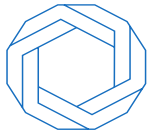


# myNEO Office App

Die smarte Betriebskosten-Kalkulation  
mit NEO Office Daten

Stand: 01.03.2026



# myNEO App auf einen Blick

# myNEO App

Jetzt mit verbesserter Methodik

Die smarte Betriebskosten-Kalkulation mit **NEO**-Daten

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

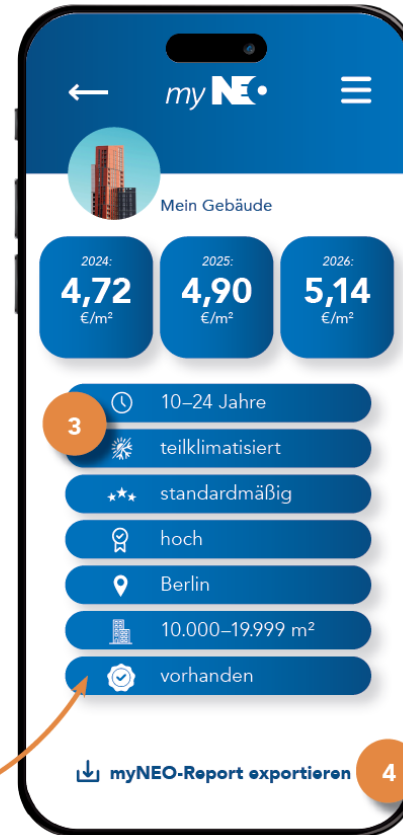
Kalkulation von Vorauszahlungen

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 <sup>2</sup>	
5-9 Jahre	volklimatisiert	gehoben	mittel	Berlin	20.000-49.999 m <sup>2</sup>	nicht vorhanden
10-24 Jahre	teilklimatisiert	standardmäßig	hoch	Berlin	10.000-19.999 m <sup>2</sup>	vorhanden
25-49 Jahre	nicht klimatisiert	schlecht		Düsseldorf/Köln	5.000-9.999 m <sup>2</sup>	
≥ 50 Jahre				Frankfurt a. M.	1.000-4.999 m <sup>2</sup>	
				Hamburg	< 1.000 m <sup>2</sup>	
				München		
				Stuttgart		
				Sonstige Orte		



1. Klassifizierung des eigenen Bürogebäudes

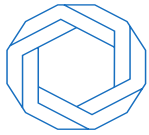
2. Auswahl des Servicelevels, mit dem Leistungen im Objekt erbracht werden

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.

# myNEO APP



# Muster Reporting



Diese Auswertung wurde am 10.03.2026 um 11:14 Uhr für folgendes Objekt erstellt:

**Alexanderstraße, 10178**

Die folgende Betriebskostenkalkulation entspricht der Sichtweise:

**Investor (umlagefähige Betriebskosten)**

Anschrift des Objektes (optional)

Kostenart	NEO <sup>1</sup>	Änderung <sup>2</sup>	Hochrechnung <sup>3</sup>	Prognose <sup>4</sup>
Steuern und Abgaben	0,81	2,68 %	0,83	0,85
Entsorgung	0,12	2,10 %	0,12	0,12
Versicherung	0,27	5,00 %	0,29	0,30
Bedienung, Inspektion und Wartung	1,30	3,02 %	1,34	1,39
Strom	0,70	7,27 %	0,75	0,76
Heizung	0,83	3,50 %	0,86	0,89
Wasser	0,05	4,00 %	0,05	0,05
Abwasser	0,07	4,00 %	0,08	0,08
Reinigung Gebäude	0,38	5,22 %	0,40	0,42
Reinigung Außenanlagen	0,12	2,88 %	0,12	0,13
Sicherheit	0,34	4,39 %	0,36	0,37
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,50	3,18 %	0,51	0,55
Hausmeister	0,31	3,18 %	0,32	0,35
Sonstige Kosten	0,08	0,00 %	0,08	0,08
Instandsetzung	0,44	2,27 %	0,45	0,46
Nicht umlagefähige Kosten	0,25	3,00 %	0,26	0,26
<b>Summe</b>	<b>6,57</b>	<b>3,81 %</b>	<b>6,82</b>	<b>7,06</b>

Betriebskosten-übersicht (Reale NEO-Marktdaten)

Betriebskosten-übersicht (researchbasierte Prognosedaten)

<sup>1</sup>Gerundete Medianwerte auf Basis realer Büroobjektendaten des NEO Office Impact Reports mit Bezugsjahr 2024 in €/m<sup>2</sup> NRF pro Monat

<sup>2</sup>Prozentuale Änderung zwischen "NEO" und "Indexiert".

<sup>3</sup>Für 2025 hochgerechnete und gerundete Medianwerte auf Basis von Marktindizes vom 14.10.2025 in €/m<sup>2</sup> NRF pro Monat.

<sup>4</sup>Für 2026 prognostizierte und gerundete Medianwerte auf Basis von Researchergebnissen vom 14.10.2025 in €/m<sup>2</sup> NRF pro Monat.

