



OFFICE IMPACT REPORT 2025/26



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

NE•IMPACT BENCH

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

Vorwort	7	6.1 Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer	88
Autoren und Analysten des Marktberichts	10	Einführung und Überblick Gesamtkosten	88
Datenbereitsteller	11	Steuern und Abgaben	91
1. Einführung in den Marktbericht	13	Entsorgung	92
Clusterung und Aussagekraft	14	Versicherung	93
Nullhaus-Modell	16	Bedienen, Inspektion und Wartung	94
Veränderungshäufigkeit	18	Strom	96
Plausibilität	19	Heizung	98
Zeitlicher Betrachtungsfokus	20	Wasser und Abwasser	100
NEO-Teilnehmerreporting	22	Gebäudereinigung	102
Vorstellung Datenbasis	24	Außenanlagenpflege	103
Flächenkennzahlen	27	Sicherheit	104
Beispielobjekte im Marktbericht	28	Verwaltung	106
Vorstellung myNEO App zur Betriebskostenkalkulation	30	Hausmeister	108
		Instandsetzung/Instandhaltung	109
2. Vorstellung des Beirats	32	6.2 Umlagefähige Betriebskosten, nicht umlagefähige Kosten sowie Instandsetzungskosten der Investoren	110
3. Neue Arbeitswelten	36	Einführung und Überblick Gesamtkosten	110
Nutzungszeit und Anwesenheit	35	Steuer und Abgaben	114
Flächenverbrauch	38	Entsorgung	115
Bürostruktur und Flächenoptimierung	40	Versicherung	116
Wirtschaftlichkeitsvergleich von Bürostrukturen	40	Bedienen, Inspektion und Wartung	118
		Strom	122
4. Energieverbrauch & CO₂-Emissionen	48	Heizung	124
Einführung und Grundlagen der Berechnung	48	Wasser und Abwasser	126
Entwicklung des Energieverbrauchs	52	Gebäudereinigung	128
Entwicklung der betriebsbedingten CO ₂ -Emissionen	55	Außenanlagenpflege	129
Einordnung der Ergebnisse im Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)	58	Sicherheit	130
Simulation „BEST15“	61	Verwaltung	132
Simulation Energieeffizienzklassen	65	Hausmeister	134
Umfrageergebnisse zum Energiemanagement	68	Nicht umlagefähigen Kosten	135
		Instandsetzung/Instandhaltung	136
5. Bulwiengesa: Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025	72	7. Vertiefung: Betriebskosten zertifizierter Bürogebäude	138
6. Kostenanalyse	78	8. Anwenderberichte	
Einführung und Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	79	Siemens Real Estate	142
Umfrageergebnisse zur Ursachenanalyse für Kostenveränderungen	82	MVGM Property Management Deutschland	148
Möglichkeiten und Grenzen der Betriebsoptimierung	84	Benchmarking by BAUAKADEMIE	152
Maßnahmensammlung	86	Vergleich Kostenstruktur DIN 18960 – NEO – REMO	154
		Glossar	160
		Impressum	168

5 %

Anstieg der Betriebskosten

9 % Rückgang des Gesamtenergieverbrauchs (witterungsbereinigt)



69 %

der Gebäude verwenden ausschließlich Ökostrom

Ältere Gebäude haben geringere Betriebskosten pro m², aber

40 % höhere Kosten je Mitarbeiter wegen schlechterer Flächeneffizienz



3,6 €

pro m² MFG p.a.

gehen zu Lasten der Rendite der Investoren



Größter Anstieg entfällt auf die Versicherung mit

16 %

Im Mittel liegt der NEO-Datenpool

12,5 %

unter dem CRREM-CO₂e-Pfad, aber

25 %

der Bürogebäude im NEO liegen darüber

Zertifizierte Premiumgebäude haben

5 %

höhere Betriebskosten

Rückgang des Flächenverbrauchs je Mitarbeiter um bis zu 4 m² MFG

51 %

der Bürogebäude haben Kostensteigerungen gemeldet, die oberhalb der Inflation liegen

Vorwort zur fünften Ausgabe

Die erhoffte Trendwende für das Sorgenkind der Immobilienwirtschaft – das Bürosegment – ist nicht in Sicht. Die Auslastung bleibt niedrig, Leerstände nehmen zu, große Vermietungen und Transaktionen sind die Ausnahme. Deutschland steckt im dritten Jahr in Folge in der Rezession fest. Industrie und Investoren sind auf Sparkurs, doch die Kosten für den Unterhalt der Gebäude steigen weiter an.

Mieter sind seit mittlerweile fünf Jahren in den Betriebskostenabrechnungen mit großen Nachforderungen konfrontiert, reklamieren diese und blockieren dadurch die Anpassungen der Vorauszahlungen. Für Vermieter haben sich Betriebskosten somit zur Liquiditätsfalle entwickelt.

Der neue Kostentreiber 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 %. Die jüngst beschlossenen Erhöhungen des gesetzlichen Mindestlohns in den Jahren 2026 und 2027 lassen keine Entspannung erwarten.

Für etwas Bewegung am Immobilienmarkt sorgt der sogenannte „Flight to quality“: Investoren und Nutzer bevorzugen höherwertige, nachhaltige Immobilien in besseren Lagen. Das hat uns veranlasst, zu untersuchen, ob zertifizierte Gebäude auch hinsichtlich der Betriebskosten vorteilhaft sind. Die Antwort fällt überwiegend negativ aus. Was auf den ersten Blick überrascht, erklärt sich bei genauerer Betrachtung.

Der Regierungswechsel hat zu einer Verzögerung der nationalen Ausgestaltung der EU-Taxonomie geführt und damit auch zur Vertagung der Einführung von Energieeffizienzklassen. Die Folgen der Einstufung für die Immobilieneigentümer sind weiter unklar. Zumindest verschafft diese Situation allen Beteiligten mehr Zeit sich vorzubereiten. Die gute Nachricht ist, dass die Verbräuche witterungsbereinigt weiter gesunken sind. Die anlässlich der Energiemangellage angeordneten Langfristmaßnahmen scheinen also zu greifen.

