

# Nachhaltigkeitsradar 2018

Aktuelle Trends nachhaltiger  
Immobilienbewirtschaftung

# Fördern digitale Technologien grüne Immobilienbewirtschaftung?

Marktkonsolidierung, Digitalisierung, Fachkräftemangel und Nachhaltigkeit: Dieses Trendquartett beschäftigt die Facility-Service-Branche nicht nur, es sorgt derzeit für einen Umbruch. Dabei treffen mit Nachhaltigkeit und Digitalisierung gleich zwei Megatrends aufeinander. Doch was bedeutet das für Facility Services? Stehen sich beide Megatrends beim Gebäudebetrieb eher im Weg? Oder können digitale Technologien grüne Facility Services unterstützen? Diese Fragen stellte das WISAG Nachhaltigkeitsradar, eine jährliche Trendstudie zur ökologisch nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung, 2018 in den Mittelpunkt. Dabei wurde auch untersucht, ob in Bezug auf verschiedene Immobilienarten sowie Funktionen der Befragten unterschiedliche Tendenzen festzustellen sind.

## Themenfelder 2018

---

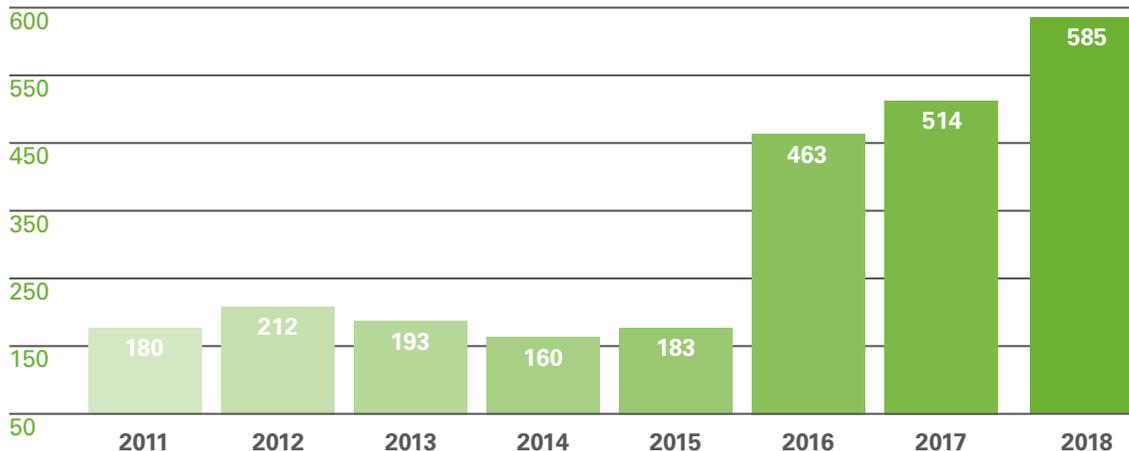
- Nachhaltiger Gebäudebetrieb: punktuelles Grün oder grünes Gesamtkonzept?
- Grüne Praxis: Welche Akteure sind in der Pflicht?
- Digitale Hilfsmittel bei der Immobilienbewirtschaftung
- Mehrwert digitaler Technologien für grünen Gebäudebetrieb
- Verhältnis von Digitalisierung und Nachhaltigkeit
- Herausforderungen beim Einsatz digitaler Technologien für grünen Immobilienbetrieb
- Ressourceneffekte durch digitale Technologien

# Methode und Stichprobe

Die Onlinebefragung zum vorliegenden WISAG Nachhaltigkeitsradar lief von Februar bis Juni 2018. Teilgenommen haben 585 Experten aus der Immobilienbranche: darunter Facility Manager, Property Manager, Mieter, Eigentümer Corporates und Publics, Eigentümer Properties, Asset Manager, Projektentwickler und Planer.

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

Anzahl Teilnehmer



**585 Experten** der Immobilienbranche haben am WISAG Nachhaltigkeitsradar 2018 teilgenommen

# Von B bis W – ein breites Spektrum an Assetklassen

Die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsradars 2018 spiegeln die Meinungen der Vertreter der verschiedensten Assetklassen wider. Wie im Vorjahr repräsentieren die meisten der Teilnehmer Bürogebäude.

Es folgen mit etwas Abstand Logistikimmobilien, danach die weiteren Assetklassen mit etwa gleich vielen Vertretern. Am geringsten sind Filialimmobilien vertreten.

