

## THEMENDIENST

### Gesamtauswertung des ersten WISAG Nachhaltigkeitsradars

## **Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche – eine Herausforderung für FM-Dienstleister**

**Frankfurt am Main, März 2012 – Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und im Facility Management (FM) ist in aller Munde – inhaltlich belastbares Material, das Aufschluss über konkrete Sichtweisen und Maßnahmen gibt, ist hingegen rar. Das WISAG Nachhaltigkeitsradar schafft Abhilfe: Vertreter aus der Immobilienwirtschaft gaben Auskunft darüber, wie sie das Thema heute und in Zukunft einschätzen. Seit März 2012 liegen die Gesamtergebnisse der ersten Befragungsrunde vor. Sie zeigen: Nachhaltige FM-Dienstleister haben einen Wettbewerbsvorteil – und sehen sich beim Thema Nachhaltigkeit einer Reihe von Herausforderungen gegenüber.**

„Angespornt von der positiven und kompetenten Resonanz der Entscheider haben wir uns entschieden, das Nachhaltigkeitsradar jährlich aufzulegen“, erläutert Ralf Hempel, Geschäftsführer der WISAG Facility Service Holding. „Wir haben uns vorgenommen, das Thema Nachhaltigkeit intensiv und kontinuierlich zu besetzen; das geht nur, wenn wir nicht nur eigenes Wissen und interne Erkenntnisse aktivieren, sondern die Erfahrungen und Erwartungen vieler Marktexperten und Entscheider einfließen lassen.“

### **Methode und Stichprobe**

WISAG Mitarbeiter entwickelten gemeinsam mit Kunden und Marktexperten das Nachhaltigkeitsradar mit klarem Branchenfokus.

- Onlinebefragung im Juni und Juli 2011
- Adressaten: mehr als 1.200 Führungskräfte und Experten aus der Immobilienwirtschaft (Vorstände, Geschäftsführer, Abteilungsleiter,

Facility Manager, Asset Manager, Property Manager, Wissenschaftler und sonstige Experten)

- Teilnehmer: 180 Adressaten (Antwortquote: 15 Prozent)

### **Zentrale Ergebnisse**

Die Ergebnisse der Gesamtauswertung des ersten WISAG Nachhaltigkeitsradars lassen sich in sieben Kernaussagen zusammenfassen:

1. Es gibt ein klares Bewusstsein für mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft sowie in Wirtschaft und Industrie allgemein.
2. Nachhaltigkeit wird mit Wachstum und Komfort verbunden, nicht vorrangig mit Verzicht und Einschränkungen.
3. Nachhaltigkeit ist heute und in Zukunft ein Imagefaktor, den Unternehmen und Immobilienwirtschaft beachten müssen.
4. Es bestehen konkrete Einschätzungen, auf welchen Wegen und mit welchen Mitteln Nachhaltigkeit umgesetzt werden kann.
5. Die FM-Dienstleister werden künftig früher und stärker in das Thema einbezogen werden.
6. Kosten spielen eine wesentliche Rolle, sind aber nicht die alleinigen und dominierenden Einflussfaktoren.
7. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist eine Frage von Interessentransparenz und Interessenausgleich.

Sichtweisen und Konsistenz der Kernaussagen zeigen, dass sich das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche noch in einer frühen Entwicklungsphase befindet.

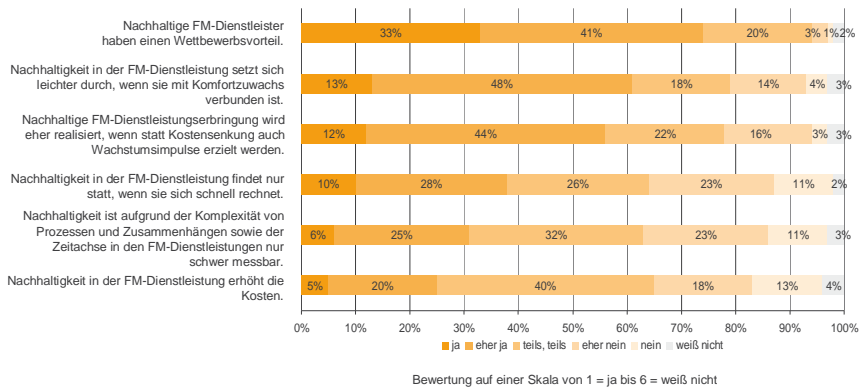
### **Bewusstsein für Nachhaltigkeit besteht**

