

Nachhaltigkeitsradar 2017

Aktuelle Trends nachhaltiger
Immobilienbewirtschaftung



Eine Frage der Assetklasse?

Nachhaltigkeit ist zweifelsohne längst in der Immobilienbranche angekommen. Doch gilt das für alle Assetklassen in gleichem Maße? Ist die nachhaltige Ausrichtung bei Logistikimmobilien genauso wichtig wie bei Büroimmobilien? Bewegt die Verantwortlichen im Bereich Shopping-Center bei der grünen Bewirtschaftung das Gleiche wie im Bereich Gesundheitsimmobilien? Und was hilft ihnen oder hemmt sie bei der praktischen Umsetzung? Die Betrachtung unterschiedlicher Assetklassen stand beim WISAG Nachhaltigkeitsradar, einer jährlichen Trendstudie zur nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung, 2017 im Mittelpunkt.

Themenfelder 2017

- Die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien als strategisches Instrument
- Treiber und Beweggründe für die grüne Ausrichtung von Gebäuden
- Nachhaltiger Bau versus nachhaltigen Betrieb von Immobilien
- Grüne Facility-Service-Ausschreibungen: Stellenwert und Hindernisse
- Präferierte Regelwerke zur Orientierung bei grünen Facility-Service-Ausschreibungen
- Relevanz von Zertifizierungen des nachhaltigen Gebäudebetriebes

Methode und Stichprobe

Die Onlinebefragung zum aktuellen WISAG Nachhaltigkeitsradar lief von Februar bis Mai 2017. Teilgenommen haben 514 Experten der Immobilienbranche: darunter Facility Manager, Eigentümer Corporates und Publics, Eigentümer Properties, Mieter sowie Asset Manager und Property Manager, Planer und Projektentwickler. Dabei machten Abteilungs-/Bereichsleiter, Geschäftsführer und Vorstände mehr als die Hälfte der Befragten aus.

Auf verschiedenen Skalen von 1 (Ja) bis 5 (Nein) bzw. mit „Ja“ oder „Nein“ und mit Freitextantworten konnten die Befragten Stellung zu unterschiedlichen Aspekten von Nachhaltigkeit in der Gebäudewirtschaftung nehmen. Dabei hatten die Teilnehmer teilweise auch die Möglichkeit, mehrere Antworten auszuwählen oder abzugeben.

Zu den Umfrageteilnehmern zählten:

- Facility Manager
- Eigentümer Corporates und Publics
- Eigentümer Properties
- Mieter
- Asset Manager
- Property Manager
- Planer
- Projektentwickler

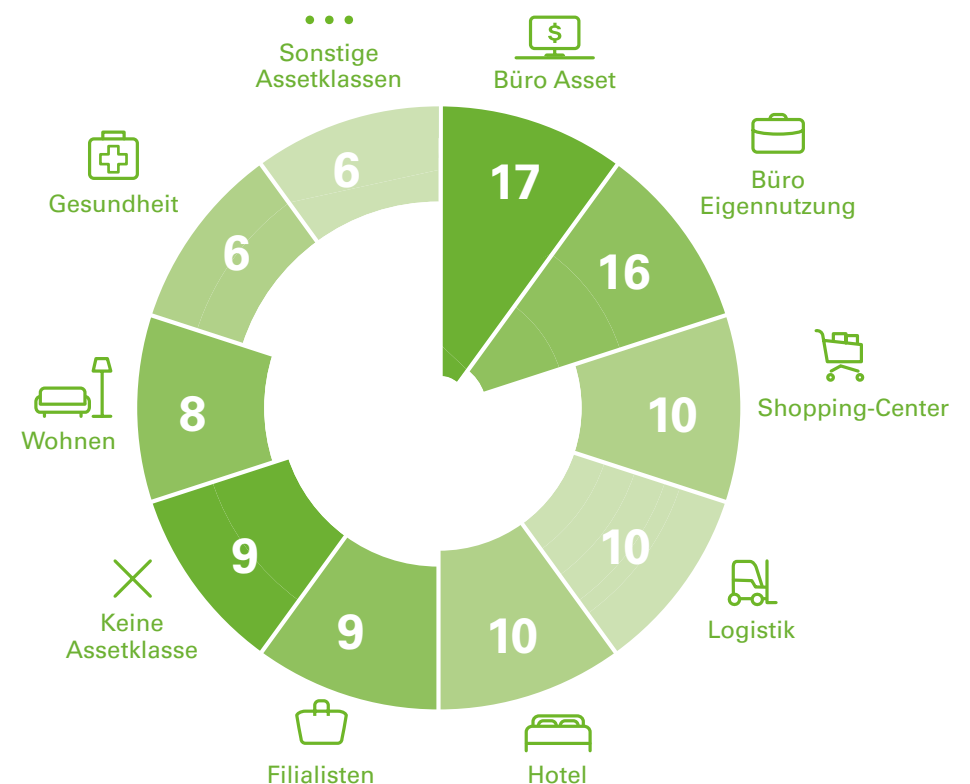
Entscheider > 60%

Büro, Logistik, Wohnen ... Teilnehmer aus jeder Assetklasse

Eine Betrachtung unterschiedlicher Assetklassen steht im Fokus dieser Untersuchung. Wie also verteilen sich die Umfrageteilnehmer auf die verschiedenen Immobilienarten? Es zeigt sich, dass die meisten Teilnehmer Bürogebäude repräsentieren. Danach folgen mit gewissem Abstand und jeweils etwa gleich vielen Repräsentanten die anderen Assetklassen. Am geringsten vertreten sind Gesundheitsimmobilien.

Mit welcher Assetklasse beschäftigt sich Ihr Unternehmen?

Anteil der Assetklassen (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Aufgrund von Rundungen weicht die Summe der Werte von 100 % ab.

Grün ist Trumpf in angespannten Märkten

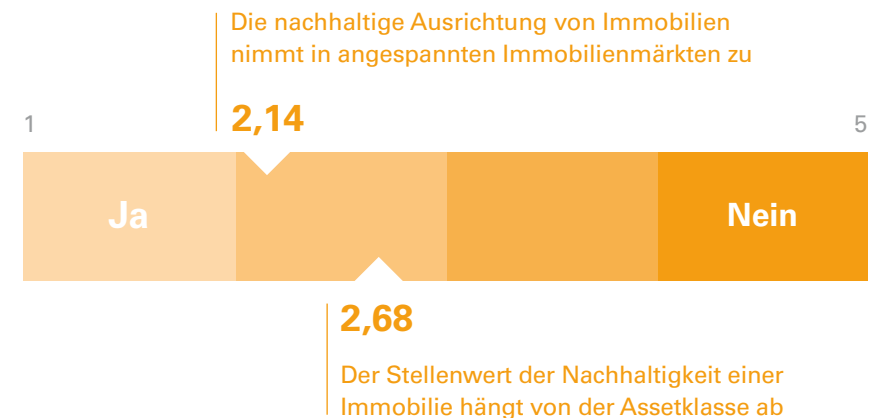
Ist das Angebot an Immobilien größer als die Nachfrage, wird die Marktsituation für Eigentümer schwierig. Sie sind gezwungen, sich im Wettbewerb zu behaupten. Offensichtlich stellt die nachhaltige Ausrichtung von Gebäuden eine gute Möglichkeit dar, auf angespannte Märkte zu reagieren. Dies zeigt die hohe Zustimmung der Befragten zu dieser These. Die Teilnehmer sind zudem der Meinung, dass der Stellenwert der Nachhaltigkeit einer Immobilie nur bedingt von ihrer Assetklasse abhängt. Dieses Ergebnis legt nahe, dass es über die Immobilienart hinaus Faktoren gibt, die dafür ausschlaggebend sind, ob Gebäude grün ausgerichtet werden oder nicht. Dass die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien in angespannten Märkten zunimmt, wird

also von allen Befragten bejaht. Die Frage ist nun, ob in Bezug auf die einzelnen Assetklassen Unterschiede festzustellen sind.

