

Trendbericht: WISAG Nachhaltigkeitsradar

# Der lange Weg zur nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung

Das WISAG Nachhaltigkeitsradar ist für die Langstrecke ausgelegt. 2011 ging die erste Onlinebefragung an den Start. In erkenntnisreichen Jahren hat die Studie interessante Etappen nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung zurückgelegt.

**2011** Die erste große Inspektion ergab, dass neben dem Wunsch nach Imageverbesserung vor allem ideelle Gründe dazu führten, sich dem Thema zuzuwenden: Nachhaltigkeit um der Nachhaltigkeit willen war die Devise. Doch die ökologische Motivation konnte ihren Vorsprung nicht lange halten.

**2012** Die Chance, sich durch Ressourceneinsparungen monetäre Vorteile zu verschaffen, rief schnell eine große Fangemeinde auf den Plan. Und so landeten ökologische Motive nach wenigen Kilometern in der Sackgasse, während ökonomische Motive Fahrt aufnahmen. Einzelmanöver mit kurzen Amortisationszyklen und überschaubarem Investitionsbedarf hatten von nun an die Nase vorn und verwiesen nachhaltige FM-Lösungen mit ganzheitlichem Anspruch auf die Plätze.

**2013** Doch die Route wies zunehmend Barrieren auf. Unklare Vorstellungen, unterschiedliche Erwartungen und ein mangelnder Austausch zwischen den Akteuren machten ein zügiges Vorankommen nachhaltiger Immo-

bilienbewirtschaftung unmöglich. Eigentümer und FM-Dienstleister waren sich uneins über den weiteren Kurs und hatten sich festgefahren.

„Nachhaltigkeit ist facettenreich, gerade in der Immobilienbranche. Ohne Selbstreflexion gibt es keine Entwicklung. Das Nachhaltigkeitsradar macht den Blick über den Tellerrand erst möglich.“

*Dr. Thomas Beyerle, Managing Director bei der Catella Property Valuation GmbH und Teilnehmer der Expertenrunde zum WISAG Nachhaltigkeitsradar*

**2014** „Staulöser“ sind schnell identifiziert: FM-Dienstleister in die Strategiefindung einbeziehen und den Dialog verstärken, Nachhaltigkeitsteams etablieren, Standards für nachhaltigen Gebäudebetrieb entwickeln und Nachhaltigkeitspotenziale analysieren sind Ansatzpunkte, um für eine freie Fahrt zu sorgen.

**2015** Nach fünf Jahren der Marktbeobachtung kündigt sich eine weitere Routenänderung an: Mieter schalten bei konventionell bewirtschafteten Gebäuden zunehmend auf Rot, sie verlangen immer öfter nachhaltig betriebene Immobilien. Für die Eigentümer heißt es nun, die richtigen Koordinaten zu wählen, um auf die Ideallinie zu kommen. Mit ihrem FM-Dienstleister als Copiloten und

einem Roadbook mit Standards für nachhaltigen Gebäudebetrieb als Orientierungshilfe sollte das gelingen.

**2016** Das WISAG Nachhaltigkeitsradar wird die Reise auch weiterhin aufmerksam verfolgen. Bei der nächsten Inspektion stehen Möglichkeiten der Mieterbindung durch nachhaltige Immobilienbewirtschaftung auf der Checkliste. Die Befragungsrunde 2016 ist abgeschlossen, die Ergebnisse werden Anfang 2017 veröffentlicht.

„Wir treten in eine neue Entwicklungsphase nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung ein. Kunde und Dienstleister müssen an einem Strang ziehen, um Marktanforderungen gerecht zu werden.“

*Oliver Priggemeyer, Chief Operating Officer bei der OFFICEFIRST Immobilien AG & Co. KG und Teilnehmer der Expertenrunde zum WISAG Nachhaltigkeitsradar*

Das WISAG Nachhaltigkeitsradar ist eine jährliche Onlinebefragung von Entscheidern aus der Immobilienbranche zu aktuellen Trends nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung. Bei der Entwicklung der Themenschwerpunkte sind Immobilienexperten aus unterschiedlichen Bereichen eingebunden, darunter Immobilienbestandhalter, Verwalter von Immobilienportfolios und Vertreter aus der Forschung. Das Gremium sichert Objektivität und Qualität der Studie.

**Herausgeber:** WISAG Facility Service Holding GmbH, Herriotstraße 3, D-60528 Frankfurt am Main, [www.wisag.de](http://www.wisag.de)

**Kontakt:** Holger Kube, WISAG Consulting & Management, c/o 2COM Immobilien Competence Consulting & Management GmbH & Co. KG, Herriotstraße 3, D-60528 Frankfurt am Main

**Quellen:** [www.nachhaltigkeitsradar.de](http://www.nachhaltigkeitsradar.de)

Frankfurt am Main, November 2016

# Fahrtenbuch

Fünf „Radarkontrollen“ zeigen, wie sich nachhaltige Immobilienbewirtschaftung in den letzten Jahren entwickelt hat

## 2011 Mit Euphorie und Idealismus auf die erste Etappe

Image und Ökologie haben bei den Motiven zunächst die Nase vorn. Allerdings werden die ökologischen schon 2012 von den ökonomischen Motiven überholt.



## 2013 Stau in der Marktentwicklung

Immobilien werden nur dann nachhaltig aufgerüstet, wenn der Cashflow nicht belastet wird. Auch suchen nur wenige Eigentümer und Investoren den Dialog mit dem FM-Dienstleister. Die Folge: Der Markt für nachhaltige FM-Dienstleistungen verharrt in der Entwicklungsphase.

Es findet ein regelmäßiger Dialog mit dem FM-Dienstleister zu Themen der Nachhaltigkeit statt

✓30% X56% ?14%

## 2014 Einbindung, Dialog und Standards machen den Weg frei

Neue Wege erschließen sich durch die Einbindung der FM-Dienstleister schon während der Strategiefindung. Aber auch Dialogplattformen, Nachhaltigkeitsteams und nachhaltige Standards sind mögliche Lösungsansätze für eine freie Fahrt.

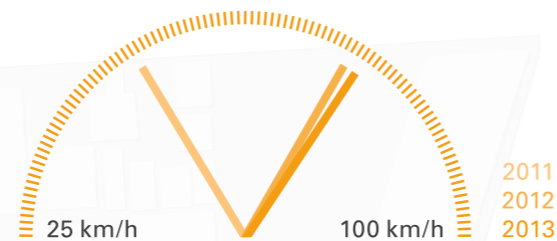
Der FM-Dienstleister soll an der Strategiefindung beteiligt werden



## 2012 Rendite gibt den Kurs vor

Der Cashflow dominiert das Thema, Investitionen müssen sich immer schneller rechnen. Gleichzeitig steigen die Vermarktungschancen nachhaltig bewirtschafteter Gebäude.

Auftraggeber erwarten von FM-Dienstleistern immer kürzere Amortisationszyklen



## 2015 Mieter wünschen Routenänderung

Fünf Jahre sind vergangen – eine Nachhaltigkeitsstrategie wird nur von knapp 17% der Befragten konsequent im Immobilienbestand umgesetzt. Aber: 61% der Befragten glauben, dass konventionell bewirtschaftete Mietflächen in spätestens fünf Jahren nur noch mit Preisabschlag vermietet werden können.

17%