

## THEMENDIENST

### Gesamtauswertung des WISAG Nachhaltigkeitsradars 2012

## **Kostenorientierung dominiert das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche**

**Frankfurt am Main, den 26. Februar 2013 – Die Kostenfrage ist das beherrschende Thema des WISAG Nachhaltigkeitsradars 2012. Ob nun Investitionen in Nachhaltigkeit aus einem ökonomischen Kalkül erfolgen oder Kostenoptimierung als primäres Handlungsfeld noch vor Ressourcenschonung gesehen wird – alle Aspekte zeigen den zentralen Trend in Sachen Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Erfreulicherweise gibt es auch Perspektiven jenseits des Kostendrucks: Langfristige Kooperationsstrukturen zwischen Kunden und Facility-Management-Dienstleistern zeigen neue Wege, Nachhaltigkeit und Kostenorientierung zu verknüpfen, so die Schlussfolgerung aus den Ergebnissen der aktuellen Marktstudie.**

Das WISAG Nachhaltigkeitsradar fragt jährlich Branchenexperten nach ihrer Einschätzung zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, zu den relevanten Akteuren sowie zu ihrer Motivation und möglichen Einflussfaktoren im Hinblick auf die Steigerung der Nachhaltigkeit im Facility Management (FM). Im Jahr 2012 führte die WISAG Facility Service Holding diese Marktstudie zum zweiten Mal durch. Der Fokus der aktuellen Befragung liegt auf der Betrachtung der Kosten, marktrelevanter Handlungsfelder sowie der Identifizierung von Barrieren, die die Umsetzung nachhaltiger FM-Dienstleistungen erschweren. Mit dieser Schwerpunktsetzung tragen die Erkenntnisse dazu bei, die Marktanforderungen in der nachhaltigen Immobilienwirtschaft zu präzisieren.

### **Die Ergebnisse im Überblick**

Die zentralen Erkenntnisse der Gesamtauswertung des WISAG Nachhaltigkeitsradars 2012 zeigen:

- Der Markt für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung befindet sich noch immer in einem frühen Entwicklungsstadium

- Die besseren Vermarktungschancen nachhaltiger Immobilien eröffnen ein wichtiges Marktsegment für FM-Dienstleister
- Der Kostendruck verschärft sich: Investitionen in nachhaltige Immobilienbewirtschaftung müssen sich schnell rechnen und Kosten senken
- Die Branche benötigt geeignete Instrumente zum Interessenausgleich und bessere Abstimmungsprozesse zwischen den Akteuren, um Kompetenzen bedarfsgerecht ausbauen zu können
- Vertrauensvolle Kooperationsstrukturen zwischen Kunden und Dienstleistern bergen mehr Potenzial, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft durchzusetzen, als eine weitere Zunahme von Regelwerken
- Ökologie in Kombination mit ökonomischen Vorteilen motiviert zukünftig die Entscheider zu mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
- Für Kunden sind die wichtigsten Handlungsfelder ökonomisch orientiert. Die Identifikation von Kostensenkungspotenzialen hat Vorrang vor der Verwendung von ressourcenschonenden Technologien und Materialien
- Einflussreichste Marktteilnehmer sind die Eigentümer bzw. deren Vertreter. Mieter gewinnen an Einfluss gegenüber den Vertretern des operativen Bereichs

Dort, wo Vergleiche möglich sind, bestätigen die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsradars 2012 in weiten Teilen die Ergebnisse der Vorjahresbefragung. Einzig die zunehmende Erwartung immer schnellerer Amortisationszyklen zeigt eine drastische Verschärfung des Kostendrucks.

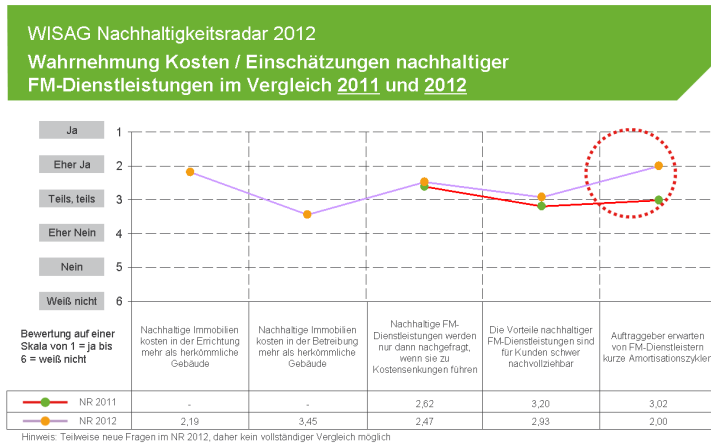
### **Methode und Stichprobe**

Die Ergebnisse des WISAG Nachhaltigkeitsradars basieren auf einer Onlinebefragung, die sich an mehr als 1.380 Führungskräfte und Experten aus der Immobilienbranche gerichtet hatte. An der Befragung nahmen 212 Experten teil. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 16 Prozent (Vergleich 2011: 1.200 Befragte, 15 Prozent Rücklaufquote).

