

NEO als strategisches und operatives Werkzeug im Property Management – Effizienz, Transparenz und ESG im Fokus



Thorsten Czoske

Geschäftsführer
MVGM Property Management Deutschland GmbH



Die Steuerung und Optimierung von Immobilienportfolios erfordert präzise Daten, belastbare Analysen und ein integriertes Verständnis wirtschaftlicher und nachhaltigkeitsbezogener Ziele. Der NEO Office Impact Report unterstützt Property Manager dabei, komplexe Zusammenhänge zwischen Kosten, Leistung und Klimawirkung transparent zu machen und strategisch zu steuern.

Die Anforderungen an das Property Management haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Steigende Energie- und Betriebskosten, regulatorischer Druck durch ESG-Vorgaben, der Fokus auf Energieeffizienz und CO₂-Reduktion sowie neue Transparenz- und Berichtspflichten prägen den Arbeitsalltag von Immobilienverwaltern. Gleichzeitig bestehen hohe Erwartungen an Tempo und Qualität der Datenauswertung als Entscheidungsgrundlage.

Der NEO Office Impact Report bietet eine praxisnahe und datenbasierte Grundlage, um diesen komplexen Herausforderungen strukturiert zu begegnen. Er dient als strategisches und operatives Werkzeug gleichermaßen: zur internen Steuerung, zur Analyse von Immobilienportfolios und zur Entwicklung neuer, datengetriebener Serviceangebote.

Betriebskostenanalyse und Benchmarking

Ein zentraler Bestandteil des NEO Office Impact Reports ist die detaillierte Betriebskostenanalyse. Die Ist-Kosten einzelner Objekte werden dabei systematisch mit den Marktkennzahlen aus dem NEO-Datenpool verglichen. So lassen sich Auffälligkeiten und

Optimierungspotenziale identifizieren. Darüber hinaus ermöglicht die Analyse Transparenz gegenüber Eigentümern und Mietern. Die Auswertung umfasst sämtliche Kostenpositionen – von Reinigung und Energie über Wartung bis hin zu Versicherungen – und bietet Property Managern eine differenzierte

Grundlage für strategische Entscheidungen. Sie liefert konkrete Anknüpfungspunkte für Kostensenkungsmaßnahmen, sei es durch die Anpassung technischer Betriebsstrategien, Reduzierung von Reinigungsintervallen oder Neuausrichtung der Energieverträge.

Auch wir bei MVGM nutzen die Benchmarks für unsere Flächen an den 13 Standorten und überprüfen mit der zum Unternehmen gehörenden OptimusBuy Deutschland GmbH regelmäßig, ob die Objekte bezüglich Energieverbrauch, CO₂-Ausstoß und Betriebskosten im marktüblichen Rahmen liegen.

Dienstleistersteuerung und Leistungsbewertung

NEO unterstützt die Steuerung und Leistungsbewertung externer Dienstleister. Das System liefert Erkenntnisse darüber, wie sich unterschiedliche Servicelevel auf die Betriebskostenstruktur auswirken. Diese Informationen sind für uns insbesondere in Ausschreibungsphasen von großem Wert: So können wir marktgerechte Zielwerte definieren, Leistungsbilder präzise formulieren und Angebote objektiv miteinander vergleichen. Durch die kontinuierliche Erfassung und Auswertung relevanter Kennzahlen stellt NEO relevante Bezugsgrößen für eine fortlaufende Prüfung bestehender Verträge bereit. Abweichungen zwischen vereinbarten und tatsächlich erbrachten Leistungen werden frühzeitig sichtbar, sodass Qualität, Effizienz und Kosten im Gleichgewicht gehalten werden können.

ESG-Reporting und Klimafahrplan

NEO stellt zudem Grundlagen für ein transparentes und effizientes ESG-Reporting zur Verfügung. Die Einordnung von Gebäuden

Thorsten Czoske:

„Der NEO Office Impact Report ist für uns ein echter Gewinn. Die Datenbasis ist differenziert, die Methodik transparent und die Anwendungsmöglichkeiten sind vielfältig. Der Report entwickelt sich ständig weiter und steigert so seine Aussagekraft – das schätze ich besonders.“

Die Arbeit im Beirat empfinde ich als überaus wertvoll und inspirierend. Der fachliche Austausch mit anderen Marktteilnehmern, die gemeinsame Interpretation der Daten und die Mitgestaltung des NEO erweitert nicht nur die eigene Expertise, sondern fördert auch die Professionalisierung der gesamten Branche.“

auf dem CRREM-Pfad sowie die Analyse von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen erlauben die Ableitung konkreter Maßnahmen zur Dekarbonisierung. Aus den so gewonnenen Erkenntnissen lässt sich ein objekt- oder portfoliobezogener Transformationspfad für einen klimaneutralen Gebäudebestand entwickeln. Für institutionelle Eigentümer stellt diese datenbasierte ESG-Bewertung einen zentralen Baustein zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen, zur Dokumentation von Nachhaltigkeitszielen sowie zur strategischen Positionierung im nachhaltigen Immobilienmanagement dar.

Mieterkommunikation und Transparenz

Im modernen Property Management gewinnt die Qualität der Kommunikation mit den Mietern zunehmend an Bedeutung, denn steigende Betriebskosten oder technische Neuerungen führen zu höherem Informationsbedarf.

Mit einer datenbasierten Grundlage sind die Betriebskosten und Energieverbräuche für unsere Mieter verständlich und überprüfbar darstellbar. Anstatt pauschaler Abrechnungen können wir einzelne Kostenpositionen differenziert aufzeigen und im Marktvergleich einordnen. Die bessere Nachvollziehbarkeit reduziert das Potenzial für Konflikte zwischen Eigentümern, Verwaltern und Mietern deutlich.

Daten schaffen Vertrauen und sorgen für Effizienz

Fazit: Der Einsatz des NEO Office Impact Reports generiert deutlichen Mehrwert. NEO liefert

- Transparenz: Objektive Einordnung von Kosten und Leistungen im Marktvergleich
- Sicherheit: Fundierte Grundlage für betriebliche und strategische Entscheidungen
- Effizienz: Identifizierung und Umsetzung konkreter Optimierungspotenziale
- ESG-Konformität: Unterstützung bei regulatorischen Anforderungen und Klimazielen
- Vertrauen: Nachvollziehbare Kommunikation mit Mietern und Stakeholdern

Darüber hinaus dient NEO der internen Weiterbildung und Prozessoptimierung. Die datenbasierte Auswertung schafft eine gemeinsame Sprache für komplexe Themenfelder im Property Management und trägt damit entscheidend zur Professionalisierung der Branche bei.

MVGM ist der größte Immobilienverwalter in den Niederlanden und einer der führenden Property Manager in Deutschland und Europa. Das Unternehmen verfügt über spezialisierte Property-Management-Teams mit mehr als 1350 Mitarbeitern in sieben Ländern in ganz Europa. MVGM bündelt Fachwissen und Expertise und bietet seinen Kunden voll integrierte Dienstleistungen mit internationaler Erfahrung und lokaler Marktkennntnis. Das deutsche Team besteht aus über 400 Mitarbeitern, die in 13 MVGM-Standorten und sieben Büros in Einkaufszentren das Immobilienmanagement für mehr als 200 Kunden, 1800 Objekte mit einer Fläche von rund 9 Millionen Quadratmetern in Deutschland erbringen. MVGM arbeitet für namhafte nationale und internationale Auftraggeber, institutionelle Kapitalanlagegesellschaften und Immobilienfonds, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Family Offices und Privateigentümer.

www.mvgm-germany.de