Energieeffizienz

Office Impact Analyse

Die neue Benchmark-Plattform für Betriebskosten, Energiebedarf und CO_2-Emissionen stärkt das Bewusstsein von Nutzern, Eigentümern und Dienstleistern darüber, welche Daten wichtig sind – heute und in Zukunft. So können dann Lücken beispielsweise zur Ermittlung der CO_2-Emissionen geschlossen werden.

Autor: Andreas Kühne

NEO ist der offizielle Nachfolger des OSCARs, der bis 2019 in Kooperation zwischen der Bauakademie Berlin und JLL erschienen ist, und in den letzten 20 Jahren zum Standardwerk für Betriebskostendaten avanciert ist. Das zugrundeliegende Konzept wurde weiterentwickelt und markiert den Beginn eines neuen Kapitels in der strategischen Bedeutung von Kennzahlen für die Immobilienwirtschaft. NEO verfolgt die Vision, alle aus der Büronutzung resultierenden „Impacts" zu definieren, zu erheben und zu bewerten. Auf diese Weise erhalten Nutzer, Eigentümer und deren Dienstleister eine neutrale Standpunktbestimmung und Antworten auf dringende Fragen:

- **Wie weit können Emissionen reduziert werden, um die Klimaziele von Paris zu unterstützen?**
- **Wie hoch dürfen Betriebskosten sein, wenn ein Bürogebäude zertifiziert, smart oder grün ist?**
- **Was für Arbeitsplatzkonzepte brauchen Bürogebäude damit die Nutzer gern aus dem Home-Office zurückkehren und die Auslastung wieder steigt?**

Die Abwicklung erfolgt für die Teilnehmer komplett digital, von der Datenerfassung in einer Datenbank oder via Schnittstellen bis zum Reporting am Desktop oder in einer App. Als Dank für die Bereitstellung eigener Daten erhalten alle Teilnehmer je Gebäude ein Reporting, das die wichtigsten Ergebnisse und Handlungsoptionen aufzeigt. Ein Beirat bestehend aus MVGM, EDGE, ENGIE, Eurocres, Gegenbauer und KPMG begleitet die Ausgestaltung der neuen Zielsetzung des NEO.

Im Mittelpunkt des NEO steht auch weiterhin die Analyse der Nebenkosten für Asset und Property Manager sowie der Vollkosten für alle Selbstnutzer. Denn das aktive Management der immobilienbezogenen Kosten ist ein wichtiger Stellhebel zur Erfüllung der Renditeerwartungen von Investoren und zur Optimierung der Total Cost of Ownership. Erfreulich ist, insbesondere vor dem Hintergrund des pandemiebedingten Einbruchs der Büroauslastung und der Folgen auf die Betriebskosten, dass die Quote identischer Gebäude beim letzten OSCAR und dem ersten NEO 81 Prozent beträgt.

Zu den wichtigsten Kernaussagen des ersten NEO gehören:
- Anstieg der Betriebskosten gegenüber 2019 um 5 Prozent, obwohl die meisten Menschen pandemiebedingt aus dem Home-Office gearbeitet haben.
- Reinigung und Wartung/Inspektion wegen zusätzlicher Hygienemaßnahmen und „Dauerbetrieb" von Lüftungs- und Klimaanlagen deutlich gestiegen.
- Wasser und Abwasser wegen der reduzierten Anzahl Menschen hingegen deutlich gesunken.
- Unabhängig von der Pandemie sind die Instandsetzungskosten für Umbauten und Reparaturen signifikant gestiegen, verursacht durch den anhaltenden Anstieg der Baupreise.
- Die Verfügbarkeit und Qualität von nicht-monetären Daten, beispielsweise für die Analyse der CO_2-Emissionen und der modernen Arbeitswelten, sind hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Hier könnten Property Manager einen essentiellen Beitrag leisten.

Bild: NEO Office Impact Report 2021 (Offizieller OSCAR Nachfolger) von BAUAKADEMIE Performance Management GmbH ■ Autorenbild: privat



Andreas Kühne studierte in Leipzig, Oestrich-Winkel und Berlin Immobilienökonomie und BWL. 2014 gründete er unter dem Dach der Bauakademie die Performance Management GmbH, die sich auf branchenspezifisches Benchmarking und Best Practice Projekte spezialisiert hat. **bauakademie.de**

Auf der Grundlage von 9,5 Millionen Quadratmetern Bürofläche wurden die Betriebskosten im Corona-Jahr 2020 analysiert und zusätzlich erstmalig auch der CO_2-Ausstoß und die Büroauslastung betrachtet.

Betriebskosten in der Pandemie

Betrachtet man die Ergebnisse des ersten Marktberichtes, für den 9,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche des Jahres 2022 ausgewertet wurden, ist eine große Überraschung festzustellen: Die umlagefähigen Nebenkosten sind insgesamt gegenüber 2019 um rund 8 Prozent gestiegen, obwohl die meisten Bürogebäude pandemiebedingt für knapp neun Monate nur eingeschränkt oder gar nicht genutzt wurden. Zu den größten Kostensteigerungen zählen mit 15 Prozent die Reinigungskosten wegen zusätzlicher Hygienemaßnahmen wie das Bereitstellen von Desinfektionsmitteln und zusätzlichen Reinigungen von Handläufen, Türklinken usw.

