



BAUAKADEMIE
Performance Management

NEO

OFFICE IMPACT REPORT 2023



alstria

APLEONA



EUROCRES
WORK. PLACE. PERFORMANCE.



SIEMENS

Vision

OFFICE IMPAIRTS

Definieren.

Erheben.

Bewerten.

Handeln.

NEO ist der offizielle Nachfolger des bis 2019 in Kooperation mit JLL erschienenen OSCAR.

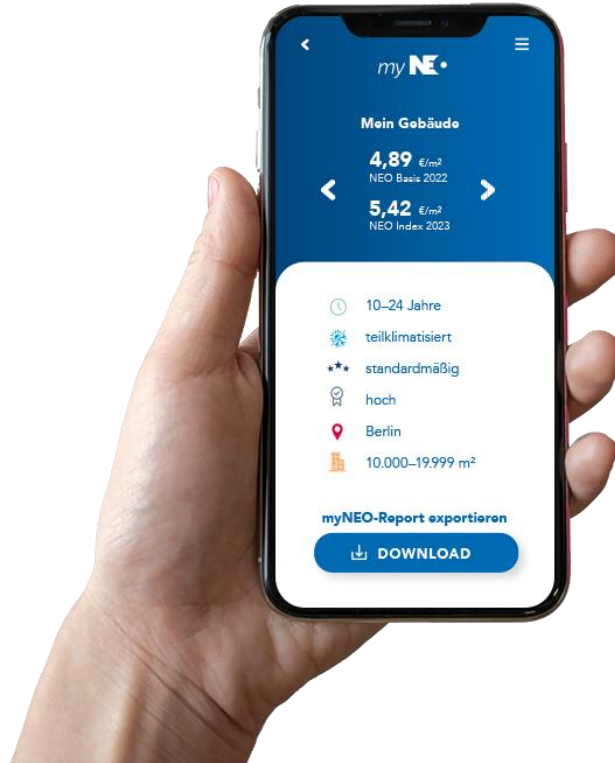
NEO verfolgt die Vision, alle aus der Bereitstellung und -nutzung von Bürogebäuden resultierenden Impacts auf Menschen, Umwelt und Kapital zu definieren, zu erheben und zu bewerten.

Auf dieser Weise ist NEO gleichermaßen Realitätscheck und Benchmark zum Handeln.

Ein Beirat begleitet die Ausgestaltung der neuen Zielsetzung.



Neuerungen dritte Ausgabe



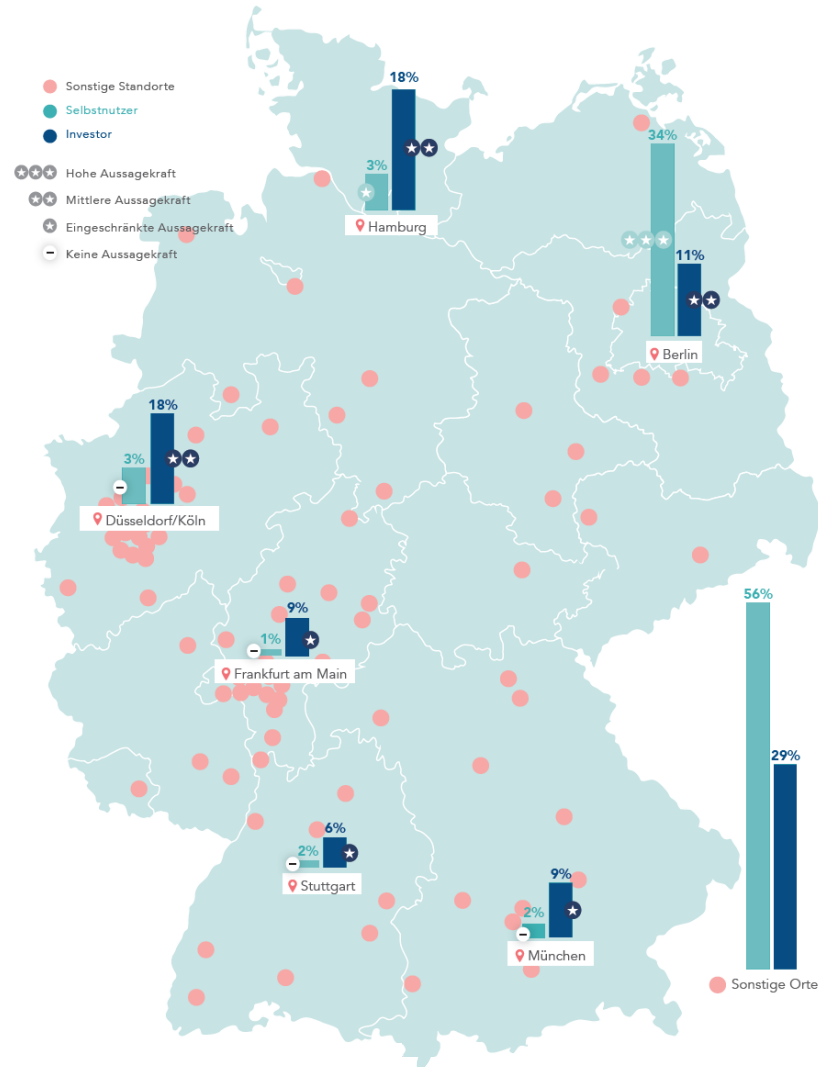
Neuerungen

- Steigerung der Anzahl Büroobjekte durch renommierte neue Teilnehmer
- Datenqualität und -verfügbarkeit verbessert, insbesondere für Energie
- 50 zusätzliche Seiten mit Analysen
- Alle Investoren-KPI auf MFG
- Servicelevel für Versicherungskosten
- Servicelevel für Verwaltungskosten in Anlehnung an BAMBI
- Neue Veränderungsanalyse weil zunehmend überlagernde Faktoren