Neuerungen in der fünften Ausgabe des NEO Office Impact Reports:

- Hochrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2025
- Berichte von Siemens RE und MVGM geben Einblick in die konkrete Anwendung von Benchmarks aus Sicht eines Corporate Real Estate Managers und eines Property Managers
- Update der Studie „Gesamtmiete“ mit Bulwiengesa zur langfristigen Entwicklung von Kaltmiete plus Betriebskosten

Als wir 2019 NEO als offiziellen Nachfolger des OSCAR neu konzipierten, waren die fundamentalen Veränderungen der Rahmenbedingungen für Bürogebäude nicht absehbar. Und dennoch sind wir dank der Erweiterung des fachlichen Spektrums über die Betriebskosten hinaus nun genau richtig aufgestellt. NEO leistet einen Beitrag zur Beantwortung der Frage: Wie gut betreiben wir Bürogebäude heute, und wo liegen die zukünftigen Potenziale? Unsere Veränderungsanalyse hat erneut aufgezeigt, dass die Kostenentwicklung trotz inflationsbedingter Preissteigerungen, die theoretisch bei allen Gebäuden zu ähnlich steigenden Betriebskosten führen sollten, ganz unterschiedlich ausfällt. Die Erkenntnis daraus: Ein gutes Management steuert wirkungsvoll dagegen.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung von NEO wäre ohne unseren Fachbeirat nicht möglich. Dieser repräsentiert die verschiedenen Wertschöpfungsstufen der Bereitstellung und der Bewirtschaftung von Bürogebäuden – aus der Perspektive der Investoren, der Nutzer und der Betreiber. 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 wieder zu einem sozialen und produktiven Ort der Begegnung wird. Dieses Jahr haben wir mit der Nullhaus-Methodik eine wesentliche Weiterentwicklung in der statistischen Auswertung realisiert. Auf diese Weise wird die jährlich schwankende Stichprobe endlich normiert.

Für die fünfte Ausgabe des NEO Office Impact Reports konnte die Datenbasis erneut geringfügig erweitert werden – insgesamt werten wir nun über 15,4 Mio. Quadratmeter aus. An der Erhebung haben sich 50 Unternehmen beteiligt – und es scheint sich zu lohnen. Bei positiven Benchmark-Ergebnissen empfehle ich: „Tue Gutes und rede darüber!“ Viele Mieter könnten eine Beruhigungspille gut vertragen in Zeiten steigender Betriebskosten. Und fällt das Ergebnis negativ aus, bietet der NEO handfeste Argumente, um endlich in die Optimierung einzusteigen.

Ich wünsche Ihnen viele gewichtige neue Erkenntnisse und schlussendlich Erfolg bei der Arbeit mit dem fünften NEO Office Impact Report sowie der neuen myNEO App! Und ich darf schon heute für Ihr Engagement werben, die Auflage 2026/27 mit Ihren Daten zu unterstützen. Gemeinsam schaffen wir Fakten für bessere Büros von morgen!



Andreas Kühne
Ihr Andreas Kühne

Reagieren alle Gebäude gleich?

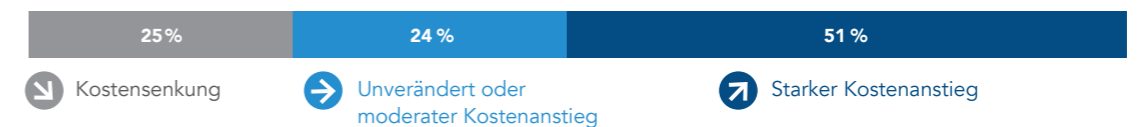
Infolge des Ukrainekriegs und der Pandemie haben sich die bekannten Marktmechanismen zur Entwicklung der Betriebskosten verändert. Ein drastischer Anstieg der Preise und Löhne, ein geändertes Nutzungsverhalten und die verschiedenen Reaktionen des eingesetzten Managements sind Effekte, die sich in zunehmendem Maße derart überlagern, dass verallgemeinernde Aussagen über die Entwicklung der Betriebskosten ein falsches Bild vermitteln.



Die im NEO ermittelten Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr in den Bürogebäuden der Selbstnutzer (Industrie und öffentliche Verwaltung) im Mittel um 4,9 % und in den Gebäuden der Investoren um 5,1 % gestiegen und bewegen sich damit weiterhin über dem 5-Jahresmittel der Teuerungsrate des Statistischen Bundesamtes (3,7 %).

Zusammenfassung der aktuellen Veränderungsanalyse:

Die Veränderungsanalyse sagt aus, wie sich die Kosten eines Gebäudes im Vergleich zum Vorjahr entwickelt haben:



Die von den Datenlieferanten gemeldeten Daten fielen sehr unterschiedlich aus: 25 % haben im Vergleich zum Vorjahr eine Kostenreduktion, 24 % eine Stagnation oder moderate Steigerung und 51 % eine deutliche Kostensteigerung über die Inflationsrate hinaus gemeldet.

Die Frage, was Asset, Property und Facility Manager anders machen, um in Zeiten wie diesen Kosten zu senken, ist der wahre Einstieg ins Benchmarking. Let's do it!

Autoren und Analysten des Marktberichts

Torsten Betz

ROM Facility Solutions GmbH

Sven Carstensen, MRICS

bulwiengesa AG

Thorsten Czoske

MVGM Property Management
Deutschland GmbH

Frank Emmrich

BAUAKADEMIE Performance
Management GmbH

Alexander Fieback

bulwiengesa AG

Jeanette Hoffmann

BAUAKADEMIE Performance
Management GmbH

Andreas Kühne

BAUAKADEMIE Performance
Management GmbH

Julian Lemcke

BAUAKADEMIE Performance
Management GmbH

Christian Mock

PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

Steffen Rümmler

Siemens Real Estate

Sarath Sasidharan

BAUAKADEMIE Performance
Management GmbH

Ingo Schierhorn, FRICS

alstria office REIT-AG

Maximilian Marinus Thurnhuber

Siemens Real Estate

Nicole Tietze

bulwiengesa AG

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 50 teilnehmenden Unternehmen für die Bereitstellung ihrer Daten, die im Rahmen dieser Analyse in die Stichprobe eingeflossen sind. Besonderer Dank geht an die 31 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 innerhalb der Gruppe 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.

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	standard-mäßig	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	
				sonstige Orte		

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

- ★★★★ = ≥ 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
Steuern und Abgaben	-	-	✓	-	✓	-	-
Entsorgung	-	-	-	✓	✓	-	-
Versicherung	-	-	✓	✓	-	-	-
Wartung	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓
Strom	✓	✓	✓	-	-	-	✓
Heizung	✓	✓	✓	-	-	-	✓
Wasser	-	-	-	-	✓	-	-
Abwasser	-	-	-	-	✓	-	-
Gebäude- reinigung	-	-	✓	✓	-	✓	-
Außenanlagen- pflege	-	-	-	✓	-	-	-
Sicherheit	-	-	-	✓	-	✓	-
Verwaltung	-	-	✓	✓	-	✓	-
Hausmeister	-	-	-	✓	-	✓	-
Instandsetzung	✓	-	✓	✓	-	-	✓

Nullhaus-Modell

Das Nullhaus-Modell ist ein statistisches Referenzmodell zur Kalibrierung immobilienbezogener Betriebskostendaten innerhalb des NEO-Datenpools. Es soll sicherstellen, dass die aus der Stichprobe gewonnenen Kennzahlen – etwa die durchschnittlichen Betriebskosten – nicht durch stichprobenbedingte Verzerrungen verfälscht werden.

