NEO OFFICE IMPACT BENCH

BAUAKADEMIE
Performance Management

myNEO App

Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit NEO Benchmarks und Prognosen

Beirat der Praxispartner

alstria · BIM Berliner Immobilienmanagement · ENGIE · EUROCRES WORK. PLACE. PERFORMANCE. · Gegenbauer · KPMG · MVGM · PANTAENIUS VERSICHERUNGSMAKLER

Überblick

So individuell und einzigartig wie jedes Bürogebäude ist, so unterschiedlich sind auch seine Betriebskosten. Damit die Erstellung von gebäudespezifischen, möglichst exakten Betriebskostenprognosen und- vergleichen einfach und unkompliziert wird, haben wir die myNEO App entwickelt (Mobile und Desktop Version).

- **Klassifizierung des Gebäudes** anhand vordefinierter Merkmale (Alter, Standort, Größe, Klimatisierungsart und Objektqualität)
- **Auswahl des Service Levels (Leistungsintensität)** mit dem ausgewählte Betriebskosten im Objekt erbracht werden
- Die Berechnung des Ergebnisses erfolgt zunächst auf Basis der realen **NEO Marktdaten** und zusätzlich auf Basis von **Preisindizes**.

Preise und Konditionen

- 500 EUR / Monat für 10 User und mehr
- 275 EUR / Monat für 5 User
- 200 EUR / Monat für 3 User
- Preisnachlass für NEO Datenlieferanten: – 25%

Abschluss einer Nutzungsvereinbarung. Monatlich kündbar mit einer Frist von 3 Monaten nach einer Festlaufzeit von 12 Monaten.

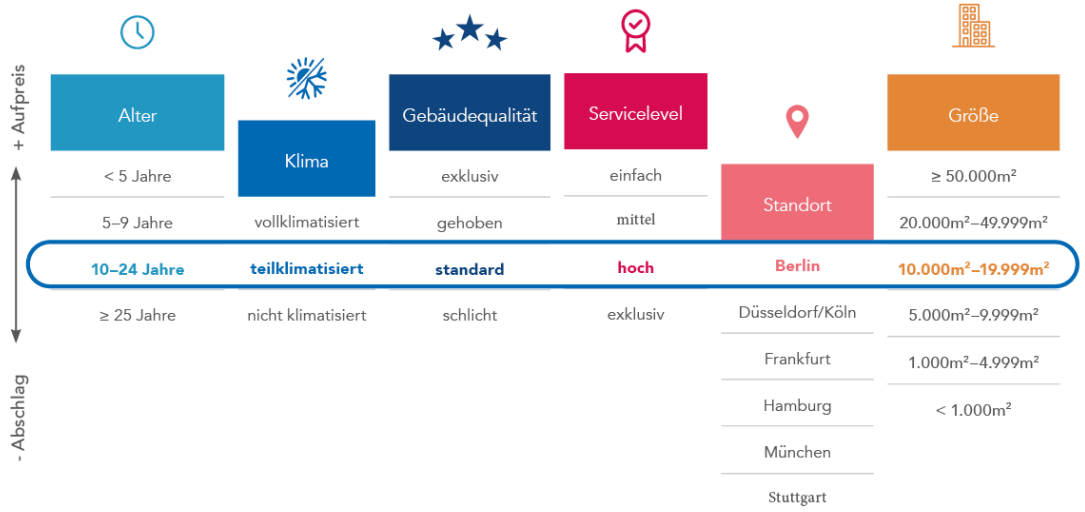
© BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Methodik und Quellen (vereinfachte Darstellungen)

1. Reale NEO Marktdaten

Datengrundlage ist der NEO Office Impact Bench in der stets aktuellen Fassung. Die aktuelle Fassung ist vom Dez. 2021 und beinhaltet die Daten von 601 repräsentativen Bürogebäuden von 26 Unternehmen. Das nächste Update erfolgt im Oktober 2022.

- Bürogebäude werden gemäß nebenstehender Grafik klassifiziert und die Betriebskosten aus den o.g. Daten ermittelt
- Diese Methodik wird in der neuesten gif Publikation „Data Intelligence zur immobiliendatenbasierten Entscheidungsunterstützung“ erläutert



2. Indexbasierte Prognosedaten

Jede Betriebskostenart setzt sich aus spezifischen Kostenbestandteilen zusammen (Personal, Material, Steuern etc.).

