

BETRIEBS- KOSTEN



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

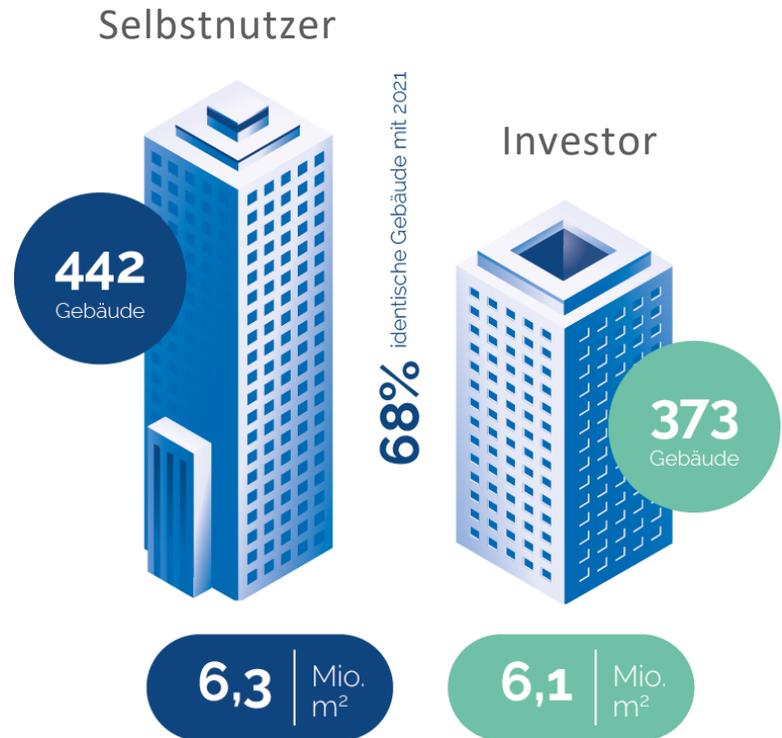
Wie weit können Emissionen reduziert werden, um die Klimaziele von Paris zu unterstützen?

MENSCH

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



Teilnehmer & Daten



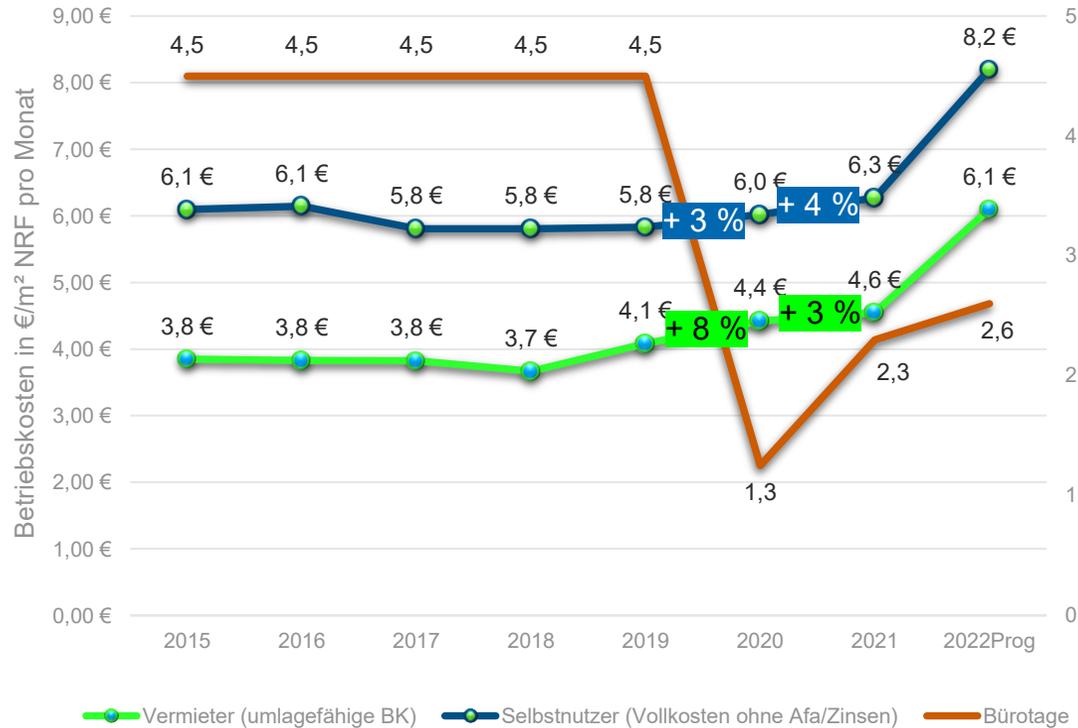
815
Bürogebäude

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
- MVGM Property Management Deutschland GmbH
- Sprinkenhof GmbH
- Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH
- Tectareal Asset Services GmbH