Gastbeiträge

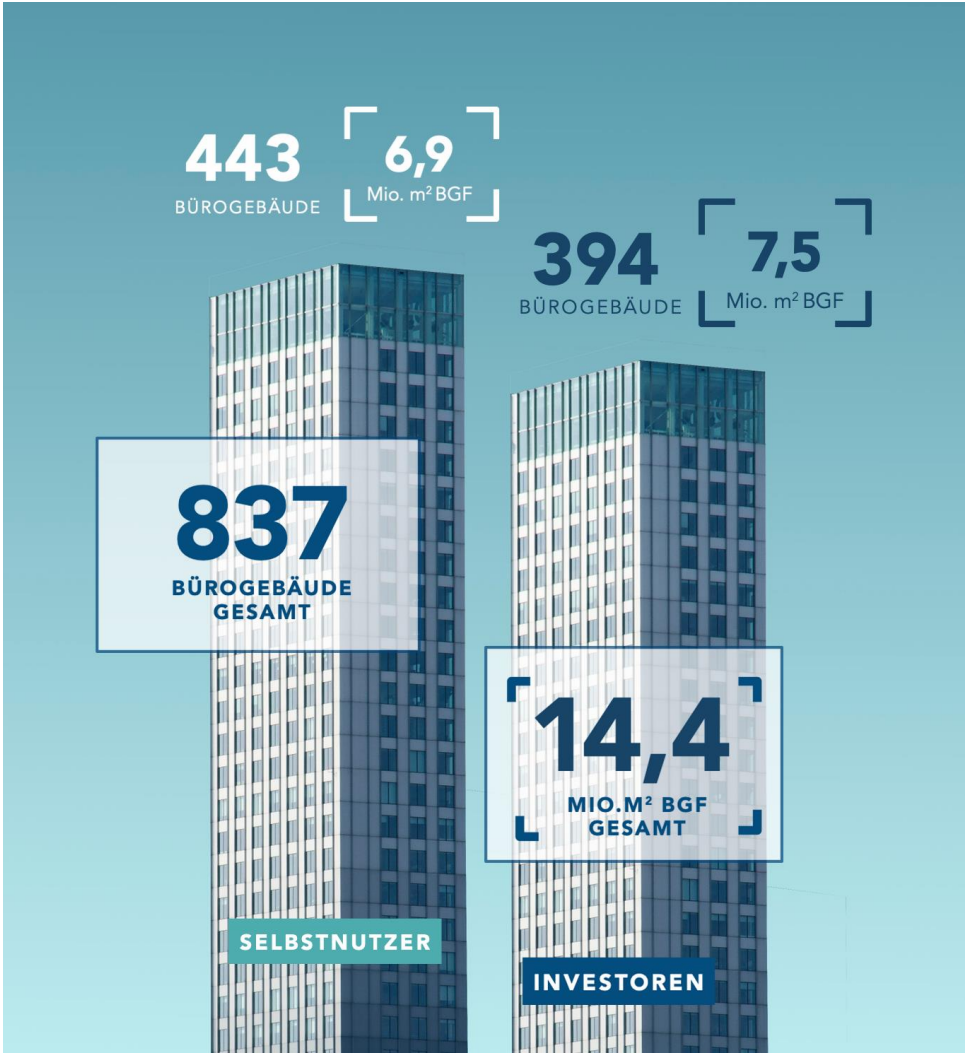
- *bulwiengesa: Entwicklung von Miete + BK*
- *KPMG: Umsetzung CSRD-Anforderungen*
- *S&P Global Ratings: Risikorelevanz von BK*

Aktive Teilnehmer am Marktbericht



Unser herzlicher Dank gilt allen 52 teilnehmenden Unternehmen für die Bereitstellung von Daten!

Datenbasis und Beispielobjekte



© Ivonne Bärwolff



Axel-Springer-Str. 65
Berlin



Prinzenpark
Düsseldorf



Wahlerstr. 2
Düsseldorf



Speicherstr. 55
Frankfurt am Main



Oranienstr. 106
Berlin



Streiflacher Str. 7
Germering



Neumühlen 15
Hamburg



Ferdinand-Nebel-Str. 1
Koblenz



Klosterstr. 59
Berlin



Am Goldenen Feld 23
Kulmbach



Rosa-Luxemburg-Str. 12-14
Leipzig



Einsteinstr. 172
München

© Laurian Ghinitoiu



Zimmerstr. 50
Berlin



Georg-Brauchle-Ring 64-68
München



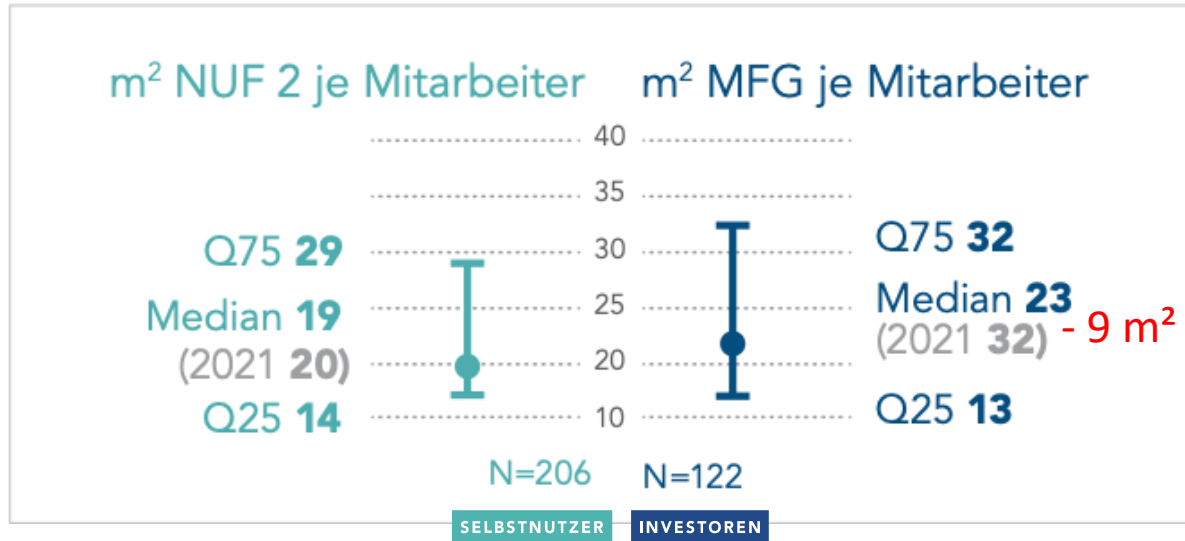
Georg-Brauchle-Ring 23-25
München



Rüdesheimer Str. 9
München

NEO Impacts: **MENSCH**

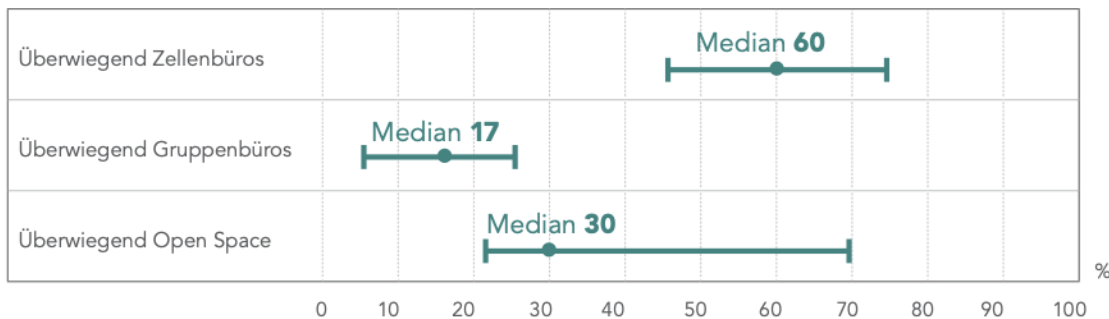
Flächenverbrauch und Bürostruktur



Abbau von Flächenüberhängen um 9 m² MFG je Mitarbeiter in den Bürogebäuden der Investoren auf 23 m².