Wenig überraschend, aber dennoch zentral ist die Erkenntnis, dass nachhaltige FM-Dienstleister in der Immobilienwirtschaft einen Wettbewerbsvorteil haben. Allerdings glaubten die Befragten auch, dass sich Nachhaltigkeit leichter durchsetzen wird, wenn sie mit einem Komfortzuwachs verbunden ist. Nachhaltigkeit ist in der Regel konzeptionell

mit einem niedrigeren Ressourcenverbrauch gekoppelt und soll auch zu Kostensenkungen führen. So stimmen 38 Prozent der Befragten der Aussage ganz oder teilweise zu, dass Nachhaltigkeit in der FM-Dienstleistung nur stattfindet, wenn sie sich schnell rechnet. Gleichwohl sehen die Befragten größere Chancen für die Realisierung von Nachhaltigkeit, wenn statt Kostensenkung auch Wachstumsimpulse erzielt werden.

Frankfurt am Main | 6. März 2012 | WISAG Nachhaltigkeitsradar 2011

### Finale Auswertung der ersten Befragungsrunde 2011 Wahrnehmung von FM-Dienstleistungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit



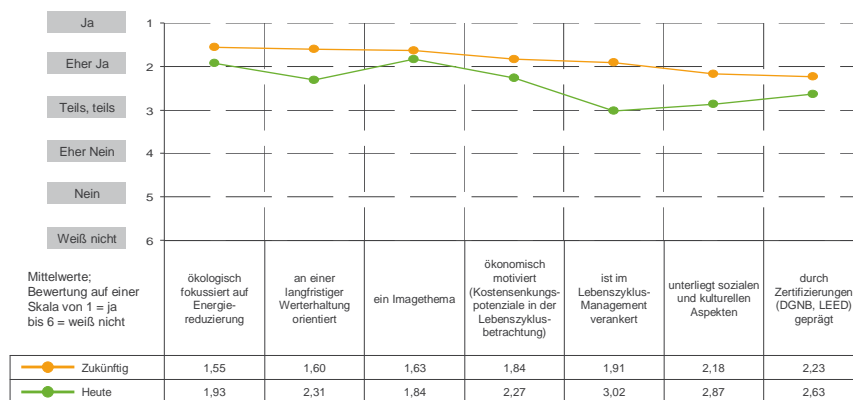
### Motivation für mehr Nachhaltigkeit

Bei den Antworten auf die Frage, was aus heutiger Sicht die Motivation dafür ist, die Nachhaltigkeit von Immobilien zu steigern, liegt der Imagegewinn an erster Stelle. Auf Platz zwei landet das Thema „Energiereduzierung“, also der ökologische und ökonomische Umgang mit Ressourcen. Doch nicht nur kurz- oder mittelfristige Energieeinsparungen, sondern auch langfristige ökonomische Betrachtungen stellen einen wesentlichen Motivationsfaktor im Hinblick auf die Steigerung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche dar. Die Befragten meinen, dass Nachhaltigkeit ökonomisch motiviert und durch Kostensenkungspotenziale in der gesamten Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie verankert ist.

Die Bewertung der Beweggründe für Nachhaltigkeitsstrategien verändert sich beim Blick in die Zukunft. Dann springt der Motivationsfaktor „ökologische Fokussierung auf Energiereduzierung“ auf Platz eins, gefolgt von der Orientierung an einer langfristigen Werterhaltung. Der Motivationsfaktor „Image“ schafft es nur noch auf Platz 3.