## Mit welcher Assetklasse beschäftigt sich Ihr Unternehmen?

Anteil der Assetklassen (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



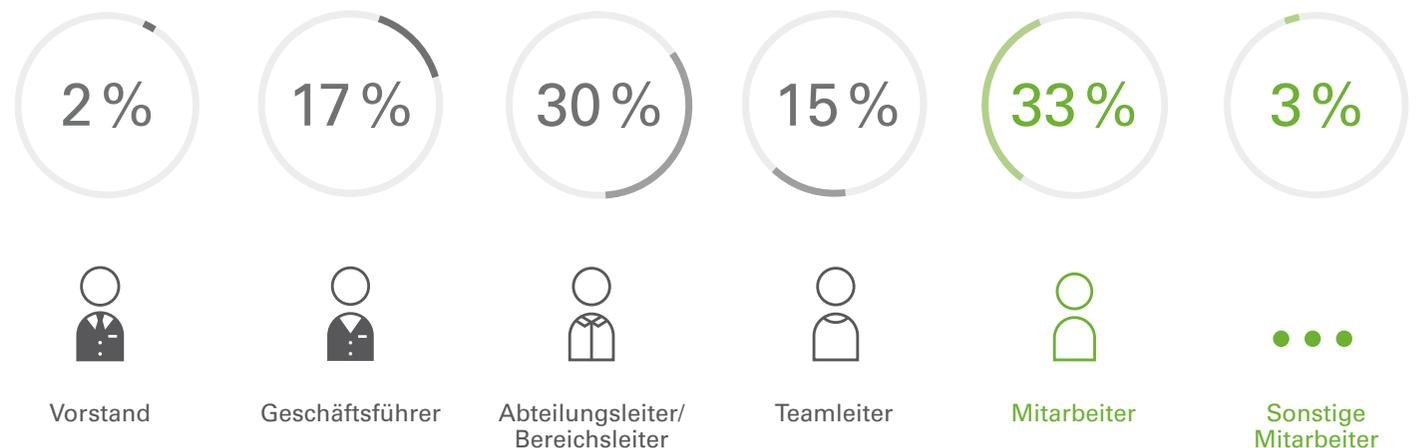
Aufgrund von Rundungen weicht die Summe der Werte von 100 % ab.

# Vom Vorstand bis zum Mitarbeiter – viele Funktionen vertreten

Vielfalt zeigt sich auch beim Blick auf die Funktionen der Teilnehmer. Dabei sind etwa zwei Drittel den Führungskräften zuzuordnen.

## Welche Funktion haben Sie in Ihrem Unternehmen?

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



# Grün will gut definiert sein

Das Nachhaltigkeitsradar 2018 soll klären, ob und wie digitale Technologien eine grüne Immobilienbewirtschaftung beeinflussen können. Schon bei der Frage, was die Teilnehmer überhaupt unter nachhaltigem Gebäudebetrieb verstehen, scheiden sich jedoch die Geister: punktuelle grüne Maßnahmen oder ein grünes Gesamtkonzept? Betrachtet man die

Gesamtstichprobe, halten sich die Befürworter der jeweiligen Ansätze die Waage. Für nachhaltigen Gebäudebetrieb scheint es demnach keine einheitliche Definition zu geben. Unterscheidet man bei der Betrachtung nach Funktion der Teilnehmer, werden die Ergebnisse aufschlussreicher. Es zeigen sich markante Unterschiede zwischen der Auffassung

