



OFFICE IMPACT REPORT 2024/25



BAUAKADEMIE
Performance Management

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Gemeinsam Fakten schaffen für bessere Büros von morgen.



Die unabhängige Benchmark-Plattform
für den ökologischen und ökonomischen Fußabdruck
der Immobilienwirtschaft

Vorwort	7	5.1 Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer	96
Autoren und Analysten des Marktberichts	10	Einführung und Überblick Gesamtkosten	96
Datenbereitsteller	11	Steuern und Abgaben	99
1. Einführung in den Marktbericht	13	Entsorgung	100
Clusterung und Aussagekraft	14	Versicherung	101
Veränderungshäufigkeit	16	Bedienen, Inspektion und Wartung	102
Plausibilität	17	Strom	104
NEO-Teilnehmerreporting	18	Heizung	106
Vorstellung Datenbasis	21	Wasser	108
Flächenkennzahlen	23	Abwasser	109
Beispielobjekte im Marktbericht	24	Reinigung und Pflege von Gebäuden	110
Vorstellung myNEO App zur Betriebskostenkalkulation	26	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	111
2. Vorstellung des Beirats	31	Sicherheit	112
3. Neue Arbeitswelten	35	Verwaltung	114
Verfügbarkeit und Anwesenheit	35	Hausmeister	115
Flächenverbrauch	38	Instandsetzung	116
Bürostruktur und Flächenoptimierung	40	5.2 Umlagefähige Betriebskosten, nicht umlagefähige Kosten sowie Instandsetzungskosten der Investoren	118
4. Energieverbrauch & CO₂-Emissionen	45	Einführung und Überblick Gesamtkosten	118
Einführung und Grundlagen der Berechnung	45	Steuern und Abgaben	122
Entwicklung des Energieverbrauchs	48	Entsorgung	123
Entwicklung der betriebsbedingten CO ₂ -Emissionen	51	Versicherung	124
Einordnung der Ergebnisse im Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)	54	Bedienen, Inspektion und Wartung	125
Simulation „BEST15“	57	Strom	128
Simulation Energieeffizienzklassen	61	Heizung	130
ENGIE: Warum geht die Transformation so schleppend voran?	65	Wasser	132
Umfrageergebnisse zum Energiemanagement	72	Abwasser	133
Apleona: Eine Investition in die Zukunft: Professionelles Energiemanagement in der Immobilienbranche	77	Reinigung und Pflege von Gebäuden	134
Pantaenius: Versicherungskosten und Versicherungsschutz: Entwicklung in der Gebäudeversicherung	83	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	135
5. Kostenanalyse	87	Sicherheit	136
Einführung und Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	87	Verwaltung	138
Umfrageergebnisse zur Ursachenanalyse für Kostenveränderungen	90	Hausmeister	140
Möglichkeiten und Grenzen der Betriebsoptimierung	92	Instandsetzung	142
Maßnahmensammlung	94	Nicht umlagefähige Kosten	143
		6. Nutzerkosten: Fokus Betriebsgastronomie	145
		Einführung	145
		K&P: Betriebsgastronomie als wichtigste Begegnungsfläche	147
		Benchmarking by BAUAKADEMIE	150
		Vergleich Kostenstruktur DIN 18960 – NEO – REMO	152
		Glossar	158
		Impressum	166



Größter Anstieg entfällt auf die Versicherung mit

22 %



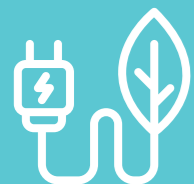
4,8 %

Anstieg der Betriebskosten in den Investorenobjekten



5,7 %

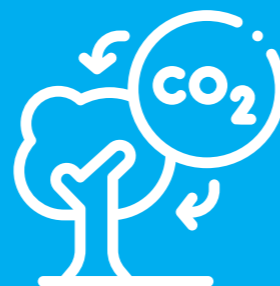
Anstieg der Betriebskosten in den Selbstnutzerobjekten



49 %

der Gebäude verwenden ausschließlich Ökostrom

Im Median liegen die Bürogebäude 51% unter dem CRREM CO₂e-Pfad aber 19% der Bürogebäude liegen oberhalb



8 % Rückgang des Gesamtenergieverbrauchs (witterungsbereinigt)



Rückgang des Flächenverbrauchs je Mitarbeiter um 1 m² MFG bzw. 2 m² NUF2



0,29

Euro/m² MFG

gehen zu Lasten der Rendite bei Investoren



45 %

der Bürogebäude haben Kostensteigerungen gemeldet, die oberhalb der Inflationsrate liegen

Vorwort zur vierten Ausgabe

Die ökonomischen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft sollten an sich dank der niedrigeren Zinsen verbessert sein, doch nun hapert es an der Nachfrage. Deutschland erlebt das zweite Jahr in Folge eine Rezession, und dies trifft auch die Bürogebäude in einer sensiblen Phase. Die Auslastung hatte sich nach der Pandemie langsam verbessert, aber der neue, rezessionsbedingte Kostendruck dämpft die Hoffnungen auf Erholung des Büromarktes erheblich. Auch auf der Kostenseite zeichnet sich keine Entspannung ab. Der neue Treiber heißt Preis-Lohn-Spirale und ist eine Nachwirkung der Inflation. Der Anstieg der Personalkosten wirkt sich auf die Betriebskosten in besonderem Maße aus, denn ihr Anteil beträgt satte 50%. Wenig Neues hingegen gibt vonseiten der Legislative. Noch immer ist die nationale Ausgestaltung der EU-Taxonomie hinsichtlich der Energieeffizienzklassen und der Folgen der Einstufung für die Immobilieneigentümer unklar. Zumindest verschafft diese Situation allen Beteiligten mehr Zeit, sich vorzubereiten. Diese Zeit haben wir genutzt, um eine Simulation zu erstellen, wie sich die Gebäude im NEO-Datenpool auf die voraussichtlichen Energieeffizienzklassen verteilen werden und wie viele Gebäude möglicherweise von einem Sanierungsgebot betroffen sind.

Weitere Neuerungen, die wir in der vierten Ausgabe des NEO Office Impact Report umgesetzt haben:

- Analyse der Wirkung von Zertifikaten auf Betriebskosten und Energieeffizienz
- Ursachenanalyse des Anstiegs der Versicherungskosten
- Veranschaulichung einer modernen Betriebsgastronomie als erfolgreiche „Return-to-office“-Maßnahme

Als wir 2019 NEO als offiziellen Nachfolger des OSCAR neu konzipierten, waren die veränderten Herausforderungen für Bürogebäude nicht absehbar. Und dennoch sind wir dank der Erweiterung des fachlichen Spektrums über die Betriebskosten hinaus und dank der Verfeinerung der Auswertungsmethodik nun genau richtig aufgestellt, um einen Beitrag zu leisten zur Beantwortung der Frage: Wie gut betreiben wir Bürogebäude heute, und wo liegen die zukünftigen Potenziale? Auf diese Weise ist NEO Realitätscheck und Benchmark zugleich. Allgemeingültige Aussagen über Kostenentwicklungen zu treffen, ist aufgrund der zunehmend sich überlagernden Effekte dennoch schwieriger geworden. Die inflationsbedingten Preissteigerungen sollten theoretisch bei allen Gebäuden zu ähnlich steigenden Betriebskosten führen, gleichbleibenden Leerstand vorausgesetzt. Stattdessen zeigt die im letzten Jahr eingeführte Veränderungsanalyse, dass die Kostenanstiege stark unterschiedlich aus-

fallen. Eine neue Umfrage unter den Datenlieferanten zu den Ursachen zeigt die Gründe dafür auf: Ein gutes Management steuert wirkungsvoll dagegen.

An diesem Beispiel der Ursachenanalyse wird deutlich, wie wir den NEO Office Impact Report von Jahr zu Jahr weiterentwickeln. Dafür danke ich auch unserem Fachbeirat. Dieser repräsentiert die verschiedenen Wertschöpfungsstufen der Bereitstellung und der Bewirtschaftung von Bürogebäuden – aus der Perspektive der Investoren, der Industrie und der öffentlichen Verwaltung. Gemeinsam definieren wir die relevanten Daten und interpretieren die Ergebnisse. Uns eint das Ziel, die Bürogebäude der Gegenwart noch besser zu verstehen und Impulse für ihre Verbesserung zu geben – damit das Büro eine Renaissance erfährt und zu einem möglichst produktiven Ort der Begegnung wird.

