem Filter-Wechsel sowie die Reinigungskosten (+16 %), die von der Erhöhung des Mindestlohns einerseits und vor allem von den gestiegenen Hygieneanforderungen andererseits geprägt waren.

Vorstellung BEIRAT

**An der Seite der BAUAKADEMIE
engagieren sich renommierte
Unternehmen, die die verschiedenen
Perspektiven der Bereitstellung
und Nutzung von Bürogebäuden
repräsentieren. Mit ihrer Hilfe
wurden neue Daten definiert und
Auswertungen entwickelt.**

Trotz dieser herausgehobenen Stellung
haben die Unternehmen im Beirat keinen
Zugriff auf die von den Teilnehmern
bereitgestellten Daten und Informationen.

Gemeinsam mit dem Beirat heben wir den
NEO auf ein strategisch relevantes Level.
Die Definition, Vorhaltung und Bereitstellung
von Daten braucht mehr Unterstützung des
Managements – sowohl auf Seiten der
Selbstnutzer und insbesondere auf Seiten der
Investoren, Asset und Property Manager.

Mitglieder des Beirats

Dirk Dittrich

Edge Technologies GmbH
Director Corporate Relations
ddi@edge.tech

Andreas Flechtner

MVGM Property Management Deutschland GmbH
Executive Director / Syndikusrechtsanwalt
a.flechtner@mvgm.com

Dave Gebauer

ENGIE Deutschland GmbH
Regionalleiter / Prokurist
dave.gebauer@engie.com

Andreas Kühne

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
Managing Partner
andreas.kuehne@bauakademie.de

Nils Lueken

Gegenbauer Holding SE & Co. KG
Mitglied des Vorstands
nils.lueken@gegenbauer-rgm.de

Dr. Sven Weberbauer

KPMG AG
Director
sweberbauer@kpmg.com

Sven Wingerter

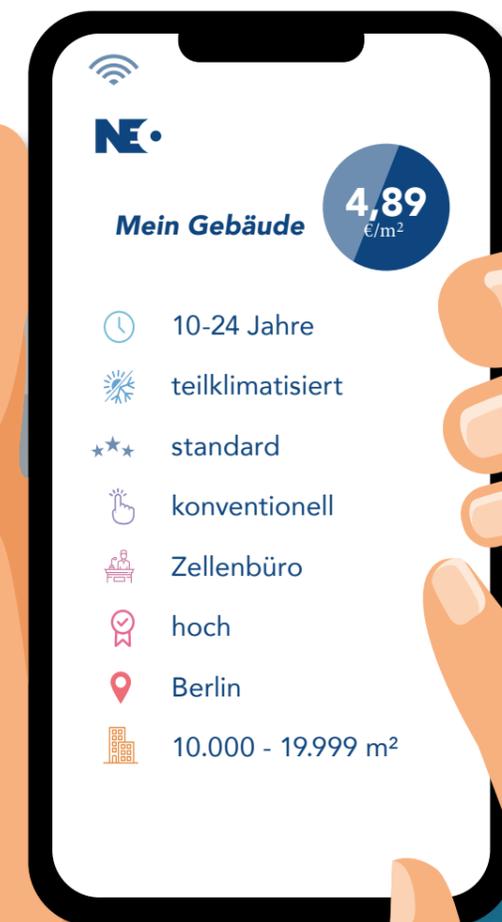
Eurocres Consulting GmbH
Managing Partner
s.wingerter@eurocres.com

myNEO App

REMO

Wer darüber hinaus die eigenen Betriebskosten mit den offiziellen NEO Daten vergleichen möchte kann im Real Estate Monitor seine Gebäude erfassen auch benchmarken. Im Ergebnis werden die Abweichungen zu marktüblichen aber auch zu echten Best Performern aufgezeigt und konkrete Einspar- und Optimierungsziele abgeleitet.

	Alter	Klima	Gebäudequalität	Technologie	Bürotyp	Servicelevel	Standort	Größe
+ Aufpreis	< 5 Jahre	vollklimatisiert	exklusiv	vollautonom	Open Space	einfach		≥ 50.000m ²
	5-9 Jahre	vollklimatisiert	gehoben	semiautonom	Gruppenstruktur	mittel		20.000m ² -49.999m ²
	10-24 Jahre	teilklimatisiert	standard	konventionell	Zellenbüro	hoch	Berlin	10.000m²-19.999m²
- Abschlag	≥ 25 Jahre	nicht klimatisiert	schlicht			exklusiv	Düsseldorf/Köln	5.000m ² -9.999m ²
							Frankfurt	1.000m ² -4.999m ²
							Hamburg	< 1.000m ²
							München	
							Stuttgart	



Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit NEO Daten



So individuell und einzigartig wie jedes Gebäude ist, so unterschiedlich sind auch seine Betriebskosten. Damit die Erstellung von gebäudespezifischen, möglichst exakten Betriebskostenprognosen oder- vergleichen einfach und unkompliziert wird, haben wir die NEO OneClick App entwickelt.

Einfach registrieren und anhand dieser Cluster das eigene Wunschgebäude definieren. Das Ergebnis kann als offizieller NEO Report gespeichert werden.

