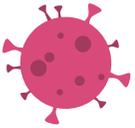
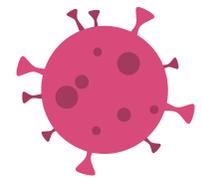




ESG trotz(t) Corona?

Ergebnisse des 10. Nachhaltigkeitsradars

Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit in der Pandemie erlangt?



ESG prägt die Immobilienbranche. Hinter den Buchstaben verbergen sich die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche von Unternehmen – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Unter dem Motto „ESG trotz(t) Corona?“ fokussiert das 10. Nachhaltigkeitsradar das vermeintliche Spannungsfeld, in dem sich die Immobilienbranche im Zuge der Pandemie befindet: die Klimaschutzziele der Bundesregierung erreichen, mit der veränderten Arbeitswelt umgehen und zugleich die wirtschaftlichen Folgen der

Pandemie abfangen. Hinzu kommt der Beitrag, den Unternehmen über gesetzliche Vorgaben hinaus für eine nachhaltige Entwicklung leisten möchten und müssen: für sich selbst, ihre Mitarbeiter und ihre Kunden.

Blickpunkte der Umfrage

Arbeitswelt

Mietflächen-
nachfrage

(Nachhaltige)
Dienstleistungen

(Konkreter)
Klimaschutz

Nachhaltigkeits-
budget

ESG-Kriterien

Für eine bessere Lesbarkeit verzichten wir in den Texten dieser Publikation auf die gleichzeitige Verwendung unterschiedlicher Sprachformen für Geschlechter. Sämtliche Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

Methode und Stichprobe

Die Befragung zum 10. Nachhaltigkeitsradar wurde von Ende Mai bis Anfang August 2021 durchgeführt. Teilgenommen haben 594 Experten der Immobilienbranche: hauptsächlich Facility Manager, gefolgt von Property Managern, Eigentümern Corporates und Publics, Asset

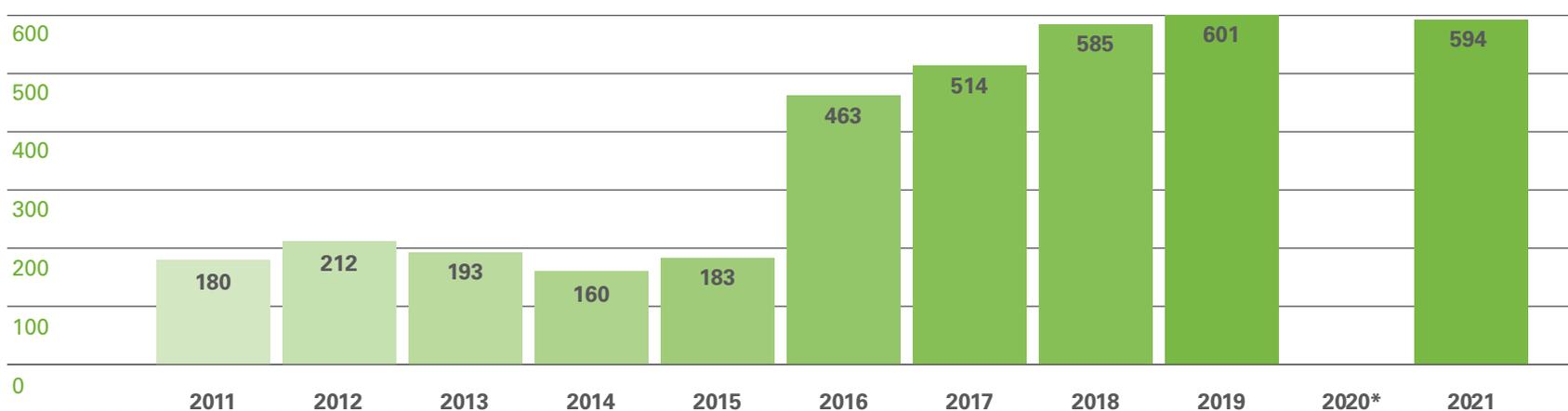
Managern und Mietern. Die Studienteilnehmer konnten zu ESG-Aspekten und Pandemieauswirkungen Stellung nehmen. Es bestand dabei jeweils die Möglichkeit, mit „Ja“, „Nein“ sowie teilweise mit Freitext zu antworten. Die Teilnehmer hatten in einigen Fällen auch die Möglichkeit,

mehrere Antworten auszuwählen oder abzugeben.

594 Experten
der Immobilienbranche haben am 10. WISAG Nachhaltigkeitsradar teilgenommen

Die Entwicklung der Teilnehmerzahl

Anzahl Teilnehmer

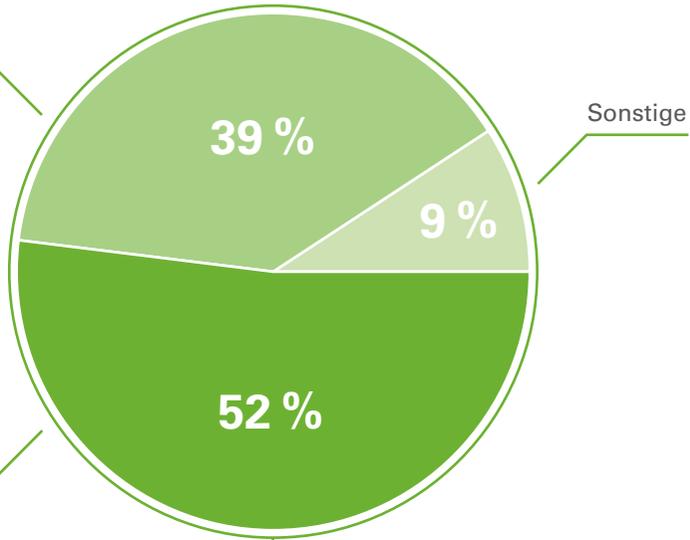


* 2020 hat das Nachhaltigkeitsradar coronabedingt pausiert.

Vielfältige Teilnehmerstruktur

Anteil der Funktionen (in Prozent), nur eine Antwort war möglich

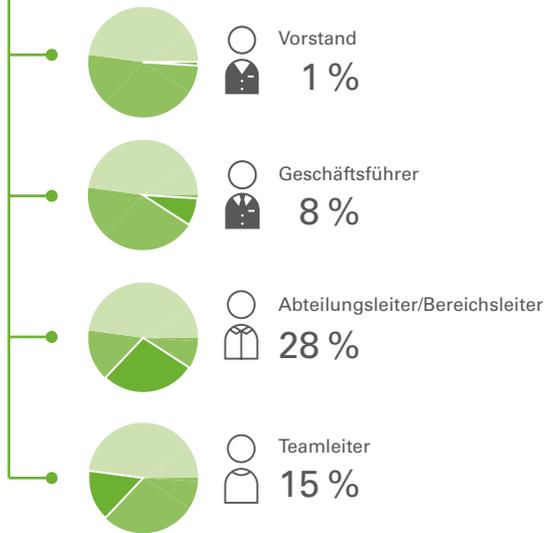
Mitarbeiter ohne
Führungsposition



Sonstige

Führungskräfte

Die Teilnehmer haben ganz unterschiedliche Funktionen in den Unternehmen, die sie vertreten. Über die Hälfte der Teilnehmer haben eine Führungsposition inne.