- Für die nebenstehenden Kosten wurden offizielle, nach Möglichkeit branchenspezifische Indizes identifiziert (z.B. Ver.di, Destatis, BDSW).
- Für die Prognose werden die stets aktuellen Indizes geladen und für jede Betriebskosten entsprechend gewichtet. Die Indexierung wird auf die zuvor ermittelten Marktdaten angewandt.

	Hebesatz Grundsteuer	Straßen-reinigungs-kosten	Versicherung Real Estate	Arbeits-kosten	Tariflohn - Reinigung	Tariflohn - Sicherheit	Erzeuger-preisindex	Baupreise Gewerbe	Müllabfuhr	Strompreis Gewerbe	Erdgaspreis Gewerbe	Wasserpreis
Quellen	Destatis	ver.di	Marsh	eurostat	Destatis	BDSW	Destatis	Destatis	Statista	Destatis	Destatis	Statista
Aktualisierungsfrequenz	jährlich	jährlich	jährlich	jährlich	jährlich	jährlich	monatlich	vierteljährlich	jährlich	halbjährlich	halbjährlich	jährlich
Öffentliche Abgaben	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versicherungen	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedienen, Wartung, Inspektion	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-	-
Strom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-
Heizung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-
Wasser, Kanal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓
Entsorgung	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-
Reinigung	-	-	-	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Sicherheit	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-
Verwaltung	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
Hausmeister	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
Instandsetzung Bau	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-
Instandsetzung Techn. Anlagen	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-

© BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Muster Reporting

OFFICE IMPACT REPORT

myNEO App
Die smarte Betriebskostenkalkulation

Diese Auswertung wurde am 18.08.2022 um 12:02 Uhr für folgendes Objekt erstellt:

Alexanderstraße 9
10178 Berlin
Haus des Lehrers

Die folgende Betriebskostenkalkulation entspricht der Sichtweise:

Investor (Nebenkosten)

Kostenart	NEO[1]	Änderung[2]	Indexiert[3]
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,40	1,70 %	0,40
Hausmeister	0,24	1,50 %	0,25
Wasser und Abwasser	0,09	2,72 %	0,09
Heizung	0,57	14,22 %	0,65
Strom	0,58	-1,35 %	0,57
Reinigung	0,64	3,53 %	0,66
Bedienen, Inspektion, Wartung	0,99	3,30 %	1,03
Sicherheit	0,42	2,04 %	0,43
Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,55	1,50 %	0,55
Versicherung	0,16	0,00 %	0,16
Summe	**4,64**	**3,23 %**	**4,79**

[1]Gerundete Medianwerte auf Basis der Marktdaten des NEO 2021 in €/ m²NRF pro Monat
[2]Prozentuale Änderung der indexbasierten Prognosedaten
[3]Gerundete Medianwerte auf Basis indexbasierter Prognosedaten vom 31.03.2022 in €/m²NRF pro Monat

Das Berechnungsergebnis (NEO) basiert auf Auswertungen des NEO Office Impact Reports 2021. Für das Berechnungsergebnis der indexierten Prognosedaten (Indexiert) werden für jede Betriebkostenart differenziert offizielle, nach Möglichkeit branchenspezifische Indizes (z.B. Ver.di, Destatis, BDSW) herangezogen und ausgewertet. Die Indexierung wird auf die zuvor ermittelten Marktdaten angewandt. Diese Methodik wird in der neuesten gif Publikation „Data Intelligence zur immobiliendatenbasierten Entscheidungsunterstützung" erläutert.

Für den Vergleich mit dem oben genannten Objekt wurden von dem Anwender nachfolgende Eigenschaften (Cluster) ausgewählt. Eine Überprüfung dieser Cluster mit dem realen Objekt hat nicht stattgefunden.

Klassifizierung Bürogebäude:
Alter: >= 25 Jahre Klimatisierung: Teilklimatisierung Qualität: Standard Standort: Berlin Größe: 5.000m² - 9.999m²
Bewertung Servicelevel:
Hausmeister: Mittel Reinigung: Hoch Bedienen, Inspektion, Wartung: Mittel Sicherheit: Hoch

Copyright © BAUAKADEMIE Performance Management GmbH, 2022.

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

Anschrift des Objektes (optional)

Betriebskosten-übersicht (Reale NEO Marktdaten)

Betriebskosten-übersicht (Indexbasierte Prognosedaten)

Objektklassifizierung

Disclaimer

Hier bestellen

Anklicken für Demo-Video auf YouTube

© BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

www.neobench.de

BAUAKADEMIE
Performance Management

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

Andreas Kühne, M.A.
Geschäftsführer / Managing Partner
andreas.kuehne@bauakademie.de
www.neobench.de
www.bauakademie.de