Zweck und Prinzip

Das Modell basiert auf einer fiktiven Immobilie, dem sogenannten Nullhaus, das den realistischen Durchschnitt des relevanten Immobilienmarkts abbildet. Es dient somit als normierende Vergleichsbasis, ähnlich wie der Warenkorb des Statistischen Bundesamts zur Berechnung des Verbraucherpreisindex oder das Referenzklima-Modell des Deutschen Wetterdienstes für Klimafaktoren. Ziel ist es, eine repräsentative und zeitlich konsistente Grundlage für Marktvergleiche, Benchmark-Auswertungen und Trendanalysen zu schaffen.

Hintergrund und Ausgangssituation

Die NEO-Stichprobe verändert sich jährlich, und da die Grundgesamtheit des Büroimmobilienmarktes nicht vollständig transparent ist, lässt sich ihre Repräsentativität nicht zweifelsfrei prüfen. Dadurch können die ermittelten Benchmarks – insbesondere die Durchschnittswerte – verzerrt oder überhöht sein. Das Nullhaus-Modell neutralisiert diese Verzerrungen durch Kalibrierung der Daten und sorgt so für vergleichbare Zeitreihen und stabile Bewertungsgrundlagen.

Methodik und Wirkung

Das Nullhaus berücksichtigt betriebs- und kostenbeeinflussende Merkmale wie Alter, Klimatisierungsart, Gebäudequalität, Servicelevel der einzelnen Betriebskostenarten, Standort, Größe und Zertifizierung. Es wird regelmäßig überprüft und angepasst, um neue Markttrends und Gebäudestandards (z. B. Smart Building, Nachhaltigkeitszertifizierungen, neue FM-Konzepte) zu berücksichtigen. Künftige Versionen sollen noch feinere Differenzierungen ermöglichen.

Auswirkungen auf Kennzahlen

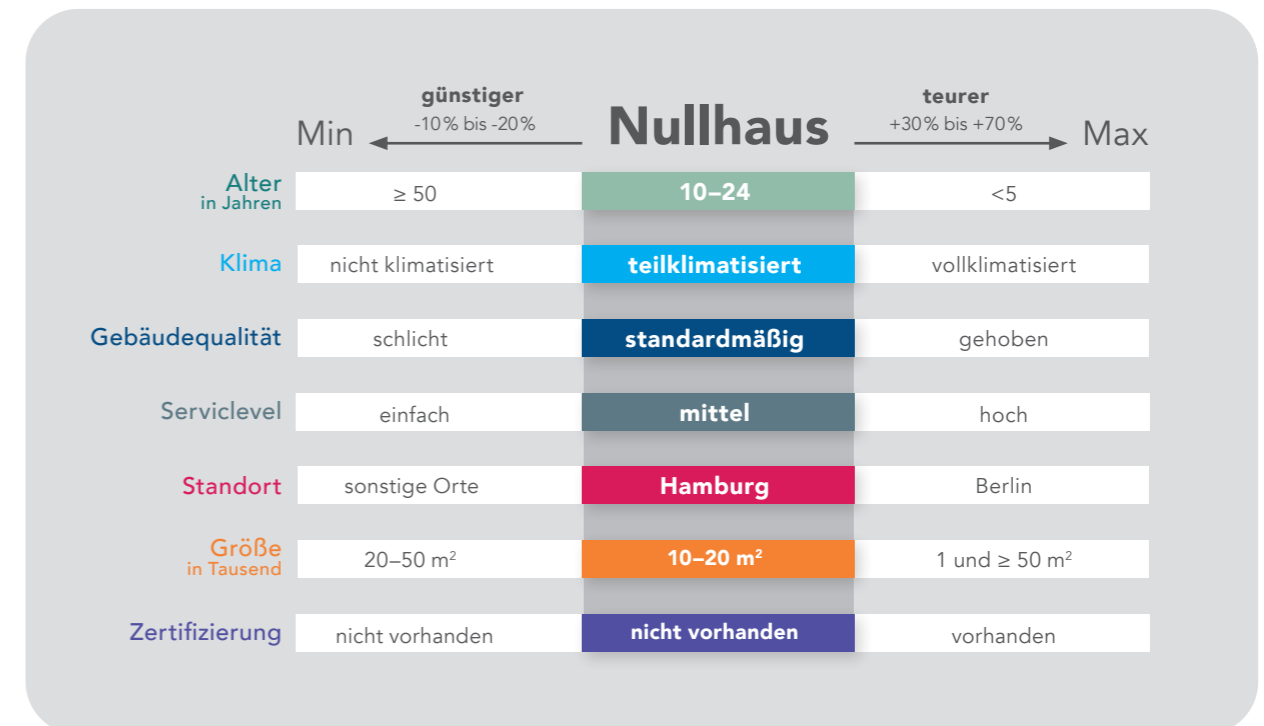
Durch die Einführung des Nullhaus-Modells ergeben sich methodische Anpassungen: Benchmarks werden nach unten oder oben korrigiert, je nach objektbezogenen Eigenschaften: Immobilien mit kostenreduzierenden Eigenschaften werden als „MIN“ in den Kostentabellen ausgewiesen. Immobilien mit kostenerhöhenden Eigenschaften gelten als „MAX“ – meist Objekte im Segment der Spitzenmiete (vgl. Studie „Gesamtmietbetrachtung“ mit Bulwiengesa, Sept. 2025).



Sven
Carstensen, MRICS

Vorstand
bulwiengesa

„Das Nullhaus steht für ein marktübliches Standardgebäude im deutschen Büromarkt und die neue Methodik ist dafür auch generell gut geeignet“



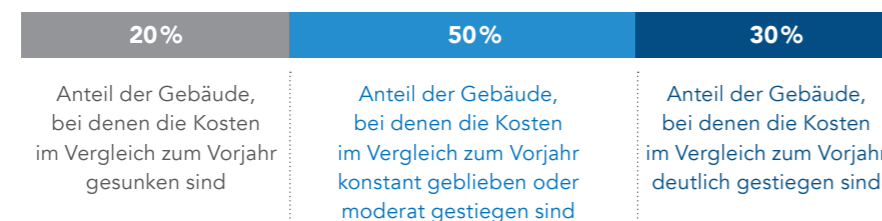
Diese Werte ersetzen die bisherigen Quantilskenntwerte (Q25/Q75) in der Darstellung der Kostentabellen. Gebäude mit den kostenreduzierenden Eigenschaften weisen im Mittel 10% bis 20% niedrigere Betriebskosten als das Nullhaus auf und Gebäude mit kostenerhöhenden Eigenschaften 30% bis 70% höhere. Um Zeitreihen konsistent zu halten, wird das Modell rückwirkend angewendet; die prozentualen Änderungen der Vorjahre bleiben dabei erhalten.