Vieles läuft (fast) normal

Mit Corona kam Homeoffice. Interessanterweise führte diese Veränderung jedoch nicht in gleichem Maße zu reduzierten Mietflächen oder geringeren Neuanmietungen.

Welche Maßnahmen wurden infolge der Coronapandemie in Ihrem Unternehmen umgesetzt?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



In welchem Ausmaß ist Ihr Unternehmen vom Arbeitskräftemangel betroffen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich

Relativ wenige Unternehmen haben infolge der Pandemie Arbeitskräfte reduziert (siehe S. 5). Wie hat sich die Pandemie auf den Arbeitskräftemangel ausgewirkt? Die aktuelle Umfrage macht deutlich: Die

Situation, wie sie das Nachhaltigkeitsradar 2019 vor Corona zeigte, ist offenbar nicht mehr so akut. Die Pandemie und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen haben den Arbeitskräftemangel offenbar abgemildert.

Doch insgesamt sind noch immer mehr Unternehmen vom Mangel sehr oder etwas betroffen als kaum oder gar nicht.



* Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.

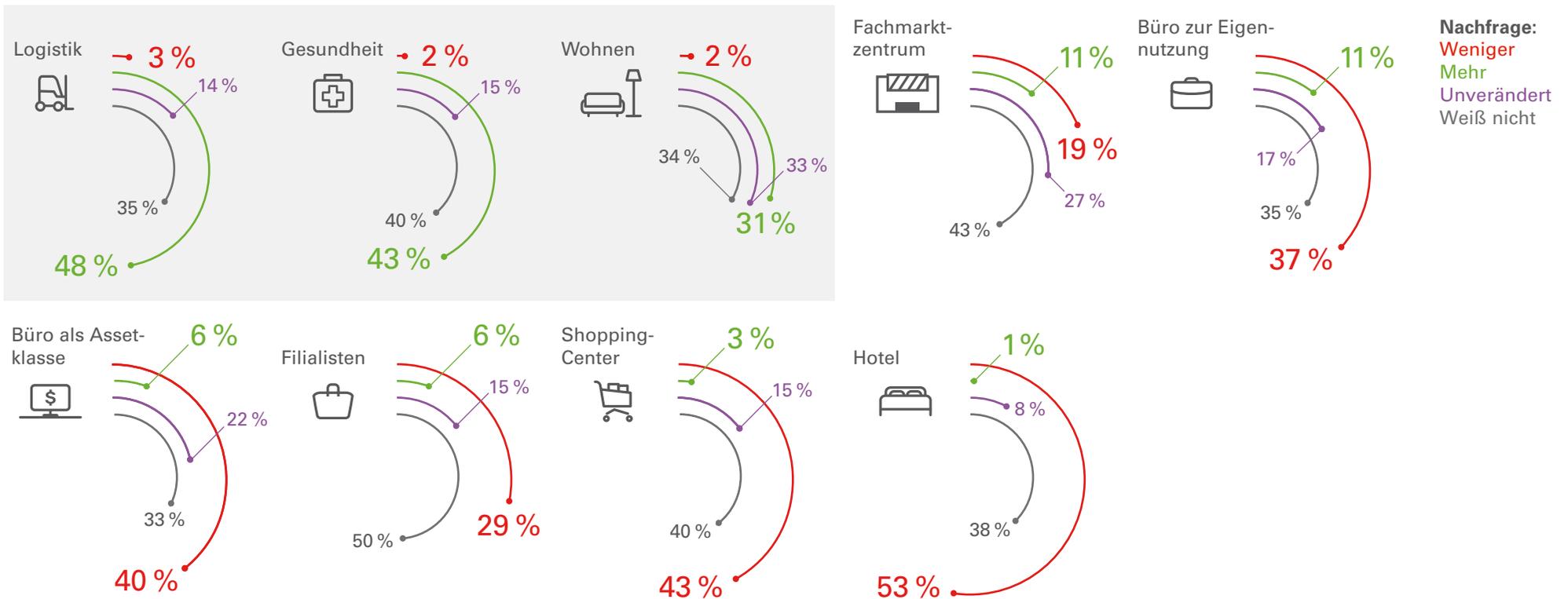
Inwiefern hat sich durch die Coronapandemie die Nachfrage nach (Miet-)Flächen in den verschiedenen Assetklassen verändert?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.

An der Nachfrageentwicklung einzelner Assetklassen lassen sich die Folgen der Pandemie deutlich ablesen: Logistik, Gesundheit und Wohnen – diese Assetklassen haben von der Pandemie profitiert. Alles in allem ist dieses Ergebnis wenig überraschend und vor allem durch

veränderte Lebens- und Arbeitsweisen begründet: Gesundheitsimmobilien sind gefragt, weil der Sektor unmittelbar mit der Pandemiebekämpfung zusammenhängt. Die Nachfrage nach Logistikimmobilien steigt, weil der Onlinehandel boomt; das Zuhause gewinnt vor