Für die vierte Ausgabe des NEO Office Impact Reports konnte die Datenbasis um 100 Bürogebäude erweitert werden – insgesamt werten wir nun über 15 Mio. Quadratmeter aus. An der Erhebung haben sich mehr als 49 Unternehmen beteiligt. Die Rücklaufquote der Energieverbrauchsdaten ist erneut weiter angestiegen. Daran zeigt sich, dass die neuen gesetzlichen Vorgaben zur Veröffentlichung von ESG-Daten mehrfach Nutzen stiften und zum Betriebskosten-Benchmark eingesetzt werden. Bei guten Benchmark-Ergebnissen halten wir es gern mit dem Slogan „Tue Gutes und rede darüber!“ Den Mieter wird's freuen, obwohl die Betriebskosten steigen. Fällt das Ergebnis negativ aus, hat man handfeste Argumente, um endlich in die Optimierung einzusteigen.

Ich wünsche Ihnen Erfolg und Freude bei der Arbeit mit dem vierten NEO Office Impact Report und darf schon heute für Ihr Engagement werben, die Auflage 2025 mit Ihren Daten zu unterstützen. Gemeinsam schaffen wir Fakten für bessere Büros von morgen!



Ihr Andreas Kühne
Sprecher der Geschäftsführung
BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe

Sind alle Bürogebäude gleichermaßen betroffen?

Die als Folge der Pandemie und des Ukrainekrieges in Gang gesetzte Inflation hat die bekannten Marktmechanismen zur Entwicklung der Betriebskosten verzerrt. Ein drastischer Anstieg der Preise und Löhne, ein geändertes Nutzungsverhalten und die verschiedenen Reaktionen des eingesetzten Managements sind Effekte, die sich in zunehmendem Maße derartig überlagern, dass verallgemeinernde Aussagen über die Entwicklung der Betriebskosten ein falsches Bild der Lage vermitteln. Aus diesem Grund haben wir die Kennzahl „Veränderungshäufigkeit“ entwickelt.



Die im NEO ermittelten Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr in den Bürogebäuden der Selbstnutzer (Industrie und öffentliche Verwaltung) im Mittel um 5,7% und in den Gebäuden der Investoren um 4,8% gestiegen und bewegen sich damit geringfügig unter der Jahresteuersatzrate des Statistischen Bundesamtes (5,9%). Die von den Datenlieferanten gemeldeten Daten fielen jedoch ganz unterschiedlich aus: 36% haben im Vergleich zum Vorjahr eine Kostenreduktion, 20% eine Stagnation oder moderate Steigerung und 45% eine deutliche Kostensteigerung über die Inflationsrate hinaus gemeldet. Die Frage, was wir von einem Management lernen können, das es in Zeiten wie diesen schafft, Kosten zu senken, ist der Einstieg ins Benchmarking. Let's do it!

Autoren und Analysten des Marktberichts

Torsten Betz

ENGIE Deutschland GmbH

Frank Emmrich

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Sipho Fuhr

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Anton Gräfe

ENGIE Deutschland GmbH

Jeanette Hoffmann

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Frank Katzemich

Apleona GmbH

Simon Kuhn

K&P Consulting GmbH

Andreas Kühne

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Julian Lemcke

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Christian Mock

PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

Dirk Otto

Apleona GmbH

Sarath Sasidharan

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Stephan Voigtländer

Eurocres Consulting GmbH

Sven Wingerter

Eurocres Consulting GmbH

Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner

Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

Datenbereitsteller für den Marktbericht



Gemeinsam Fakten schaffen für bessere Büros von morgen

Unser herzlicher Dank gilt allen 49 teilnehmenden Unternehmen für die Bereitstellung ihrer Daten, die im Rahmen dieser Analyse in die Stichprobe eingeflossen sind. Besonderer Dank geht an die 27 Unternehmen, die sich bereit erklärt haben, zusätzlich ihr Unternehmenslogo zu teilen. Sollten auch Sie Interesse an der Mitwirkung an einer der nächsten Ausgaben von NEO haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

1. Einführung in den Marktbericht

Der vorliegende NEO Office Impact Report ist in erster Linie ein Marktbericht, kein Benchmark. Für ein Benchmarking müssten die erhobenen Gebäudedaten gezielt mit Fokus auf „Best Performer“ untersucht werden, also auf Unternehmen, die bspw. über ein herausragendes Kosten-Leistungs-Verhältnis verfügen. Dies wäre nur mit einem deutlich größeren Aufwand möglich und ist auch nicht Ziel des Berichts.

Die abgebildeten Daten repräsentieren also keine Bestleistungen, sondern bilden einen Ausschnitt des Büromarkts in Deutschland ab. Beim Vergleich eigener Büroobjekte mit den Werten dieses Reports sollten mögliche Abweichungen daher zunächst als Anhaltspunkte für eine vertiefende Analyse betrachtet werden. Die direkte Übertragung der Kennwerte ohne Kenntnis vertiefender Parameter und Rahmenbedingungen ist nicht zielführend. Dennoch bieten die Ergebnisse eine gute Orientierung zur Überprüfung der Marktüblichkeit und um Optimierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Nachfolgend werden Hinweise zur sinnvollen Anwendung des Berichts und zur Interpretation der Ergebnisse gegeben. Im Ergebnis soll der Leser in der Lage sein, selbst einzuschätzen, in welchen Bereichen sich eine vertiefende Analyse lohnt und in welchem Erwartungsbereich ein Optimierungsergebnis einzuordnen wäre.

Clustering

Als Cluster werden merkmals-homogene Datengruppen bezeichnet – also Gruppen von Gebäuden mit gleichen Eigenschaften. Je mehr Eigenschaften übereinstimmen (z.B. Alter, Standort, Größe), desto besser ist die Vergleichbarkeit. Gleichzeitig wird dabei 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 Betriebskosten werden gezielt diejenigen Cluster abgebildet, die erfahrungsgemäß eine signifikante Ursache-Wirkung-Beziehung aufweisen. In der Tabelle sind diese mit einem Häkchen gekennzeichnet.

Aussagekraft

Die Belastbarkeit von Kennzahlen hängt u.a. von der Qualität ihrer statistischen Aufbereitung ab, vor allem aber davon, ob sie einen ausreichend großen Ausschnitt des Marktes repräsentieren (Stichprobe), für den sie relevant sind. Nachfolgende Darstellung wird für die Größe der jeweiligen Stichprobe verwendet.

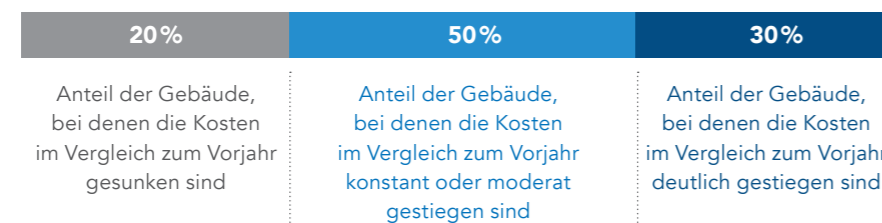
- ★★★★ = ≥ 75 Gebäude
- ★★★ = 74–45 Gebäude
- ★★ = 44–15 Gebäude
- = < 15 Gebäude (keine Auswertung)

ALTER in Jahren	KLIMA	GEBÄUDE- QUALITÄT	SERVICE- LEVEL	STANDORT	GRÖSSE in Tausend	ZERTIFI- ZIERUNG
< 5	nicht klimatisiert	schlicht	einfach	Berlin	< 1 m ²	nicht vorhanden
5–9	teilklimatisiert	standardmäßig	mittel	Düsseldorf/Köln	1–5 m ²	vorhanden
10–24	vollklimatisiert	gehoben	hoch	Frankfurt	5–10 m ²	
25–49				Hamburg	10–20 m ²	
≥ 50				München	20–50 m ²	
				Stuttgart	≥ 50 m ²	