Die These, dass die grüne Ausrichtung in schwierigen Marktsituationen zunimmt, trifft vor allem auf Büro-, am wenigsten auf Einzelhandels- und Logistikimmobilien zu (siehe Grafik S. 6). Mögliche Gründe: Auch wenn alle Assetklassen den Angebotsüberschuss zu spüren bekommen, sind Büroflächen davon in der Regel am stärksten betroffen. Zudem sind Unternehmen bei der Auswahl ihrer Büroflächen in Bezug auf die Lage recht flexibel. Die grüne Ausrichtung einer Immobilie könnte somit bei der Kauf- oder Anmietungsentscheidung eine wesentliche Rolle spielen.

Stimmen Sie den Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein)



Büros brauchens am grünsten

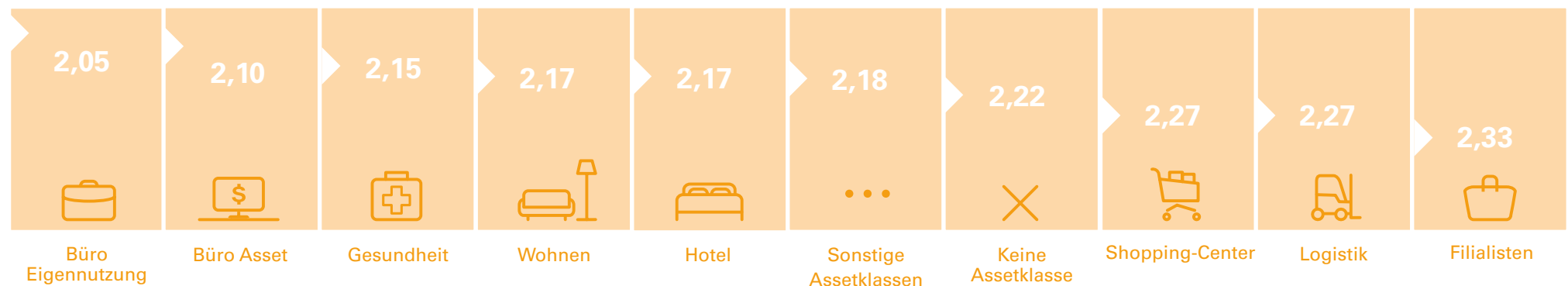
Mit den zunehmenden Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsplätzen gewinnen auch grüne Büros für viele Firmen und Mitarbeiter an Bedeutung. Einzelhandelsimmobilien haben dagegen die Möglichkeit, allein durch ein geplantes oder bereits vorhandenes attraktives Branchen- und Markenangebot

Investoren sowie weitere Mieter (für umliegende Flächen) anzulocken. Damit sind Verantwortliche im Bereich Einzelhandel auch in angespannten Märkten einem geringeren Handlungsdruck ausgesetzt. Und für die Akteure im Bereich Logistik wird die nachhaltige Ausrichtung wohl erst dann wichtiger,

wenn das Angebot an Flächen die Nachfrage markant übersteigt. Nachhaltigkeit ist also ein probates Mittel, Immobilien attraktiver zu gestalten, doch gilt dies nicht für alle Assetklassen in gleichem Umfang. Individuelle Faktoren bestimmen die Überlegungen in puncto Nachhaltigkeit.

Die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien nimmt in angespannten Märkten zu

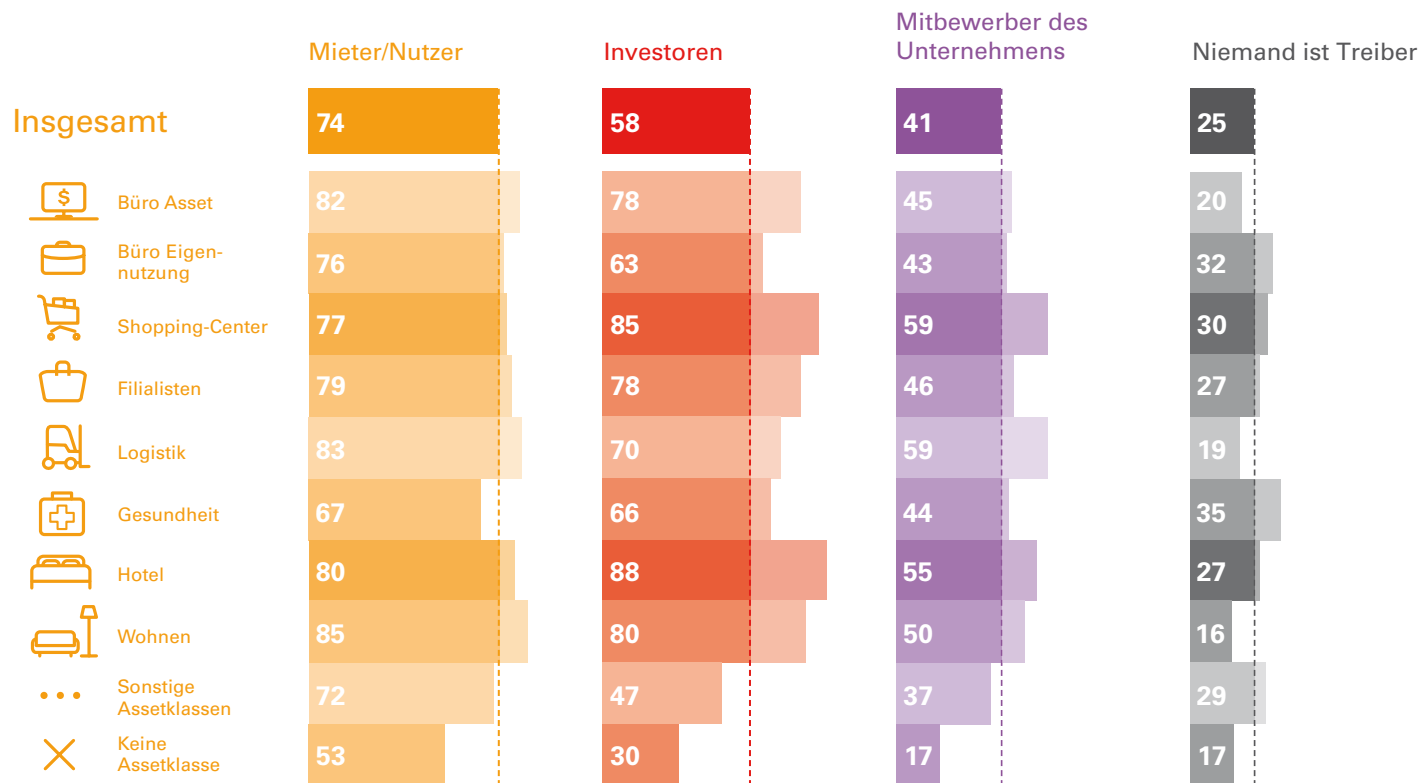
Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein)



Mieter und Investoren treiben am stärksten

Sind folgende Treiber bei der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung relevant?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Mieter bzw. Nutzer von Immobilien und Investoren treiben nachhaltige Gebäudebewirtschaftung am stärksten voran (siehe Grafik S. 7). Auch die Mitbewerber nehmen Einfluss. Nur ein Viertel der Gesamtstichprobe ist der Meinung, dass niemand Treiber ist. Es ist davon auszugehen, dass die nachhaltige Bewirtschaftung für die entsprechenden Unternehmen (noch) nicht relevant ist.