Frankfurt am Main | März 2012 | Themendienst WISAG Nachhaltigkeitsradar

### Finale Auswertung der ersten Befragungsrunde 2011 Heutige und zukünftige Motivation zur Steigerung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche



3

Hinter dem Motivationsfaktor „langfristige Werterhaltung von Immobilien“ steckt eine nicht unwesentliche Herausforderung für die Akteure in der Immobilienwirtschaft: Der nachhaltige Effekt heutiger Investitionen wird zum Teil erst eine oder mehrere Generationen später voll zum Tragen kommen. Gerade hier ist Nachhaltigkeit tatsächlich als eine strategische Komponente zu betrachten.

### Wer hat Einfluss auf die Steigerung von Nachhaltigkeit?

Die Antworten zeigen, dass zahlreiche Shareholder und Stakeholder in das Thema einbezogen sind und sein werden.

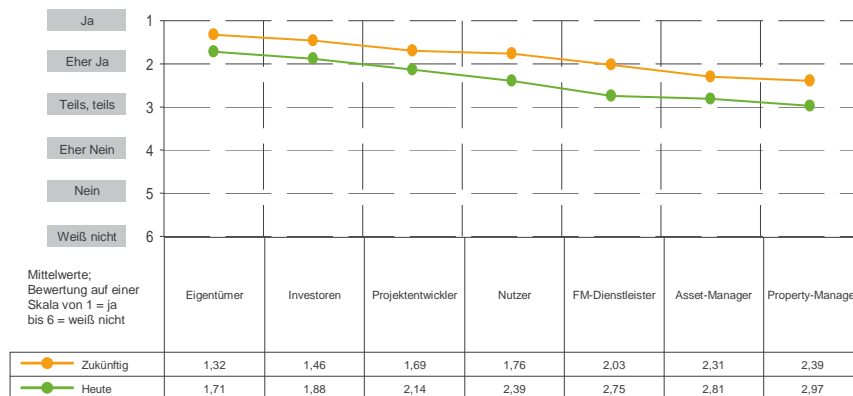
Den Gebäudeeigentümern wird sowohl heute als auch zukünftig der größte Einfluss zugemessen. Ihnen folgen die Investoren und, ebenfalls mit hohem Zustimmungswert, die Projektentwickler. Die Immobiliennutzer liegen auf

Platz vier, wobei sie zukünftig über den Grad der Nachhaltigkeit der genutzten Immobilien signifikant an Einfluss gewinnen.

Erst auf Platz fünf der Marktteilnehmer, die auf die Steigerung der Nachhaltigkeit Einfluss nehmen, liegen heute die FM-Dienstleister. Sie werden jedoch künftig an Einfluss gewinnen und machen hinsichtlich der Bedeutung den größten Sprung nach vorn.

Frankfurt am Main | März 2012 | Themendienst WISAG Nachhaltigkeitsradar

Finale Auswertung der ersten Befragungsrunde 2011  
**Einfluss von Marktteilnehmern zur Steigerung der Nachhaltigkeit von Immobilien heute und zukünftig...**



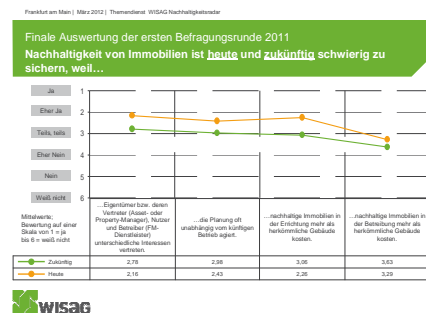
### Wie geht es weiter?

Vorteile und Aufgaben von Nachhaltigkeitskonzepten sind den betroffenen Entscheider- und Einflussgruppen überwiegend klar. Doch was sind die für eine erfolgreiche Steigerung der Nachhaltigkeit von Immobilien ausschlaggebenden Faktoren? Warum ist die Nachhaltigkeit von Immobilien heute schwer zu sichern, wo werden die Herausforderungen für morgen gesehen?