Die Teilnehmergruppe setzte sich aus Vorständen, Geschäftsführern, Abteilungsleitern und weiteren Funktionsträgern von kleinen und mittleren Unternehmen sowie großen Unternehmen mit mehr als 20.000 Mitarbeitern zusammen. Alle relevanten Akteure der Immobilienbranche wie Planer, Investoren und Facility-Management-Dienstleister waren vertreten.

Auf einer Skala von 1 (ja) bis 5 (nein) und 6 (weiß nicht) konnten die Befragten Stellung zu unterschiedlichen Aspekten von Nachhaltigkeit nehmen.

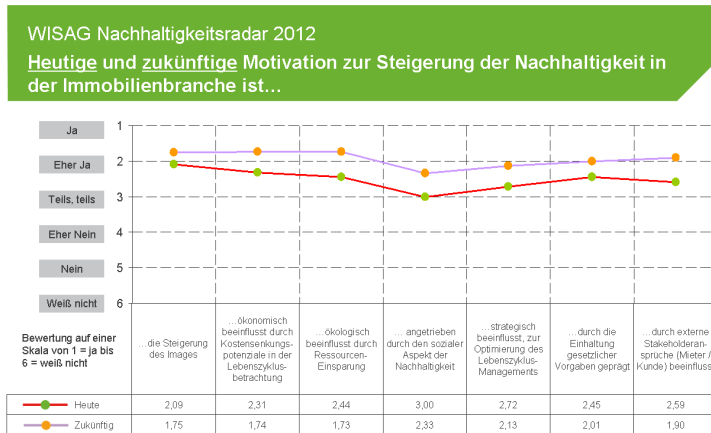
### Ausgewählte Ergebnisse im Detail



### Investitionen in nachhaltigen Gebäudebetrieb

müssen sich schnell rechnen. Die 2012 im Vergleich zum Vorjahr signifikant deutlichere Zustimmung zu dieser Aussage zeigt, dass die Befragten kurzen Amortisationszyklen mittlerweile

eine noch größere Bedeutung beimessen. Sie sind sich zudem bewusst, dass nachhaltige Gebäude in der Errichtung mehr als herkömmliche Gebäude kosten. Die Auffassung, dass Green Buildings in der Bewirtschaftung teurer sind als konventionelle Gebäude, teilen die Befragten eher nicht. Doch werden nachhaltige Immobiliendienstleistungen in konventionellen Immobilien nur dann nachgefragt werden, wenn sie zu Kostensenkungen im Betrieb führen. Ambivalent wird die These bewertet, dass die Vorteile nachhaltiger FM-Dienstleistungen für Kunden schwer nachvollziehbar sind.

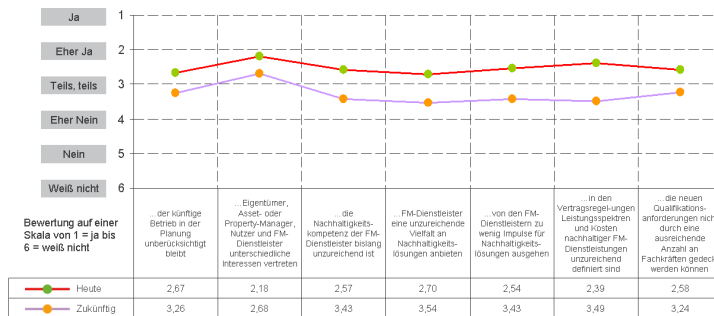


Ökologie, Ökonomie und Imagevorteile durch Nachhaltigkeit bestimmen vornehmlich die Motivation für Nachhaltigkeitsaktivitäten in der Immobilienbranche. Auch wenn die Unterschiede nur marginal sind, hat die Imagebildung künftig nicht

mehr oberste Priorität (heute: Platz 1, zukünftig: Platz 3), vielmehr etabliert sich Ökologie als Standard. Mit nur geringem Abstand schafft es die ökonomische Motivation auf Platz 2. Die Forderungen und Interessen von Stakeholdern wie Mietern oder Nutzern

gewinnen an Bedeutung. Die mutmaßliche Verschärfung gesetzlicher Vorgaben zwingt Eigentümer zum Handeln und schafft neue Marktsegmente für die FM-Dienstleister. Die soziale Nachhaltigkeit rückt im Gesamtkontext auch in Zukunft nicht nennenswert in den Fokus.