Das Berechnungsergebnis "NEO" basiert auf Auswertungen des NEO Office Impact Reports. Für das Berechnungsergebnis "Indexiert" bzw. "Research" werden für jede Betriebskostenart differenziert offizielle, nach Möglichkeit branchenspezifische Indizes (z.B. Ver.di, Destatis, BDSW) bzw. Researchquellen (z.B. BIV, IG BAU, BDEW) herangezogen und ausgewertet. Diese Methodik wird in der gfi Publikation „Data Intelligence zur immobilienbasierten Entscheidungsunterstützung“ erläutert. Tatsächliche Werte eines Objektes können aufgrund individualvertraglicher Regelungen abweichen.

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: 25-49 Jahre Klimatisierung: Teilklimatisierung Qualität: Gehoben Standort: Berlin Größe: 10.000 - 19.999 m<sup>2</sup> Zertifizierung: Nein

**Bewertung Servicelevel:**

Versicherung: All-Risk Bedienen, Inspektion, Wartung: Mittel Reinigung Gebäude: Mittel Reinigung Außenanlagen: Mittel Sicherheit: Hoch Verwaltung: Grundl. inkl. Sonderleistungen Hausmeister: Mittel Instandsetzung: Mittel

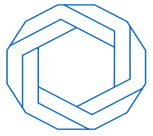
Copyright © BAUAKADEMIE Performance Management GmbH, 2026.

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.

Disclaimer



Anklicken für Demo-Video auf YouTube



# 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 Nov. 2025 und beinhaltet die Daten von > 900 repräsentativen Bürogebäuden von 50 Unternehmen.

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

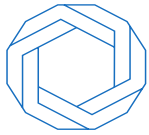
ALTER in Jahren	KLIMA	GEBÄUDE- QUALITÄT	SERVICE- LEVEL	STANDORT	GRÖSSE in Tausend	ZERTIFI- ZIERUNG
< 5	nicht klimatisiert	schlicht	einfach	Berlin	< 1 m <sup>2</sup>	nicht vorhanden
5–9	teilklimatisiert	standardmäßig	mittel	Düsseldorf/Köln	1–5 m <sup>2</sup>	vorhanden
10–24	vollklimatisiert	gehoben	hoch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

## 2. Indexbasierte Hochrechnung

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. BMAS, Destatis, IG BAU, BDSW).
- Für die Hochrechnung werden die stets aktuellsten Indizes geladen und für jede Betriebskosten entsprechend gewichtet. Die Indexierung wird auf die zuvor ermittelten Marktdaten angewandt.

	Arbeitskosten bzw. Mindestlohn	Grundsteuer	Anpassung der Versicherungs- prämien	Tariflohn – Handwerk/ Bau	Tariflohn - Reinigung	Tariflohn - Gartenbau	Tariflohn - Sicherheit	Materialpreise	Strompreis	Erdgas-/ Fernwärme- preis	Wasserpreis	Müllabfuhr
Quellen	Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS)	Bundesministerium der Finanzen (BMF)	Gesamverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)	Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)	Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV)	IG BAU	Bundesverband der Sicherheitswirtschaft (BDSW)	Destatis	Bundesnetzagentur	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)	Destatis	Statista
Steuern und Abgaben	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entsorgung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓
Versicherung	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedienen, Inspektion und Wartung	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-
Strom	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-
Heizung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-
Wasser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-
Abwasser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-
Reinigung Gebäude	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-
Reinigung Außenanlagen	-	-	-	-	-	✓	-	✓	-	-	-	-
Sicherheit	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	-	-	-
Verwaltung (kfm. + techn.)	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-
Hausmeister	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-
Instandsetzung	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-



## Preise und Kalkulationen

Grundsatz: Für Datenlieferanten, die über eine Nutzungslizenz des Real Estate Monitors verfügen, ist die myNEOApp in der Lizenz inkludiert

### Facility Service Provider und Berater

- 7.500 EUR / Jahr für max. 8 User / unbegrenzte Anzahl an Zugriffen

### Property und Asset Manager

- 6.500 EUR / Jahr für max. 8 User / unbegrenzte Anzahl an Zugriffen

### Bestandshalter großes Portfolio (> 0,5 Mrd. Euro Assets under Management)

- 6.000 Euro / Jahr für max. 10 User / unbegrenzte Anzahl an Zugriffen

### Bestandshalter kleines Portfolio (< 0,5 Mrd. Euro Assets under Management)

- 4.000 Euro / Jahr für max. 10 User / unbegrenzte Anzahl an Zugriffen

### Rabattsystem (Rabatte sind nicht kombinierbar)

- -25 % für aktive NEO-Datenlieferanten oder Beiratsmitglieder anderer Assetklassen
- -35 % wenn bereits eine Nutzungsvereinbarung für eine myNEO App anderer Assetklassen besteht

# NE.

Herausgeber:



**BAUAKADEMIE**  
Performance Management

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

Die Berliner BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe unterstützt ihre Kunden seit 1990 mit interdisziplinärer Kompetenz auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut an der Berliner Hochschule für Technik sind alle Leistungen in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt. Die Datenmodellierung und das Benchmarking sind dabei in einer speziellen Gesellschaft gebündelt, um eine neutrale und unabhängige Funktionalität sicherzustellen – der BAUAKADEMIE Performance Management GmbH.

[www.neobench.de](http://www.neobench.de)