Wie sieht die Treiberrangfolge mit Blick auf die einzelnen Assetklassen aus? Hier zeigt sich deutlich, dass der wichtigste Treiber der Gesamtstichprobe bei nahezu allen Immobilienarten bestätigt wird: Lediglich bei Hotels und Shopping-Centern erreichen die Mieter/Nutzer nur den zweiten Platz, hinter den Investoren. Am wichtigsten sind die Mieter/

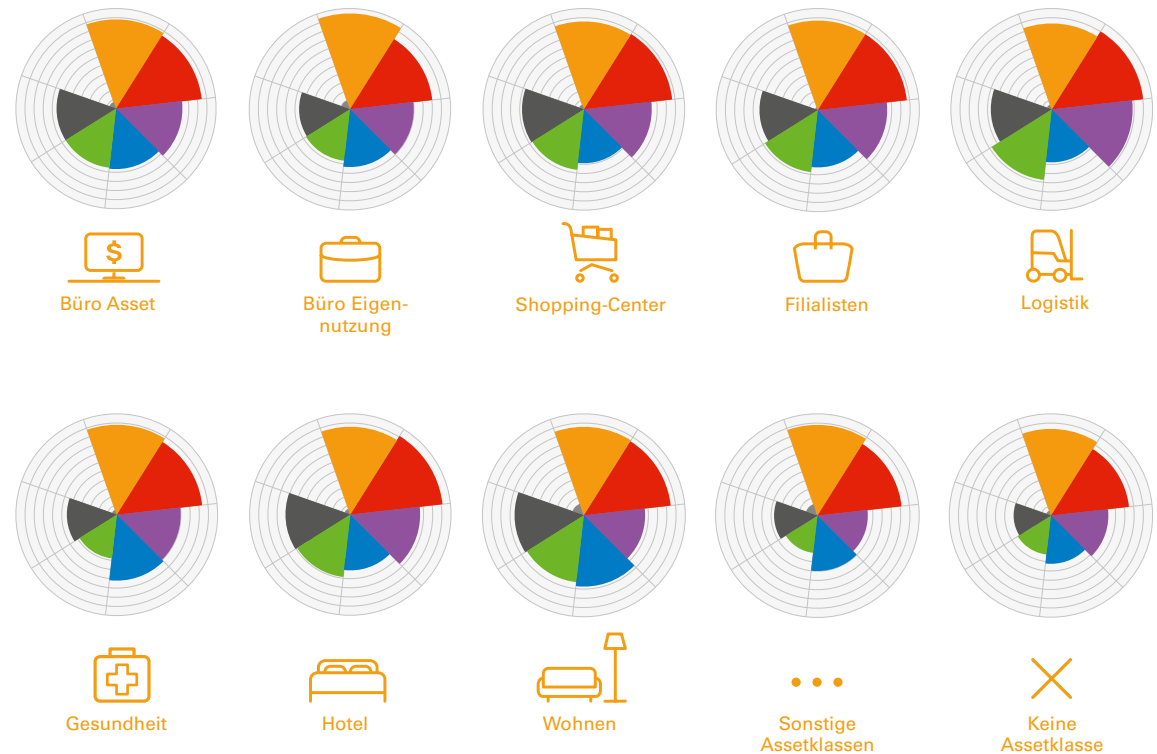
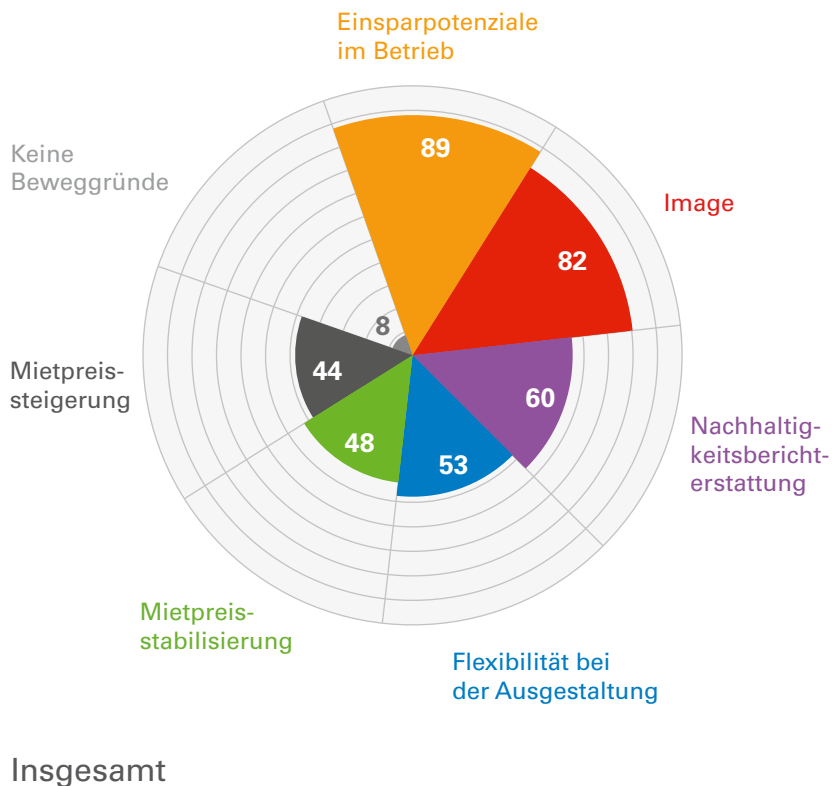
Nutzer für Unternehmen, die sich mit Wohnimmobilien beschäftigen. Die Investoren beeinflussen im Bereich der Hotels am stärksten. Von den Mitbewerbern getrieben fühlen sich besonders die Vertreter der Shopping-Center und der Logistikimmobilien. Fakt ist: Jede Assetklasse hat Treiber, die eine nachhaltige Ausrichtung der Immobilien erforderlich machen. Nur bei wenigen Assetklassen ist der damit verbundene Handlungsdruck etwas geringer. Zu ihnen gehören die Gesundheitsimmobilien. Vermutlich liegt das daran, dass diese Einrichtungen oftmals öffentlich gefördert werden. Folgende Aussage kann getroffen werden: Die nachhaltige Bewirtschaftung eines Gebäudes wird zum Wirtschaftsfaktor, getrieben durch unterschied-

liche Interessengruppen. Und das ist nicht nur in angespannten Immobilienmärkten der Fall.

Einsparungen und Image bewegen am meisten

Sind folgende Beweggründe beim grünen Betrieb relevant?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Bei den Beweggründen, ein Gebäude nachhaltig zu bewirtschaften, stehen die Einsparpotenziale auf dem ersten Platz, dicht gefolgt vom positiven Image grün betriebener Immobilien (siehe Grafik S. 9). Die Nachhaltigkeitsberichterstattung findet sich auf dem dritten Platz wieder. Zweifelsohne kommt dieser Beweggrund durch eine entsprechende Verpflichtung und/oder durch imagebezogene Motive zustande. Doch es gibt noch mehr Gründe, Immobilien grün zu bewirtschaften.

Über die Hälfte der Umfrageteilnehmer schätzt die Flexibilität bei der Ausgestaltung eines nachhaltigen Immobilienbetriebs. Schließlich gibt es zahlreiche Möglichkeiten, ein Gebäude grün zu betreiben. Die Maßnahmen können individuell, nach Bedarf und Budget, zusammengestellt werden. Und sie können jederzeit angepasst werden. Zudem dient die nachhaltige Bewirtschaftung als eine Art Qualitätssiegel und kann so für eine Mietpreisstabilisierung oder sogar Mietpreissteigerung sorgen.