**WISAG Nachhaltigkeitsradar 2012**  
 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist heute und zukünftig schwierig umzusetzen, weil...

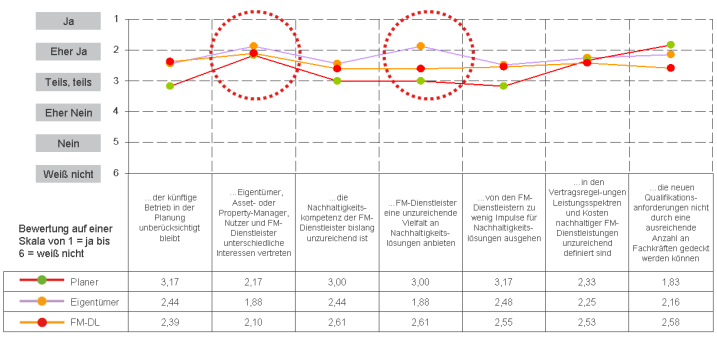


Die Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung ist schwierig umzusetzen, weil Asset- und Property-Manager, Nutzer und FM-Dienstleister unterschiedliche Interessen vertreten. Sehr deutlich fällt daher die Bewertung der unter-

schiedlichen Interessenlagen verschiedener Stakeholder als möglicher Störfaktor aus. Auch die unklaren Vertragsregelungen machen nach Ansicht der Befragten mehr Nachhaltigkeit im Immobiliensektor schwierig. Es ist zu befürchten, dass das Optimierungspotenzial der FM-Dienstleister zwischen die oftmals gegensätzlichen Interessen der Stakeholder einer Immobilie gerät und durch unzureichende Abstimmungs- und Kommunikationsprozesse ungenutzt bleibt.

Die Befragten sehen zwar ein ausreichendes Angebotsspektrum an FM-Dienstleistungen. Jedoch sollte nicht unerwähnt bleiben, dass die Teilnehmer sich mehr Impulse für nachhaltige Lösungsvorschläge und eine deutlich bessere Nachhaltigkeitskompetenz der FM-Dienstleister wünschen. Sorgen machen sich die Befragten zudem über den Mangel an Fachkräften für Nachhaltigkeitskompetenzen.

**WISAG Nachhaltigkeitsradar 2012**  
 Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung ist heute schwieriger umzusetzen, weil... (Sicht der Planer, Eigentümer, FM-Dienstleister)

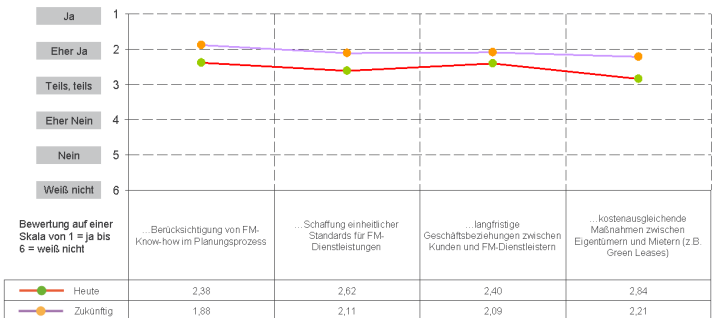


Die Erkenntnis, dass durch die unterschiedlichen Interessen der Stakeholder Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft schwieriger umzusetzen sei, gab den Anlass, sich die einzelnen Personengruppen und ihre Sichtweise

detaillierter anzusehen. Demnach sehen die Planer nur bedingt eine Notwendigkeit, den künftigen Betrieb in den Planungsprozess zu integrieren. Jedoch bewerten sie die Kompetenzen, die Angebotsvielfalt und die Impulse der FM-Dienstleister grundsätzlich besser als die Eigentümer.

Die kritischere Bewertung durch die Eigentümer signalisiert den FM-Dienstleistern deutlich, diese wichtige Personengruppe zukünftig stärker als bisher von ihren Kompetenzen zu überzeugen. Jedoch sind die Eigentümer auch ihrerseits gefordert, Anforderungen und Bedarf ihrer nachhaltigen Immobilienstrategie zu konkretisieren und – verbunden mit der notwendigen Investitionsbereitschaft – in einen konstruktiven Dialog mit den FM-Dienstleistern einzusteigen, um deren Potenziale optimal für sich zu nutzen.

**WISAG Nachhaltigkeitsradar 2012**  
 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist heute und zukünftig besser umzusetzen durch...