Zusammenfassung

Das Nullhaus-Modell ist somit ein Kalibrierungs- und Normierungsinstrument, das die Vergleichbarkeit und Aussagekraft der NEO-Kennzahlen erheblich verbessert. Es berücksichtigt betriebs- und kostenbeeinflussende Merkmale und stellt somit die Kostenunterschiede zwischen Gebäuden mit kostenreduzierenden Eigenschaften, Standardgebäuden und Gebäuden mit kostenerhöhenden Eigenschaften dar. Es bildet die Basis für belastbare Marktbenchmarks, objektive Standort- und Kostenvergleiche, langfristig konsistente Zeitreihenanalysen und eine präzisere Einschätzung der Betriebskosteneffizienz im deutschen Büroimmobilienmarkt.

Veränderungshäufigkeit

Die Veränderungshäufigkeit stellt die Anzahl der Gebäude ins Verhältnis zueinander, 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 für das aktuelle Bewertungsjahr der Durchschnitt der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Inflationsrate der letzten fünf Jahre (2020–2024) herangezogen. Für 2024 betrug dieser 3,72%.

Plausibilität

Zu den wichtigsten Methoden der statistischen Aufbereitung von Daten gehört die Plausibilisierung. Für NEO wurde ein zweistufiges Verfahren angewandt. Zunächst werden Fehlein-gaben 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 Plausibilisierung werden die extremen Werte entfernt, um Verzerrungen durch Ausreißer zu vermeiden. Um dies zu erzielen, werden die oberen und unteren 25% der Werte außer Acht gelassen, und aus den verbleibenden Werten wird dann der Mittelwert (arithmetisches Mittel) gebildet. Es wird also ein um 25% gestutztes Mittel gebildet. Das bedeutet, dass außergewöhnlich hohe bzw. niedrige KPIs der Büroimmobilien nicht berücksichtigt werden.

Berechnungsschritte

1. Daten sortieren:

Die Werte werden in aufsteigender Reihenfolge geordnet.

2. 25% der Werte an beiden Enden entfernen:

Beispiel: Bei $n = 20$ werden die 5 kleinsten und die 5 größten Werte entfernt.

3. Arithmetisches Mittel der verbleibenden Werte berechnen:

$$\bar{x}_{\text{gestutzt}} = \frac{\sum (\text{verbleibende Werte})}{\text{Anzahl der verbleibenden Werte}}$$

Zeitlicher Betrachtungsfokus

Der Marktbericht behandelt zunächst die abgerechneten Ist-Kosten. Weil der zeitliche Verzug zwischen den Ist-Kosten und dem Erscheinen des Marktberichts mitunter bis zu 18 Monate betragen kann, wird zusätzlich eine Hochrechnung und darauf aufbauend eine Prognose vorgenommen. Die Hochrechnung betrachtet das letzte Kalenderjahr, für welches die Betriebskostenabrechnungen bei den Datenlieferanten gegenwärtig vorgenommen werden. Für die Hochrechnung werden je Kostenart spezifische volkswirtschaftliche Indizes aus öffentlich zugänglichen Quellen verwendet. Die Prognose wiederum basiert auf eigenen Researchanalysen des Herausgebers und betrachtet das laufende Kalenderjahr. Die Ergebnisse der Prognose sind nicht im Marktbericht enthalten, sondern ausschließlich über die myNEO App verfügbar.

	Vergangenheit Zeitreihen bis einschließlich 2024	Hochrechnung 2025	Prognose 2026
	Abgerechnete Ist-Kosten von Datenlieferanten	indexbasiert	research- basiert
Marktbericht	✓	✓	✗
myNEO App	✓	✓	✓

Die Hochrechnung berücksichtigt folgende Quellen für Indizes, die je nach Kostenart unterschiedlich gewichtet in die Berechnung einfließen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Statista, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV), Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), Industriegewerkschaft Metall (IG Metall), Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) und Bundesverband der Sicherheitswirtschaft (BDSW).

Die Prognose basiert auf Researchergebnissen folgender Quellen: Deutsche Bundesbank, Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV), Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), Industriegewerkschaft Metall (IG Metall), Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) und Bundesverband der Sicherheitswirtschaft (BDSW).



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 2024

			NE		
Kosten €/m² NRF/Monat	IST*	Ampel	Q25	MW*	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	
Gebäudereinigung	0,91	○●○		0,94	
Außenanlagenpflege	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

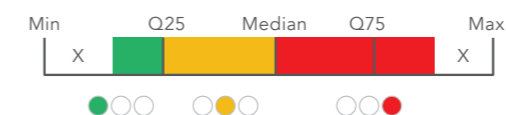
Energie & CO₂ Referenzjahr 2024

			NE			
Kennzahl kWh/m² NRF/a	IST*	Ampel	Q25	MW*	Q75	
CO ₂ -Emission (kg CO ₂ e/m² NRF/a)	k.A.	○○○	REMO Vollversion	REMO Vollversion	REMO Vollversion	
Endenergieverbrauch (gesamt)	133	●○○				170
Wärme	53	○●○				62
Kälte	12	●○○				26
Strom	66	●○○				82

New Work Referenzjahr 2024

			NE			
Kennzahl	Einheit	IST*	Q25	MW*	Q75	
NRF je Arbeitsplatz	m² NRF/AP	32	REMO Vollversion	REMO Vollversion	REMO Vollversion	
NRF je Mitarbeiter	m² 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 gestutzte Mittelwert, also der Durchschnitt der verbleibenden Werte nach dem Entfernen von „Ausreißern“.

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



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.