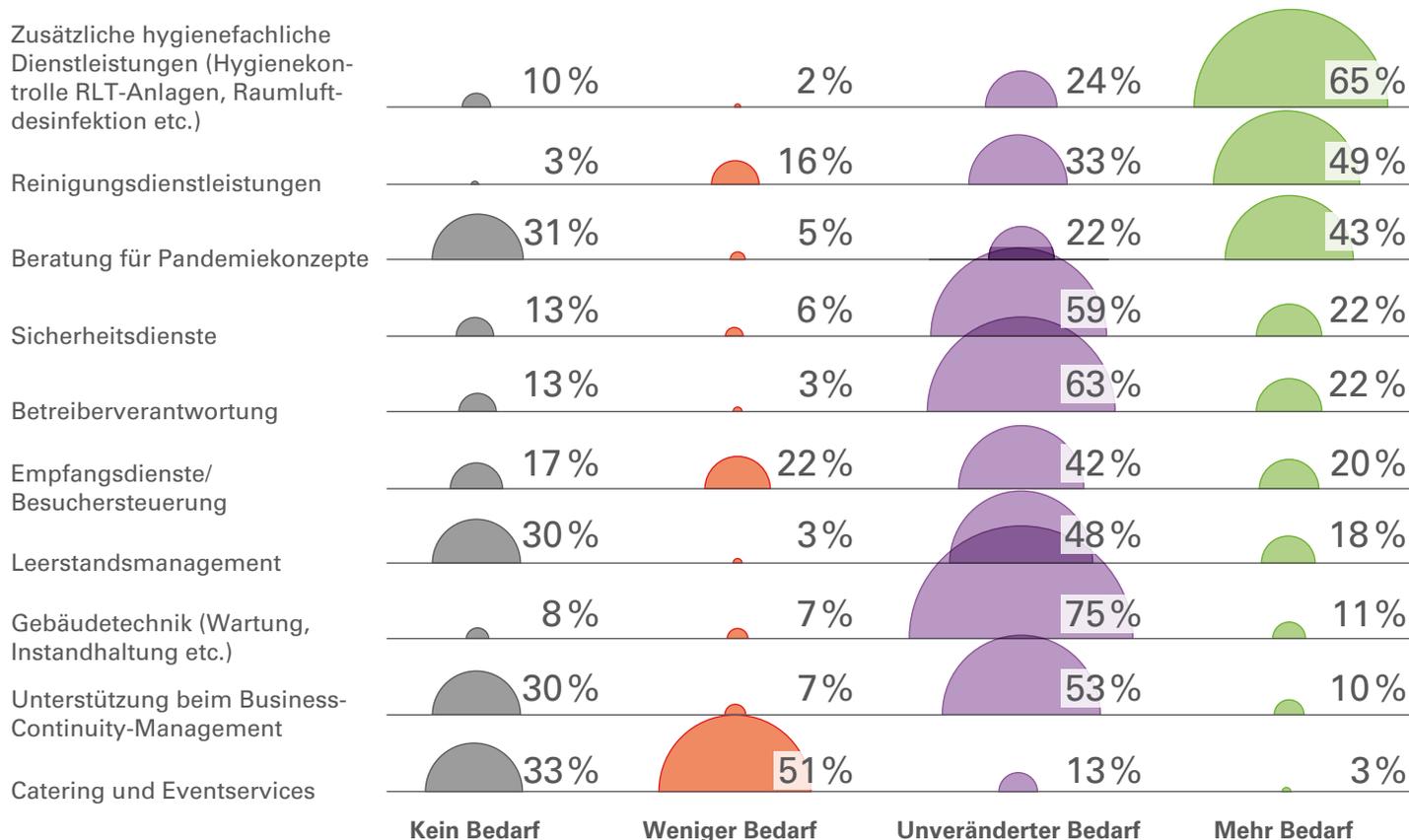
allem durch Homeoffice und das eingeschränkte öffentliche Leben und Reisen an Bedeutung. Somit werden auch Wohnimmobilien stärker nachgefragt. Diese Entwicklungen erklären zugleich die sinkende Nachfrage bei Hotels, Shopping-Centern und Büros.



Wenig veränderter Servicebedarf

Inwiefern hat sich durch die Coronapandemie der Bedarf an Dienstleistungen in Ihrem Unternehmen verändert?

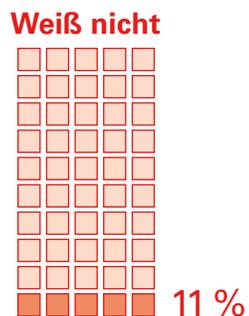
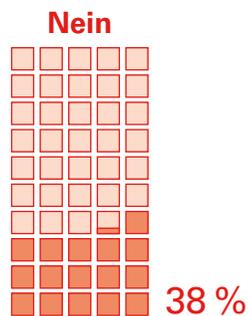
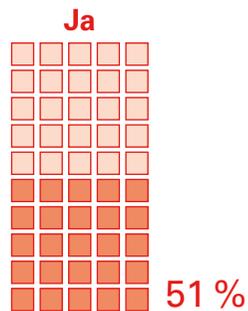
Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Hygiene, Reinigung, Pandemiekonzepte: Der Bedarf an Dienstleistungen, die dem Infektionsschutz dienen, hat vergleichsweise am stärksten zugenommen. Als Verlierer geht dagegen mit Abstand die Catering- und Eventbranche hervor. Interessant ist: In den meisten übrigen Dienstleistungsbereichen hat die Pandemie den Bedarf nicht verändert – von der Gebäudetechnik über die Betreiberverantwortung bis hin zur Sicherheit. Gebäudedienstleister mit einem vielseitigen Leistungsspektrum blieben also im Großen und Ganzen von den negativen Folgen der Pandemie weitgehend verschont.

Haben sich durch die Pandemieauswirkungen die Anforderungen an Ihren FM-Dienstleister verändert?

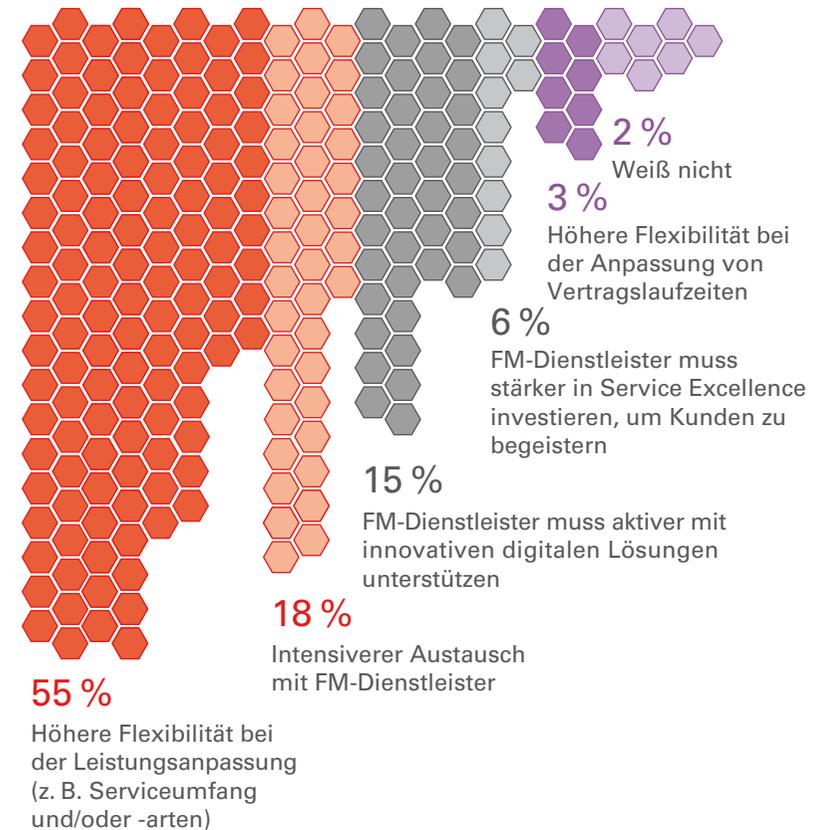
Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich



Die Anforderungen an FM-Dienstleister haben sich in vielen Fällen durch die Pandemie verändert (siehe Grafik links). Vor allem mehr Flexibilität bei der Leistungsanpassung ist gefragt. Bei der großen Dynamik, mit der sich Anforderungen und Bedarfe, bedingt durch die Pandemie, verändert haben, ist das ein sehr nachvollziehbarer Effekt. Auch die zweitplatzierte Forderung nach einem intensiveren Austausch mit dem FM-Dienstleister ist vor diesem Hintergrund verständlich. In einer volatilen Situation wie einer Pandemie sind verlässliche FM-Partner wichtig – eine höhere Flexibilität bei Vertragslaufzeiten tritt dadurch in den Hintergrund. Erfreulich: Offenbar müssen FM-Dienstleister in puncto Kundenbegeisterung nicht nachsitzen.