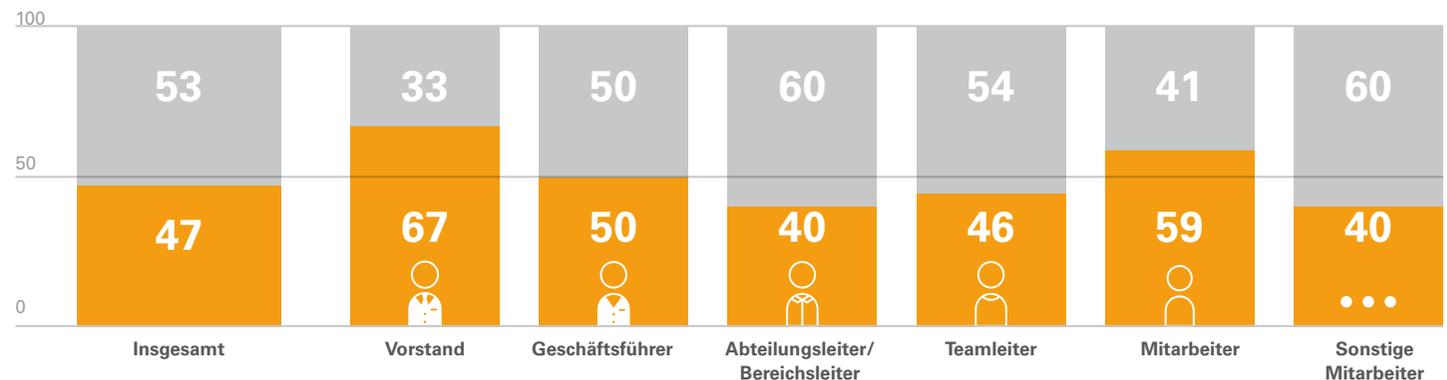
der Vorstände und der Ansicht der weiteren Führungskräfte. Während die Vorstände mehrheitlich der Meinung sind, dass ein nachhaltiger Gebäudebetrieb bereits durch punktuell gegebenes Grün gegeben ist, verstehen die anderen Führungskräfte hingegen unter einem grünen Gebäudebetrieb ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

## Was verstehen Sie unter „nachhaltigem Gebäudebetrieb“?

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

Von grünem Gebäudebetrieb ist **erst** die Rede, wenn alle betrieblichen Prozesse auf einem grünen Gesamtkonzept basieren

Von grünem Gebäudebetrieb ist **bereits** die Rede, wenn einzelne Leistungen grün durchgeführt werden



# Grün ist für Vorstände punktuell

Fakt ist: Es gibt vielfältige Bereiche, in denen Immobilien grün betrieben werden können – ob Reinigung, Catering oder Sicherheit. Und zweifelsohne kann das Potenzial nachhaltiger Bewirtschaftung nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn in möglichst allen Bereichen grün gehandelt wird. Doch wer verfügt über das notwendige Detailwissen? Vermutlich ist es eher in den Fachabteilungen als im Vorstand vorhanden. Das liegt in der Natur der Positionen – auch wenn der Umfang des Know-hows im nachhaltigen Gebäudebetrieb je nach Marktsegment variieren mag. Das Wissen um das enorme Potenzial grüner Bewirtschaftung scheint also

die Ursache dafür zu sein, dass die Fachabteilungen die Messlatte höher ansetzen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es in der Regel die Vorstände sind, die die Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens festlegen. Die Umsetzung dagegen erfolgt in und aus den Fachabteilungen. Gerade vor diesem Hintergrund wäre es also an der Zeit, für ein einheitliches Verständnis zu sorgen. Denn lediglich die Auffassung der sonstigen Mitarbeiter ohne Führungsposition kommt der Meinung der Vorstände nahe: Sie stimmen ebenfalls mehrheitlich für die Aussage, dass einzelne grüne Leistungen für einen nachhaltigen Immobilienbetrieb ausreichend sind.

Aber auch unabhängig von funktionsbezogenen Unterschieden wäre eine einheitliche Definition wünschenswert. Sie ist immerhin eine wichtige Voraussetzung dafür, dieses komplexe Thema sowohl für jene, die Immobilien grün betreiben möchten, als auch für jene, die grün betriebene Gebäude anmieten oder erwerben möchten, greifbarer zu machen.

# FM-Dienstleister in der Pflicht

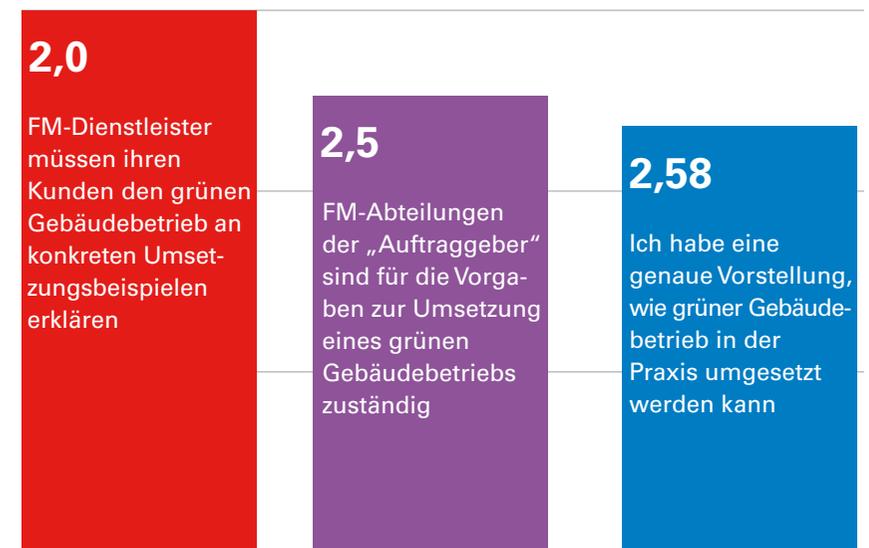
Egal ob punktueller oder ganzheitlicher Grün das Ziel ist: Entscheidend ist die Umsetzung in der Praxis. Welche Akteure sind hier gefragt? Die Erwartungshaltung der Teilnehmer ist eindeutig: Sie sehen die FM-Dienstleister in der Pflicht, ihren Kunden nachhaltigen Gebäudebetrieb an konkreten Umsetzungsbeispielen zu erklären. Dass die FM-Abteilungen der Auftraggeber für die grüne Praxis mitverantwortlich sind, wird nur bedingt gesehen. Die Umfrageteilnehmer selbst haben nur eine grobe Vorstellung davon, wie ökologisch nachhaltiger Gebäudebetrieb umgesetzt werden kann.