	ALTER	KLIMA	GEBÄUDE- QUALITÄT	SERVICE- LEVEL	STANDORT	GRÖSSE	ZERTIFI- ZIERUNG
Steuern und Abgaben	-	-	-	-	✓	-	-
Entsorgung	-	-	-	✓	✓	-	-
Versicherung	-	-	✓	✓	-	-	-
Wartung	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓
Strom	✓	✓	✓	-	-	-	✓
Heizung	✓	✓	✓	-	-	-	✓
Wasser	-	-	-	-	✓	-	-
Abwasser	-	-	-	-	✓	-	-
Reinigung Gebäude	-	-	✓	✓	-	✓	-
Reinigung Außenanlage	-	-	-	✓	-	-	-
Sicherheit	-	-	✓	✓	-	✓	-
Verwaltung	-	-	-	✓	-	✓	-
Hausmeister	-	-	✓	✓	-	✓	-
Instandsetzung	✓	-	✓	✓	-	-	✓

Veränderungshäufigkeit

Die Veränderungshäufigkeit stellt die Anzahl der Gebäude zueinander ins Verhältnis, bei denen die betrachteten Kosten im Vergleich zum Vorjahr gesunken (grau), konstant geblieben oder moderat gestiegen (hellblau) und deutlich gestiegen (dunkelblau) sind. Exemplarisch werden 100 Gebäude betrachtet. Im Beispiel sind die Kosten bei 20 Gebäuden gesunken, bei 50 Gebäuden konstant geblieben oder moderat gestiegen und bei den restlichen 30 Gebäuden deutlich gestiegen. Diese Betrachtung hilft zu verstehen, wie die Marktteilnehmer auf die inflationsbedingte Entwicklung der Betriebskosten reagieren. Welche Maßnahmen dabei zum Einsatz kommen, wird gegenwärtig nicht erfasst.



Die Basis der Berechnung bilden Gebäude, zu denen sowohl im aktuellen als auch im vorherigen Auswertungsjahr Daten mitgeteilt wurden und die keine Veränderungen bezüglich Leerstand aufweisen. Bei jedem dieser Gebäude wird der betrachtete Kosten-KPI für beide Jahre gebildet und die Veränderung prozentual berechnet. Unter den so ermittelten Werten werden jene gezählt, die

- kleiner als Null sind,
- zwischen Null und der Inflationsrate liegen und
- die Inflationsrate übersteigen.

Anschließend wird jeder gezählte Wert durch die Gesamtanzahl an Werten geteilt. In der Addition ergeben diese drei Werte 100 Prozent und stellen zusammen betrachtet das Verhältnis dar zwischen

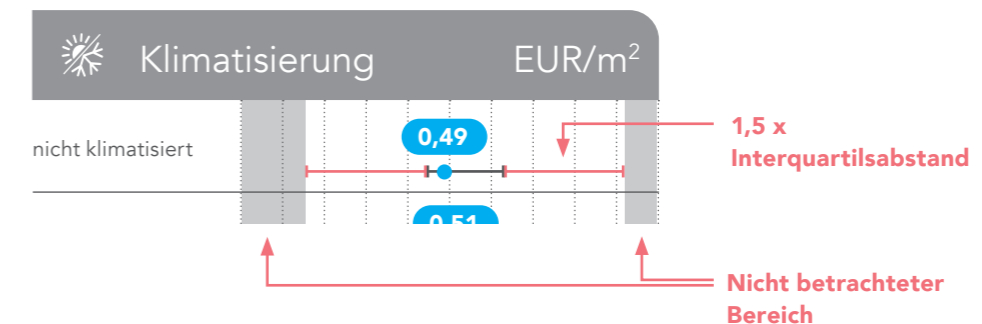
- gesunkenen ■ ,
- konstanten oder moderat gestiegenen ■ und
- deutlich gestiegenen ■

KPI-Werten des vorherigen und des aktuellen Auswertungsjahres.

Als Inflationsrate wird der über das aktuelle Auswertungsjahr gemittelte Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes angenommen. Für das Jahr 2023 betrug dieser 5,9%.

Plausibilität

Zu den wichtigsten Methoden der statistischen Aufbereitung von Daten gehört die Plausibilitätsprüfung. Für NEO wurde ein zweistufiges Verfahren angewandt. Zunächst werden Fehleingaben und Datenlücken fokussiert, und zwar bereits im System der Datenerfassung, dem Real Estate Monitor (REMO). Dabei werden bspw. Werte, die dem System nicht plausibel erschienen, rot markiert, sodass sie schnell erkannt und korrigiert werden können.



In der zweiten Stufe der Plausibilitätsprüfung wird der Interquartilsabstand untersucht, also das Intervall zwischen dem Q25- und dem Q75-Quantil. Dieser Abstand wird mit 1,5 multipliziert. Das Produkt sind jeweils neue Grenzwerte unterhalb des Q25- bzw. oberhalb des Q75-Quantils. Alle Werte jenseits dieses erweiterten Bereichs gelten als nicht plausibel, sie werden nicht betrachtet und fließen auch nicht in die Berechnung der Kennzahl ein. Das bedeutet, dass Bürogebäude mit außergewöhnlich hohen bzw. niedrigen Kosten nicht berücksichtigt werden. In einem Benchmarking würden nun gerade die „günstigen“ Gebäude näher betrachtet werden, um zu überprüfen, ob die erbrachten Leistungen und die Qualität annehmbar sind und aus diesen Objekten somit Lernpotenziale abgeleitet werden können.

NE -Teilnehmer Reporting

Musterhaus Müllerstraße 1, 12345 Musterstadt

- Firmenname: **Max Muster GmbH**
- Branche des Mieters: **Consulting**
- Unternehmensgröße: **100–200 Mitarbeiter**
- Sichtweise: **Selbstnutzer**
- Brutto-Grundfläche (BGF): **13.500 m²**
- Netto-Raumfläche (NRF): **11.880 m²**
- Mietfläche gif: **9.663 m²**
- Baujahr/Sanierungsjahr: **2002**
- Anzahl der Geschosse (oberirdisch): **3**
- Gebäudequalität: **Gehoben**
- Klimatisierung: **Vollklimatisiert**



Betriebskosten Referenzjahr 2023

			NE		
Kosten €/m ² NRF/Monat	IST*	Ampel	Q25	Median*	Q75
Steuern und Abgaben	0,51	○○●	REMO Vollversion	0,40	REMO Vollversion
Entsorgung	0,15	●○○		0,18	
Versicherung	0,16	○●○		0,17	
Bedienen, Inspektion und Wartung	1,03	○○●		0,80	
Strom	0,68	○●○		0,72	
Heizung	0,44	●○○		0,81	
Wasser	0,03	●○○		0,05	
Abwasser	0,07	●○○		0,09	
Reinigung Gebäude	0,91	○●○		0,94	
Reinigung Außenanlage	0,13	○●○		0,14	
Sicherheit	0,59	●○○		0,92	
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,45	○●○		0,46	
Hausmeister	0,56	○○●		0,52	
Instandsetzung	0,63	○○●		0,45	

Angewendete Clustermerkmale: Gebäudequalität - Standard; Klimatisierung - vollklimatisiert
Weitere mögliche Clustermerkmale in REMO: Alter; Gebäudegröße; Standort; Servicelevel; Zertifizierung

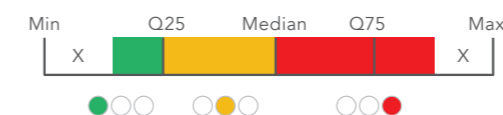
Energie & CO₂ Referenzjahr 2023

			NE			
Kennzahl kWh/m ² NRF/a	IST*	Ampel	Q25	Median*	Q75	
CO ₂ -Emission (kg CO ₂ e/m ² NRF/a)	k.A.	○○○	REMO Vollversion	170	REMO Vollversion	
Endenergieverbrauch (gesamt)	133	●○○				
Wärme	53	○●○				62
Kälte	12	●○○				26
Strom	66	●○○				82

New Work Referenzjahr 2023

			NE		
Kennzahl	Einheit	IST*	Q25	Median*	Q75
NRF je Arbeitsplatz	m ² NRF/AP	32	REMO Vollversion	28	REMO Vollversion
NRF je Mitarbeiter	m ² NRF/MA	37		27	
Kosten je Arbeitsplatz	€/AP/a	4.293		1.091	
Kosten je Mitarbeiter	€/MA/a	7.375		1.158	
Mitarbeiter je Arbeitsplatz	MA/AP	0,58		0,83	

Erläuterung



Die Ampelfarben in der Kostentabelle entsprechen der Bewertung auf Grundlage des Vergleichs von Ist-Kosten und Benchmark. Liegen die Ist-Kosten innerhalb des Q25-Quantils, werden sie als sehr gutes Ergebnis gewertet und Grün angezeigt. Der Bereich zwischen dem Q25 und dem Median wird als Mittelfeld bezeichnet. Wenn die Ist-Kosten in diesem Bereich liegen, ist ein Optimierungspotenzial vorhanden und die Ampel zeigt Gelb. Ist-Kosten über dem Median sind mit der roten Ampelfarbe gekennzeichnet, es bestehen also Handlungserfordernisse.