Untersucht man nun, welche Einflussstärke die sechs Motive der Gesamtstichprobe in den einzelnen Assetklassen haben, zeigen sich deutliche Unterschiede (siehe Grafik S. 9): In jeder Assetklasse lässt sich ein anderer Motivmix als Treiber identifizieren. So sind die Einsparpotenziale im Betrieb besonders für Verantwortliche in den Bereichen Büro- und Gesundheitsimmobilien wichtig. Vor dem Hintergrund, dass Letztere gemäß dieser Studie am wenigsten von außen getrieben (siehe Grafik S. 7), aber am stärksten von den Einsparpotenzialen bewegt werden, wird der Sparzwang im Gesundheitswesen sehr deutlich. Ein positives Image ist vor allem für die Hotelbranche verlockend. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist primär für Studien-

teilnehmer aus dem Bereich Logistikimmobilien Ansporn. Zudem genießt auch der Motivator Mietpreisstabilisierung bei Vertretern dieser Assetklasse, im Vergleich zu den anderen, den höchsten Stellenwert.

In jeder Assetklasse lässt sich ein anderer Motivmix als Treiber identifizieren

Die Flexibilität in der Ausgestaltung sowie die Möglichkeiten der Mietpreissteigerung motivieren im Bereich Wohnimmobilien viel stärker als in den anderen Assetklassen.

Die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung hat zahlreiche Vorzüge, die in jeder Assetklasse in einem unterschiedlichen Ausmaß von Bedeutung sind. Nachhaltig betriebene Immobilien schaffen offensichtlich eine Win-win-Situation für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Letztere profitieren insbesondere von den zahlreichen Möglichkeiten zur Ressourceneinsparung, der Flexibilität bei der Umsetzung sowie ihrer direkten Einbindung in die Immobilienprozesse. Und nicht ohne Grund sind die Strahlkraft eines positiven Images und die Nachhaltigkeitsberichterstattung bedeutende Anreize für Unternehmen.

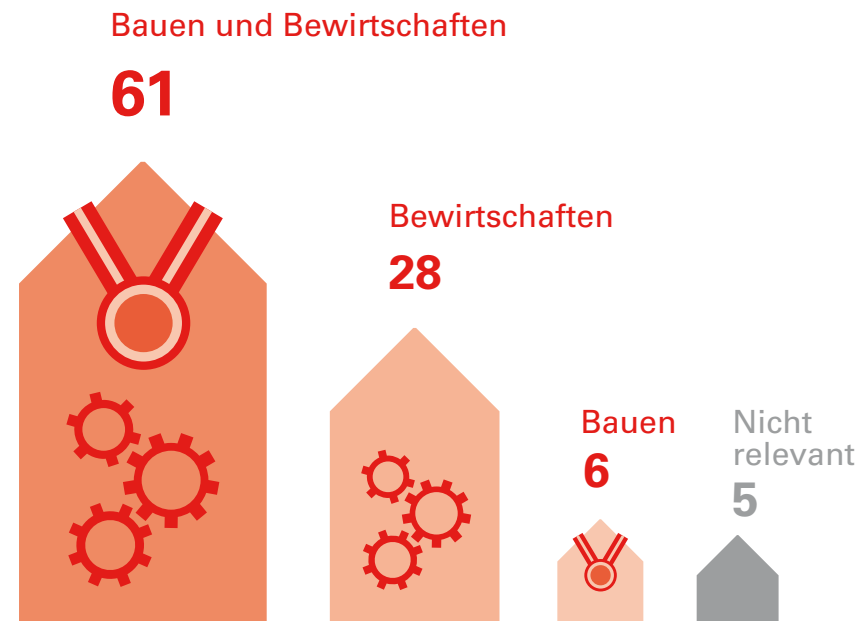
Grüner Betrieb – weiterhin wichtiger als grüner Bau

Knapp zwei Drittel aller Umfrageteilnehmer bevorzugen die Kombination aus grünem Bauen und grünem Betrieb. Vor die Wahl gestellt, geben sie der nachhaltigen Bewirtschaftung den Vorzug. Bereits beim Nachhaltigkeitsradar 2016 kam diese Präferenz deutlich zum Ausdruck. Gemäß der aktuellen Studie ist lediglich für sechs Prozent der Befragten nachhaltiges Bauen wichtiger. Und für ebenfalls sehr wenige Studienteilnehmer sind nachhaltige Immobilien überhaupt nicht relevant.

Bewirtschaften, Bauen oder doppeltes Grün: Wie sieht die Zustimmung in den einzelnen Assetklassen aus? Es zeigt sich, dass die Kombination im Bereich Logistikimmobilien am beliebtesten und bei Büroimmobilien Asset am unbeliebtesten ist (siehe Grafik S. 13).

Welche Art von Nachhaltigkeit bevorzugen Sie in Ihrem Unternehmen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent)



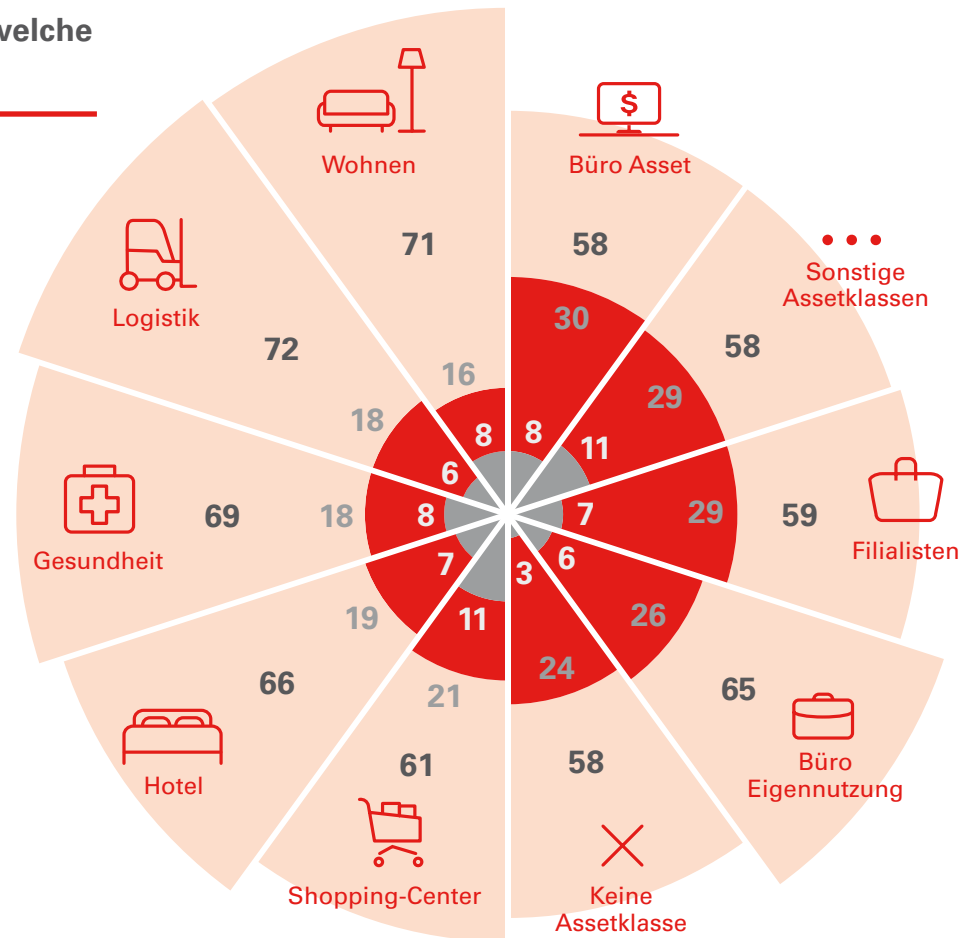
Der grüne Gebäudebetrieb ist bei Büroimmobilien Asset am wichtigsten und im Bereich Wohnimmobilien am unwichtigsten. Beim nachhaltigen Bauen haben die Shopping-Center die Nase vorn, während Verantwortliche für Büroimmobilien in Eigennutzung der grünen Gebäudehülle am wenigsten Bedeutung beimessen.

