



NEW WORK



Future Vision

OFFICE IMPAIRTS

Definieren.
Erheben.
Bewerten.
Handeln.

NEO ist der offizielle Nachfolger des OSCAR's, der bis 2019 in Kooperation mit JLL erschienen ist. Ein Beirat begleitet die Ausgestaltung der neuen Zielsetzung:

NEO verfolgt die Vision, alle aus der Büronutzung resultierenden „Impacts“ zu definieren, zu erheben und zu bewerten.

Auf diese Weise erhalten Nutzer und Eigentümer sowie deren Dienstleister eine neutrale Standpunktbestimmung und Antworten auf die dringenden Herausforderungen der Zeit.

€ KAPITAL

Wie hoch dürfen Betriebskosten sein, wenn ein Bürogebäude zertifiziert, smart oder grün ist?

UMWELT

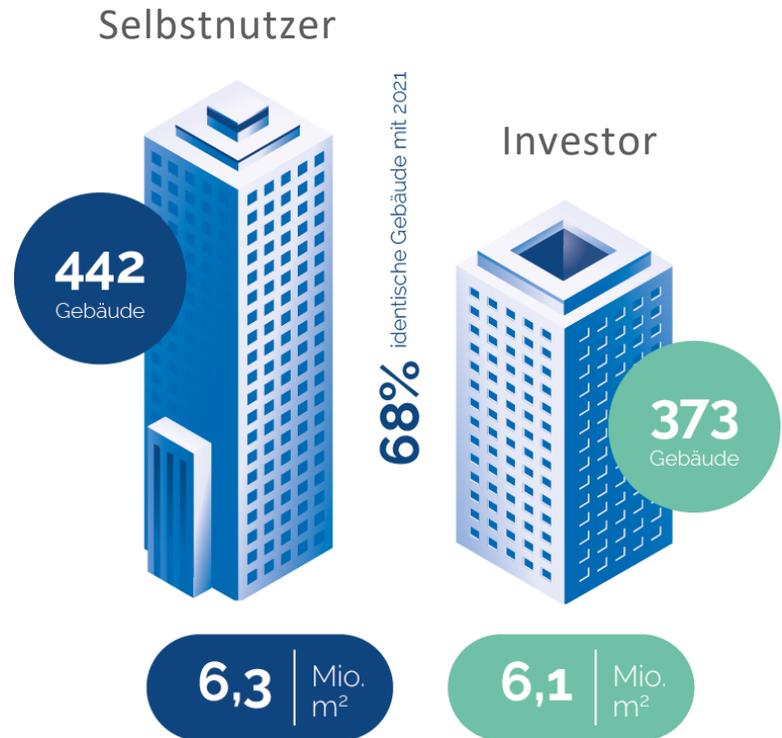
Wie weit können Emissionen reduziert werden, um die Klimaziele von Paris zu unterstützen?

MENSCH

Was müssen Bürogebäude leisten, damit die Nutzer gern aus dem Home Office zurückkehren?