Traditionell große „Komfortzone“ für Mitarbeiter im Vergleich zur Arbeitsstättenverordnung und auch im europäischen Vergleich.

Bürostruktur Selbstnutzer

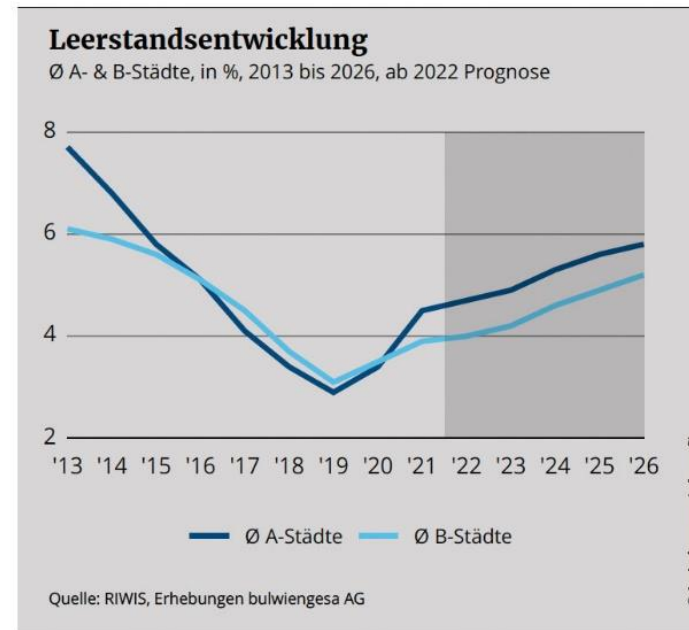
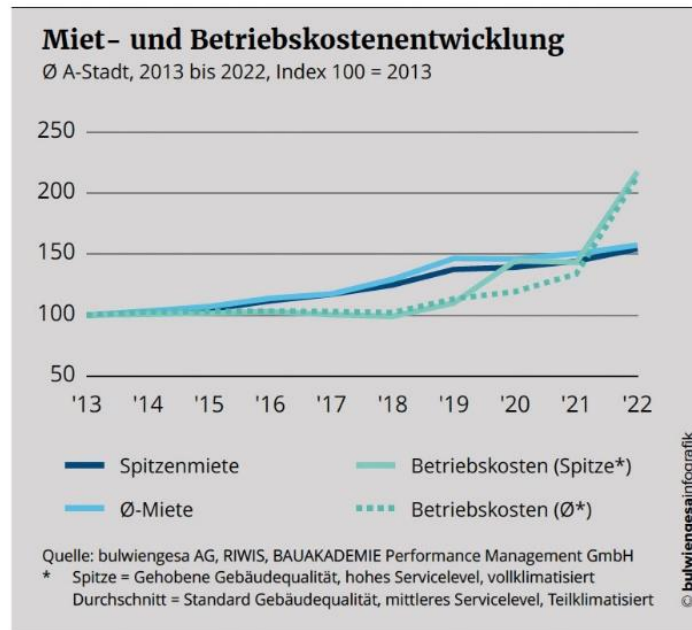


Zellenbüros sind bei den Selbstnutzern mit deutlichem Abstand vorherrschend.

Für Investoren liegen keine ausreichenden Daten vor.

NEO Impacts: **KAPITAL**

Gesamtmietbelastung Miete + Betriebskosten ([Gastbeitrag](#) bulwiengesa AG)



Entwicklung der Mietpreise in letzten 10 Jahren von ungebrochenem Wachstum geprägt

Seit 2020 sind Betriebskosten stärker angestiegen als die Mieten

Umlagefähige Betriebskosten machen inzwischen bei Objekten mit Spitzenmieten 16% und bei der Durchschnittsmiete 18% aus

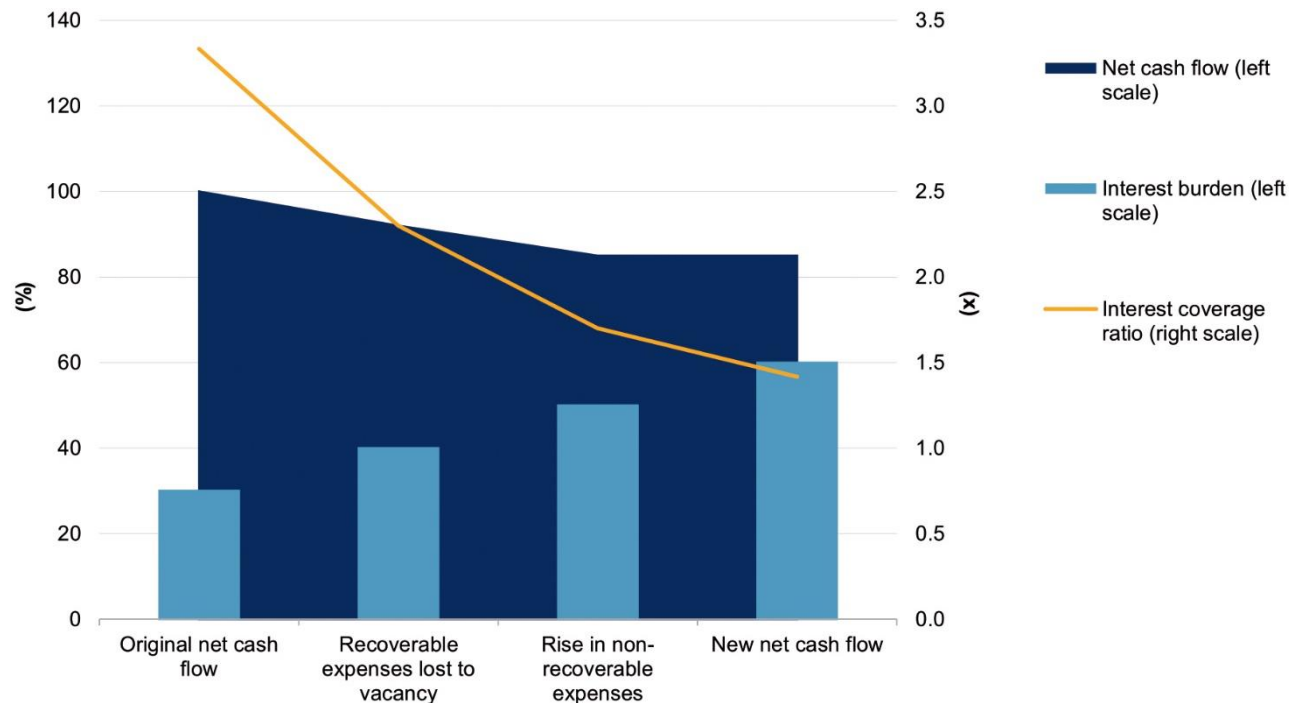
Bei steigenden Leerständen tragen die Vermieter anteilig entsprechend höhere Kosten