Welche Anforderung an die Zusammenarbeit mit Ihrem FM-Dienstleister ist die aus Ihrer Sicht wichtigste?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen.

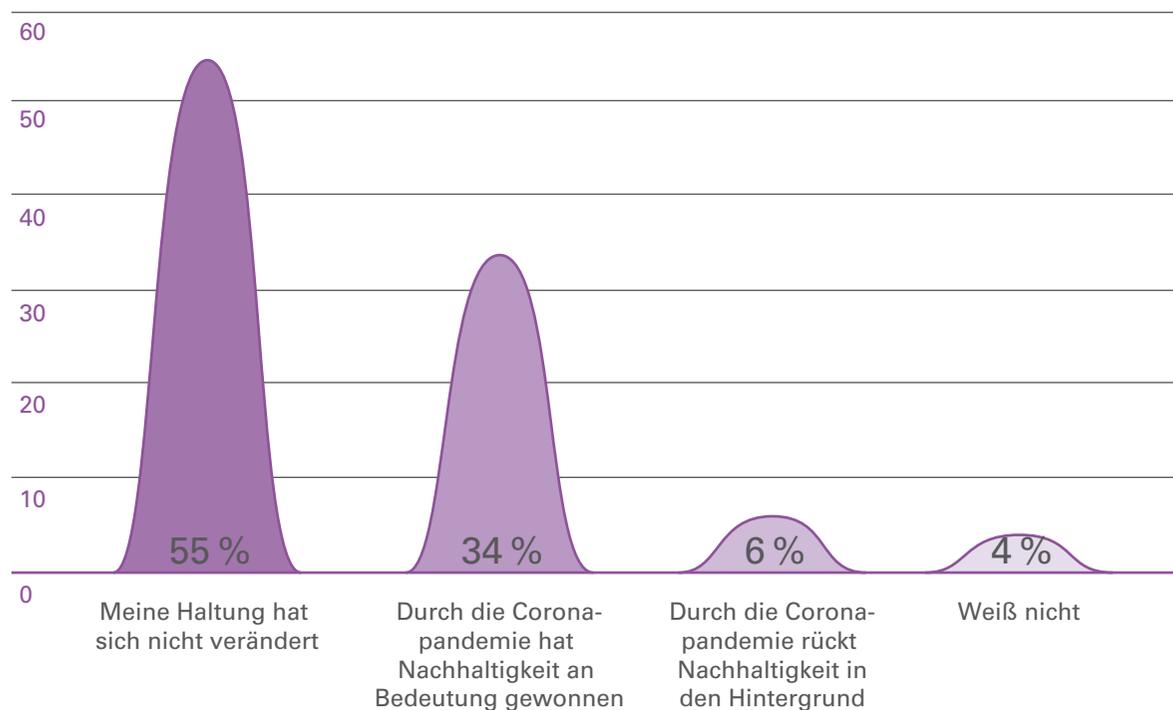


Klimaschutz: kein Opfer der Pandemie

Die mit der Pandemie einhergehende Unsicherheit hat das Bedürfnis der Menschen nach Gesundheit und verantwortungsvollem Handeln eher erhöht.

Inwiefern hat die Coronapandemie Ihre Einstellung zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit verändert?

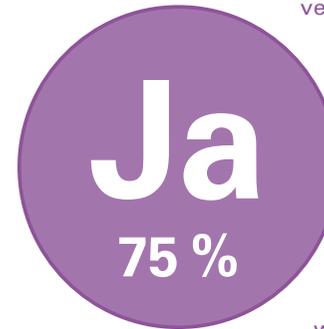
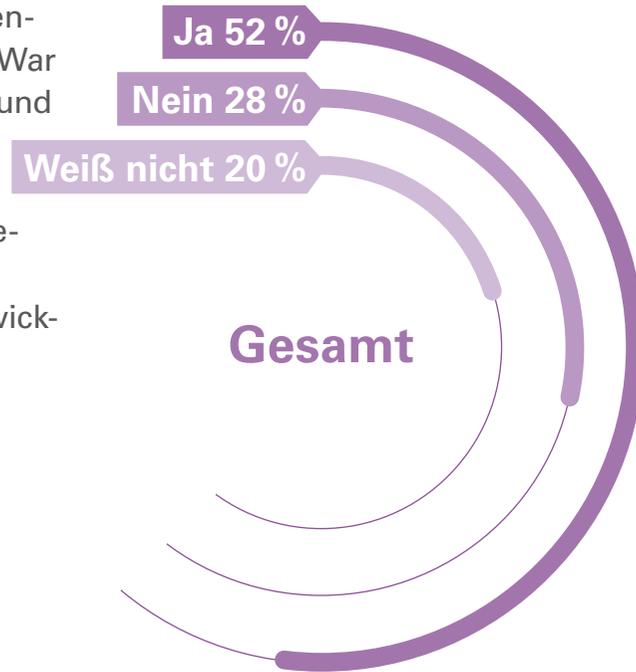
Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Steigt in Ihrem Unternehmen der Druck, das Nachhaltigkeitsengagement zu verstärken?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich

Der Druck, das Nachhaltigkeitsengagement zu verstärken, steigt. War jeglicher Einsatz für die Umwelt und Gesellschaft früher ein Nice-to-have, so ist er heute für Unternehmen zu einem Must-have geworden. Gesetzliche Vorgaben haben wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen.



Vor allem Asset Manager verspüren einen zunehmenden Druck, das Nachhaltigkeitsengagement zu verstärken. In diesem Ergebnis spiegelt sich die steigende Nachfrage von Investoren und Anlegern nach nachhaltigen Kapitalanlagen wider. Schließlich sind es die Asset Manager, die für die Wertentwicklung von Immobilien verantwortlich sind.