Erklärung Quantile und Median: Zwischen dem Q25-Quantil (links) und dem Q75-Quantil (rechts) liegen 50 % der Daten, d. h. die Hälfte der Bürogebäude. Unterhalb des Q25 liegt ein weiteres Viertel der Gebäude (mit niedrigeren Kosten) und oberhalb des Q75 das letzte Viertel (mit höheren Kosten). Der dritte Wert ist der Median, der exakt die Mitte des Datensatzes darstellt.

* Beispieldaten dienen der besseren Anschauung und spiegeln nicht die Ergebnisse des NEO wider.

941 **BÜROGEBÄUDE GESAMT** **15,3** **Mio. m² BGF GESAMT**

INVESTOREN besitzen Bürogebäude zum Zweck der Kapitalanlage und Renditeerzielung aus Vermietung und Verpachtung. Die Gebäude sind i.d.R. in hohem Maße fremdfinanziert. Zentral für die Wertschöpfung ist es, möglichst viel Fläche zu möglichst hohen Mietpreisen so langfristig wie möglich zu vermieten und den finanziellen Aufwand dafür möglichst gering zu halten. Die Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung von Gebäuden werden aus den Mieteinnahmen refinanziert und die Betriebskosten nach Möglichkeit auf die Mieter umgelegt. Die Auslastung von Bürogebäuden ist für die Mietvertragslaufzeit ohne Relevanz. Einsparungen bei den Betriebskosten kommen zunächst nur den Mietern zugute. Abgesehen davon aber sind niedrige Betriebskosten ein gutes Vermarktungskriterium.

390 **BÜROGEBÄUDE** **7,5** **Mio. m² BGF**

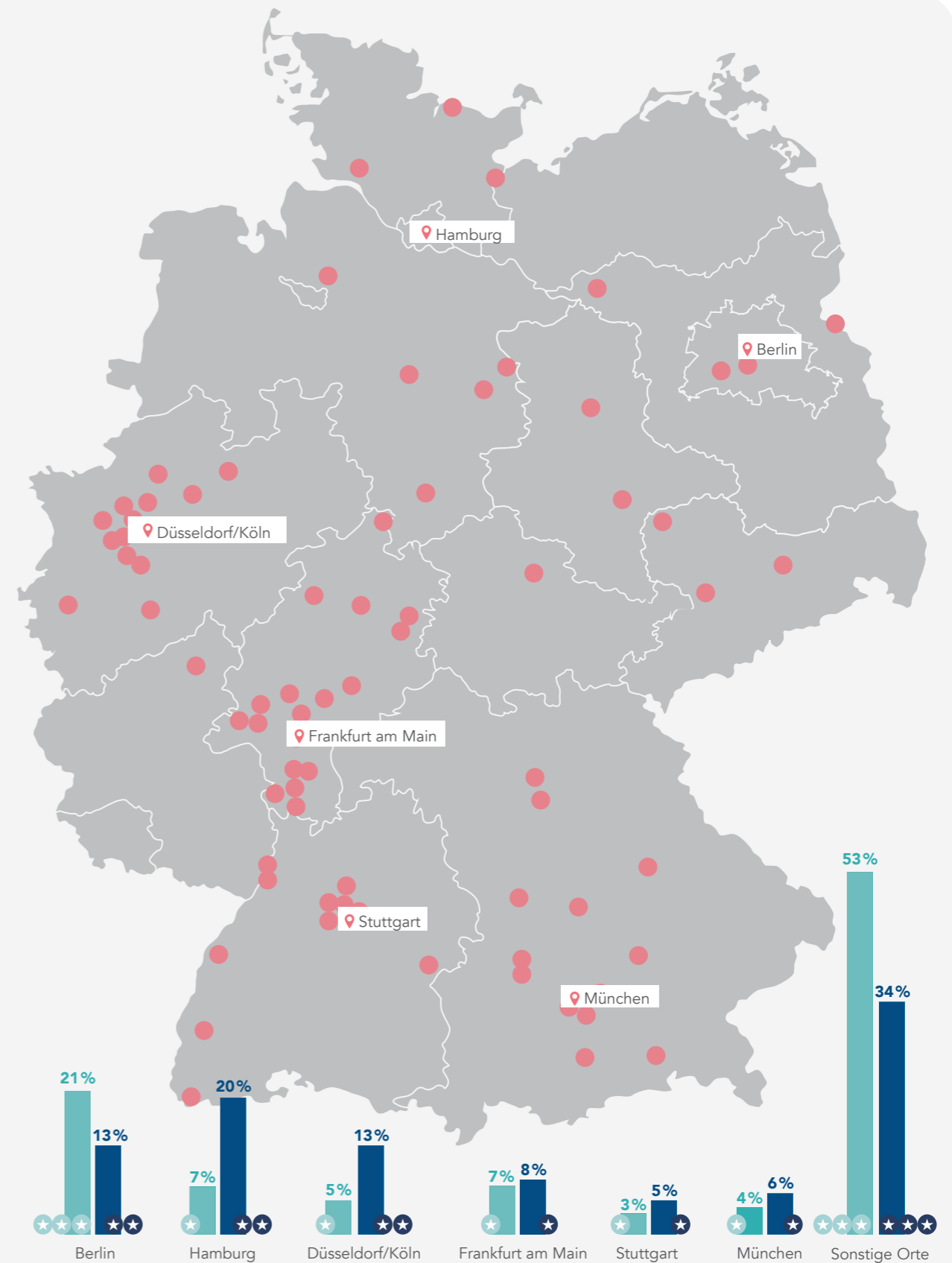
SELBSTNUTZER besitzen Bürogebäude als Arbeitsstätte für ihre Mitarbeiter und sind i.d.R. eigenfinanziert. Wertschöpfung vollzieht sich in den Produktions- und Dienstleistungsprozessen, die in den Gebäuden angesiedelt sind. Die Kosten der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden belasten in der Industrie die Rendite des Kerngeschäfts und in der öffentlichen Hand letztlich alle Steuerzahler. Nicht ausgelastete Immobilien können Potenzial für Kapazitätserweiterungen darstellen ebenso wie – falls nicht benötigt – unnötige Kostenbelastungen.

551 **BÜROGEBÄUDE** **7,8** **Mio. m² BGF**

Vorstellung Datenbasis

Die Datenbasis ist gegenüber dem NEO 2023 weiter gewachsen und umfasst insgesamt 941 Bürogebäude mit 15,3 Mio. m² Brutto-Grundfläche. Die Anteile von Investoren- und Selbstnutzerobjekten sind flächenmäßig ausgeglichen. Der Anteil von Gebäuden, die bereits im letzten Jahr betrachtet wurden, beträgt 64 %. In der regionalen Verteilung wird deutlich, dass insbesondere die Bürogebäude der Selbstnutzer, mit Ausnahme von Berlin, außerhalb der Großstädte liegen.