Betriebskosten sind ab sofort auch in RIWIS von bulwiengesa verfügbar

Risikoanstieg ([Gastbeitrag](#) S&P Global Ratings)

S&P Global
Ratings

Rising costs and interest rates erode interest coverage ratio



Source: S&P Global Ratings.

Copyright © 2023 by Standard & Poor's Financial Services LLC. All rights reserved.

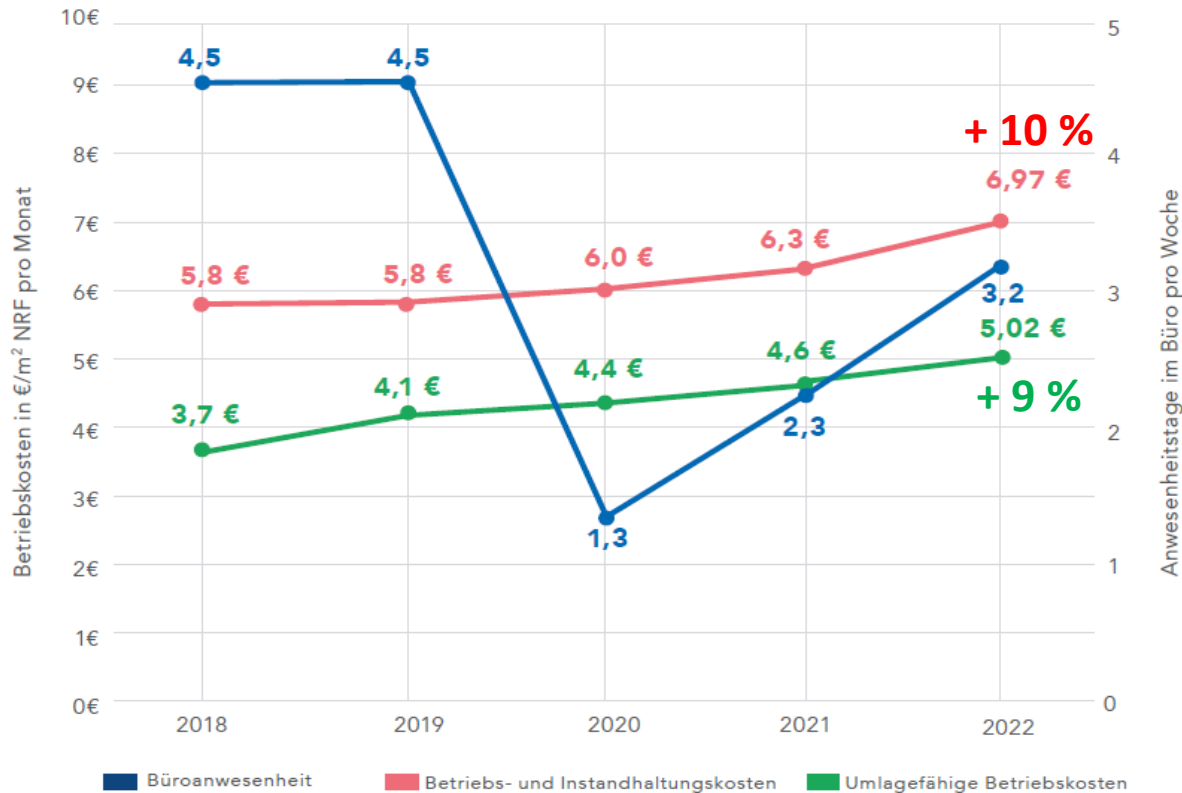
Sinkender Netto-Cash-Flow bei Investoren schränkt zunehmend die Fähigkeit ein, die gestiegenen Zinsausgaben zu decken

Steigende Betriebskosten, für die Vermieter in Vorleistung gehen, blockieren Liquidität

Im Falle von Leerstand (Leerstandskosten) steigt das Risiko für Kreditausfälle weiter deutlich an.

Betriebskosten die Marktüblich sind können zu einer Abstufung im Rating führen.

Entwicklung der Betriebskosten



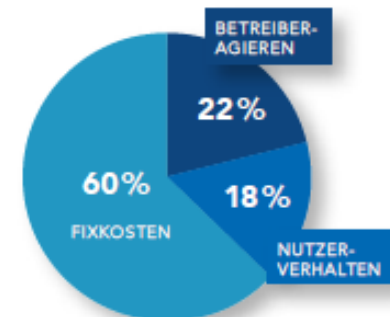
10% Kostensteigerung im Vergleich zum Vorjahr.

Stärkste Anstiege bei Energien wegen des Ukrainekriegs und den Tariflohnsteigerungen in den personalintensiven Facility Services.

Auslastung der Bürogebäude leicht gestiegen aber immer noch deutlich unter 2019 vor der Pandemie

Veraltete und starre Bürogebäude können nicht auslastungsabhängig gesteuert werden.

Großer Anteil der Kosten sind Fixkosten, bspw. zur Einhaltung Betreiberverantwortung.



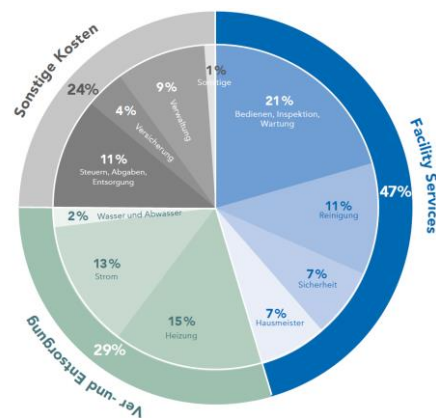
Umlagefähige Betriebskosten der Investoren

Umlagefähige Betriebskosten der Investoren							
	2019	2020	2021	2022 Median	Änderung zum Vor- jahr	2022 Q25	2022 Q75
Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,52	0,50	0,52	0,53	2%	0,36	0,81
Versicherung							
Bedienen, Inspektion, Wartung							
Strom							
Heizung							
Wasser und Abwasser							
Reinigung							
Sicherheit							
Verwaltung (kfm. + techn.)							
Hausmeister							
Sonstige BK	0,08	0,07	0,07	0,08	7%	0,04	0,17
Gesamt in EUR/m² NRF p.M.	4,10	4,42	4,62	5,02	9%	2,74	7,19

Die Kosten 2022 haben sich insg. um 9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und haben mit 5,02 Euro je m² NRF einen neuen Höchststand erreicht.