Der größte Anteil entfällt mit 35 Prozent Steigerung jedoch auf die Inspektion und Wartung wegen des „Dauerbetriebs" von Lüftungs- und Klimaanlagen sowie häufigerem Filterwechsel. Demgegenüber haben sich die Ausgaben für Wasser und Abwasser wegen der reduzierten Anzahl von Menschen in den Gebäuden um circa 34 Prozent reduziert. Zusammenfassend kann man sagen, dass die Vermieter zusätzliche Maßnahmen ergriffen haben, um den mietvertraglich zugesicherten Gebrauch während der Pandemie zu ermöglichen.

Im ausführlichen NEO Marktbericht wird dezidiert auf die Entwicklung der Betriebskosten, getrennt für Investoren und Selbstnutzer, eingegangen. Weiterentwickelt wurde die kostenartenspezifische Differenzierung der Höhe ▸



NEO bewertet die Impacts der Büronutzung



Auswertungscluster für Wartung und Inspektion (Nebenkosten)

der Betriebskosten in Abhängigkeit ihrer speziellen Einflussgrößen (sogenannte Cluster).

CO_2 – Das Zukunftsthema

In unserer Gesellschaft hat ein Umdenken stattgefunden, dass den Gesetzgeber bewegt, neue Kriterien und Ziele im Rahmen der europaweiten ESG-Regulatorik zu definieren. ESG steht für ökologische, soziale und ethische Kriterien der Unternehmensführung. NEO verfolgt hier zunächst ein „base-lining" der aktuellen Primärenergieverbräuche und damit der CO_2-Emissionen von Bürogebäuden. Erst auf einem abgesicherten Kenntnisstand des Status Quo können die richtigen Optimierungsziele aufgesetzt werden. Eine Beispielrechnung auf Basis der jüngst erhobenen NEO-Daten veranschaulicht das Problem:

Der mittlere jährliche Primärenergieverbrauch für Strom, Kühlung und Heizung beträgt laut NEO 181 Kilowattstunden je Quadratmeter NRF (Nettoraumfläche). Bei Anwendung des gegenwärtig bekannten Verfahrens[1] zur Ermittlung von Grenzwerten für die Definition „grüner Bürogebäude" (das heißt das Pariser Klimaziel der Erderwärmung von 1,5 Grad Celsius wird nicht gefährdet) müsste gemäß NEO ein Verbrauch von 139 Kilowattstunden je Quadratmeter NRF unterschritten werden. Über die Konsequenzen bei Überschreitungen wird hinter den Kulissen bereits intensiv gestritten. Bei einer Analyse der Einflusshebel wird schon heute deutlich, dass vollklimatisierte Gebäude und Glasfassaden vor gravierende Herausforderungen gestellt werden.

Diese Betrachtung verdeutlicht den Handlungsdruck in der verantwortungsvollen Ausgestaltung der ESG-Kriterien auf der einen Seite und die dringend notwendigen Vorbereitungen der Eigentümer auf der anderen. Im ersten Schritt müssen die notwendigen Daten ermittelt, gegebenenfalls digitalisiert und ausgewertet werden. Insbesondere Angaben zu eingesetzten Primärenergieträgern, zur Haustechnik und möglichen Eigenerzeugungsanlagen sind oft nicht an den entscheidenden Stellen bekannt. Im NEO Marktbericht werden hierfür Anwendungsbeispiele und konkrete

1 Gemäß „Anhang zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien, anhand derer bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leistet, und anhand derer bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet" benötigen „Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, mindestens ein Energy Performance Certificate der Klasse A. Alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb und belegt anhand geeigneter Nachweise" (S. 194 Art. 7.7 Nr. 1)

Bilder: NEO Office Impact Report 2021 (Offizieller OSCAR Nachfolger) von BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Quellen an die Hand gegeben, wie aus diesen Daten schließlich auch die CO_2-Emissionen berechnet werden.

New Work und Home Office

Der wirtschaftliche Druck auf Bürogebäude ist seit der Pandemie hoch. Die Auslastung ist wegen Home-Office stark gesunken und starre Raumkonzepte erschweren effizientere, flexible Lösungen. NEO verfolgt diesbezüglich das Ziel, die für eine Optimierung erforderlichen Daten wie Auslastung, Flächenverbrauch je Arbeitsplatz, Anzahl Arbeitsmöglichkeiten und Besprechungsplätze zu erheben und bereitzustellen.