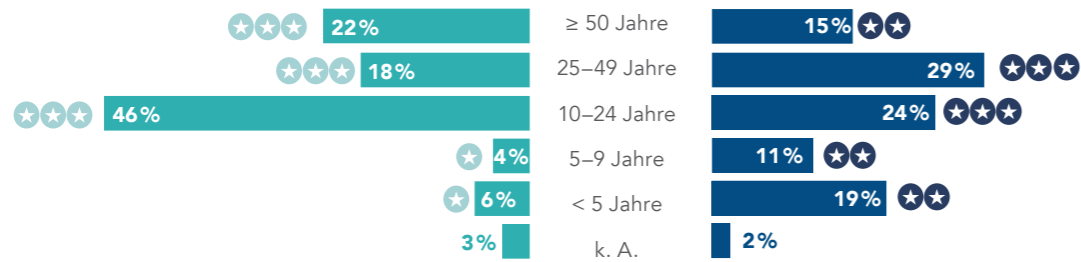
- Sonstige Standorte
- Selbstnutzer
- Investor
- ★★★ Hohe Aussagekraft
- ★★ Mittlere Aussagekraft
- ★ Eingeschränkte Aussagekraft
- Keine Aussagekraft



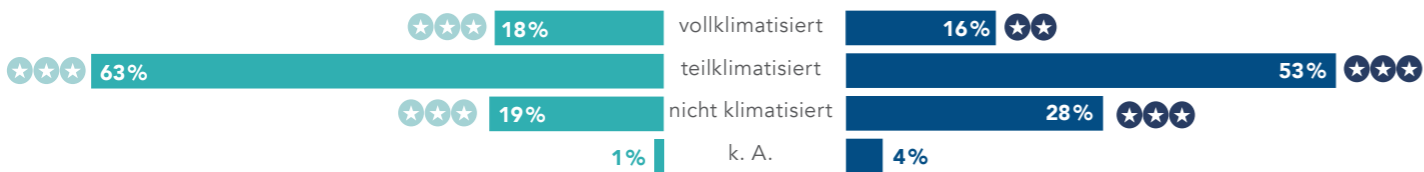
Gebäudequalität



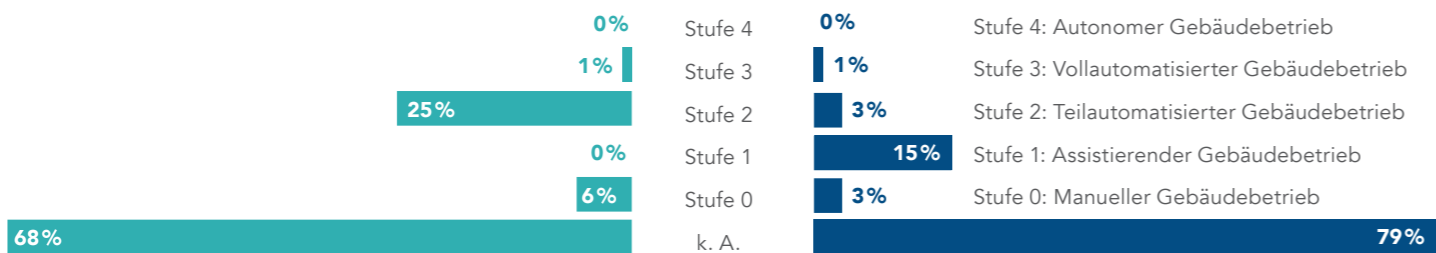
Gebäudealter



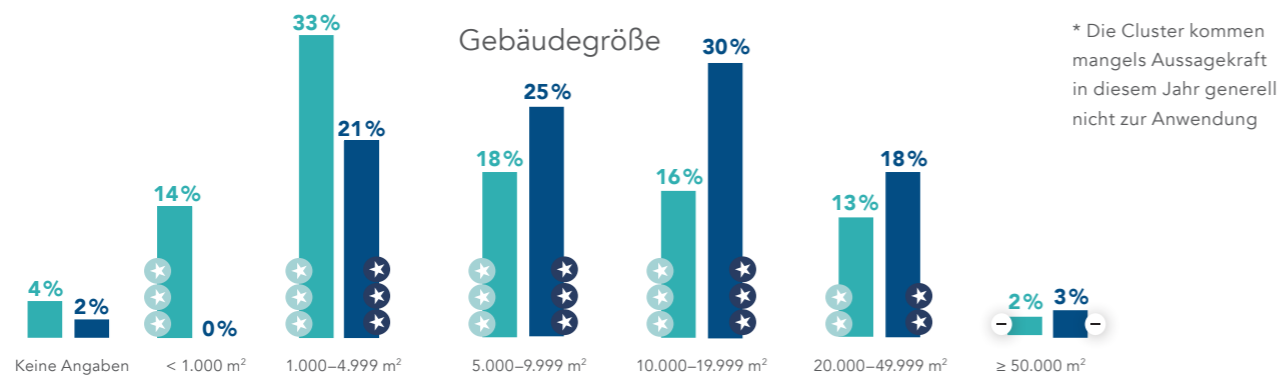
Klimatisierung



Smartness*

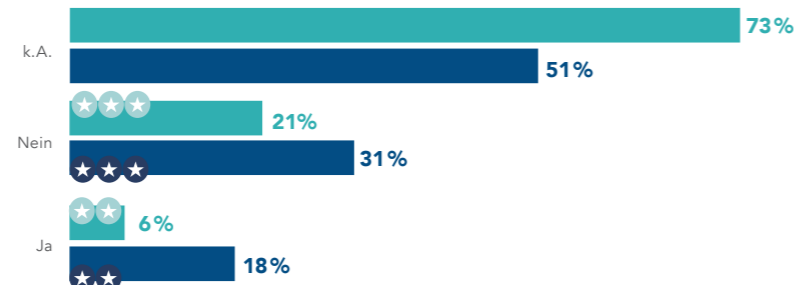
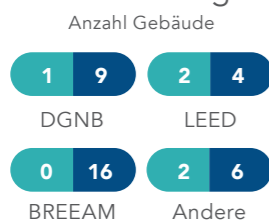


Gebäudegröße



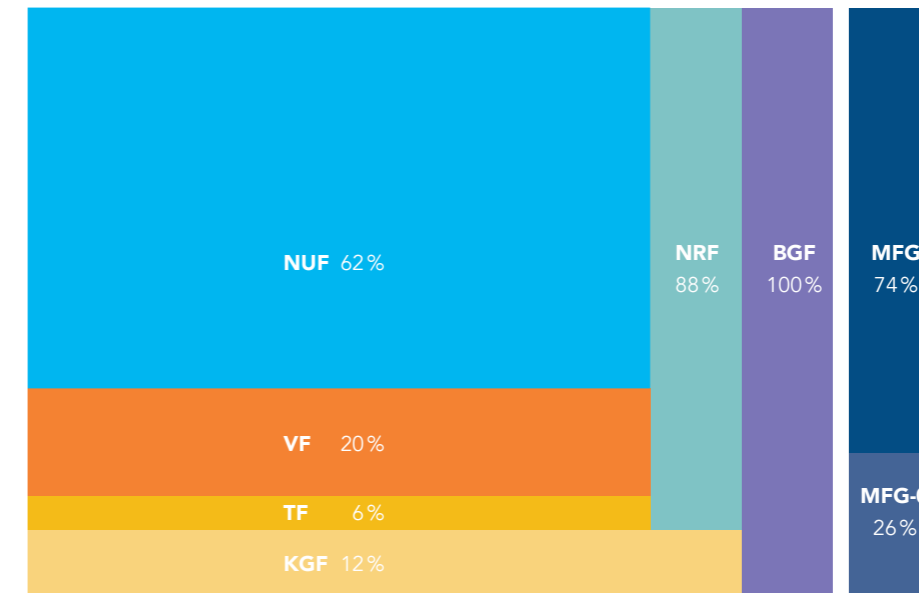
* Die Cluster kommen mangels Aussagekraft in diesem Jahr generell nicht zur Anwendung

Zertifizierung



Keine Aussagekraft | * Eingeschränkte Aussagekraft | ** Mittlere Aussagekraft | *** Hohe Aussagekraft

Flächenkennzahlen



Flächenverhältnis-Kennzahlen DIN 277:2021-08

Kennzahl	Nutzung	Anteil (%)
NUF1/BGF	Wohnen und Aufenthalt	2%
NUF2/BGF	Büroarbeit	45%
NUF3/BGF	Produktion	4%
NUF4/BGF	Lagern, Verteilen, Verkaufen	6%
NUF5/BGF	Bildung, Unterricht, Kultur	1%
NUF6/BGF	Heilen und Pflegen	1%
NUF7/BGF	Sonstige Nutzungsflächen	3%

Kennzahl	Definition	Anteil (%)
NRF/BGF	Netto-Raumfläche	88%
NUF/BGF	Nutzungsfläche	62%
VF/BGF	Verkehrsfläche	20%
TF/BGF	Technikfläche	6%
KGF/BGF	Konstruktions-Grundfläche	12%
MFG/BGF	Mietfläche nach gif	74%
MFG-0/BGF	Mietfläche nach gif	26%
MFG/NRF	Mietfläche nach gif	84%

Für die Anwendung der Kostenkennzahlen auf konkrete Mietverhältnisse, die üblicherweise in MFG*1 angegeben werden, ist das Verhältnis MFG*1 zu NRF relevant, welches 84% beträgt. Das bedeutet, dass alle Kostenkennzahlen des NEO-Marktberichts mit 1,19 multipliziert werden müssen, um sie von EUR/m² NRF in EUR/m² MFG umzurechnen.