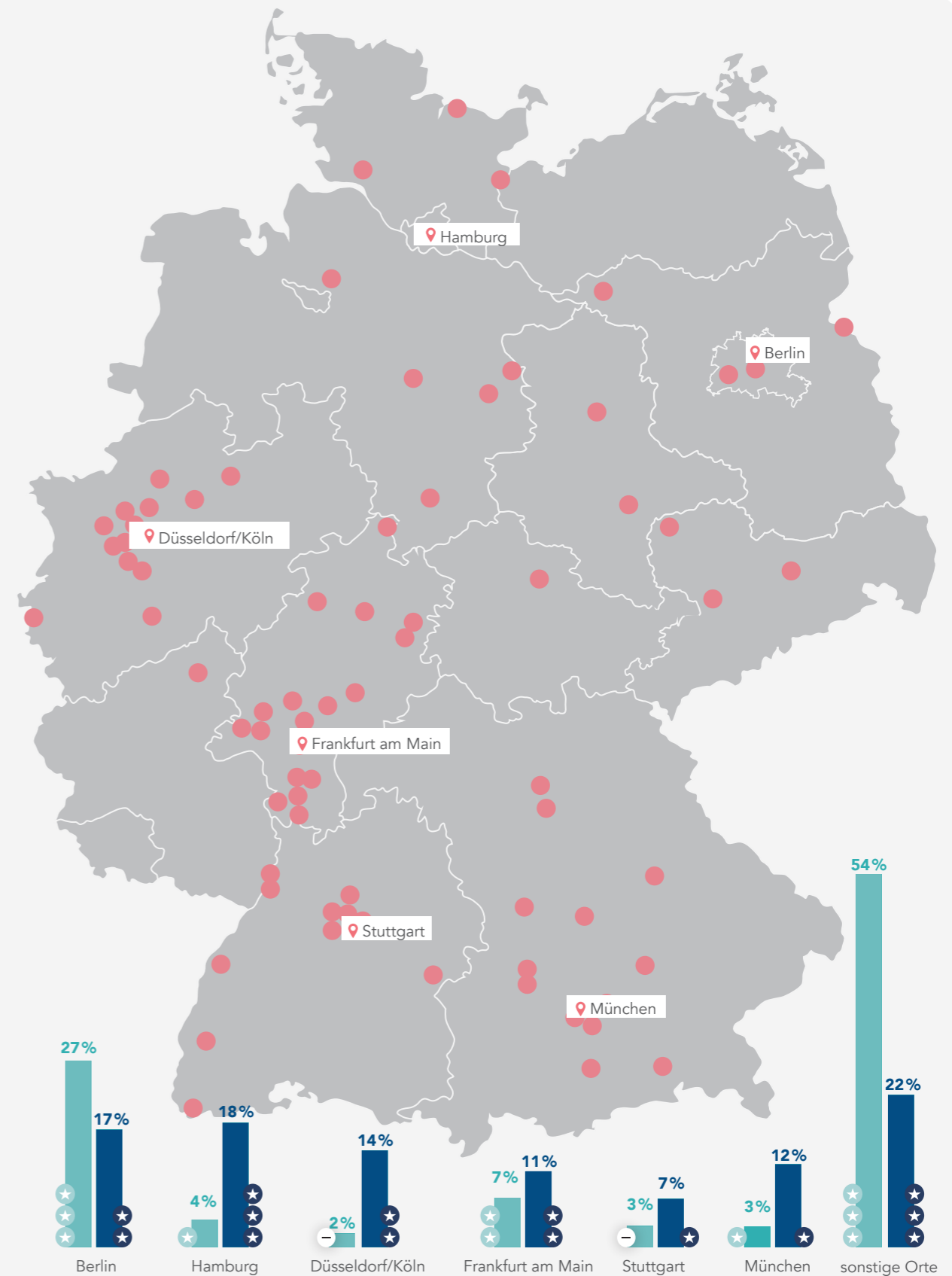
SELBSTNUTZER besitzen Bürogebäude als Arbeitsstätte für ihre Mitarbeiter und sind i.d.R. eigenfinanziert. Wertschöpfung vollzieht sich in den Produktions- und Dienstleistungsprozessen, die in den Gebäuden angesiedelt sind. Die Kosten der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden belasten in der 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.



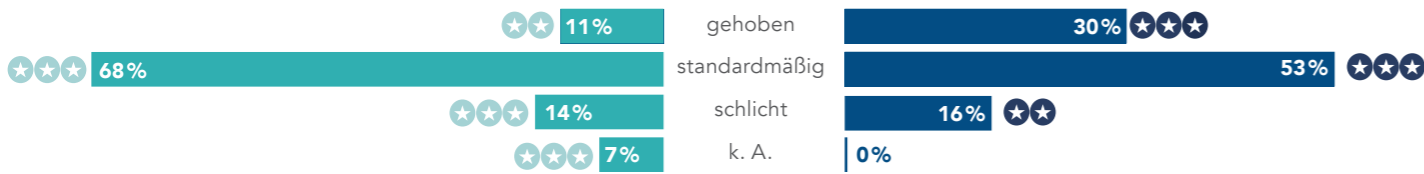
Vorstellung Datenbasis

Die Datenbasis ist gegenüber dem NEO 2024 leicht gewachsen und umfasst insgesamt 957 Bürogebäude mit 15,4 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 78%. In der regionalen Verteilung wird deutlich, dass insbesondere die Bürogebäude der Selbstnutzer, mit Ausnahme von Berlin, außerhalb der Großstädte liegen.

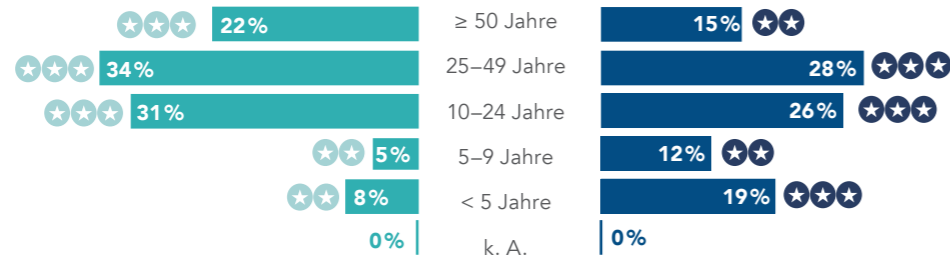
- Investoren
- Selbstnutzer
- ★★★ Hohe Aussagekraft
- ★★ Mittlere Aussagekraft
- ★ Eingeschränkte Aussagekraft
- Keine Aussagekraft