Zustimmungen aus den einzelnen Assetklassen

Fachmarkt



82 %

Hotel



74 %

Gesundheit



70 %

Shopping-Center



68 %

Filialisten



61 %

Logistik



66 %

Büro als Assetklasse



61 %

Wohnen



58 %

Büro zur Eigennutzung



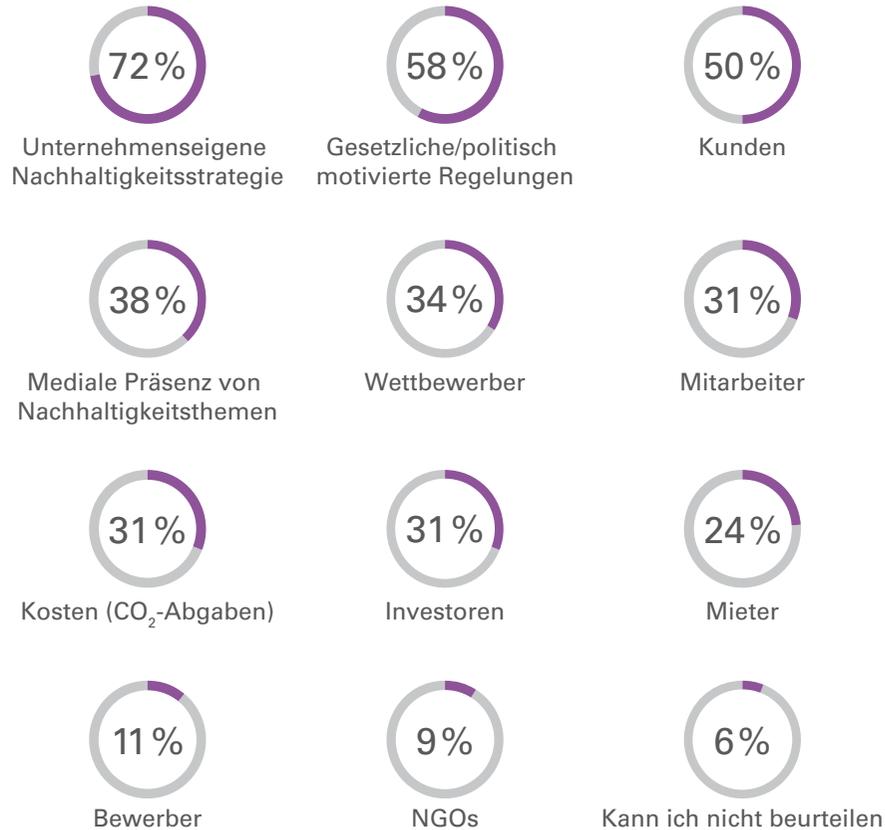
54 %

Gefiltert nach Assetklassen, sind es insbesondere die Fachmarktzentren, die den Druck spüren. Das könnte vor allem an dem vergleichsweise hohen Anteil an Bestandsimmobilien in dieser Assetklasse liegen, die nun dringend in puncto Nachhaltigkeit nachziehen muss.

Wer bzw. was löst diesen Druck aus?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich

Sind es tatsächlich die gesetzlichen/politisch motivierten Regelungen, die maßgeblich nach mehr Nachhaltigkeitsengagement verlangen? „Jein“ lautet die Antwort: Ursächlich für den gestiegenen Druck ist nach Ansicht der Teilnehmer vor allem die unternehmenseigene Nachhaltigkeitsstrategie. Allerdings haben sicherlich auch die anderen druckauslösenden Stakeholder und Maßnahmen dazu geführt, dass Unternehmen das ESG-Engagement in der eigenen Strategie manifestiert haben – allen voran die gesetzlichen/politisch motivierten Regelungen und die Kunden.



Keine Budgetkürzung durch die Pandemie

Hat die Coronapandemie Einfluss auf das Nachhaltigkeitsbudget in Ihrem Unternehmen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Nein, die Coronapandemie hat keinen Einfluss auf das Nachhaltigkeitsbudget.



Nein, wir hatten auch vor der Pandemie kein Budget für Nachhaltigkeit.



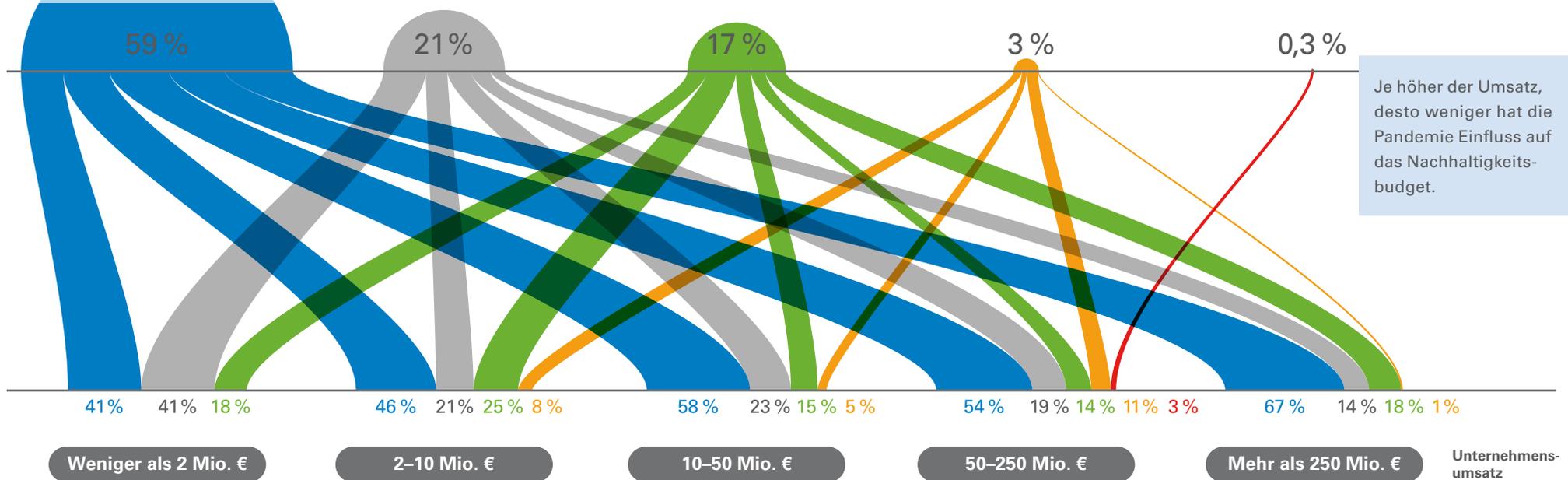
Ja, das Nachhaltigkeitsbudget wurde erhöht.



Ja, das Nachhaltigkeitsbudget wurde gekürzt.



Ja, das Nachhaltigkeitsbudget wurde gestrichen.



Der Stellenwert von Klimaschutz und Nachhaltigkeit, so das Ergebnis dieser Studie, ist der Pandemie nicht zum Opfer gefallen. Das gilt gleichermaßen auch für das Nachhaltigkeitsbudget von Unternehmen. Dennoch bringt die Frage nach Auswirkungen auf das Nachhaltigkeitsbudget auch überraschende bis verwunderliche Ergebnisse hervor: Immerhin jeder fünfte Teilnehmer gibt an, dass im jeweiligen Unternehmen kein Budget für Nachhaltigkeit vorgesehen ist. Und das, obwohl gesetzliche Vorgaben und Anforderungen unterschiedlicher Stakeholder insbesondere die Immobilienbranche vor große

Herausforderungen stellen. Je höher der Umsatz, desto weniger hat die Pandemie Einfluss auf das Nachhaltigkeitsbudget. Auch das ist zu beobachten. Und je niedriger der Umsatz, desto häufiger ist gar kein Budget für den Schutz der Umwelt vorhanden. Nicht nachvollziehbar ist, dass manche Unternehmen mit einem Jahresumsatz über 250 Mio. Euro auch vor der Pandemie kein Budget für Nachhaltigkeit zur Verfügung hatten. Und was die Erhöhung des Nachhaltigkeitsbudgets angeht, so stehen die kleinsten umsatzstärksten Unternehmen in nichts nach – ganz im Gegenteil.