Für die FM-Dienstleister sind die Ergebnisse ein deutliches Signal: Sie müssen ihren Auftraggebern konkrete Maßnahmen vorschlagen, die für die jeweilige Immobilie infrage kommen. Dazu gehört auch, sich regelmäßig mit den Kunden auszutauschen und sie zu Möglichkeiten und Grenzen sowie zum Nutzen einer grünen Immobilienbewirtschaftung umfassend zu beraten.

## Stimmen Sie den Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte

1 (Ja)



5 (Nein)

## Stimmen Sie den Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte



Vorstand



Geschäftsführer



Abteilungsleiter/  
Bereichsleiter



Teamleiter



Mitarbeiter



Sonstige  
Mitarbeiter

FM-Dienstleister müssen ihren Kunden den grünen Gebäudebetrieb an konkreten Beispielen erklären

1 (Ja)



5 (Nein)

FM-Abteilungen der „Auftraggeber“ sind für die Vorgaben zur Umsetzung eines grünen Gebäudebetriebs zuständig

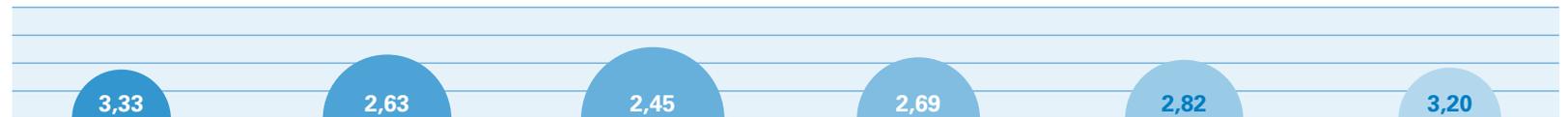
1 (Ja)



5 (Nein)

Ich habe eine genaue Vorstellung, wie grüner Gebäudebetrieb umgesetzt werden kann

1 (Ja)



5 (Nein)

# Einigkeit über die Rolle der FM-Dienstleister

Filtert man nun die Aussagen über eigenes Know-how und die Rollen unterschiedlicher Akteure nach der Funktion der Teilnehmer, zeigt sich: Alle Funktionsrepräsentanten sind sich darin einig, dass es vor allem der FM-Dienstleister ist, der grünen Gebäudebetrieb konkret machen muss. Des Weiteren wird deutlich, dass Vorstände nur eine vage Vorstellung davon haben, wie sich ein nachhaltiger Betrieb in der Praxis umsetzen lässt. Dieser Eindruck korrespondiert mit den Ergebnissen rund um die grüne Definition (siehe S. 7). Anders sehen es insbesondere Geschäftsführer, Abteilungsleiter und Teamleiter. Sie tragen die Verantwortung für die fachliche Umsetzung und sind daher noch am ehesten der Meinung, über das notwendige Know-how in Bezug auf grünen

**Von FM-Dienstleistern wird erwartet, ihren Kunden den Transfer von der Theorie in die Praxis so leicht wie möglich zu gestalten.**

Immobilienbetrieb zu verfügen. Als Vertreter der Fachabteilungen stehen sie jedoch auch in regelmäßigem Kontakt und Austausch mit den FM-Dienstleistern. Und so ist es nicht verwunderlich, dass dieser Teilnehmerkreis auch am stärksten die FM-Dienstleister in der Pflicht sieht, die Umsetzung eines grünen Betriebs an konkreten Beispielen aufzuzeigen. Sich selbst nehmen die Vertreter der Fachabteilungen dabei

auch in die Verantwortung. Dennoch erwarten sie, dass die Impulse von den FM-Dienstleistern ausgehen.