Hier spielt der Kostenaspekt zwar eine Rolle, liegt jedoch nicht auf einem der ersten Plätze. Als wichtiger wird der Sachverhalt eingeschätzt, dass Nachhaltigkeit heute schwer zu sichern ist, weil Eigentümer bzw. deren Vertreter (Asset oder Property Manager), Nutzer und Betreiber (FM-Dienstleister) unterschiedliche Interessen vertreten. Allerdings nimmt die

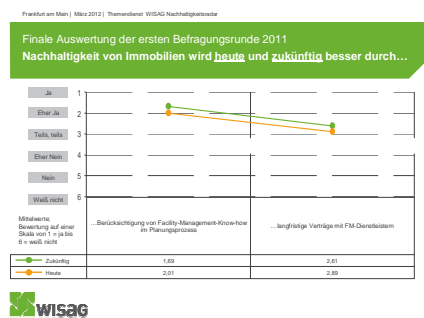
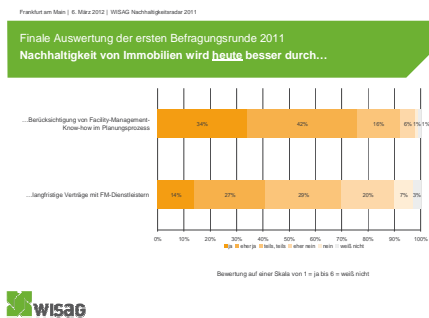
Bedeutung dieses Kriteriums zukünftig ab, es behält aber konstant die Spitzenposition. Eine aus diesem Ergebnis ableitbare Maßnahme wäre es, für die Zukunft eine stärkere Interessentransparenz und damit einen möglicherweise höheren Interessenausgleich im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit zu erzielen.

Den zweiten erfolgskritischen Faktor sehen die Befragten in der Tatsache, dass die Planung oft unabhängig vom künftigen Betrieb agiert. Auch hier hoffen die Experten auf eine positive Veränderung. Dieses Thema ist nicht neu, sollte aber vor dem Hintergrund der profunden Experteneinschätzung von Planern und Betreibern erneut aufgegriffen werden. Denn Intelligenz in der Planung spart Kosten im Betrieb und sichert Werte.



## So wird Nachhaltigkeit heute und künftig besser

Kann die Nachhaltigkeit von Immobilien heute verbessert werden, wenn FM-Know-how bereits im Planungsprozess berücksichtigt wird? 77 Prozent der Befragten antworten mit „Ja“ bzw. „Eher ja“. Nicht ganz so eindeutig fällt die Beurteilung von „langfristigen Verträgen mit FM-Dienstleistern“ aus, hier liegt die Zustimmung bei 41 Prozent. Fragt man nach dem künftigen Einfluss dieser beiden Faktoren, gewinnen beide an Bedeutung. Ergo: An mehr FM-Know-how im Planungsprozess führt kein Weg vorbei; dass langfristige Verträge sich positiv auf die Nachhaltigkeit von Immobilien auswirken, diesen Beweis müssen FM-Dienstleister zunächst noch antreten.



## Herausforderungen für die Zukunft

Als Resümee der ersten Befragungsrunde lässt sich für die Zukunft eine klare Herausforderung für Dienstleister in der FM-Branche festhalten: Wer nicht in der Lage ist, die konkreten Vorteile und vor allem die Wirtschaftlichkeit der Nachhaltigkeit von Immobilien nachvollziehbar darzustellen, hat es schwer, sich mit seinen Argumenten durchzusetzen. Daher ist eine transparente Vorteilsberechnung eine entscheidende Voraussetzung für mehr Nachhaltigkeit in Immobilien.

Um die Entwicklung und das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft auch in der Zukunft fundiert begleiten zu können, wird die WISAG auch in den kommenden Jahren regelmäßig Nachhaltigkeitsradare durchführen.

*Abdruck frei. Quellenangabe/Copyright für Bilder und Grafiken: WISAG Facility Service Holding. Wir danken für die Zusendung eines Belegexemplars.*

### Ansprechpartner:

WISAG Facility Service Holding GmbH & Co. KG  
 Tamara Schreiber  
 Referentin Unternehmenskommunikation  
 Herriotstraße 3, D-60528 Frankfurt am Main  
 Telefon: +49 69 505044-103  
 E-Mail: tamara.schreiber@wisag.de  
 Homepage: www.wisag.de