Größte Anstiege bei Strom und Energie wegen des Ukrainekriegs sind sogar noch abgedefert durch Energieverbrauchs-reduzierungen und Festpreisverträge

Tariflohnerhöhungen im vierten Quartal 2022 haben zu Personalkosten-steigerungen bei Facility Services geführt



Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer

Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer							
	2019	2020	2021	2022 Median	Änderung zum Vor- jahr	2022 Q25	2022 Q75
Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,48	0,46	0,46	0,47	1%	0,12	0,62
Versicherung							
Bedienen, Inspektion, Wartung							
Strom							
Heizung							
Wasser und Abwasser							
Reinigung							
Sicherheit							
Verwaltung (kfm. + techn.)							
Hausmeister							
Instandsetzung	0,38	0,45	0,51	0,71	39%	0,41	1,18
Gesamt in EUR/m² NRF p.M.	5,83	6,02	6,33	6,97	10%	3,96	10,72

Die Kosten 2022 sind gegenüber dem Vorjahr um 10% gestiegen und haben mit 6,97 Euro je m² NRF einen neuen Höchststand erreicht. Die Kostenspanne reicht von ca. 4 bis 11 Euro.

Größte Anstiege bei Strom und Energie wegen des Ukrainekriegs sind sogar noch abgefedert durch Energieverbrauchsreduzierungen und Festpreisverträge

Tariflohnerhöhungen im vierten Quartal 2022 haben zu Personalkostensteigerungen bei Facility Services geführt

Großer Anstieg bei Instandsetzung wegen in 2022 anhaltender Baupreissteigerungen und auch wegen Ausweitung Sanierungsprojekten bei den untersuchten Objekten

Neue Veränderungsanalyse



Preisentwicklung, geändertes Nutzerverhalten und unterschiedliche Reaktionsweisen des eingesetzten Managements sind zunehmend überlagernde Effekte in der Kostenanalyse.

Neue Kenngröße „Veränderungshäufigkeit“ zeigt die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Kostenentwicklung im Vergleich zum Vorjahr an.

Zusammenfassung aktuelle Veränderungshäufigkeit:

31 %	21 %	48 %
31% der NEO-Gebäude haben Kostensenkungen gemeldet	21% der NEO-Gebäude haben konstante oder moderate Kostenanstiege gemeldet	48% der Bürogebäude in NEO haben deutliche Kostenanstiege über die Inflationsrate hinaus gemeldet

Auszug Kostenartenübersicht und Clusterung

	ALTER	KLIMA	GEBÄUDE-QUALITÄT	SERVICE-LEVEL	STANDORT	GRÖSSE
Steuern, Abgaben	-	-	-	-	✓	-
Entsorgung	-	-	-	-	✓	-
Versicherungen	-	-	✓	✓	-	-
Bedienen, Inspektion, Wartung	✓	✓	✓	✓	-	✓
Strom	✓	✓	✓	-	-	-
Heizung	✓	✓	✓	-	✓	-
Wasser	-	-	-	-	✓	-
Abwasser	-	-	-	-	✓	-
Reinigung	-	-	✓	✓	-	✓
Sicherheit	-	-	✓	✓	-	✓
Verwaltung (kfm. und techn.)	-	-	-	✓	-	✓
Hausmeister	-	-	✓	✓	-	✓
Instandsetzung	✓	-	✓	✓	-	-

Versicherung

0,19 EUR/m² NRF p.M.	0,23 EUR/m² MFG p.M.
+12%	
15%	24% 61%

Die Kosten für die gebäudebezogenen Versicherungen sind gegenüber dem Vorjahr um 12% gestiegen und betragen 0,19 Euro je m² NRF und 0,23 Euro je m² MFG. Bei 15% der Gebäude sind die Kosten im Vergleich zum Vorjahr gesunken, bei 24% konstant geblieben oder moderat gestiegen und bei 61% deutlich angestiegen.

Der Bedarf an Versicherungsschutz ist weiterhin hoch, auch vor dem Hintergrund, dass die finanzierenden Banken eine entsprechende Versicherung fordern. Durch den aufgrund der Inflation höheren Baukostenindex und den damit gestiegenen Neuwerten, sind und werden die Prämien weiter steigen. Außerdem erwarten die Versicherer durch den Klimawandel mehr Sturm-, Hagel- und Elementarereignisse, was die Höhe der Prämien zusätzlich stark beeinflusst. Die Prämien können durch die Erhöhung der Selbstbeteiligung reduziert werden.