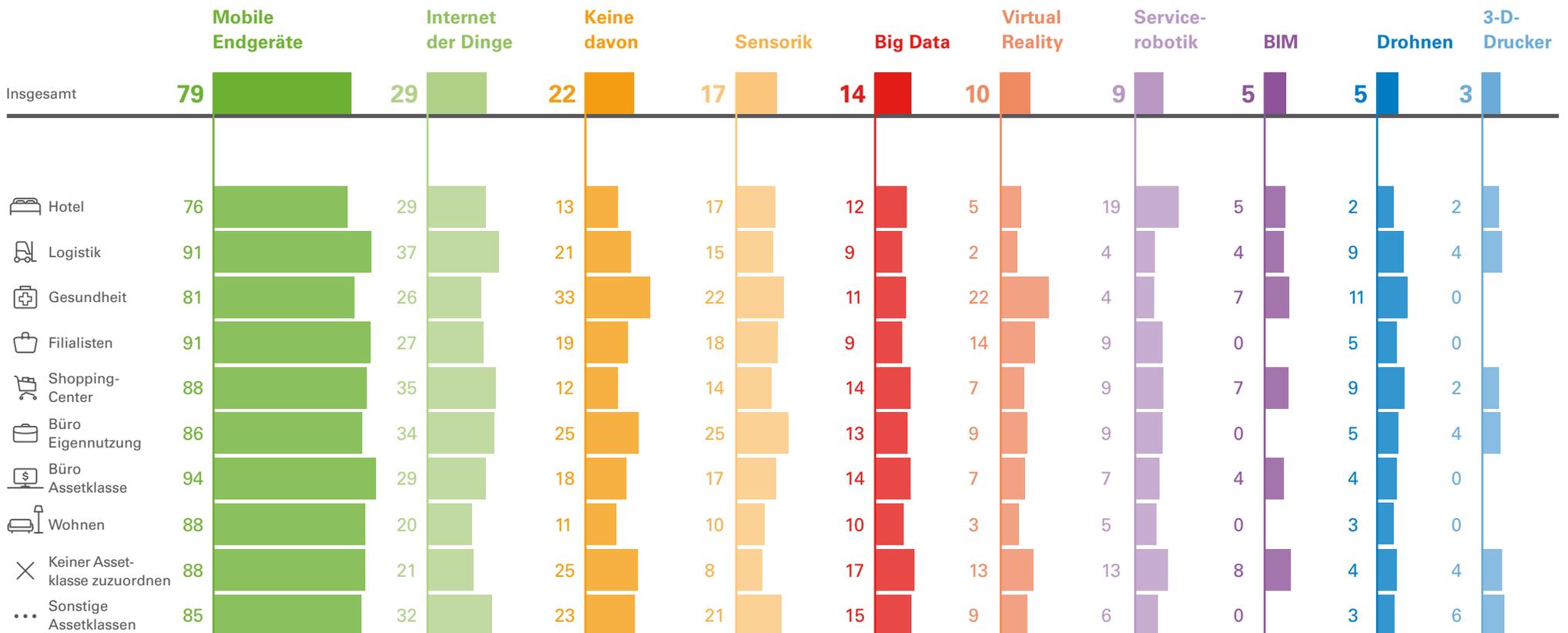
Diese Erkenntnisse verleihen dem Ergebnis der Gesamtstichprobe Nachdruck: FM-Dienstleister sind gefordert, ihren Kunden den Transfer von der Theorie in die Praxis so leicht wie möglich zu gestalten.

Im Folgenden wird der Blick von den befragten Akteuren auf gefragte digitale Hilfsmittel beim Gebäudebetrieb gerichtet.