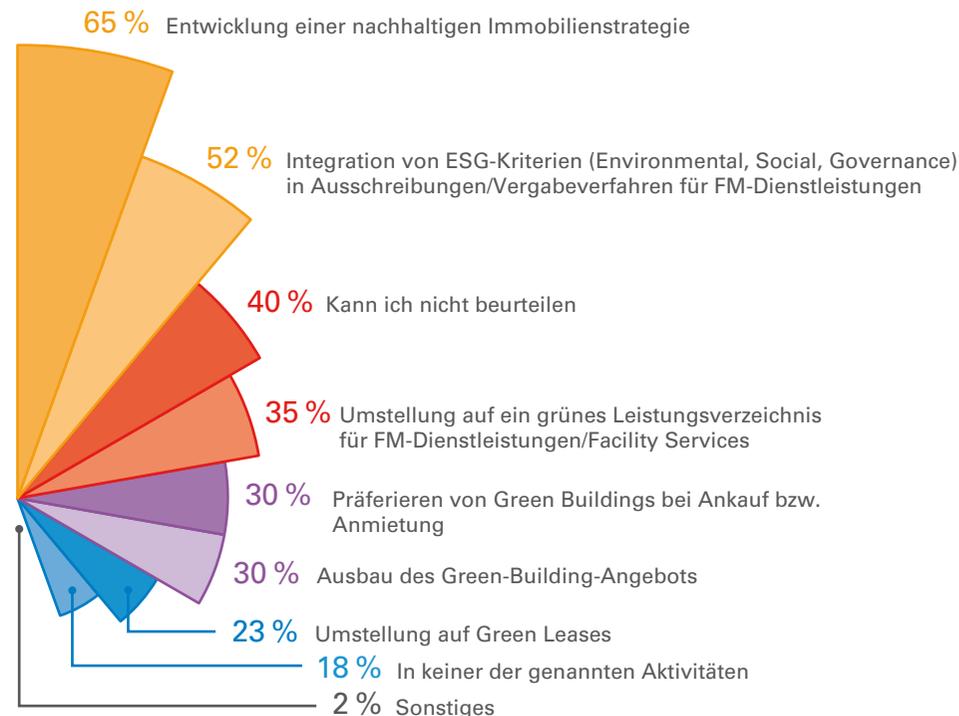


Eine nachhaltige Immobilienstrategie muss her

Die Klimadebatte ist für viele Branchenvertreter Anstoß, eine nachhaltige Immobilienstrategie zu entwickeln. Sie landet auf Platz eins der Aktivitäten. Das ist gut, denn damit ist zumindest der theoretische Grundstein für ein nachhaltigeres Handeln gelegt. Erfreulich ist, dass mehr als die Hälfte der Teilnehmer ESG-Kriterien bereits in Ausschreibungen/Vergabeverfahren integriert und damit eine nachhaltige Immobilienstrategie sehr konkret umsetzt. Ebenfalls an den Zustimmungen zu FM-bezogenen Aktivitäten abzulesen: das Bewusstsein über die Vielfältigkeit und das Potenzial von nachhaltigem Gebäudebetrieb. Dieser ist zugleich ein wenig beliebter als der grüne Bau – wie es auch bereits vergangene Nachhaltigkeitsradare zeigten.

Die Klimadebatte beeinflusst bereits heute Immobilienstrategien. In welchen Aktivitäten äußert sich das in Ihrem Unternehmen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



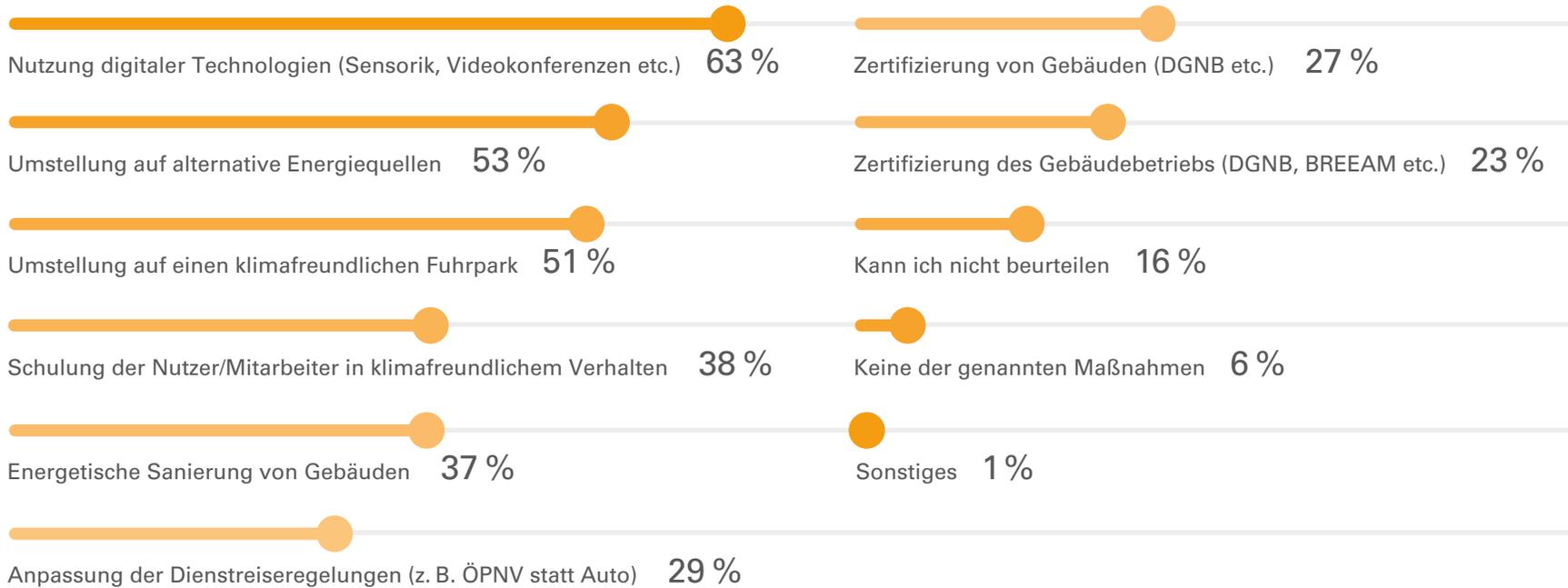
In verschiedenen Bereichen führen die Klimaschutzziele der Bundesregierung bzw. der EU zu Veränderungen in Unternehmen. Welche der folgenden Maßnahmen werden in Ihrem Unternehmen bereits umgesetzt, um die Klimaschutzziele zu erreichen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich