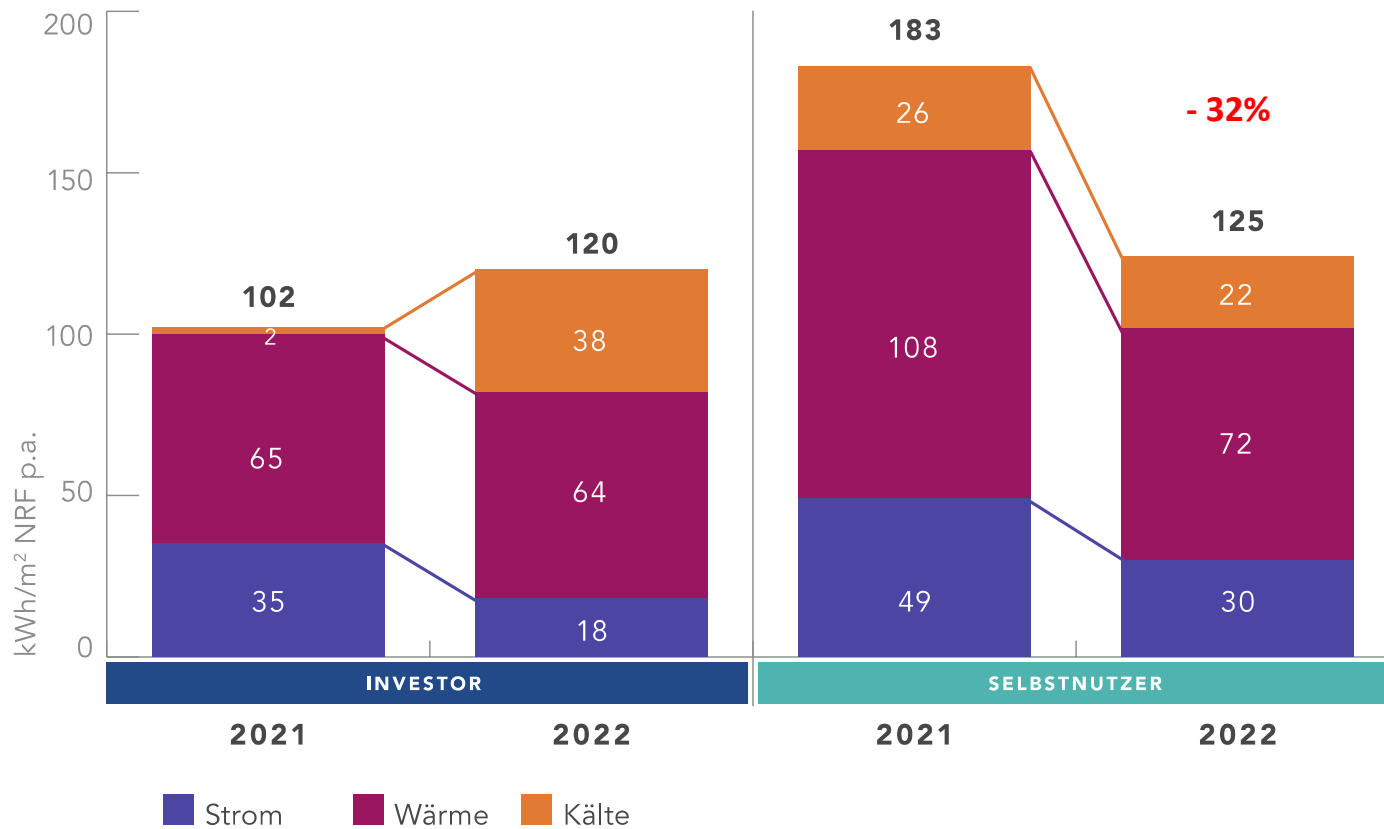
Im Vergleich zum letzten Jahr sind die Kosten bei den Gebäuden mit gehobenem Standard am meisten gestiegen.

GEBÄUDEQUALITÄT	EUR/m² NRF			EUR/m² MFG		
	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75
schlicht	0,14	0,15	0,20	0,17	0,18	0,24
standardmäßig	0,13	0,17	0,26	0,15	0,20	0,31
gehoben	0,20	0,27	0,39	0,24	0,33	0,46

SERVICELEVEL	EUR/m² NRF			EUR/m² MFG		
	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75
Basisversicherung	0,13	0,23	0,28	0,16	0,27	0,33
Basisversicherung Plus	0,22	0,33	0,38	0,27	0,39	0,45
All-Risk						

NEO Impacts: UMWELT

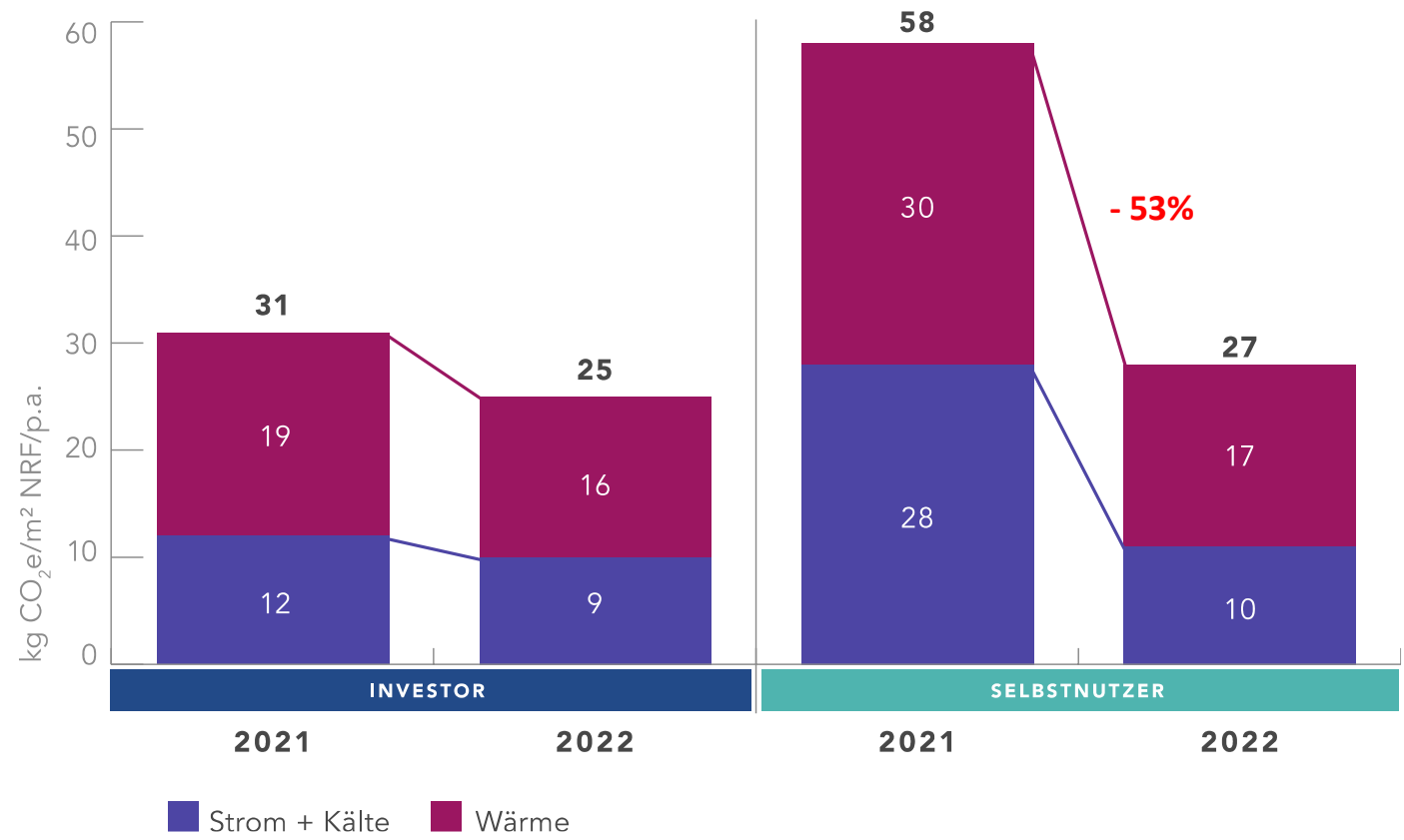
Energieverbrauch



32% Rückgang der Energieverbräuche auf insg. 125 kWh/m² NRF p.a. bei den Selbstnutzern aufgrund der drastischen, energiemangelbedingten Einsparmaßnahmen (Stichwort: 19 °C) und dem milden Winter '21/'22.