# Most used: mobile Endgeräte

Welche der folgenden Technologien werden in Ihrem Unternehmen bereits für die Immobilienbewirtschaftung genutzt?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



# Jede Technologie hat ihre Anhänger

Welche digitalen Technologien werden bereits für die Immobilienbewirtschaftung genutzt? Die meisten nur verhalten, das ist eine erste Erkenntnis aus der Studie. Fast ein Viertel der Befragten gibt sogar an, dass in ihrem Unternehmen bei der Immobilienbewirtschaftung keine digitalen Technologien eingesetzt werden. Mobile Endgeräte wie Smartphones oder Tablets führen die Liste der bereits genutzten Technologien an und zählen in den meisten Unternehmen beim Gebäudebetrieb zur Arbeitsausstattung. Dies mag auch daran liegen, dass diese Technologien vielen Menschen branchen- und bereichsübergreifend seit Langem vertraut sind. Mit einigem Abstand auf den zweiten Platz schafft es das Internet der Dinge. Knapp ein Drittel der Befragten bestätigt, dass

sie diese Technologie nutzen. Offenbar ist sie für den FM-Bereich sehr gut geeignet. Servicerobotik, BIM, Drohnen oder die 3-D-Drucktechnologie bedürfen vermutlich noch einer Weiterentwicklung, bis sie im FM-Alltag einen nennenswerten Mehrwert bringen. Auf lange Sicht wird sich die Nutzung digitaler Technologien höchstwahrscheinlich auch daran orientieren, ob und wie häufig sie von Kunden verlangt wird. Gewiss ist, dass sich der Markt für digitale Technologien mit großer Dynamik weiterentwickelt. FM-Dienstleister müssen auf Anfragen vorbereitet sein und sich selbst ein Bild davon machen, welche Technologien ihnen und ihren Kunden einen nachhaltigen Mehrwert bieten. Dazu kommt: Der Nutzen, den einzelne Technologien beim Gebäudebetrieb

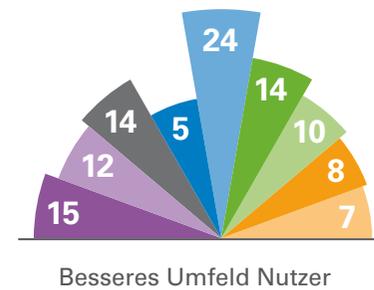
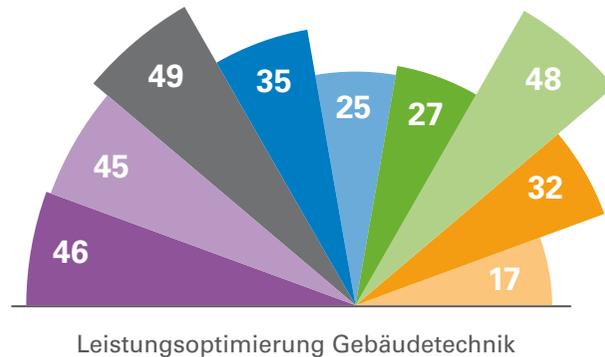
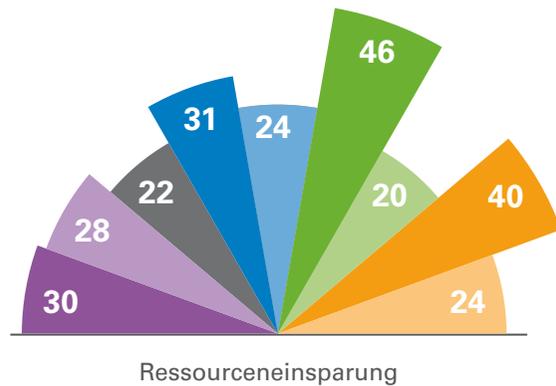
bringen können, unterscheidet sich von Assetklasse zu Assetklasse. Mobile Endgeräte werden in Büroimmobilien (Assetklasse) am meisten genutzt. Auch Big Data wird hier und bei Shopping-Centern am häufigsten eingesetzt. Das Internet der Dinge ist im Bereich Logistik am beliebtesten – und Sensorik bei Büroimmobilien in Eigennutzung. Virtual Reality ist wiederum für Gesundheitsimmobilien am wichtigsten. Servicerobotik findet bei Hotels den größten Anklang, BIM bei Shopping-Centern und Gesundheitsimmobilien. Auch Drohnen werden im Bereich Gesundheit am meisten gebraucht. Und der 3-D-Drucker wird – auf niedrigem Niveau – in der Logistik und bei Bürogebäuden in Eigennutzung am häufigsten eingesetzt.

# Jedem grünen Zweck sein digitales Mittel

## Welchen Mehrwert schreiben Sie den einzelnen digitalen Technologien in Bezug auf nachhaltigen Gebäudebetrieb zu?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich

- Mobile Endgeräte
- Internet der Dinge
- Sensorik
- Big Data
- Virtual Reality
- Servicerobotik
- BIM
- Drohnen
- 3-D-Drucker



Jede Technologie hat ihre Fans. Und mit zunehmendem Reifegrad der Technologien wird deren Nutzen konkreter.