Teilnehmer & Daten



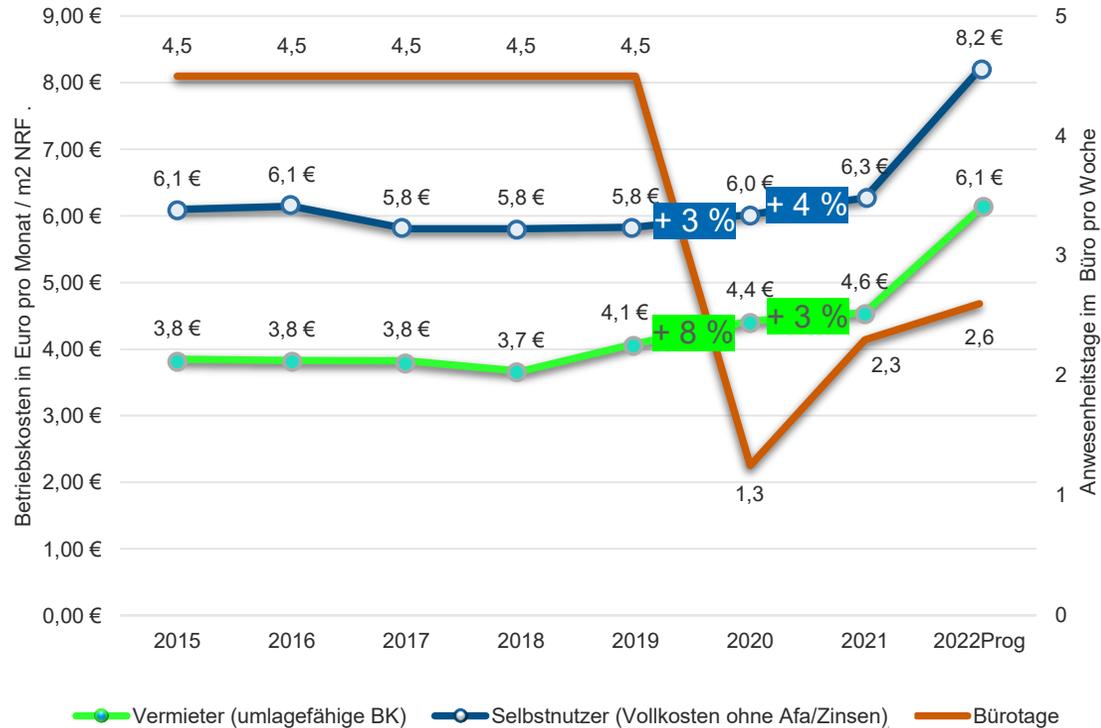
815
Bürogebäude

12,5
Mio. m²

VIELEN DANK !!! 48 Unternehmen die mit eigenen Gebäuden zum NEO 2022 beigetragen haben u.a.

AGO GmbH Energie + Anlagen
Alpine Immobilien GmbH
alstria office REIT-AG
AXA Konzern Aktiengesellschaft
Axel Springer Services & Immobilien GmbH
Bayer AG
Berliner Stadtreinigung
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
BlueArc Real Estate GmbH & Co. KG
Bundesagentur für Arbeit
CA Immo GmbH
CELLS Property Investors GmbH
Covestro Deutschland AG
DSV Immobilien Service GmbH & Co. KG
EnBW AG
Freudenberg Real Estate GmbH
GENO-Haus Verwaltungsgesellschaft GmbH+Co.KG Stuttgart
Gruner+Jahr Deutschland GmbH
HASPA HanseGrund GmbH
Hines Asset Services GmbH
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft
LUWIN Real Estate
Mann+Hummel GmbH
Merck Real Estate GmbH
MVGGM Property Management Deutschland GmbH
Sprinkenhof GmbH
Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH
Tectareal Asset Services GmbH

Entwicklung der Betriebskosten

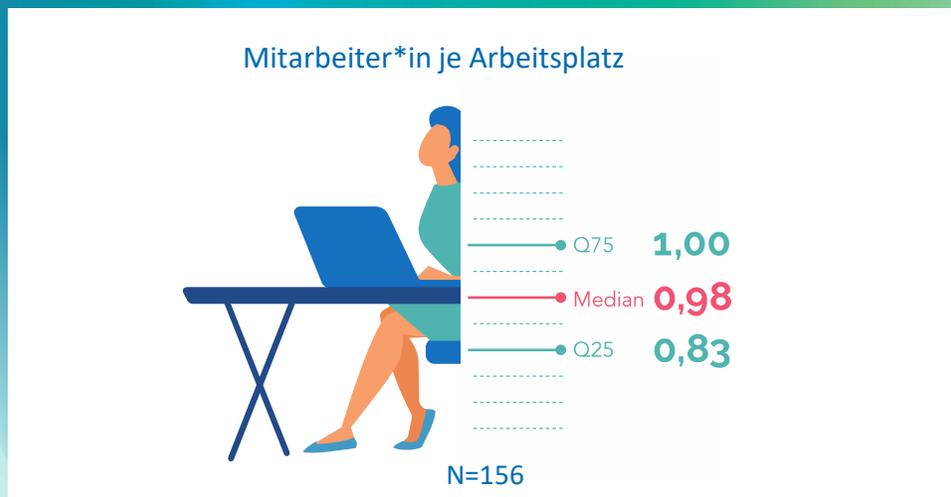
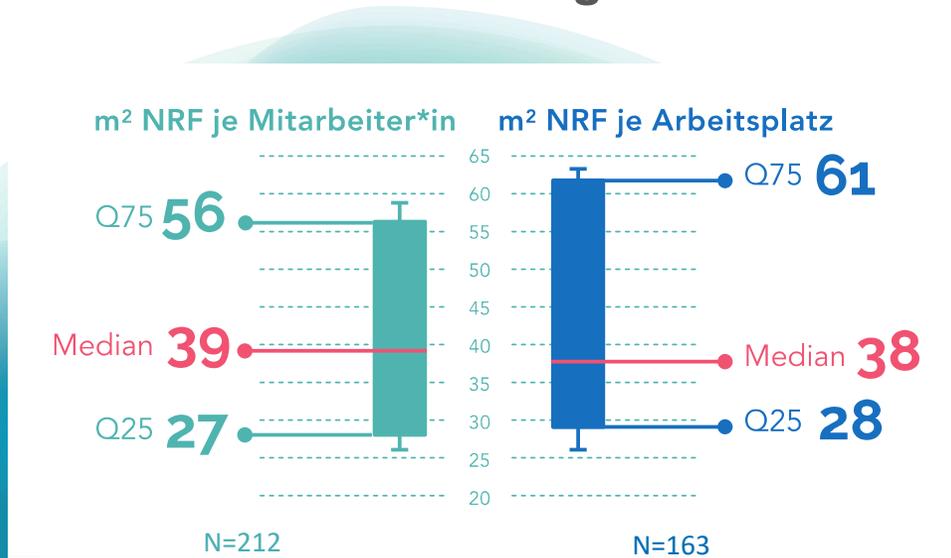