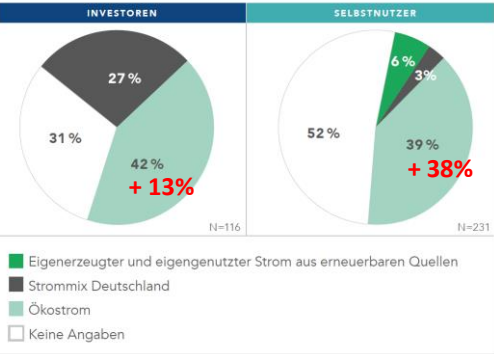
Auch in Investorenobjekten deutliche Reduktion bei Wärme und Strom. Anstieg Kälte auf Grund breiterer Datenbasis. Nutzerstrom bei Investoren grundsätzlich nicht enthalten.

Betriebsbedingte CO2-Emissionen

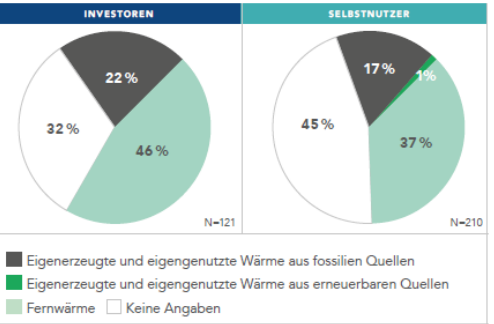


Signifikanter Rückgang der CO₂-Emissionen aufgrund der vorgenannten „Sondereffekte“ und größerem Anteil erneuerbarer Energien beim Strom.

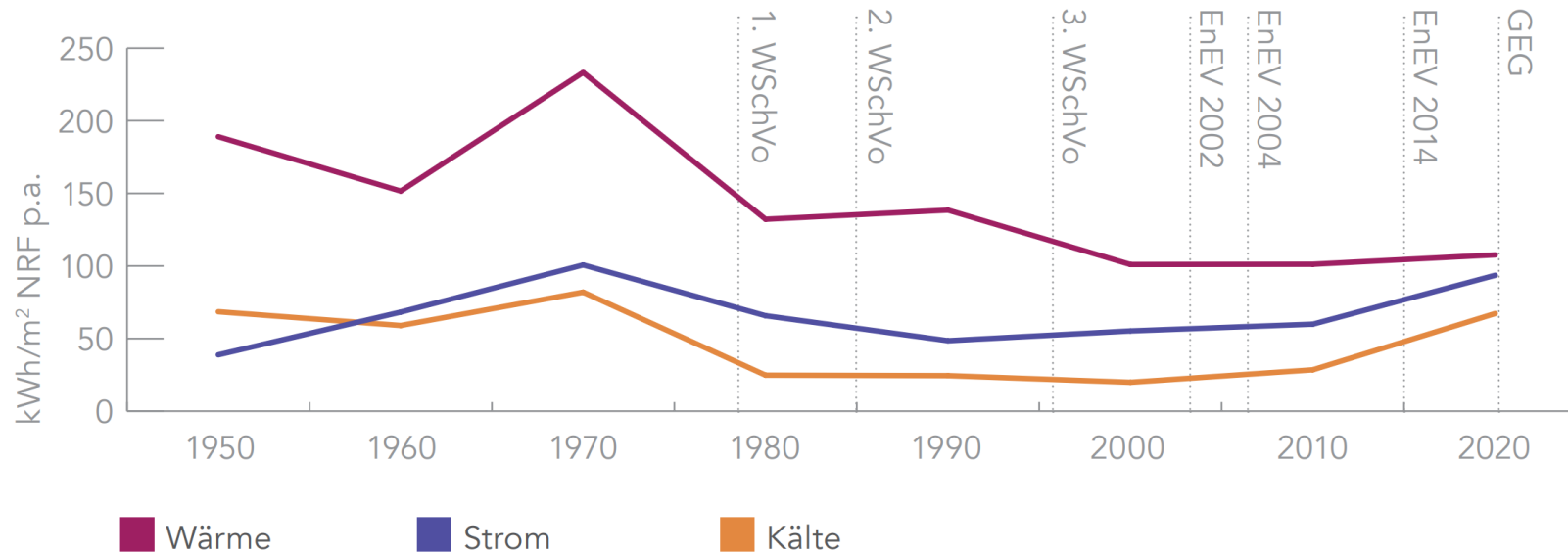
Strombezug



WÄRMEBEZUG



Energieverbrauch in Abhängigkeit des Gebäudealters



Kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs seit 70'er durch Gesetzesinitiativen

Seit 2000'er komfort- und technikbedingter Anstieg von Kälte und Strom

Signifikantes Einsparpotential nach energetischen Sanierungen nur für Gebäude älter 40 Jahre (Differenz zw. 70'er und heute ca. 120 kWh/m² p.a.)

Neu: Detaillierte Vergleichswerte für Energie und CO₂ (Auszug)

Energieverbrauch
Cluster Klimatisierung

INVESTOREN									
	NICHT KLIMATISIERT			TEILKLIMATISIERT			VOLLKLIMATISIERT		
kWh/m² NRF	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75
Wärme	42	56	100	46	63	90	68	77	101
Strom + Kälte	5	8	49	9	19	57	36	58	96
Gesamt:	47	64	149	55	82	147	104	135	197