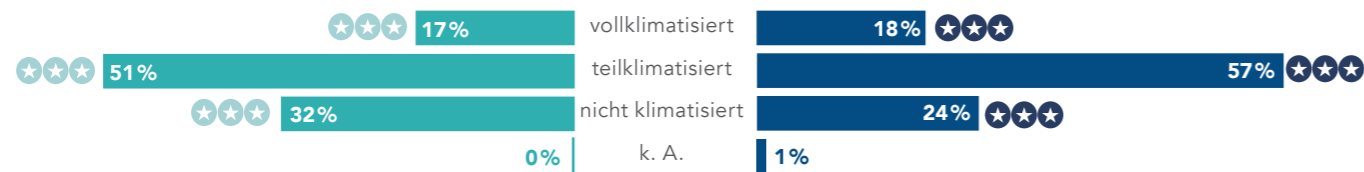
Gebäudequalität



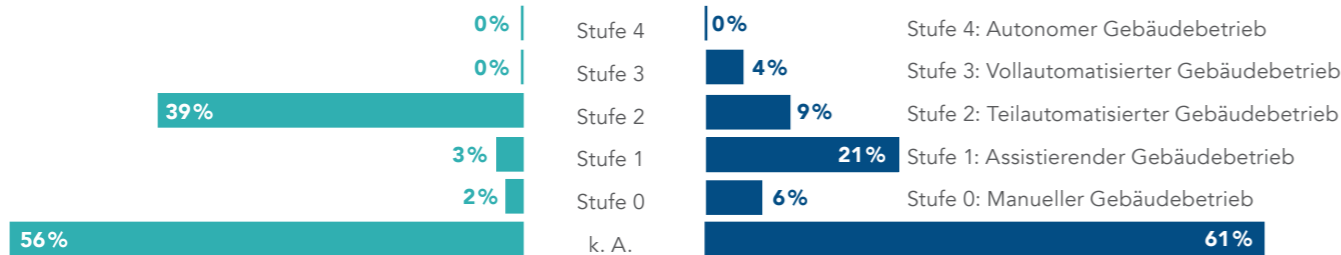
Gebäudealter



Klimatisierung

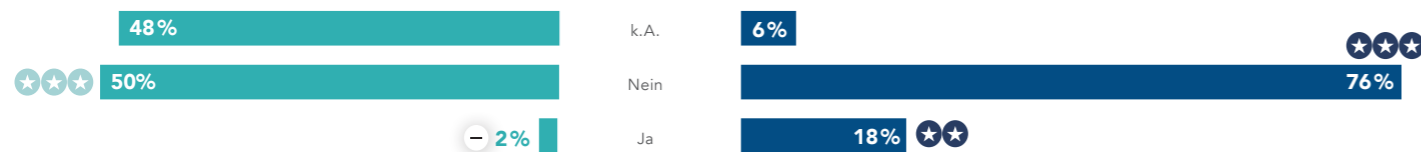


Smartness*

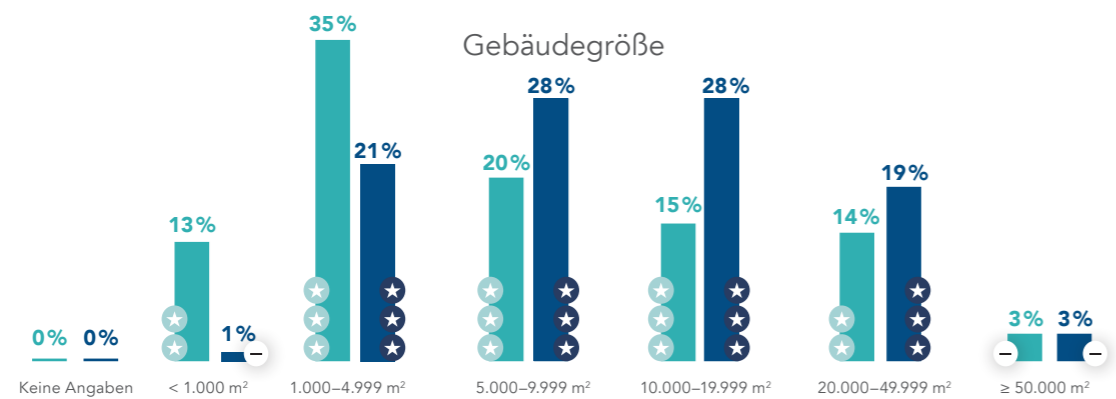


* Die Cluster kommen mangels Aussagekraft in diesem Jahr generell nicht zur Anwendung

Zertifizierung

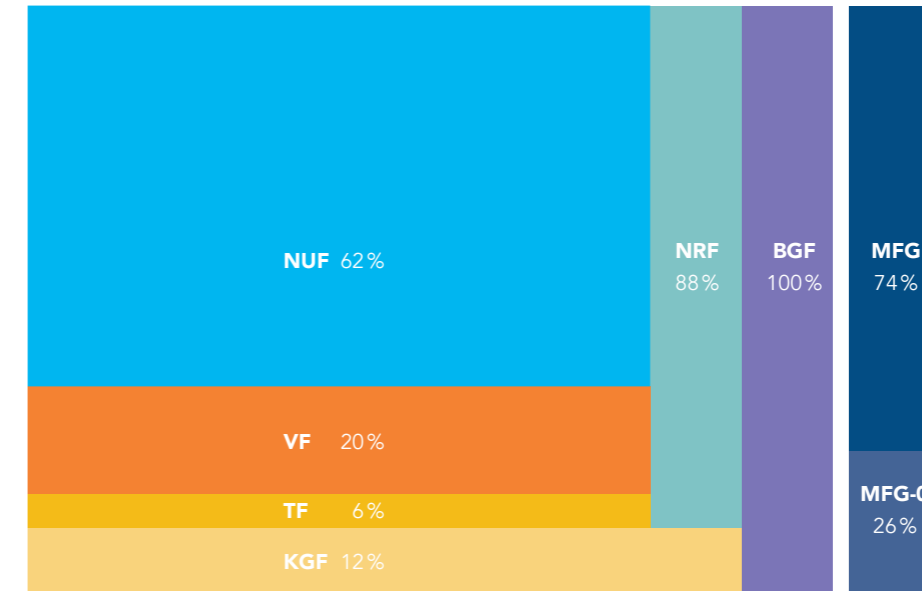


Gebäudegröße



Keine Aussagekraft | Eingeschränkte Aussagekraft | Mittlere Aussagekraft | Hohe Aussagekraft

Flächenkennzahlen



Flächenverhältnis-Kennzahlen DIN 277:2021-08

Kennzahl	Nutzung	Verhältnis (%)
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	Verhältnis (%)
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.:

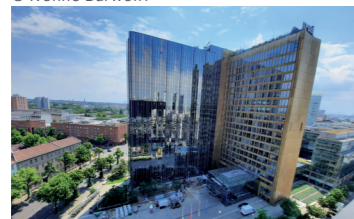
- Flächenberechnung für alle Arten von Nutzung (Gewerbe, Mixed-Use und Wohnen),
- Abkopplung von der DIN 277 und Hinwendung zur IPMS,
- Neudefinition der Innenkante der Außenwand und grafische Erläuterung der Messregel