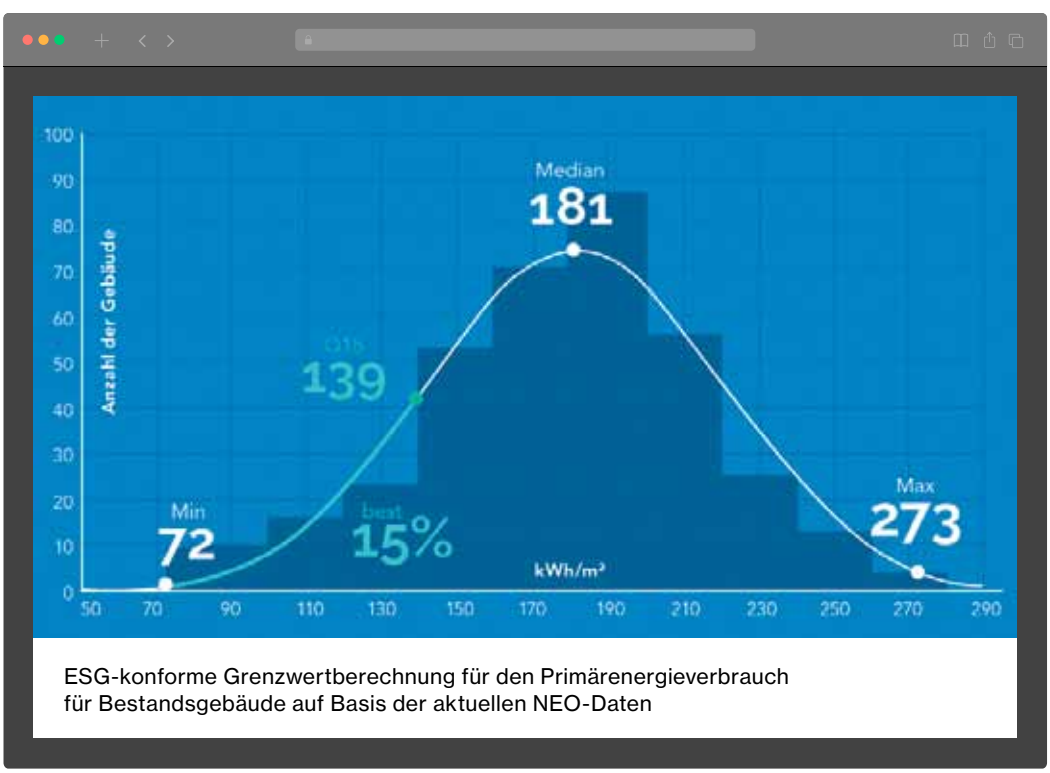
Die aktuellen Zahlen und Berechnungen verdeutlichen die Herausforderungen: Die mittlere Anwesenheitsquote beträgt unter Berücksichtigung von Urlaub, Krankheit, Home-Office und Dienstreisen 45 Prozent. Der mittlere Flächenverbrauch je Arbeitsplatz beträgt satte 39 Quadratmeter NRF je Arbeitsplatz. Optimierte, modern ausgestattete Grundrisse haben einen halb so hohen Flächenverbrauch und Desksharing im Verhältnis 2:1. Nimmt man allein diese Zahlen zusammen zeigen sich beachtliche Optimierungspotenziale. Der entscheidende Stellhebel ist die Flexibilisierung und konzeptionelle Strukturierung der Büroflächen. Im NEO Marktbericht sind hierfür konkrete Grundrissbeispiele in Verbindung mit Kennzahlen ersichtlich. Bei den Selbstnutzern konnte bereits eine gute Verbreitung von Open Office- und Mischkonzepten beobachtet werden, während bei den Property Companies die erforderlichen Daten nicht im erforderlichen Maße bekannt sind.

Fazit

Mit der Neuausrichtung von NEO im Kontext von ESG und New Work sowie der weiteren Verfeinerung der Betriebskostenanalyse ist Vermietern und Betreibern von Bürogebäuden eine neue Qualität der Bewertung nach objektiven und transparenten Faktoren gegeben.

Für PropTechs und andere Marktakteure, die im Zuge der Digitalisierung neue Anwendungsfälle (und Geschäftsmodelle) bauen, sind belastbare und aktuelle Daten aus professionellen Quellen unverzichtbar.

Das Bewusstsein, welche Daten wichtig sind – heute und in Zukunft – muss sich bei Nutzern, Eigentümern und Dienstleistern weiter verbessern. Nur so können die Lücken beispielsweise zur Ermittlung der CO_2-Emissionen geschlossen werden. Hierzu bedarf es strategischer Vorgaben aus der Unternehmensführung bei Immobiliengesellschaften, Dienstleistern und Corporate Unternehmen. ■



ESG-konforme Grenzwertberechnung für den Primärenergieverbrauch für Bestandsgebäude auf Basis der aktuellen NEO-Daten

Der vollständige NEO Office Impact Report kann über diesen QR-Code bezogen werden. Dort ist ebenfalls die Registrierung für Teilnahme in 2022 möglich. Abonnenten der Build-Ing. erhalten einen Preisvorteil (die Red.).