Entwicklung der Betriebskosten



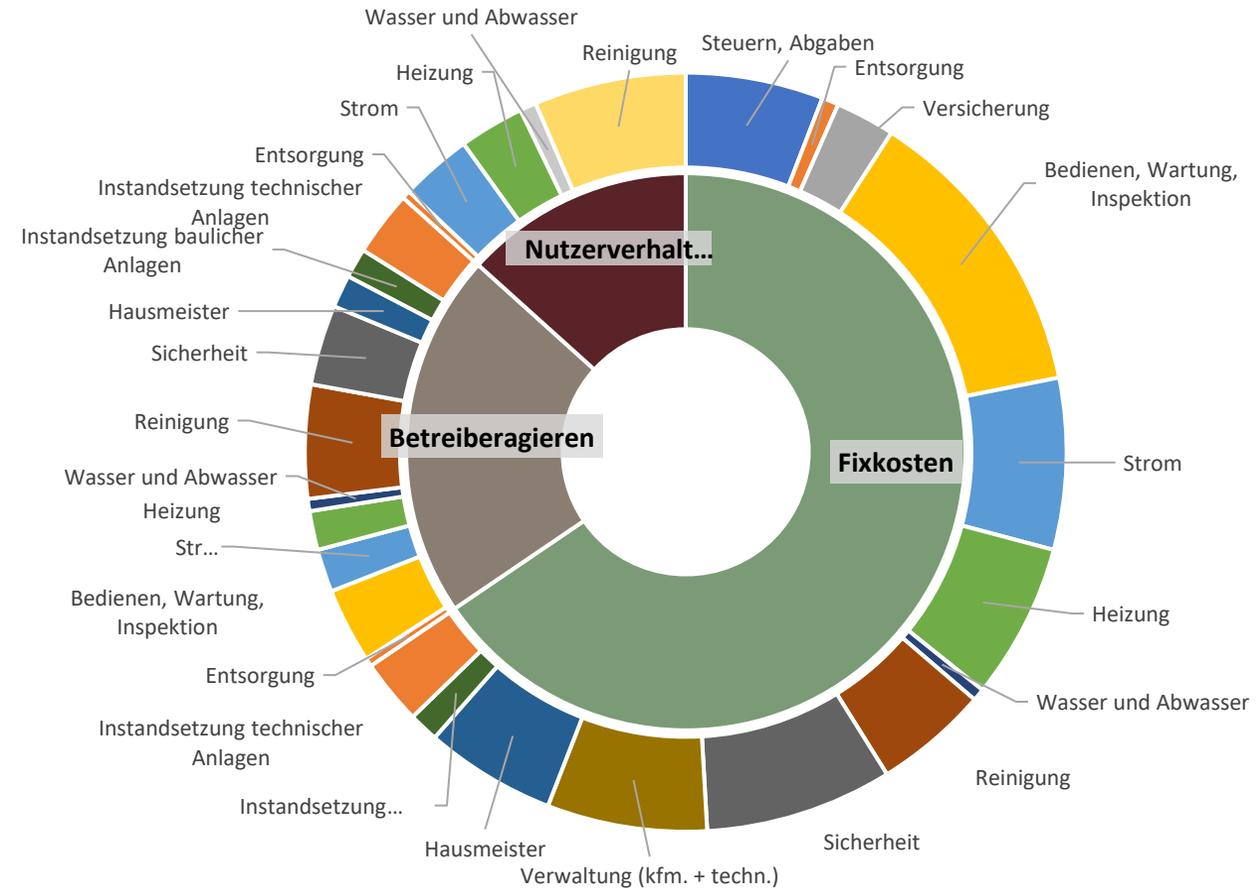
Betriebskosten: JLL „OSCAR“ (2015-2018), Bauakademie Performance Management „NEO“ (2019-2021) / 2022 Prognose myNEO App

Anwesenheit: Verschiedene, übereinstimmende Studienergebnisse 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 Energie- und Baukosten.
- **Wasser und Abwasser** sind wegen der reduzierten Anzahl 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 sondern erzwingen Betrieb unter „Volllast“.
- Einhaltung der **Betreiberverantwortung** wie gesetzl. vorgeschriebene Inspektionen und Überwachungen stellen Fixkosten dar und können nicht auslastungsabhängig gesteuert werden.