Da die Datenerfassung der gewerblichen Mietfläche des NEO Office Impact Report 2025 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 AGO GmbH Energie + Anlagen, als-
 tria office REIT-AG, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Axel Springer Ser-
 vices & Immobilien GmbH, Berliner Stadtreinigung, BIM Berliner Immobilienmanagement
 GmbH, Brune Real Estate AG, CLS Germany GmbH, Deutsche Bahn AG, DSV Immobilien
 Service GmbH & Co. KG, Freudenberg Real Estate GmbH, GENO-Haus Verwaltungsgesell-
 schaft GmbH+Co.KG Stuttgart, Leipziger Stadtbau AG, LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft
 mbH, MVGM Property Management Deutschland GmbH, Pro Arbeit – Kreis Offenbach –
 (AöR) – Kommunales Jobcenter, Rohde & Schwarz Immobilien GmbH & Co. KG, REDEVA Real
 Estate GmbH, SICORE Real Assets GmbH, Sonar Real Estate GmbH

© Ivonne Bärwolff



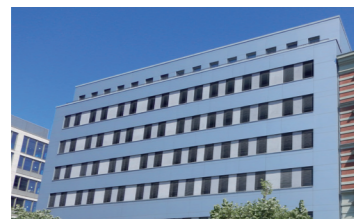
Axel-Springer-Straße 65
Berlin



Potsdamer Platz
Berlin



Fehrbelliner Platz
Berlin



Mühlenstraße 9–10
Berlin



Potsdamer Platz 2
Berlin



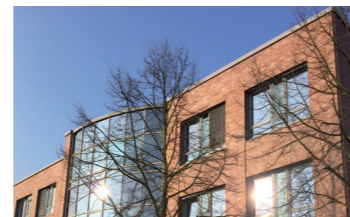
Sarrazinstr. 4
Berlin



Washingtonplatz 3
Berlin



Deutsche-Telekom-Allee 7
Darmstadt



Albert-Einstein-Str. 30–32
Dietzenbach



Kennedyplatz 1
Essen



An der Alster 9
Hamburg



Schaartor 1
Hamburg



Jungfernstieg 40
Hamburg



Am Goldenen Feld 23
Kulmbach



Rosa-Luxemburg-Straße 16
Leipzig



Rüdesheimer Straße 9
München



Tassiloplatz 25–27
München



Friedenstraße 20–22b
München



Hopfenstraße 4–8
München



Balcke-Dürr-Allee 11
Ratingen



Willy-Brandt-Platz 2
Schönefeld



Am Wallgraben 115
Stuttgart



Heilbronner Straße
Stuttgart



Höhnerweg 2–4
Weinheim

myNE• App


Jetzt mit verbesserter Methodik


Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit NE• Daten

Damit die Erstellung von gebäudespezifischen, 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**

ALTER		KLIMA	GEBÄUDE-QUALITÄT	SERVICE-LEVEL	STANDORT	GRÖSSE	ZERTIFIZIERUNG
< 5 Jahre			einfach		≥ 50.000 m ²		nicht vorhanden
5–9 Jahre	vollklimatisiert	gehoben	mittel		20.000–49.999 m ²		nicht vorhanden
10–24 Jahre	teilklimatisiert	standardmäßig	hoch	Berlin	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			
				Sonstige Orte			



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 Preisindizes

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.



Maximilian Czekalla

**Geschäftsbereichsleiter
Mitglied der erw. Geschäftsführung
ROM Facility Solutions**



„Die konsequente Nutzung von Daten ist der Schlüssel, um die Potenziale der Digitalisierung und Künstlichen Intelligenz im Immobilienbetrieb voll auszuschöpfen. Nur durch datenbasierte Transparenz lassen sich Prozesse intelligent steuern, Ressourcen effizient einsetzen und Gebäude zukunftsfähig gestalten. Der NEO liefert dafür eine solide Grundlage und unterstützt die Branche auf dem Weg zu einem digitalen, vernetzten Facility Management.“



Dave Gebauer

**Geschäftsführer
ROM Facility Solutions**



„Zunehmender Kostendruck zwingt die Immobilienwirtschaft, ihre Geschäftsmodelle neu zu denken. Der NEO liefert dafür eine zentrale Grundlage, indem er Transparenz über alle relevanten Kosten schafft. Ich bin überzeugt, dass wir auf dieser Basis künftig verstärkt über Warmmietmodelle sprechen werden – ein logischer Schritt, um die Potenziale des Facility Managements voll auszuschöpfen.“



Thorsten Czoske

**Geschäftsführer
MVGM Property Management
Deutschland GmbH**



„Die Anforderungen an das moderne Property Management steigen stetig. Besonders hervorzuheben sind die kontinuierliche Weiterentwicklung des Berichts und die zunehmend hochwertige Aussagekraft. Daher ist der NEO Office Impact Report auch mehr als ein Datenwerk. – er ist ein strategischer Kompass und operatives Navigationsinstrument zugleich. Die Qualität der Daten, die Klarheit der Methodik und die Praxisnähe machen ihn zu einem echten Branchenstandard. Als einer der führenden Property Manager in Deutschland gestalten wir diesen Weg gerne mit und tragen mit unserer bundesweit vorhandenen Expertise aktiv zur Professionalisierung der gesamten Branche bei.“



Simon Kuhn

**Geschäftsführender Gesellschafter
K&P Consulting und Planungsbüro 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!“

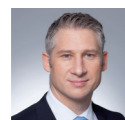


**Dirk
Otto**

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 Effizienzpotenzialen 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.“



**Oliver
Sachs**

BIM

**Leiter Property Management
BIM Berliner Immobilien-
management GmbH**

„Als durch Steuermittel finanzierter öffentlicher Auftraggeber trägt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH eine besondere Verantwortung für den nachhaltigen und effizienten Umgang mit Ressourcen. Energie, Wärme, Baumaterialien und Dienstleistungen werden bei uns unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten gleichermaßen bewertet. Durch kontinuierliche Analysen und ein transparentes Benchmarking schaffen wir die Basis für fundierte Entscheidungen und eine fortlaufende Optimierung der Betriebskosten. Damit stärken wir nicht nur die Haushaltsdisziplin, sondern ermöglichen auch eine datenbasierte Steuerung unserer Immobilien – mit dem Ziel, Nachhaltigkeit messbar und wirksam umzusetzen.“