Wir gehen einen Schritt weiter und wollen wissen, welchen Mehrwert für eine grüne Gebäudebewirtschaftung die Teilnehmer den einzelnen digitalen Technologien zuschreiben. Die Ergebnisse zeigen zum einen: Insgesamt betrachtet dienen die meisten Technologien am stärksten der Leistungsoptimierung in der Gebäudetechnik und der Einsparung von Ressourcen. Zum anderen wird deutlich: Für nahezu jedes abgefragte Ziel von grünem Gebäudebetrieb gibt es eine andere Technologie, die am meisten bei der Zielerreichung hilft. Während für die Ressourceneinsparung Servicerobotik als

probates digitales Hilfsmittel angesehen wird, erscheint für die effiziente Flächennutzung Big Data am geeignetsten. Materialeinsparung und Reduzierung von Abfallstoffen versprechen sich die Befragten primär vom 3-D-Drucker. Zur Leistungsoptimierung in der Gebäudetechnik trägt nach Ansicht der Umfrageteilnehmer Sensorik am ehesten bei. Ein besseres Umfeld für die Nutzer von Immobilien erwarten sich die Befragten vor allem durch Virtual Reality. Die Ergebnisse machen deutlich: Die Befragten schreiben digitalen Technologien grünes Potenzial zu. Und sie haben sehr genaue Vorstellungen davon, welchem Nachhaltigkeitsaspekt sie im Einzelnen dienen können.

# Senkung der Betriebskosten am wichtigsten

**Welches sind die drei wichtigsten Aspekte, von denen ein grüner Gebäudebetrieb durch digitale Technologien profitieren kann?**

Beantwortung durch Festlegen der Rangfolge

<b>1</b> <b>Senkung der Betriebskosten</b>		<b>2</b> Steigerung der Qualität der Dienstleistung durch detailliertere/aktuellere Datenbasis		<b>3</b> Verkürzung der Reaktionszeit bei der Dienstleistung	
<b>4</b> Reduzierung der Fehleranfälligkeit von Anlagen	<b>5</b> Schaffung von Transparenz in den Prozessen	<b>6</b> Höherer Nutzerkomfort	<b>7</b> Vereinfachung von Schnittstellen durch effizienten Datendialog	<b>8</b> Weniger Personalaufwand	

## Welches sind die drei wichtigsten Aspekte, von denen ein nachhaltiger Gebäudebetrieb durch digitale Technologien profitieren kann?

Beantwortung durch Festlegen der Rangfolge



# Kosten und Qualität überall im Fokus

Es gibt eine Vielzahl von Motiven, die Akteure dazu bewegen können, Immobilien nachhaltig zu betreiben. Doch was erhoffen sich die Befragten am meisten vom Einsatz digitaler Technologien beim grünen Gebäudebetrieb? Besondere Wertschätzung bei der Gesamtstichprobe erfahren Aspekte, die unmittelbar wahrnehmbar sind: Kostensenkungen, Qualitätssteigerung und Zeitersparnis sind für die Befragten am relevantesten. Besonders mit Blick auf den ersten Platz, die Senkung von Betriebskosten, ist es erfreulich, dass dieses Motiv auch an der Spitze der Ergebnisse zum Mehrwert einzelner Technologien wiederzufinden ist (siehe S. 13). Die dort attestierte Ressourceneinsparung geht schließlich auch mit der Senkung von Betriebskosten einher.

Nutzerkomfort oder transparente Prozesse sind zwar wichtige Motive für einen grünen Gebäudebetrieb, doch ist ihr Nutzen lediglich mittelbar greifbar. Es bleibt festzuhalten: Der grüne Betrieb muss sich rechnen.

Welche Rangfolge legen die Vertreter der verschiedenen Assetklassen für die zu bewertenden Motive fest? Was den ersten und zweiten Platz angeht, teilen sie alle die Meinung der Gesamtstichprobe. Einzig die Vertreter der Büroimmobilien (Eigennutzung) sehen die Steigerung der Qualität der Dienstleistung nicht an zweiter, sondern an dritter Stelle. Ihr Platz zwei: die Verkürzung der Reaktionszeit. Die nachfolgenden Platzierungen unterscheiden sich allerdings von Assetklasse zu Assetklasse sehr stark. So schafft es die

Verkürzung der Reaktionszeit in den Bereichen Gesundheitsimmobilien, Filialisten und Wohnimmobilien auf den dritten Platz. Bei den Hotelimmobilien steht an dieser Stelle die Schaffung von Transparenz in den Prozessen. Vertreter von Shopping-Centern und Logistikimmobilien sehen hingegen den höheren Nutzerkomfort auf dem dritten Rang und die Vertreter der Büroimmobilien (Assetklasse) die Vereinfachung von Schnittstellen.