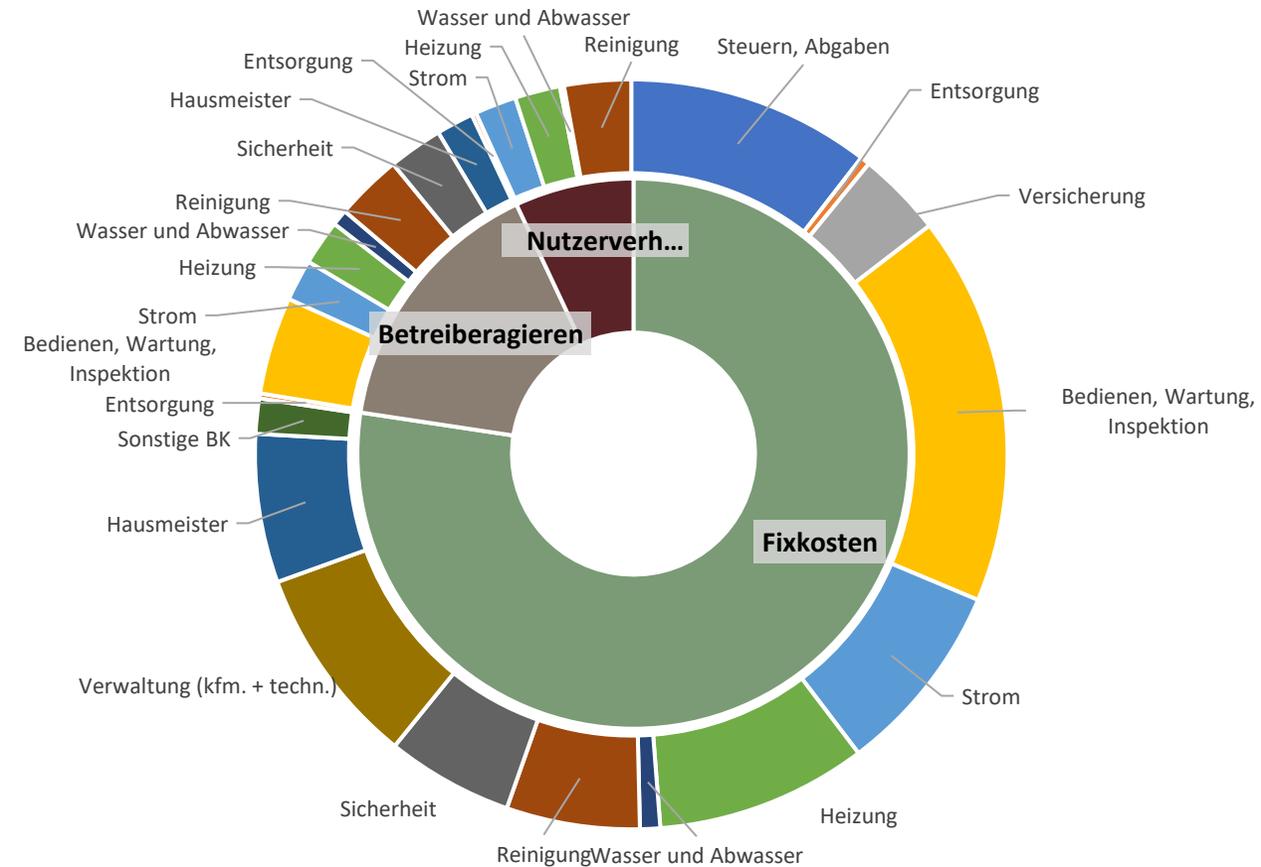
Auszug umgelegte Betriebskosten und deren Beeinflussbarkeit (Investor-Perspektive)

Umgelegte Betriebskosten (Investor)	2019	2020	2021	Veränderung
1. Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,52	0,50	0,52	4%
2. Versicherung				
3. Bedienen, Inspektion, Wartung				
4. Strom				
5. Heizung				
6. Wasser und Abwasser				
7. Reinigung				
8. Sicherheit				
9. Verwaltung (kfm. + techn.)				
10. Hausmeister	0,33	0,36	0,44	3%
11. Sonstige BK				
Gesamt in EUR p.M. / m² NRF	4,08	4,42	4,62	5%