Fakt ist: In jeder Assetklasse wird der grüne Betrieb dem grünen Bau vorgezogen. Für die FM-Dienstleister ist dies ein Signal, für jede Assetklasse die passende Lösung zu finden. Die Kunden hingegen sind gefordert, grüne Facility Services auszuschreiben.

Welche Assetklasse braucht welche Nachhaltigkeit?

Zustimmung der Befragten (in Prozent)

-  Nachhaltiges Bewirtschaften
-  Nachhaltiges Bauen
-  Kombination aus nachhaltigem Bauen und nachhaltigem Bewirtschaften



Grün ausschreiben ist angesagt

Wie wird nachhaltige Bewirtschaftung in der Praxis umgesetzt? Findet sie sich in Ausschreibungen wieder? Und beauftragen Unternehmen auch tatsächlich nachhaltige Leistungen? Die aktuelle Umfrage zeigt: Knapp

Knapp die Hälfte der Umfrageteilnehmer schreibt schon jetzt grün aus

die Hälfte der Teilnehmer schreibt schon jetzt grün aus. Rund 60 Prozent planen, dies (auch) künftig zu tun. Bei einem Drittel der Teilnehmer ist Nachhaltigkeit auch tatsächlich für die Auftragsvergabe entscheidend.

Nachhaltigkeit ist demnach nicht das vordringlichste Merkmal bei der Vergabebewertung. Jedoch stellt sie durchaus ein Qualitätsmerkmal dar, mit dem sich Dienstleister im preisumkämpften FM-Markt profilieren und dem Preisdumping die Stirn bieten können. Facility Services grün auszurichten, ist den Ergebnissen zufolge unabdingbar, wobei dies derzeit noch stärker in der Planung als in der praktischen Umsetzung eine Rolle spielt. Was die Ergebnisse nicht verraten: Folgen die Leistungen, die bereits grün ausgeschrieben werden, einem stringenten, ganzheitlichen Konzept? Oder werden eher unsystematisch einzelne grüne Leistungen gefordert?

Ausschreibung von Facility Services

Zustimmung der Befragten, Mehrfachantworten waren möglich

Planen künftig grün auszuschreiben

58%

Schreiben bereits grün aus

49%

Grüne Aspekte sind ausschlaggebend bei der Vergabe

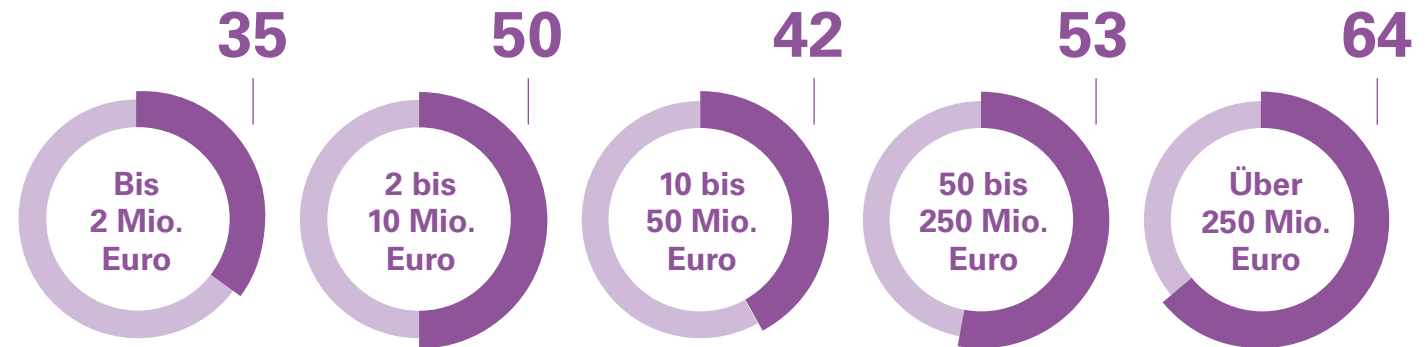
33%

(K)eine Frage der Unternehmensgröße

Geht man der Frage nach, ob Nachhaltigkeit bevorzugt von großen, umsatzstarken Unternehmen angegangen wird, so muss man dem durchaus zustimmen. Bis auf eine Ausnahme bei den Unternehmen mit einem Umsatz zwischen 10 und 50 Mio. Euro nimmt die Ausschreibung grüner Facility Services mit steigendem Umsatz zu. Können sich nur große Unternehmen Nachhaltigkeit leisten? Nein, Nachhaltigkeit ist eine Frage der Unternehmensstrategie und des Willens, diese adäquat umzusetzen: Die Hälfte der Unternehmen mit einem Umsatz zwischen 2 und 10 Mio. Euro sowie mehr als ein Drittel der Unternehmen mit einem Umsatz unter 2 Mio. Euro schreibt bereits grüne Leistungen aus.

Unser Unternehmen schreibt bereits Facility Services unter nachhaltigen Aspekten aus

Zustimmung der Befragten nach Unternehmensumsatz (in Prozent)



Grüne Spitzenreiter: Energie, Reinigung, Technik

Welche Facility Services schreiben Sie bereits unter nachhaltigen Kriterien aus?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Von der Reinigung über das Catering bis hin zur Sicherheit: Es gibt vielfältige Bereiche, in denen Immobilien grün betrieben werden können. Doch welche nachhaltigen Facility Services fließen am häufigsten in Ausschreibungen ein? Das Ergebnis: Energiemanagement, Reinigungsprozesse und Bereiche der Gebäudetechnik. Gemeinsam machen diese drei Dienstleistungen den größten Anteil aus (siehe Grafik S. 16).

Eine deutlich kleinere Rolle bei grünen Ausschreibungen spielen Materialien zur Gebäudereinigung, die Garten- und Landschaftspflege sowie eine Zertifizierung der Gebäudewirtschaftung und die Betreiberprozesse. Diese Leistungen haben es ins Mittelfeld geschafft.

Bei Ausschreibungen von Catering und Sicherheitsdienstleistungen greifen die Befragten am wenigsten nachhaltige Aspekte auf.

Insbesondere der geringe Anteil von sieben Prozent, der auf die Betreiberprozesse entfällt, beantwortet die Frage, ob die ausgeschriebenen Leistungen Solitäre oder Teil eines nachhaltigen Gesamtkonzepts sind. Offenbar bestätigt sich die Vermutung, dass die meisten Unternehmen bei der Ausschreibung weniger einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzept folgen. Damit wird das Ergebnis, dass knapp die Hälfte der Umfrageteilnehmer schon jetzt grün ausschreibt (siehe Grafik S. 14), relativiert.