Herleitung: 100 m² NRF entsprechen 84 m² MFG. Fallen für diese Fläche 100 € Kosten an, so hat man Kosten in Höhe von 100 € je 100 m² NRF bzw. 100 € je 84 m² MFG. Teilt man diese Brüche, entspricht das 1 € je m² NRF und 1,19 € je m² MFG.

*1 Im Februar 2023 veröffentlichte die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.) die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)“ als Weiterentwicklung der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)“ aus dem Jahr 2017. Wichtige Neuerungen der MF-GIF sind u. a.:

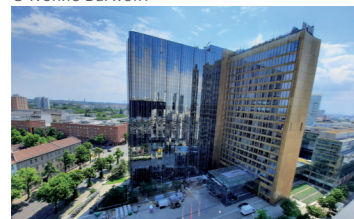
- Flächenberechnung für alle Arten von Nutzung (Gewerbe, Mixed-Use und Wohnen),
- Abkopplung von der DIN 277 und Hinwendung zur IPMS,
- Neudefinition der Innenkante der Außenwand und grafische Erläuterung der Messregel

Da die Datenerfassung der gewerblichen Mietfläche des NEO Office Impact Report 2024 noch auf der MFG basiert, wird diese als Flächenbasis verwendet. Ein Umrechnungsfaktor von MFG auf MF-GIF liegt aktuell nicht vor.

Beispielobjekte im Marktbericht

Mit Genehmigung und freundlicher Unterstützung von alstria office REIT-AG, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Axel Springer Services & Immobilien GmbH, Berliner Stadtreinigung, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, BlueArc Real Estate GmbH & Co. KG, Brune Real Estate AG, CLS Germany GmbH, Deutsche Bahn AG, HANSAINVEST Real Assets GmbH, Leipziger Stadtbau AG, LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, MVGM Property Management Deutschland GmbH, PROPERIUM GmbH, Sonar Real Estate GmbH.

© Ivonne Bärwolff



Axel-Springer-Straße 65
Berlin



Koppenstraße 93
Berlin



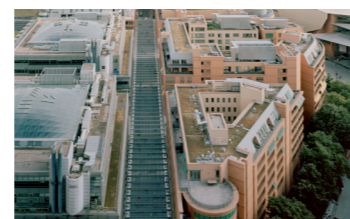
Mühlenstraße 9-10
Berlin



Martin-Luther-Str. 105
Berlin



Potsdamer Platz 2
Berlin



Potsdamer Platz
Berlin



Washingtonplatz 3
Berlin



Deutsche-Telekom-Allee 7
Darmstadt



Wahlerstraße 2
Düsseldorf



Adam-Riese-Straße 11-13
Frankfurt am Main



Platz der Einheit 1
Frankfurt am Main



Streiflacher Straße 7
Geming



Bürogebäude
Göttingen



Jungfernstieg 40
Hamburg



Neumühlen 15
Hamburg



Schaartor 1
Hamburg



Berliner Str. 41-49
Heidelberg



Ferdinand-Nebel-Straße 1
Koblenz



Rosa-Luxemburg-Straße 12-14
Leipzig



Rosa-Luxemburg-Straße 23-29
Leipzig



Willy-Brandt-Platz 1-3
Mannheim



Balcke-Dürr-Allee 11
Ratingen



Willy-Brandt-Platz 2
Schönefeld



Zettaching 2A
Stuttgart

myNE• App

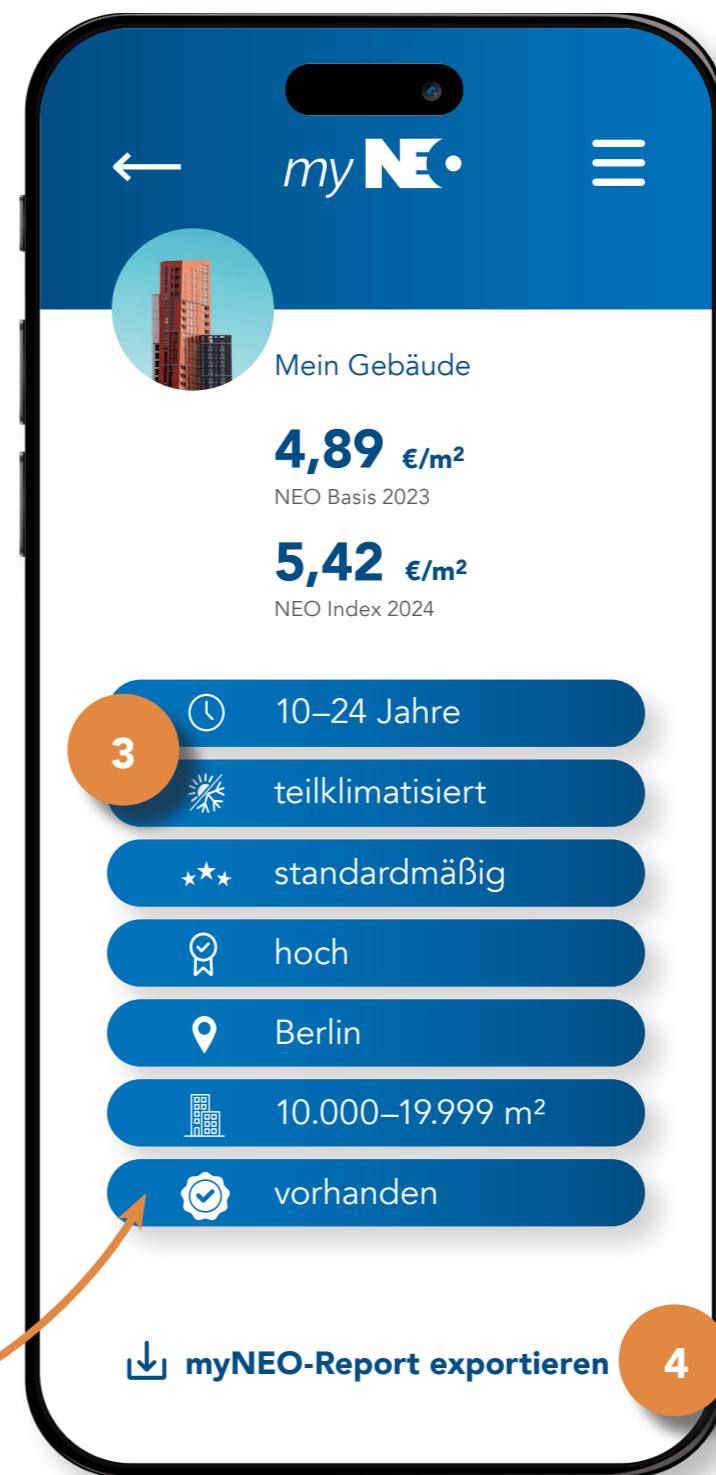
Jetzt mit verbesserter Methodik

Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit NE• Daten

Damit die Erstellung von gebäude-spezifischen, möglichst exakten Betriebskostenprognosen oder -vergleichen einfach und unkompliziert wird, haben wir die myNEO App entwickelt.