Digitale Technologien, Umstellung auf alternative Energiequellen und grüne Mobilität – das sind nach

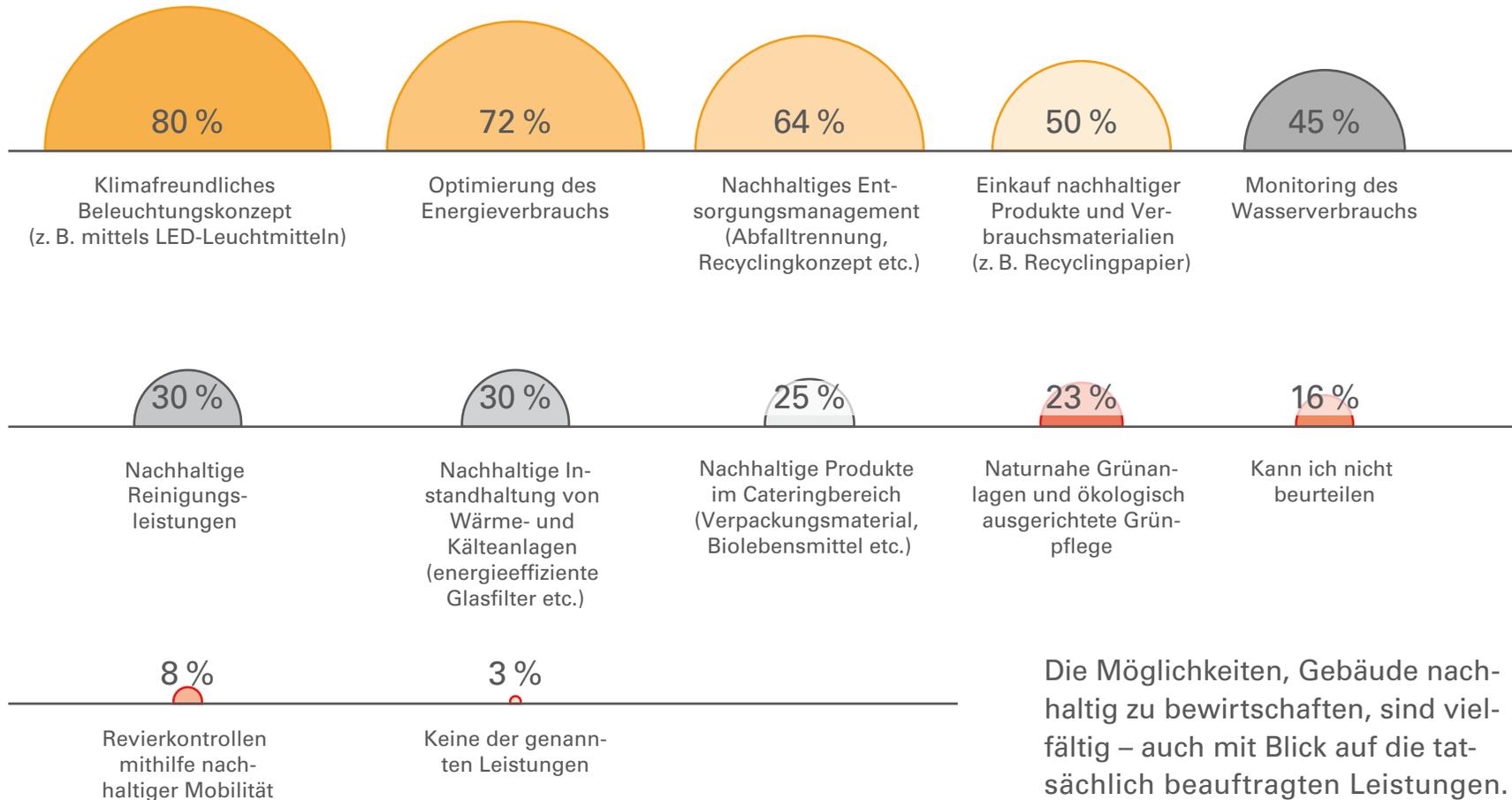
Ansicht der Teilnehmer die Top-3-Maßnahmen, die zum Erreichen der Klimaziele ergriffen werden.

Interessant und erfreulich ist das relativ gute Abschneiden der Nutzer-/Mitarbeiterschulungen.



Welche Leistungen werden in Ihrem Unternehmen bereits heute beauftragt, um Immobilien ökologischer zu bewirtschaften?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich

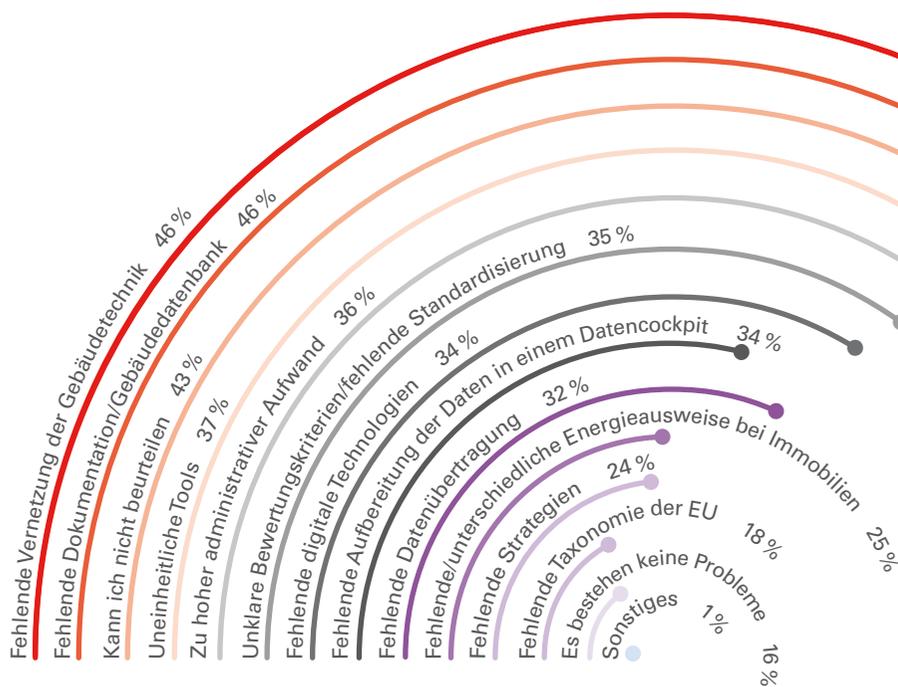


Die Möglichkeiten, Gebäude nachhaltig zu bewirtschaften, sind vielfältig – auch mit Blick auf die tatsächlich beauftragten Leistungen. Deutlich die Nase vorn haben dabei ein klimafreundliches Beleuchtungskonzept, die Optimierung des Energieverbrauchs und ein nachhaltiges Entsorgungsmanagement.