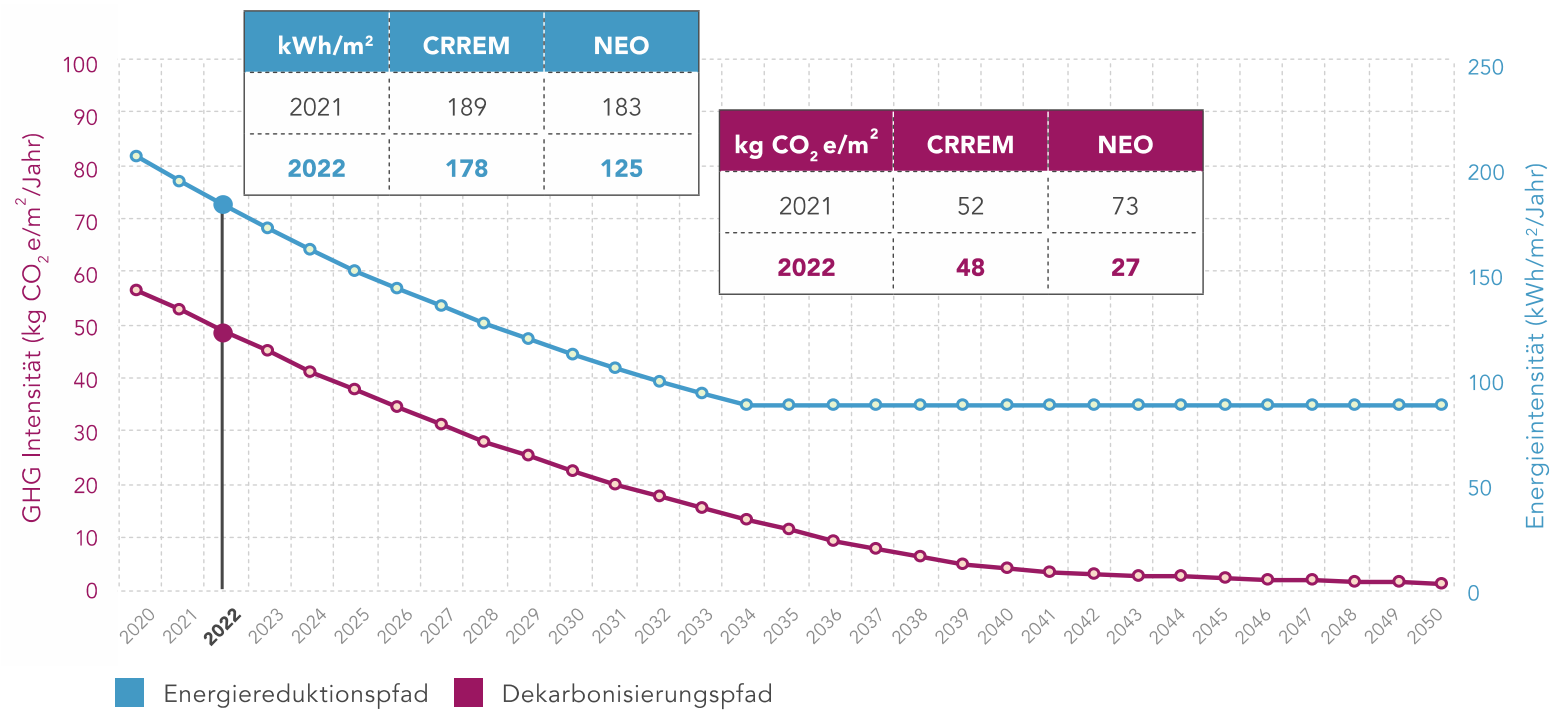
SELBSTNUTZER									
	NICHT KLIMATISIERT			TEILKLIMATISIERT			VOLLKLIMATISIERT		
kWh/m² NRF	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75
Wärme	59	75	100	43	59	82	51	103	158
Strom + Kälte	16	23	32	26	49	78	51	87	147
Gesamt:	75	98	132	69	108	160	102	190	305

Betriebsbedingte CO₂-Emissionen
Cluster Gebäudequalität

INVESTOREN									
	SCHLICHT			STANDARD			GEHOBEN		
kg CO ₂ e/m² NRF	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75
CO ₂ -Emission Wärme	19	24	47	14	18	23	10	14	23

SELBSTNUTZER									
	SCHLICHT			STANDARD			GEHOBEN		
kg CO ₂ e/m² NRF	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75	Q25	Median	Q75
CO ₂ -Emission Wärme	22	32	37	14	19	24	9	11	14

Einordnung der Ergebnisse im Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Erstmalig Unterschreitung der CRREM-Pfade wegen der vorgenannten „Sondereffekte“

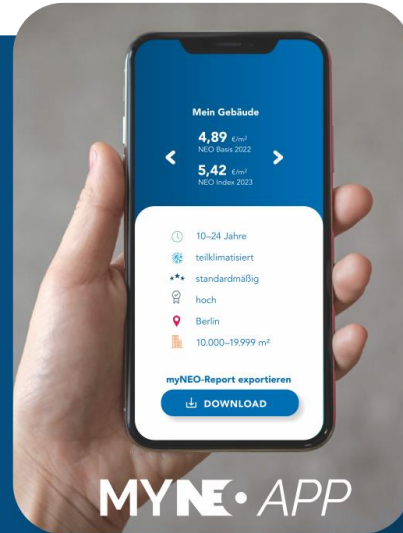
Benchmarking by BAUAKADEMIE



NEO-Objektreport

Stärken-und-Schwächen-Bericht
für jedes Gebäude, das am NEO
teilnimmt (ca. 20 KPIs)

Die Teilnahme am NEO Office Impact
Marktbericht mit eigenen Bürogebäuden
ist **kostenlos**. Alle Teilnehmer halten
je Gebäude einen NEO-Objektreport
und den NEO-Marktbericht.



MYNEO APP

Für die Prognose von Betriebskosten steht
die myNEO App zur Verfügung, die im
kostengünstigen Jahresabo bezogen, und
für eine unbegrenzte Anzahl an Zugriffen
und Bürogebäuden genutzt werden kann.



REMO Vollversion

- Größere Datenbasis
- Mehr Funktionalität
- Individueller Support
bei Datenerfassung
- Prognose der Betriebskosten
- Nachhaltigkeitsreport
- Portfolioreport
- Single-Sign-On

Ein kontinuierliches Benchmarking des
eigenen Portfolios mit dem relevanten
Markt, auch hinsichtlich des Energiever-
brauchs und der CO₂ Emissionen, ist im
Rahmen einer Nutzungslizenz des Real
Estate Monitors (REMO) möglich.

Elektronischer Datenaustausch mittels
API, kundenspezifische Dashboards
und Reports machen das Benchmarking
höchst effizient

Benchmarking & Optimierung on Demand

- Benchmarking mit Höchstmaß an
Individualität (z.B. Peergroup, Detaillierung)
- Individualisierter Maßnahmenkatalog
- Vertragsanalyse PM- und FM-Dienstleister
- Vertragsoptimierung oder
Neuausschreibung
- Implementierungsbegleitung
- Optimierung Dienstleistungssteuerung

Das Höchstmaß an Individualität beim Bench-
marking, wie z.B. für Neubauten, gemischt
genutzte Portfolios oder um auf Details
abseits der Standards einzugehen, kann das
Benchmarking als Consultingprojekt auf Kun-
denbedürfnisse zugeschnitten werden. Es
können Optimierungen durchgeführt werden
bis zur Ausschreibung und Implementierung
neuer Dienstleister im FM und PM, sowie zur
Qualifizierung des Personals, welches für die
Dienstleistungssteuerung beim Auftraggeber
verantwortlich ist.

Gemeinsam für bessere Büros von morgen.



www.neobench.de

Herausgeber:



BAUAKADEMIE
Performance Management

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
Teil der 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.