-  **Kalkulation von Vorauszahlungen**
-  **Überprüfung von Angeboten**
-  **Anstoßen von Optimierungen**
-  **Benchmark-Nachweis für Mieter, Eigentümer und Behörden**

1				STANDORT	GRÖSSE	ZERTIFIZIERUNG
ALTER	KLIMA	GEBÄUDE-QUALITÄT	SERVICE-LEVEL			
< 5 Jahre			einfach		≥ 50.000 m ²	nicht vorhanden
5–9 Jahre	vollklimatisiert	gehoben	mittel	Berlin	20.000–49.999 m ²	nicht vorhanden
10–24 Jahre	teilklimatisiert	standardmäßig	hoch		10.000–19.999 m ²	vorhanden
25–49 Jahre	nicht klimatisiert	schlicht		Düsseldorf/Köln	5.000–9.999 m ²	
≥ 50 Jahre				Frankfurt a. M.	1.000–4.999 m ²	
				Hamburg	< 1.000 m ²	
				München		
				Stuttgart		



1. Klassifizierung des eigenen Bürogebäudes
2. Auswahl des Service-levels, mit dem Leistungen im Objekt erbracht werden
3. Ergebnisberechnung auf Basis sowohl der realen NEO-Marktdaten als auch aktueller Preis-indizes
4. Ergebnisbericht speichern und als Nachweis für Mieter, Dienstleister und weitere interessierte Akteure verwenden

So individuell und einzigartig wie jedes Gebäude ist, so unterschiedlich sind auch dessen Betriebskosten.

myNE• APP



2. Vorstellung des Beirats

An der Seite der BAUAKADEMIE engagieren sich renommierte Unternehmen, die die verschiedenen Perspektiven der Bereitstellung und Nutzung von Bürogebäuden repräsentieren. Mit ihrer Expertise wurden Daten definiert, Auswertungen entwickelt und die Ergebnisse interpretiert. Auf diese Weise wird der NEO praxisnah und aussagekräftig – sowohl für strategische Managemententscheidungen als auch für das Tagesgeschäft. Trotz ihrer herausgehobenen Stellung haben die Unternehmen im Beirat keinen Zugriff auf die von den Teilnehmern bereitgestellten Daten und Informationen.



**Torsten
Betz**



**Head of Sustainable Transformation
Geschäftsbereich Energy & Facility Solutions
ENGIE Deutschland GmbH**

„Der NEO betont die Notwendigkeit eines strukturierten und transparenten Entscheidungsprozesses, der auf validen Daten, Benchmarks und KPIs basiert. Nur so können wir sicherstellen, dass unsere Entscheidungen die angestrebten ökologischen und sozialen Auswirkungen erzielen und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoll sind. Ein solcher Prozess gewährleistet, dass wir strategische Investitionen tätigen und unsere Ressourcen optimal nutzen können. Daten sind somit der Treibstoff für jede Nachhaltigkeitsstrategie.“



**Maximilian
Czekalla**



**Maximilian Czekalla
Director Facility Solutions & IFS
ENGIE Deutschland GmbH**

„Die systematische Sammlung und Analyse von Daten ist unerlässlich, um die Immobilienbranche und alle Beteiligten in die Lage zu versetzen, Klimaneutralität zu erreichen und zukunftsfähige Perspektiven für Immobilien zu entwickeln. Nur auf der Basis fundierter Daten können wir fundierte Entscheidungen treffen und nachhaltige Lösungen implementieren. Hierbei erweist sich der NEO als valides und effizientes Werkzeug, muss aber in der Branche noch viel stärker genutzt werden.“



**Andreas
Flechner**



**Executive Director / Syndikusrechtsanwalt
MVGM Property Management Deutschland GmbH**

„Als Verwalter großer gewerblicher und wohnungswirtschaftlicher Immobilienbestände sehen wir bei MVGM, dass die Betriebskosten ein immer wichtigerer Faktor werden. Der NEO hilft uns und der gesamten Branche, hier wie durch ein Brennglas die verschiedenen Kostenpositionen zu betrachten und zu analysieren. Dies erleichtert es, richtige Entscheidungen zu treffen und Einsparpotenziale zu identifizieren. Das Ziel ist die Reduzierung des „Carbon Footprint“ im gesamten Immobiliensektor. MVGM ist sehr stolz, ein großer Datenlieferant für den NEO zu sein, und möchte die gesamte Branche motivieren, ebenso zu verfahren.“



**Simon
Kuhn**



**Geschäftsführender Gesellschafter
K&P Consulting GmbH**

„Gute Gastronomie ist mittlerweile in vielen Unternehmen einer der Hauptgründe für Mitarbeiter, ins Büro zurückzukehren. Officetage werden zu Event- und Kommunikationstagen, und hier spielt das Thema Essen & Trinken, eine essenzielle Rolle. Die Vorhaltung von gastronomischen Angeboten ist daher für Nutzer entscheidend bei der Auswahl von Mietobjekten. Als einer der marktführenden Gastronomiekonzeptentwickler und Küchen- und Gastronomieplaner stellen wir im NEO sicher, dass neben allgemeingültigen Betriebs- und Gebäudekosten auch die Kennzahlen der (Betriebs-)Gastronomie aufgenommen und gebenchmarkt werden.“



**Dr. Michael
Lange**

APLEONA

**Chief Digital Officer
Apleona GmbH**

„Als Facility Manager begreifen wir die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes als die größte und wichtigste Aufgabe der kommenden Jahre. Und diese beginnt mit einem klaren Blick auf den Ist-Zustand. Benchmarks wie der neue NEO helfen bei der Einordnung und der Identifizierung von Optimierungspotenzial!“



**Dirk
Otto**

APLEONA

**Director Sales DACH
Apleona GmbH**

„Als Marktführer in Deutschland betreiben wir Immobilien und unterstützen unsere Kunden mit vielfältigen Services, angepasst an die spezifischen Bedürfnisse der Nutzer, Eigentümer oder Investoren – und das in allen relevanten Märkten. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Realisierung von Effizienzpotentialen für unsere Kunden. Diese Potenziale lassen sich besser erkennen, genauer bewerten und schneller realisieren, wenn Benchmarks und Standards vorhanden sind. Der NEO ist dafür ein etabliertes Werkzeug – zum Vergleichen und Bewerten dieser Potenziale und natürlich auch zum Lernen von den Besten. Der NEO unterstützt den gesamten FM-Markt, schafft die Grundlagen für vernetztes Denken und hat somit echten Anteil an der Steigerung des Reifegrades der Branche.“



**Christian
Mock**

**PANTAENIUS
VERSICHERUNGSMAKLER**

**Geschäftsleitung
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH**

„Wir als unabhängiger Interessenvertreter unserer Real-Estate-Kunden beobachten kontinuierlich den Versicherungsmarkt und müssen feststellen, dass die Prämien in der Gebäude-Versicherung in den letzten Jahren immer weiter gestiegen sind und sich die Entwicklung momentan so fortsetzt. Somit ist auch der Bereich Versicherungen eine wichtige Kennzahl im NEO“



**Steffen
Rümmler**

SIEMENS

**Leiter Deutschlandgeschäft
Siemens Real Estate**

„Als Corporate Real Estate Unternehmen kümmern wir uns um alle Belange des Immobiliengeschäfts bei Siemens. Unser Ziel ist dabei, unsere Immobilien so effizient und nachhaltig wie möglich zu betreiben. Siemens will bis 2030 CO₂-neutral sein, und die Immobilien spielen dabei eine zentrale Rolle. Die Analysen des NEO sind für uns von großem Interesse, vor allem bei der Frage, welche Daten beim Immobilienbetrieb in der Zukunft relevant sind und wie wirtschaftlich unsere Betriebskosten im Marktvergleich sind.“



**Oliver
Sachs**

BIM

**Leiter Property Management
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

„Für BIM als öffentlichen und durch Steuermitel finanzierten Auftraggeber hat der ökonomische und ökologische Einsatz von Ressourcen wie Energie, Wärme, Baumaterialien sowie vertraglich gebundenen Dienstleistungen einen besonderen Stellenwert. Das Erreichen unserer Ziele halten wir durch fortlaufende Analysen und ein transparentes Benchmarking nach.“



**Ingo
Schierhorn
FRICS**

alstria

**Head of Real Estate Operations
alstria office REIT-AG**

„Als langfristiger und direkter Immobilieninvestor stellen die Nebenkosten für uns einen wichtigen Bestandteil des Immobilien-Managements dar. Wir fokussieren uns nicht nur auf die laufenden Kosten unserer Mieter, sondern auch auf solche, die nicht umlegbar oder zum Leerstand zugehörig sind. Jede Einsparung, die ohne Qualitätsverlust im Betrieb realisiert werden kann, freut Mieter wie Vermieter. Der ehemalige OSCAR wie der „neue“ NEO bilden für diesen Aspekt unserer täglichen Arbeit eine profunde Basis.“