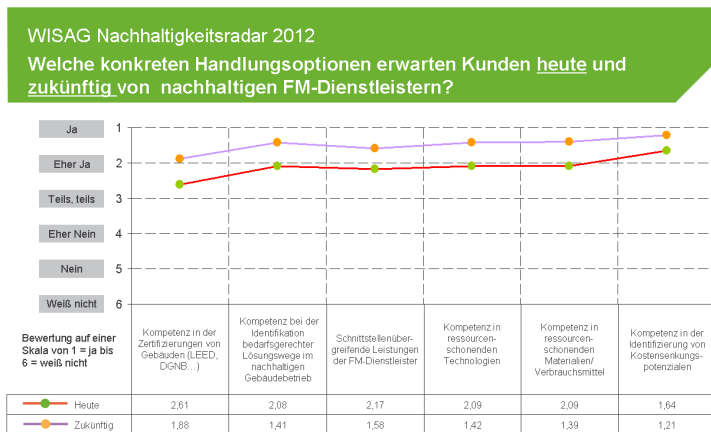


Wie lässt sich Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft besser durchsetzen? Die Befragten sehen mehr Potenzial in einer engen Zusammenarbeit mit den FM-Dienstleistern: Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist heute besser

umzusetzen aufgrund der Berücksichtigung von FM-Know-how bereits im Planungs-

prozess. Diese Einschätzung schafft es auf Position eins. Ebenfalls auf einen der vorderen Plätze schaffen es langfristige Geschäftsbeziehungen.

In der Etablierung einheitlicher Standards von FM-Dienstleistungen sehen die Befragten zwar ebenfalls Potenzial, doch rangiert dieser Aspekt erst auf Platz drei. Den letzten Platz belegt eine weitere Formalisierung durch Vertragsregelungen, in denen kostenausgleichende Maßnahmen (z. B. „grüne Mietverträge“) zwischen Eigentümern und Mietern formal geregelt werden.



Bei der Frage nach den konkreten Handlungsoptionen, die Kunden von nachhaltigen FM-Dienstleistungen erwarten, konnten die Befragten zwischen ökonomischen und ökologischen Handlungsfeldern gewichten. Das Ergebnis ist deutlich:

Abermals liegen ökonomische Aspekte vorn. Vornehmlich findet die Identifizierung von Kostensenkungspotenzialen große Zustimmung bei den Befragten. Es folgen Kompetenz bei der Identifizierung bedarfsgerechter Lösungswege im nachhaltigen Gebäudebetrieb, in ressourcenschonenden Technologien, in ressourcenschonenden Materialien und Verbrauchsmitteln sowie der Wunsch nach schnittstellenübergreifenden Leistungen der FM-Dienstleister, die alle dicht beieinander liegen. Die sechste und somit letzte Position nimmt die Kompetenz in der Zertifizierung von Gebäuden (LEED, DGNB) ein.

### Reflexion der Ergebnisse

Das günstige Marktumfeld für nachhaltige Immobilien weist ein erhebliches Potenzial für FM-Dienstleister und Immobilieneigentümer gleichermaßen auf. Dieses lässt sich jedoch nur dann erfolgreich erschließen, wenn sich beide Akteure auf Augenhöhe begegnen und den Dialog und die Zusammenarbeit intensivieren. Für die FM-Dienstleister heißt es, Möglichkeiten und Nutzen nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung transparenter zu machen, ökonomisch auszurichten und entsprechend den Marktanforderungen auszubauen. Doch diese Anforderungen müssen seitens der

Immobilienverantwortlichen zunächst konkretisiert werden. Und so sind Eigentümer gefordert, den FM-Dienstleistern ihre nachhaltige Immobilienstrategie und ihren Bedarf darzulegen – verbunden mit der Bereitschaft, notwendige Investitionen zu tätigen. Ein Weg, den Kunden und Dienstleister gemeinsam beschreiten müssen.

Gleichzeitig müssen wichtige ökologische Handlungsfelder stets ihr ökonomisches Potenzial beweisen. Dennoch gibt es Alternativen, die sich ebenfalls rechnen. Unkonventionelle Wege können in engen Kooperationsstrukturen zwischen Kunden und FM-Dienstleistern entwickelt werden, so das Fazit der Studie. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zeigt vielerlei ungewohnte Perspektiven auf, der Markt muss sich aber diesen neuen Wegen und unter Berücksichtigung des Kostendrucks öffnen.

**Presseservice:**

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

**Ansprechpartner:**

WISAG Facility Service Holding GmbH  
Tamara Schreiber  
Referentin Unternehmenskommunikation  
Herriotstraße 3, D-60528 Frankfurt am Main  
Telefon:+49 69 505044-103  
E-Mail: [tamara.schreiber@wisag.de](mailto:tamara.schreiber@wisag.de)  
Homepage: [www.wisag.de](http://www.wisag.de)