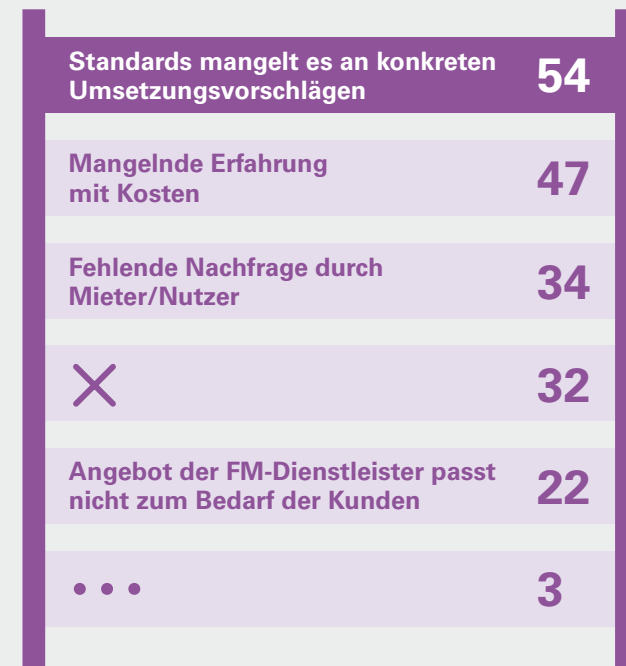
Mangelnde Konkretisierung und Kostenerfahrung als Hürden

Standards für nachhaltige Gebäudebewirtschaftung mangelt es an konkreten Handlungsempfehlungen – das ist aus Sicht der Teilnehmer der wichtigste Grund, der sie daran hindert, Facility Services grün auszuschreiben. Allerdings enthalten ausschreibungsrelevante Standards wie die der GEFMA durchaus konkrete Umsetzungsvorschläge. Vor diesem Hintergrund zeigt die hohe Zustimmung zu dieser Hürde zugleich ein Spannungsfeld auf: Es wird eine stärkere Konkretisierung gewünscht, aber Standards können dieser Anforderung naturgemäß nur bedingt entsprechen. Sie allein können somit den Wunsch nach mehr Konkretisierung nicht erfüllen. Das Ergebnis lässt die Vermutung zu, dass sich viele Unternehmen nicht intensiv genug mit der Anwen-

dung von Standards beschäftigt haben. Untersuchungen im folgenden Teil dieser Studie werden hierzu weitere Einblicke gewähren. Der Hürde der mangelnden Konkretisierung folgt direkt die mangelnde Erfahrung mit den Kosten für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Die Befürchtung, Facility Services könnten durch die grüne Ausrichtung den Kostenrahmen sprengen, kommt hier klar zum Ausdruck. Dieses Ergebnis ist ein wichtiges Signal an die FM-Dienstleister, Kosten offensiv und nachvollziehbar zu kommunizieren. Und aufzuklären, was bereits ohne zusätzliche Kosten möglich ist. Der Spielraum, grüne Leistungen nach individuellen Budgets auszurichten, ist groß.

Worin liegen die Hindernisse, nachhaltige Aspekte in die Ausschreibung von Facility Services aufzunehmen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



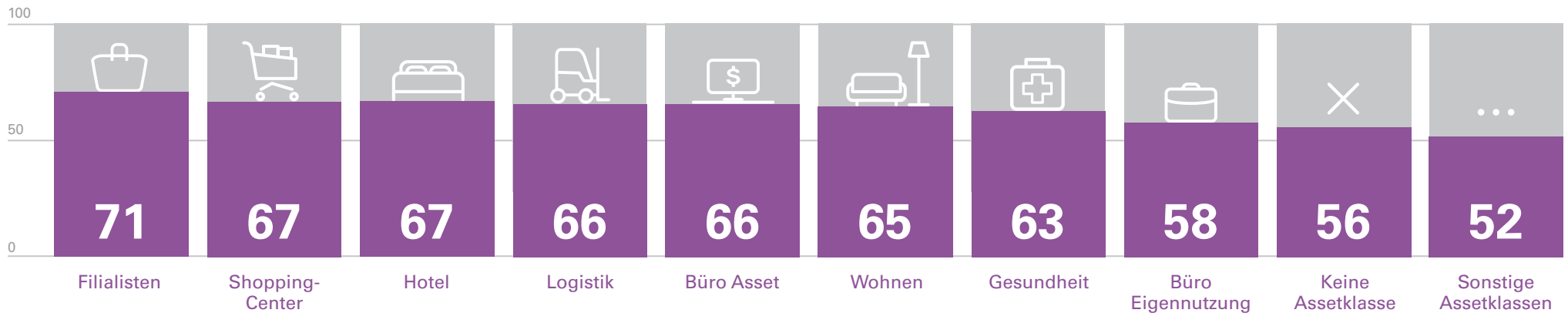
Verhältnismäßig viele Studienteilnehmer sehen die fehlende Nachfrage durch die Mieter/Nutzer als Hindernis an. Jedoch bestätigen erfreulich viele Teilnehmer, dass es eigentlich keinen Grund gibt, Facility Services nicht grün auszuscheiden. Dass das Angebot der Dienstleister

nicht zum Bedarf der Kunden passt, darin sehen relativ wenige Teilnehmer eine Hürde. Auch hier könnten ein besserer Austausch und eine engere Kooperation zwischen Dienstleistern und Unternehmen Abhilfe schaffen. Betrachtet man nun die größte Hürde, bezogen auf

die verschiedenen Assetklassen, zeigt sich: Die mangelnde Praxis-tauglichkeit von Standards hält die Akteure im Bereich Filialisten am stärksten davon ab, grün auszuscheiden, im Bereich Büro Eigen-nutzung am wenigsten.

Standards für nachhaltige Gebäudebewirtschaftung mangelt es an konkreten Umsetzungsvorschlägen

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



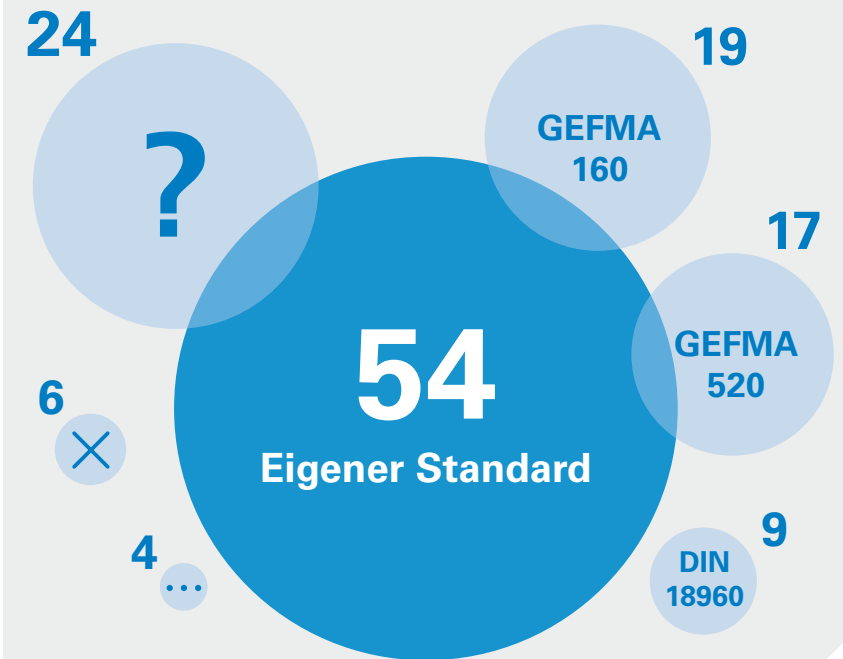
Unternehmensstandard: die beliebteste grüne Leitplanke

Standards haben ihre Grenzen, wenn es darum geht, konkret zu werden. Genau dieser Aspekt hält Unternehmen davon ab, Facility Services grün auszuschreiben (siehe S. 18). Das wiederum animiert zu der Frage, an welchen Regelwerken sich Unternehmen überhaupt orientieren, wenn sie Facility Services ausschreiben. Das Ergebnis ist eindeutig: Sie orientieren sich am liebsten am eigenen Unternehmensstandard. Standards, die wie die der GEFMA ausschreibungsrelevante Regelungen enthalten, werden demgegenüber nur in geringem Maße genutzt. Mögliche Gründe für die Beliebtheit des eigenen Unternehmensstandards: Die allgemein anerkannten Standards sind den Unternehmen nicht bekannt oder sie scheuen davor zurück, ihnen fehlt

die Zeit, sich intensiv mit ihnen zu beschäftigen. Dabei schließen sich der eigene Unternehmensstandard und allgemein anerkannte Standards keineswegs aus, sondern lassen sich durchaus sehr gut kombinieren: Ausschreibungsrelevante Standards ermöglichen es, Ziele für die grüne Bewirtschaftung festzulegen, die entsprechenden Maßnahmen zu steuern und nach Messung ihrer Auswirkungen zu optimieren. Nur so lässt sich grüner Gebäudebetrieb in der Praxis effizient und nachhaltig umsetzen.