								
	Alter	Klima	Gebäudequalität	Technologie*	Bürotyp*	Servicelevel	Standort	Größe
	< 5 Jahre	nicht klimatisiert	schlicht	konventionell	Zellenbüro	einfach	Berlin	< 1.000m ²
	5–9 Jahre	teilklimatisiert	standard	semiautonom	Gruppenstruktur	mittel	Düsseldorf/Köln	1.000m ² –4.999m ²
	10–24 Jahre	vollklimatisiert	gehoben	vollautonom	Open Space	hoch	Frankfurt	5.000m ² –9.999m ²
	≥ 25 Jahre		exklusiv			exklusiv	Hamburg	10.000m ² –19.999m ²
							München	20.000m ² –49.999m ²
							Stuttgart	≥ 50.000m ²
Verwaltung (kfm. und techn.)	–	–	–	–	–	–	✓	✓
Hausmeister	–	–	–	–	–	✓	✓	✓
Wasser und Abwasser	–	–	–	✓	✓	–	✓	–
Heizung	✓	✓	✓	–	✓	–	–	–
Strom	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–
Reinigung	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bedienen, Inspektion, Wartung	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–
Sicherheit	–	–	–	–	–	✓	✓	–
Steuern, Abgaben, Entsorgung	–	–	–	–	–	–	✓	–
Versicherungen	–	–	✓	✓	–	–	–	–
Instandsetzung techn. Anlagen**	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–
Instandsetzung baul. Anlagen**	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–

* kann nicht abgebildet werden mangels repräsentativer Daten | ** nur bei Selbstnutzern relevant (Vollkosten)

Clusterung

Als Cluster werden merkmals-homogene Datengruppen bezeichnet - also Gebäude, die gleiche Eigenschaften aufweisen. Je mehr Eigenschaften übereinstimmen (z.B. Alter, Standort, Größe) desto besser ist die Vergleichbarkeit. Im Umkehrschluss wird die Anzahl der Vergleichsobjekte in der Statistik immer kleiner.

Die nebenstehende Grafik verdeutlicht

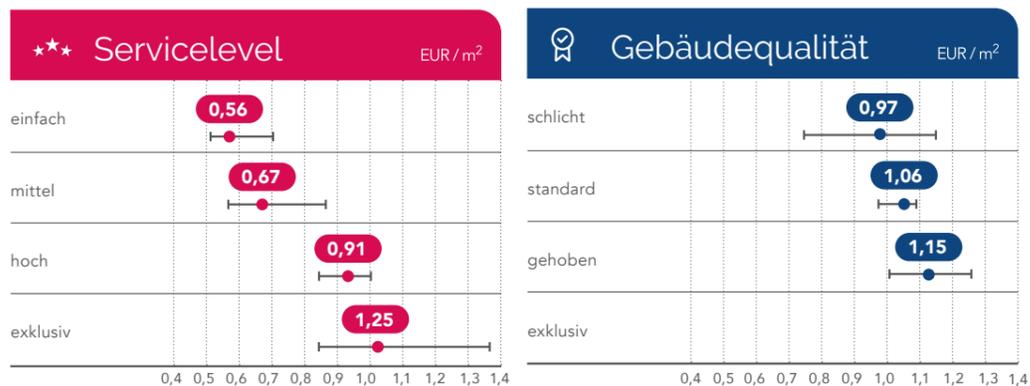
- welche Cluster grundsätzlich sinnvoll und in NEO tatsächlich verfügbar sind
- wie diese Cluster in sogenannte Clustermerkmale unterteilt werden und
- welche Betriebskostenarten überhaupt von welchem Cluster beeinflusst werden.

In der ausführlichen Analyse der einzelnen Neben- und Vollkosten werden gezielt diejenigen Cluster abgebildet, die erfahrungsgemäß eine signifikante und kausale Ursache-Wirkungs-Beziehung aufweisen. In der Tabelle sind diese mit einem Häkchen gekennzeichnet.

7.7 Reinigung

1,02
EUR/m²
+17%

Bei den Kosten für die Reinigung haben sich die Erhöhung des Mindestlohns auf 9,35 € sowie die erhöhten Corona-Hygienemaßnahmen besonders stark ausgewirkt. Sie bilden mit 1,02 € den größten beeinflussbaren infrastrukturellen Kostenblock. Den Schwerpunkt bildet dabei die Unterhaltsreinigung. Größter Treiber ist der Servicelevel (einfach 0,56 €, exklusiv 1,25 €), der im Wesentlichen vom Reinigungsintervall und der Verfügbarkeit von Vorortpersonal geprägt ist. Diese Unterschiede machen sich auch bei der regionalen Betrachtung bemerkbar (Außerhalb der Top 6-Städte 0,97 €, Hamburg 1,19 €). Einen sichtbaren aber weniger starken Einfluss hat die Objektgröße, wo die Skalierungseffekte offensichtlich an ihre Grenzen kommen.



Copyright © BAUAKADEMIE Performance Management GmbH, 2021.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere 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. Schutzgebühr: 490 € zzgl. gesetzl. MwSt.



Alexanderstraße 9
10178 Berlin
www.bauakademie.de