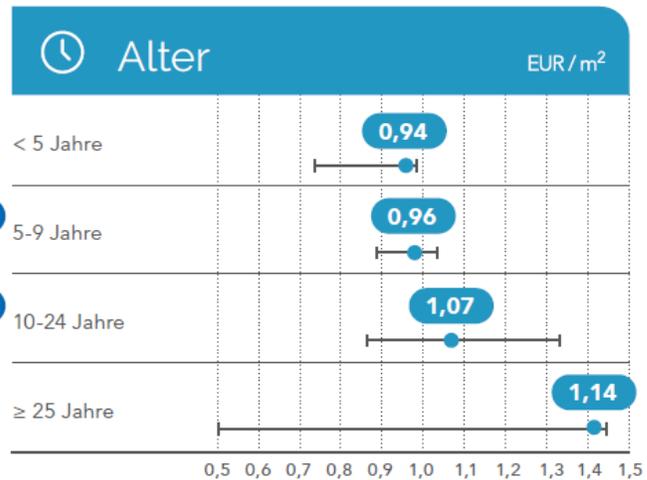
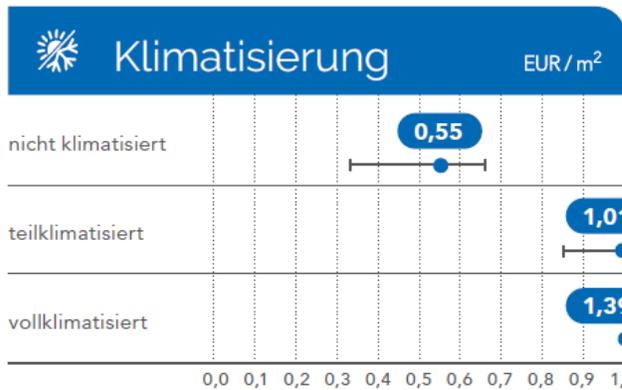
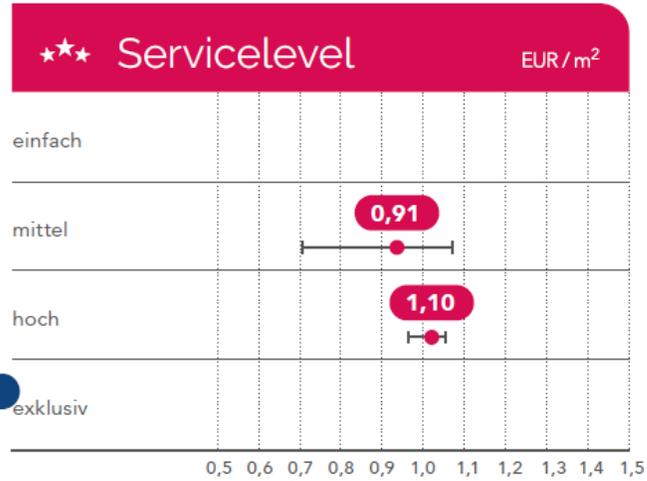
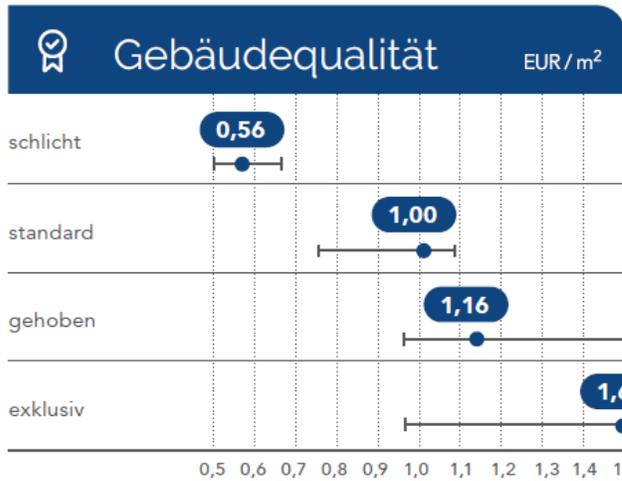


Auszug Betriebs- und Instandhaltungskosten und deren Beeinflussbarkeit (Selbstnutzer-Perspektive)

Betriebs- u. Instandhaltungskosten (Selbstnutzer)	2019	2020	2021	Veränderung
1. Steuern, Abgaben, Entsorgung				
2. Versicherung	0,16	0,16	0,16	0%
3. Bedienen, Inspektion, Wartung				
4. Strom				
5. Heizung				
6. Wasser und Abwasser				
7. Reinigung				
8. Sicherheit	0,68	0,72	0,72	0%
9. Verwaltung (kfm. + techn.)				
10. Hausmeister				
11. Instandsetzung baulicher Anlagen				
12. Instandsetzung technischer Anlagen				
Gesamt in EUR p.M. / m² NRF	5,83	6,02	6,33	5%



Verfeinerte Auswertungen für alle Kostenarten



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 Betriebskosten 2022:

Andreas Flechtner, MVGM

Andreas Kühne, Bauakademie

Julian Lemcke, Bauakademie

Sarath Sasidharan, Bauakademie

Ingo Schierhorn, alstria Office REIT



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 Immobilienwirtschaft, 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.