An welchen Regelwerken orientieren Sie sich bei Ausschreibungen für Gebäudedienstleistungen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Für die Vertreter aller Assetklassen gilt, dass sie sich bei Ausschreibungen für Gebäudedienstleistungen bevorzugt am eigenen Unternehmensstandard orientieren. Besonders beliebt ist dieser bei Logistikimmobilien. Bei Gesundheitsimmobilien kommt dem eige-

nen Unternehmensstandard dagegen mit Abstand die geringste Bedeutung zu. Um noch besser zu verstehen, warum der eigene Standard andere Standards derart übertrifft, ist es notwendig, die konkreteren Einschätzungen der Teilnehmer zu Standards für den Gebäude-

betrieb in den Blick zu nehmen. Die These „Standards für grüne Gebäudebewirtschaftung sind wichtig, werden aber nicht genutzt“ findet durchaus Zustimmung (siehe Grafik S. 22). Bereits 2015 und 2016 bestätigten die Teilnehmer des Nachhaltigkeitsradars, dass Standards

Unser Unternehmen orientiert sich bei der Ausschreibung für Facility Services am eigenen Unternehmensstandard

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich

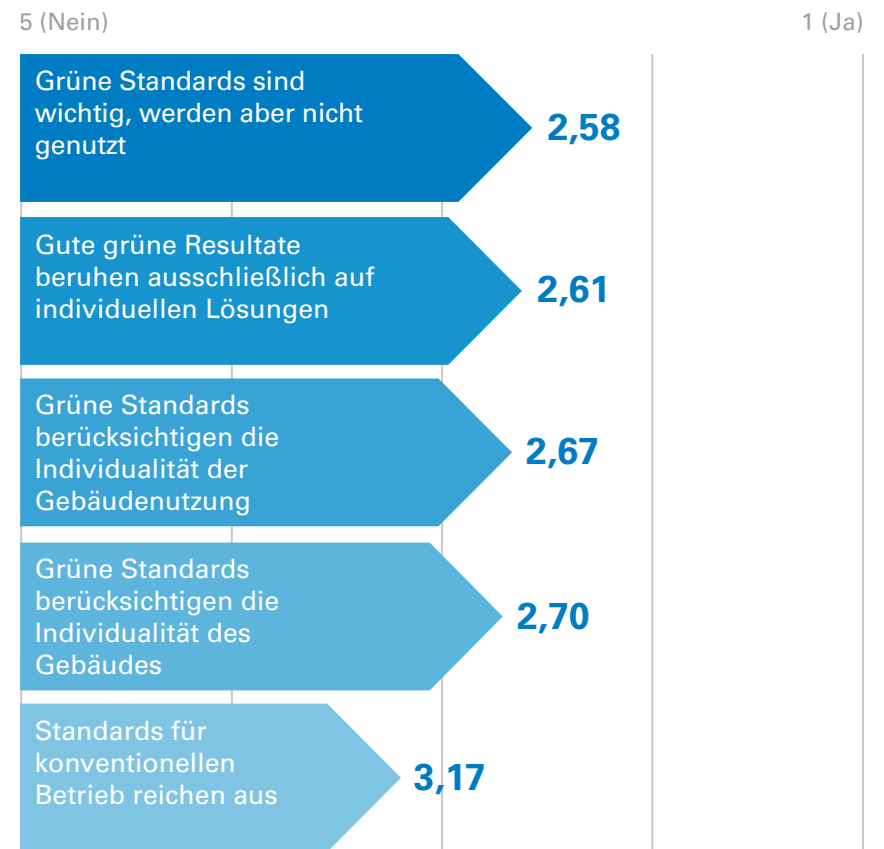


für den grünen Betrieb von Bedeutung sind. Fast in gleichem Maße stimmen die Befragten der Aussage zu, dass gute nachhaltige Resultate in der Immobilienbewirtschaftung weitgehend auf individuellen Lösungen beruhen. Bei der These, dass Standards für Nachhaltigkeit die Individualität der Gebäudenutzung und des Gebäudes berücksichtigen, zeigt sich bei der Zustimmung bereits eine Ambivalenz. Eher zurückgewiesen wird die Aussage, dass vorhandene Standards für konventionellen Immobilienbetrieb ausreichen, weil sie bereits nachhaltige Aspekte berücksichtigen.

Grüne Standards sind also zweifelsohne erforderlich, um nachhaltigen Betrieb in der Praxis umzusetzen. Die Ambivalenz in der Einschätzung,

ob grüne Standards die Individualität von Gebäuden und ihrer Nutzung berücksichtigen, passt zu dem bereits angerissenen Spannungsfeld: Grüne Standards können per se nur als Leitplanken dienen. Ihre Anwendung und Überführung in konkrete, individuelle Leistungsbeschreibungen kann nur im engen Schulterschluss zwischen FM-Dienstleister und Unternehmen erfolgen. Das wiederum bedingt, dass sich alle Akteure zunächst intensiv mit Standards beschäftigen, miteinander sprechen und gemeinsam konkrete Lösungen erarbeiten. Nur so sind gute grüne Resultate möglich. Und nur so ließe sich die Hürde Nr. 1, die Ansicht, dass es Standards an konkreten Umsetzungsvorschlägen mangelt, gänzlich aus dem Weg räumen.

Einschätzungen zu Standards für den Gebäudebetrieb



Unterschätzt: Zertifizierungen für den grünen Betrieb

Wie relevant sind Zertifizierungen der nachhaltigen Bewirtschaftung?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein)

Eine Zertifizierung ...



... des grünen Betriebs erleichtert Differenzierung der Qualität von Facility Services



... des grünen Betriebs verbessert dessen systematische Umsetzung



... des grünen Baus lässt sich besser vermarkten als eine Zertifizierung des grünen Betriebs



... des grünen Betriebs ermöglicht für Bestandsimmobilien grüne Lösungen



Für eine Zertifizierung des Betriebs sind die Zeiträume der Dienstleistungsbeauftragung zu kurz

Die Zertifizierung der grünen Gebäudewirtschaftung schafft also eine Möglichkeit, die Qualität von Facility Services zu differenzieren (siehe Grafik S. 23). Zugleich verbessert sie die systematische Umsetzung eines nachhaltigen Betriebs. Und obwohl die Umfrageteilnehmer nachhaltig betriebene Immobilien bevorzugen, sind sie dennoch der Meinung, dass ein zertifizierter Bau am Markt wesentlich mehr Strahlkraft entfaltet. Das ist angesichts der positiven Effekte eines zertifizierten Betriebs schade und vernachlässigt all die Bestandsimmobilien, für die sich nachhaltige bauliche Maßnahmen nicht mehr lohnen. Sie könnten schließlich von erheblichen Einsparpotenzialen profitieren. Das ist auch den Teilnehmern bewusst. Dass die Zeiträume für die Dienstleistungs-

beauftragung zu kurz sind, um eine Zertifizierung des Immobilienbetriebs zu erreichen, bestätigt sich nur bedingt.