Betriebskosten: JLL „OSCAR“ (2015-2018), Bauakademie Performance Management „NEO“ (2019-2021) / 2022 Prognose myNEO App

Anwesenheit: Verschiedene, übereinstimmende Studienergebnisse z.B. von Advanced Workplace Associates „Hybrid Working Index“ (Aug. 2022), JLL „Hybrid Work Decoded“ (Juli 2022), Cushman & Wakefield / PlaceSense („Anwesenheit in Büroquartieren der Top-5“ (Nov. 2021), VergeSense „Office Utilization and Workspace Engagement Report“ (2019)

- **Betriebskosten** sind in der Pandemie 2020 und 2021 bis zu **11% gestiegen**, obwohl die meisten Menschen von zu Hause gearbeitet haben.
- Haupttreiber sind pandemiebedingte **Hygienemaßnahmen**, gestiegene **Energiepreise** sowie **Bau- und Personalkosten**.
- Wasser und Abwasser sind wegen der **reduzierten Anzahl an Menschen in den Gebäuden** gesunken. Dafür aber erhöhter Aufwand für manuelle Spülungen und Legionellentests.
- Überwiegend **veraltete, starre Gebäudetechnik** und fehlende Steuerung verhindern flexiblen Betrieb gemäß der Auslastung und erzwingen Betrieb unter „Vollast“.
- Einhaltung der **Betreiberverantwortung** wie bspw. gesetzl. vorgeschriebene Inspektionen stellen **Fixkosten** dar und können nicht auslastungsabhängig gesteuert werden.

Flächenbedarf und Desk-Sharing



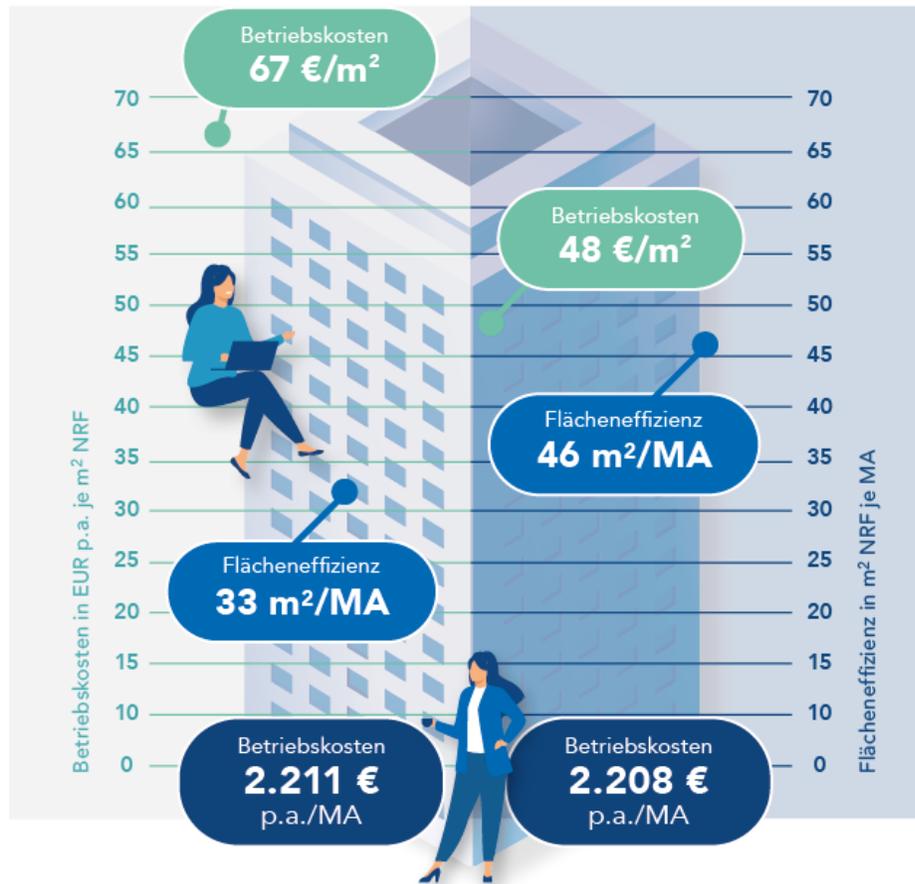
- Der **Flächenbedarf** von 39 m² NRF je Mitarbeiter*in¹ bzw. 38 m² je Arbeitsplatz ist Ausdruck des heterogenen NEO-Bürogebäudeportfolios mit überwiegend tradierter Zellenstruktur.
- Die relativ großen Spannweiten spiegeln einerseits **Optimierungserfolge** von Gebäuden, in denen bereits Konzepte moderner Arbeitswelten umgesetzt wurden, und andererseits auch **Messungenauigkeiten** wie bspw. großer Konferenzbereiche wider.
- Repräsentative Daten für Gebäude von **Investoren** liegen leider nicht vor.
- Aus dem 1:1 Verhältnis von Mitarbeiter*in zur Anzahl Arbeitsplätze wird deutlich, dass **Desk-Sharing und Mobile Working** nur wenig verbreitet sind. Studien gehen davon aus, dass die Anzahl der vorgehaltenen Arbeitsplätze bis zu 50% abgeschmolzen wird.²