**Sven
Wingerter**

**EUROCRES
L WORK. PLACE. PERFORMANCE.**

**Managing Partner
Eurocres Consulting GmbH**

„Der Büroimmobiliensektor steht vor einem fundamentalen Wandel. Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit und die Erreichung der Klimaziele erfordern ein radikales Umdenken in der Flächennutzung. Die Optimierung der Immobilien-DNA eines Büros geht dabei Hand in Hand mit fundiertem Benchmarking, das auf präzisen Kennzahlen basiert. Bei Eurocres setzen wir auf datenbasierte Fakten und wissenschaftlich fundierte Analysen, um Bürogebäude zukunftssicher zu machen. Durch die ganzheitliche Verbindung von Mensch und Immobilie schaffen wir nachhaltige, effiziente und gesunde Arbeitsumgebungen in hybriden Arbeitsmodellen – ein klarer Mehrwert für Mieter, Nutzer, Entwickler, Investoren und die Umwelt.“



**Dr. Sven
Weberbauer**

KPMG

**Director
KPMG AG**

„Die Entwicklung der Betriebskosten hat einen erheblichen Einfluss auf die Rentabilität und den Wert eines Immobilienbestandes. Es ist wichtig, die Betriebskosten im Blick zu haben, um sicherzustellen, dass sie im Rahmen des Budgets bleiben und Nutzer und Eigentümer nicht übermäßig belastet werden. Eine sorgfältige Überwachung der Betriebskosten mittels Benchmark kann dazu beitragen, Einsparungen zu identifizieren und die Effizienz zu erhöhen. Durch die Analyse von Daten (mithilfe von NEO) können Trends und Muster erkannt werden, die bei der Entscheidungsfindung helfen. Insgesamt kann eine sorgfältige Überwachung der Betriebskosten dazu beitragen, die Rentabilität und den Wert eines Immobilienbestandes zu maximieren.“



**Prof. Dr.-Ing.
Regina
Zeitner**

**htw
Hochschule für Technik
und Wirtschaft Berlin
University of Applied Sciences**

**Hochschule für Technik und Wirtschaft
Berlin**

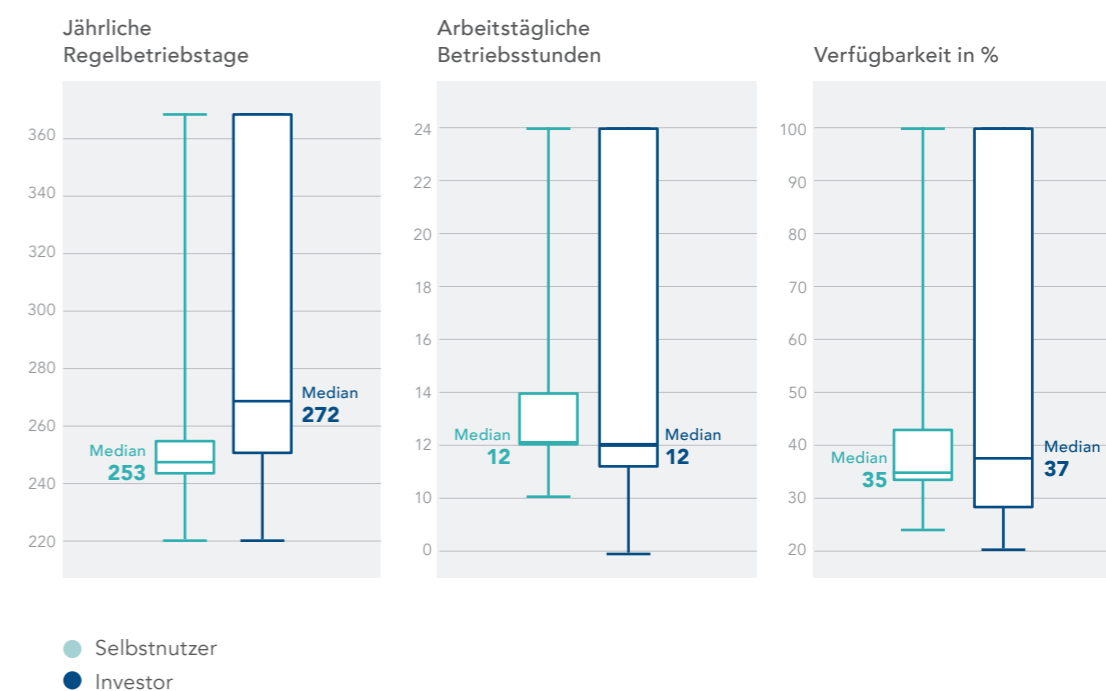
„Benchmarks zeigen, wie wir unsere Ressourcen besser nutzen können – es gibt aktuell kaum Entscheidenderes!“

3. Neue Arbeitswelten

Verfügbarkeit und Anwesenheit

Die Arbeitswelt hat insbesondere seit der Pandemie einen rasanten Wandel erlebt. Viele Unternehmen haben inzwischen Betriebsvereinbarungen für mobiles Arbeiten getroffen, die bewirken, dass die Auslastung der Bürogebäude nicht mehr das Niveau vor der Pandemie erreicht. Return-to-Office-Maßnahmen, die auf Freiwilligkeit basieren, sind selten dauerhaft erfolgreich. Es bleibt also die Frage, wie viel Bürofläche ein Unternehmen wirklich benötigt? Um diese Frage zu beantworten, ist zunächst zu klären, welche Funktionen das Büro in Kombination mit dem mobilen Arbeiten für die Mitarbeiter haben soll und wie sich diese auf den Flächenbedarf und die räumliche Ausstattung auswirken. NEO verfolgt das Ziel, für diesen Prozess geeignete Kennzahlen und Richtwerte bereitzustellen. Denn wenn die Nutzung eines Bürogebäudes präzise definiert ist (und nicht dem Zufall überlassen wird), kann die Bewirtschaftung optimal darauf abgestimmt werden und so bspw. die Versorgung mit Wärme und Kälte oder die Reinigung am wirklichen Bedarf ausgerichtet werden. Zu diesem Zweck betrachten wir einfürend Rahmenbedingungen wie die Verfügbarkeit der Bürogebäude und die tatsächliche Nutzung.

Verfügbarkeit von Bürogebäuden



Impressum NEO Office Impact Report 2024/25

Copyright © BAUAKADEMIE

Performance Management GmbH, 2024

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die die BAUAKADEMIE Performance Management GmbH für zuverlässig erachtet, für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit sie jedoch keine Haftung übernimmt. Die enthaltenen Meinungen entsprechen unseren Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht als Grundlage für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf bestimmter Finanzanlagen bestimmt. Die in diesem Bericht enthaltenen Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien bestimmt. Der Empfänger dieses Berichts muss seine eigenen, unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich des Umgangs mit Wertpapieren 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 könnten. Schutzgebühr: 490 € zzgl. ges. MwSt.

ISSN (Print) 2942-4062

ISSN (online) 2942-4089

ISBN 978-3-9825981-1-6

Herausgeber

BAUAKADEMIE

Performance Management GmbH

Alexanderstraße 9

10178 Berlin

www.bauakademie.de

www.neobench.de

Inhalte und Text

BAUAKADEMIE

Performance Management GmbH

Lektorat

Barbara Delius

Gestaltung

Nina Kühne

Veröffentlichung 12/2024

Bildnachweis

Nastuh Abootalebi: S. 32

Jimmy Chang: Umschlag

Connect Images S. 80

Nicholas Doherty, S. 42

Joel Filipe: S. 12

Marcus Hassler: S. 142, S. 144, S. 147

Simone Hutsch: S. 28, 70, 84, 91, 115

Andrej Lisakov: S. 40

Jose Losada: S. 47

Martin Martz: S. 151

Andrei Merkulov S. 76

Mohamed Nohassi: S. 62

Claudio Schwarz: S. 80

Sollten etwaige Rechteinhaber irrtümlich nicht genannt sein, ist dies bitte der BAUAKADEMIE Performance Management GmbH mitzuteilen.

ISSN (Print) 2942-4062
ISSN (Online) 2942-4089
ISBN 978-3-9825981-1-69



9 783982 598116

www.neobench.de