Zertifizierungen für den grünen Gebäudebetrieb werden unterschätzt

Es bleibt festzuhalten: Zertifizierungen für den grünen Gebäudebetrieb werden im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit von Immobilien unterschätzt.



Reflexion

In allen Assetklassen wird die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien als strategisches Instrument angesehen. Überraschenderweise liegen die Meinungen hier sehr nah beieinander. Einig sind sich die Vertreter aller Assetklassen auch darin, den grünen Betrieb dem grünen Bau vorzuziehen. Befeuert wird der nachhaltige Betrieb von Mietern/Nutzern, Investoren und Wettbewerbern. Das Ausmaß ihres Einflusses auf die Vertreter der einzelnen Immobilienarten ist jedoch ganz unterschiedlich. Neben den Treibern bestimmen auch andere Motive, monetäre und nicht monetäre, die grüne Bewirtschaftung. Dabei lässt sich von Assetklasse zu Assetklasse ein jeweils anderer Motivmix identifizieren. Bei den vielfältigen Vorteilen, die es hat, Gebäude nachhaltig zu betreiben, überrascht es nicht, dass

fast die Hälfte der Umfrageteilnehmer auch grün ausschreibt. Allerdings wird dies durch zwei Aspekte relativiert: Nur bei einem Drittel der Umfrageteilnehmer sind nachhaltige Aspekte bei der Auftragsvergabe ausschlaggebend. Und ausgeschrieben werden primär Leistungen im Bereich Energie, Technik und Reinigung. Catering, Sicherheit, Garten- und Landschaftspflege etc. stehen weniger im Fokus. Das zeigt, dass der Großteil der Befragten Nachhaltigkeit eher punktuell als ganzheitlich verfolgt.

Die Teilnehmer der aktuellen Studie sehen gerade die mangelnde Praxis-tauglichkeit von Standards als größtes Hindernis dafür an, grün auszuschreiben. Doch es liegt in der Natur von Standards, dass ihrem Konkretisierungs- und Individualisierungsgrad

Wesentliche Einschätzungen der Vertreter der einzelnen Assetklassen



Büro
Eigen-
nutzung



Büro
Asset

- Werden – wie Vertreter von Gesundheitsimmobilien – mehr als andere von Einsparpotenzialen zu nachhaltigem Betrieb motiviert
- Sehen die grüne Ausrichtung von Immobilien am stärksten als strategisches Instrument an



Büro Asset

- Messen der grünen Bewirtschaftung als alleiniger Nachhaltigkeitsart die höchste Bedeutung bei und einer Kombination der grünen Bewirtschaftung mit grünem Bauen die niedrigste



Filialisten

- Vermissen bei Standards für den nachhaltigen Betrieb am deutlichsten konkrete Umsetzungsvorschläge



Filia-
listen



Shopping-
Center

- Sehen – wie Teilnehmer aus dem Bereich Logistik – die grüne Ausrichtung von Immobilien am wenigsten als strategisches Instrument an



Shopping-Center

- Sind neben den Vertretern der Logistikimmobilien die Teilnehmer, die beim nachhaltigen Betrieb am stärksten von Mitbewerbern bewegt werden
- Sehen das bloße grüne Bauen mehr als andere als die wichtigste Nachhaltigkeitsart an



Hotel

- Werden beim nachhaltigen Betrieb von allen Teilnehmern am stärksten von Investoren und vom Image bewegt

Grenzen gesetzt sind. Sie sind eine wichtige Orientierungsgrundlage für relevante Aspekte eines nachhaltigen Gebäudebetriebs, die dann orientiert am individuellen Bedarf konkretisiert werden müssen. Neben dem Ergebnis, dass sich Unternehmen viel eher am eigenen Unternehmensstandard orientieren und auf individuelle Lösungen setzen, ist eine wesentliche Erkenntnis dieser Studie: Alle Akteure müssen sich stärker mit Standards, ihren Inhalten, ihrem Potenzial – aber auch ihren Grenzen – beschäftigen. Als zweitgrößtes Hindernis dafür, nachhaltig auszuschreiben, zeigt sich die Angst vor höheren Kosten. So sind Einsparpotenziale im Betrieb zwar der Hauptbeweggrund, Gebäude nachhaltig zu bewirtschaften, doch befürchten viele Unternehmen, dass dies mit finanziellem Aufwand ver-

bunden ist. Mit Dialog und Aufklärung lässt sich auch diese Hürde überwinden. Zugleich lässt sich dadurch aufzeigen, wie ein nachhaltiges Gesamtkonzept aussehen kann. Auch die Zertifizierung der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung ist ein wirkungsvolles Mittel, für eine grünere Praxis zu sorgen. Den Teilnehmern zufolge lässt sich damit auch die Qualität von Facility Services leichter differenzieren und ihre systematische Umsetzung verbessern. Auch wenn der Stellenwert von Nachhaltigkeit in jeder Assetklasse hoch ist, verdeutlicht die Studie: Unterschiedliche Einflussfaktoren und Anforderungen bestimmen die Umsetzung in der Praxis. Eine nützliche Erkenntnis gerade auch für FM-Dienstleister, wenn es um die Ausgestaltung ihres Leistungsportfolios geht.



Logistik

- Gehören – wie Vertreter aus den Bereichen Filialisten und Shopping-Center – zu den Schlusslichtern, wenn es darum geht, die nachhaltige Ausrichtung als wirkungsvolles Mittel in angespannten Märkten anzusehen
- Zählen – wie Verantwortliche der Shopping-Center – zu den Studienteilnehmern, die beim grünen Betrieb von den Mitbewerbern am meisten bewegt werden
- Werden von allen Vertretern am stärksten von der Nachhaltigkeitsberichterstattung und Mietpreisstabilisierung zum grünen Betrieb motiviert
- Bevorzugen Grün im Doppelpack (Bauen und Bewirtschaften) von allen Studienteilnehmern am deutlichsten
- Orientieren sich bei Ausschreibungen für Gebäudedienstleistungen von allen Verantwortlichen am liebsten am eigenen Unternehmensstandard



Wohnen

- Werden von allen Teilnehmern beim nachhaltigen Betrieb am meisten von Mietern/Nutzern, der Flexibilität bei der Ausgestaltung sowie der Perspektive auf Mietpreissteigerung bewegt
- Messen der grünen Bewirtschaftung als alleiniger Nachhaltigkeitsart von allen Studienteilnehmern die geringste Bedeutung bei



Gesundheit

- Werden beim nachhaltigen Betrieb am wenigsten von außen getrieben
- Werden neben den Vertretern der Büros bei der grünen Bewirtschaftung am stärksten von den Einsparpotenzialen im Betrieb motiviert
- Orientieren sich von allen Teilnehmern bei der Ausschreibung von Gebäudedienstleistungen am wenigsten am eigenen Unternehmensstandard

Ansprechpartner

Holger Kube
Tel. +49 69 505044-227
holger.kube@wisag.de

Sonja Ghahremani
Tel. +49 69 505044-569
sonja.ghahremani@wisag.de

www.nachhaltigkeitsradar.de

Herausgeber

WISAG Facility Service Holding GmbH
Herriotstraße 3
D-60528 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 505044-0
www.wisag.de

Für ausführliche
Informationen
einfach den
QR-Code scannen