¹ In den mitarbeiterbezogenen Kennzahlen sind i.d.R. nicht die tatsächlich anwesenden Mitarbeiter*innen angegeben sondern die den Bürogebäuden fest zugeordneten MA*in.

² Studien wie <https://www.personneltoday.com/hr/office-attendance-hybrid-working-awa-study/> und auch Presseinformation von Konzernen wie Telekom und JP Morgen Chase

Einfluss des Gebäudealters auf Arbeitsplatzkosten

Gebäude <25 Jahre Gebäude ≥25 Jahre



- **Betriebskosten¹** bezogen auf einen Mitarbeiter*in betragen knapp 2.200 Euro im Jahr.
- In **älteren Bürogebäuden** sind die Betriebskosten knapp **30 % niedriger** als in jüngeren – diese sind weniger technisiert.
- Jedoch ist in älteren Bürogebäuden der **Flächenverbrauch** je Mitarbeiter*in rund **40 % höher** – wegen großzügigeren Bürostrukturen.
- Beide Effekte zusammen bewirken, dass der Kostenvorteil der älteren Gebäude aufgezehrt wird und das die **jüngeren Gebäude** trotz besserer Flächeneffizienz **nicht günstiger** sind.
- Optimal wäre demnach ein **New-Work-Retro-Fit**, d.h. ältere Bestandsgebäude für neue Arbeitswelten fit zu machen.

¹ Folgende Betriebskosten sind enthalten: Steuern und Abgaben, Entsorgung, Versicherung, Bedienen, Inspektion, Wartung, Strom, Heizung, Wasser und Abwasser, Reinigung, Sicherheit, Verwaltung, Hausmeister, Instandsetzung Bau, Instandsetzung Technik

OFFICE IMPACT BENCHMARKING ERGEBNISSE 2022

 800 Bürogebäude

 12 Mio. m²



**JETZT
BESTELLEN**

www.neobench.de

MARKT-
BERICHT



KOSTENLOSE
INSIGHTS



PLANUNGS-TOOL



Disclaimer

Diese Reports und Tools wurden 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 treffen. Die BAUAKADEMIE Performance Management GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Gemeinsam für bessere Büros von morgen.

Autoren NEO Insight New Work 2022:

Jürgen Janssen, Eurocres
Andreas Kühne, Bauakademie
Julian Lemcke, Bauakademie
Sandra Mengel, alstria Office REIT
Sarath Sasidharan, Bauakademie
Dr. Sven Weberbauer, KPMG
Sven Wingerter, Eurocres



BAUAKADEMIE
Performance Management

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe
Institut an der Berliner Hochschule für Technik
Alexanderstraße 9 | 10178 Berlin

www.bauakademie.de

Die Berliner BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe unterstützt ihre Kunden seit 1990 mit interdisziplinärer Kompetenz auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der Bau- und Immobilien-wirtschaft, der Ökonomie und Informatik.

Als praxisorientiertes Institut an der Berliner Hochschule für Technik sind alle Leistungen in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt. Die Datenmodellierung und das Benchmarking sind dabei in einer speziellen Gesellschaft gebündelt, um eine neutrale und unabhängige Funktionalität sicherzustellen – der BAUAKADEMIE Performance Management GmbH.