Dringender Handlungsbedarf beim Messen

Die Messung der CO₂-Performance ist eine wichtige Grundlage für eine CO₂-neutrale Immobilie. Vor welchen Problemen stehen Sie bei der Messung der CO₂-Performance Ihrer Immobilie?

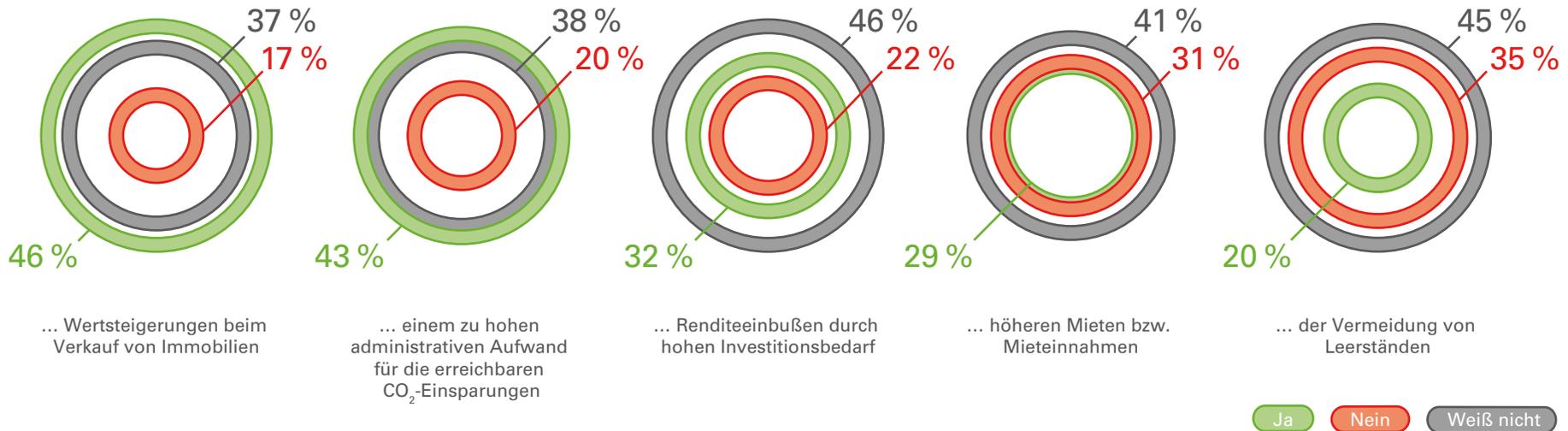
Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Insbesondere die fehlende Vernetzung der Gebäudetechnik und die fehlende Dokumentation/Gebäudedatenbank sind Hemmschuhe bei der Messung der CO₂-Performance von Immobilien. Die hohen Zustimmungswerte auch bei weiteren Aspekten zeigen, dass es bei diesem Thema großen Handlungsbedarf gibt – und das ausgerechnet bei einer Maßnahme, die für die Klimaneutralität von Immobilien die Grundvoraussetzung ist.

Wie ist Ihre generelle Einschätzung – ggf. unabhängig von der Situation in Ihrem Unternehmen: Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Immobilien führt bereits jetzt zu ...

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



ESG-Kriterien bei Immobilien – ein offensichtlich kontroverses Thema. Fast die Hälfte der Teilnehmer ist davon überzeugt, dass die Berücksichtigung von ESG-Kriterien bereits jetzt zu Wertsteigerungen beim Verkauf einer Immobilie führt. Es gibt aber auch fast genauso viele kritische Stimmen von Teilnehmern, die den administrativen Aufwand für den

erreichbaren CO₂-Einsparungs-Effekt für zu hoch halten. Gar ein Drittel ist davon überzeugt, dass der hohe Investitionsbedarf Renditeeinbußen nach sich zieht und Leerstände nicht unbedingt vermeidet. Dass Immobilien, die ESG-Kriterien erfüllen, zu höheren Mieteinnahmen führen, findet keine klare Einschätzung. Hier halten sich die Befürworter mit den-

jenigen die Waage, die dieser These kritisch gegenüberstehen. Fest steht: ESG-Kriterien können zur Wertsteigerung von Immobilien beitragen. Ein Selbstläufer ist dies jedoch nicht. Denn der hohe Investitionsbedarf und der administrative Aufwand müssen ebenfalls einkalkuliert werden.

Reflexion

Die veränderte Lebens- und Arbeitsweise, zu der Corona geführt hat, teilt die Immobilienbranche deutlich in Profiteure und Benachteiligte. Das gilt sowohl für die einzelnen Assetklassen als auch für verschiedene Dienstleistungsbereiche. Doch ebenso eindeutig zeigt das aktuelle Nachhaltigkeitsradar: ESG hat Corona getrotzt.

Die Pandemie hat den Stellenwert von Klimaschutz keineswegs verdrängt. Eher im Gegenteil. Und der Druck, das Nachhaltigkeitsengagement in Unternehmen auszubauen, ist gestiegen. Dafür sorgen verschiedenste Stakeholder und Maßnahmen – allen voran die eigene Nachhaltigkeitsstrategie, gesetzliche/politisch motivierte Regelungen und die Kunden. Der steigende Druck

erklärt auch, warum die Coronapandemie, trotz damit verbundener wirtschaftlicher Unsicherheit, im Großen und Ganzen keinen Einfluss auf das Nachhaltigkeitsbudget von Unternehmen hatte.

An der Entwicklung einer nachhaltigen Immobilienstrategie kommt nahezu kein Unternehmen mehr vorbei. Sie setzen dabei vor allem auf ein klimafreundliches Beleuchtungskonzept, die Optimierung des Energieverbrauchs und ein nachhaltiges Entsorgungsmanagement, um Immobilien ökologischer zu bewirtschaften. Gleichermäßen sind insbesondere digitale Technologien, die Umstellung auf alternative Energiequellen und grüne Mobilität bevorzugte Maßnahmen, um die Klimaschutzziele – auch jenseits von

Immobilien – zu erreichen. Doch so richtig auf Spur ist die Immobilienbranche noch lange nicht: Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Immobilien wird an vielen Stellen noch kontrovers bewertet. Eindeutig ist: Dringenden Handlungsbedarf gibt es vor allem beim Messen der CO₂-Performance – eine elementare Grundlage, um Klimaneutralität nachvollziehbar erreichen zu können. Hier ist Eile geboten, wenn wir es mit zukunftsorientierter Immobilienbewirtschaftung ernst meinen.

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

Veröffentlicht im Mai 2022

Für ausführliche
Informationen
einfach den
QR-Code scannen