**Christian
Mock**

**PANTAENIUS
VERSICHERUNGSMAKLER**

**Geschäftsleitung
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH**

„Als unabhängiger Interessenvertreter unserer Real-Estate-Kunden beobachten wir den Versicherungsmarkt fortlaufend und stellen fest, dass die Prämien in der Gebäudeversicherung in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Derzeit hat sich dieser Trend zwar stabilisiert, jedoch zeigt sich, dass die Zeichnungsbereitschaft der Versicherer für Naturgefahrenrisiken – insbesondere für Überschwemmungen/Starkregen – spürbar abnimmt. Zudem zeichnen viele Versicherer zunehmend geringere Anteile. Daher bleibt der Bereich Versicherungen eine zentrale Kennzahl innerhalb des 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.“



**Ingo
Schierhorn
FRICS**

alstria

**Head of Real Estate Operations
alstria advisors GmbH**

„Als langfristiger und direkter Immobilienmanager stellen die Nebenkosten für uns einen wichtigen Bestandteil der Performance Rechnung dar. Wir fokussieren uns nicht nur auf die laufenden Kosten unsere Mieter, sondern auch auf solche, die nicht umlegbar oder zum Leerstand zugehörig sind. Jeder 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.“ Die kontinuierliche Weiterentwicklung des NEO bieten jedes Jahr weitere spannende Einblicke und Performance Benchmarks.“



**Dr. Sven
Weberbauer**

KPMG

**Director
KPMG AG**

„Die Entwicklung der Betriebskosten hat 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.“



**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 zukunftsicher 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.“



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

htw
Hochschule für Technik
und Wirtschaft Berlin
University of Applied Sciences

**Hochschule für Technik und Wirtschaft
Berlin**

„Benchmarks sind eine entscheidende Argumentationshilfe, um unsere Ressourcen nachhaltiger zu nutzen:

- ökologisch, d. h. Flächen verantwortungsvoll nutzen (z. B. Leerstand nutzen, Neubau vermeiden),
- ökonomisch, d. h. Mieten- und Betriebskosten sparen (z. B. Flächenreduktion, erneuerbare Energien, Lowtech-Ansätze) und
- sozial, d. h. Innen- und Außenraumflächen menschen- und umweltfreundlich gestalten (z. B. Klimaanpassung der Gebäude und Freiflächen, Biodiversität durch Begrünung fördern).“

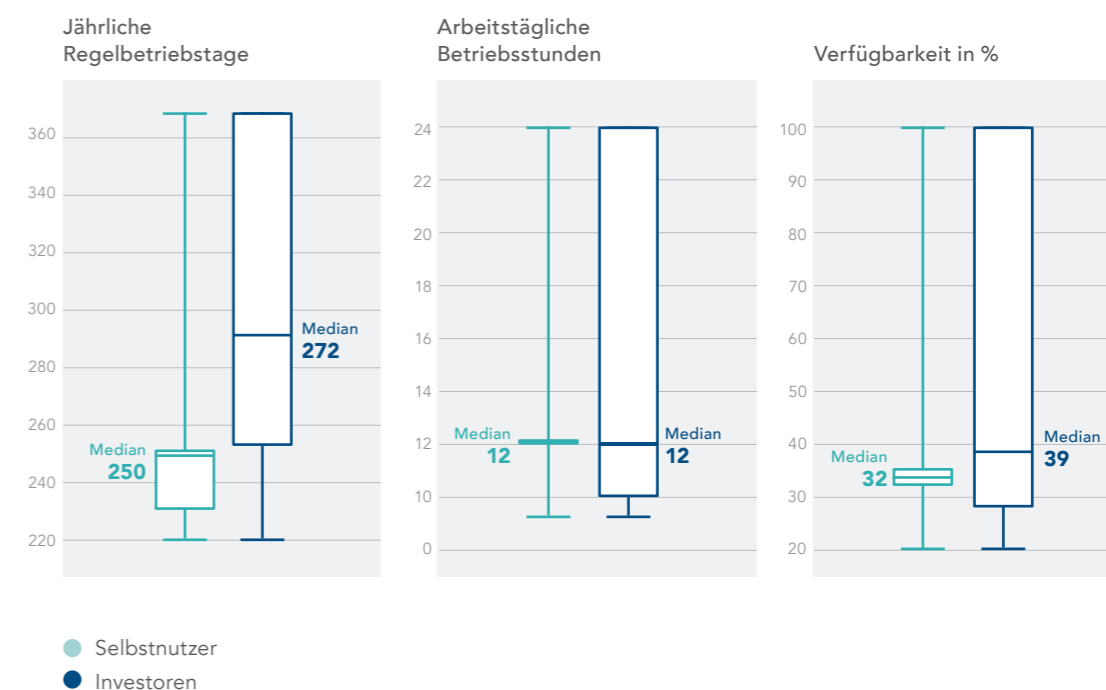
3. Neue Arbeitswelten

Nutzungszeit und Anwesenheit

Die Arbeitswelt hat insbesondere seit der Corona-Pandemie einen tiefgreifenden Wandel erfahren. Hybride Arbeitsmodelle mit unterschiedlichen Homeoffice-Regelungen bestimmen heute die Realität in den Unternehmen. Als Folge der anhaltenden Wirtschaftskrise weisen Großunternehmen ihre Führungskräfte seit einigen Monaten an, wieder an 3 bis 4 Tagen im Büro zu arbeiten. In der Folge steigt die Auslastung wieder leicht an, insbesondere an den Tagen Dienstag bis Donnerstag. Freiwillige „Return-to-Office“-Programme haben in der jüngeren Vergangenheit nicht die gewünschten Erfolge erzielt.

Es bleibt also die Frage, wie viel Bürofläche ein Unternehmen wirklich benötigt? Um diese Frage zu beantworten, ist zunächst zu klären, welche Funktionen und welchen sozialen Mehrwert 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 nur 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 einleitend Rahmenbedingungen wie die Verfügbarkeit der Bürogebäude und die tatsächliche Nutzung.

Verfügbarkeit von Bürogebäuden



Impressum NEO Office Impact Report 2025/26**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 978-3-9825981-3-0****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 11/2025**Bildnachweis**

Alex Kotliarskyi: S. 36
Bruno Vieira: S. 54
Alexander Tsang: S. 103
Brian Yang: S. 129
Jakub Zerdzicki: S. 84
Jimmy Chang: S. 123
Max Patel: S. 12
Simone Hutsch: S. 32, S. 80
Tiago Alexandre: S.153
Tsuyuri Hara: Umschlag
Viktor Szabo: S.87
Yi Wei: S. 21
Yibei Geng: S. 142

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 978-3-9825981-3-0



9 783982 598130

www.neobench.de