# Symbiont, Konkurrent oder beides?

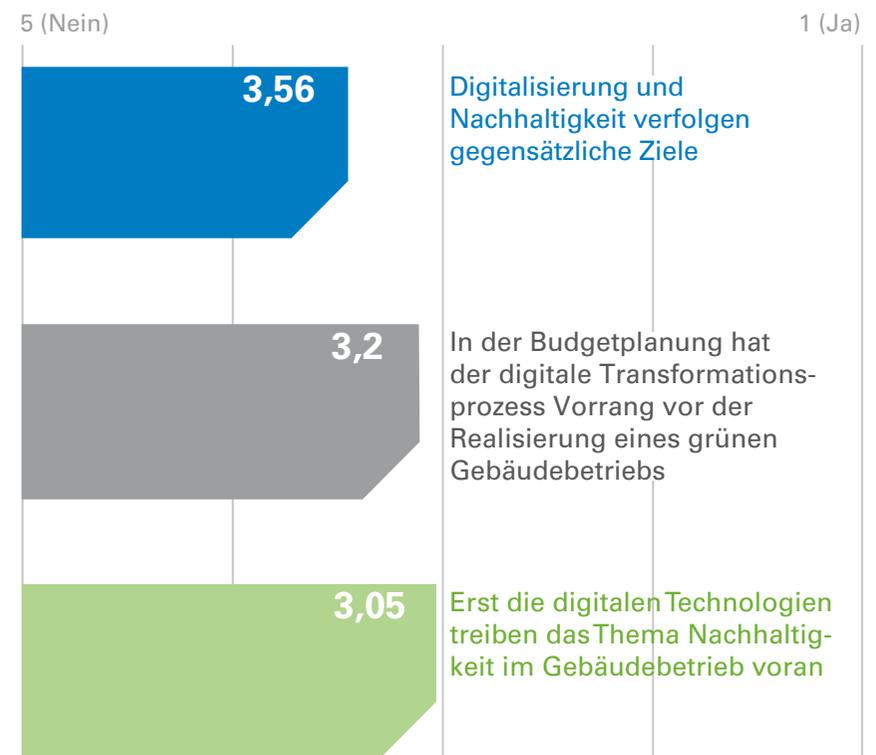
Digitale Technologien können also bei der ökologisch nachhaltigen Ausrichtung des Gebäudebetriebs unterstützen – über alle Assetklassen hinweg. Das klingt nach einem harmonischen Miteinander der beiden Megatrends. Was sagen die Studienteilnehmer zum Verhältnis von Nachhaltigkeit und Digitalisierung? Bei der These, dass erst digitale Umwälzungen erforderlich sind, um einen grünen Gebäudebetrieb ins Rollen zu bringen, zeigt sich eine ambivalente Einstellung der Befragten. In noch geringerem Maße vertreten die Teilnehmer die Ansicht, dass der digitale Transformationsprozess in der Budgetplanung Vorrang vor der Realisierung eines grünen Immobilienbetriebes hat. Digitalisierung und nachhaltiger Gebäudebetrieb stehen demnach bei der Zuteilung finanzieller und

personeller Ressourcen durchaus in Konkurrenz. Welches Thema auch immer das Rennen macht – so oder so muss die grüne Immobilienbewirtschaftung nicht zwangsläufig den Kürzeren ziehen. Denn: Der Spielraum, nachhaltige Leistungen nach individuellen Budgets auszurichten, ist groß. Und es gibt viele Maßnahmen, die ohne größere Investitionen umgesetzt werden können.

Die These, Digitalisierung und Nachhaltigkeit verfolgen gegensätzliche Ziele, erfährt die geringste Zustimmung. Dennoch kann es vorkommen, dass beide Ziele zunächst in Einklang gebracht werden müssen. Trotz dieses „Restrisikos“: Digitalisierung und Nachhaltigkeit können eine erfolgreiche Symbiose eingehen, mindestens aber eine harmonische Koexistenz.

## Stimmen Sie den Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte

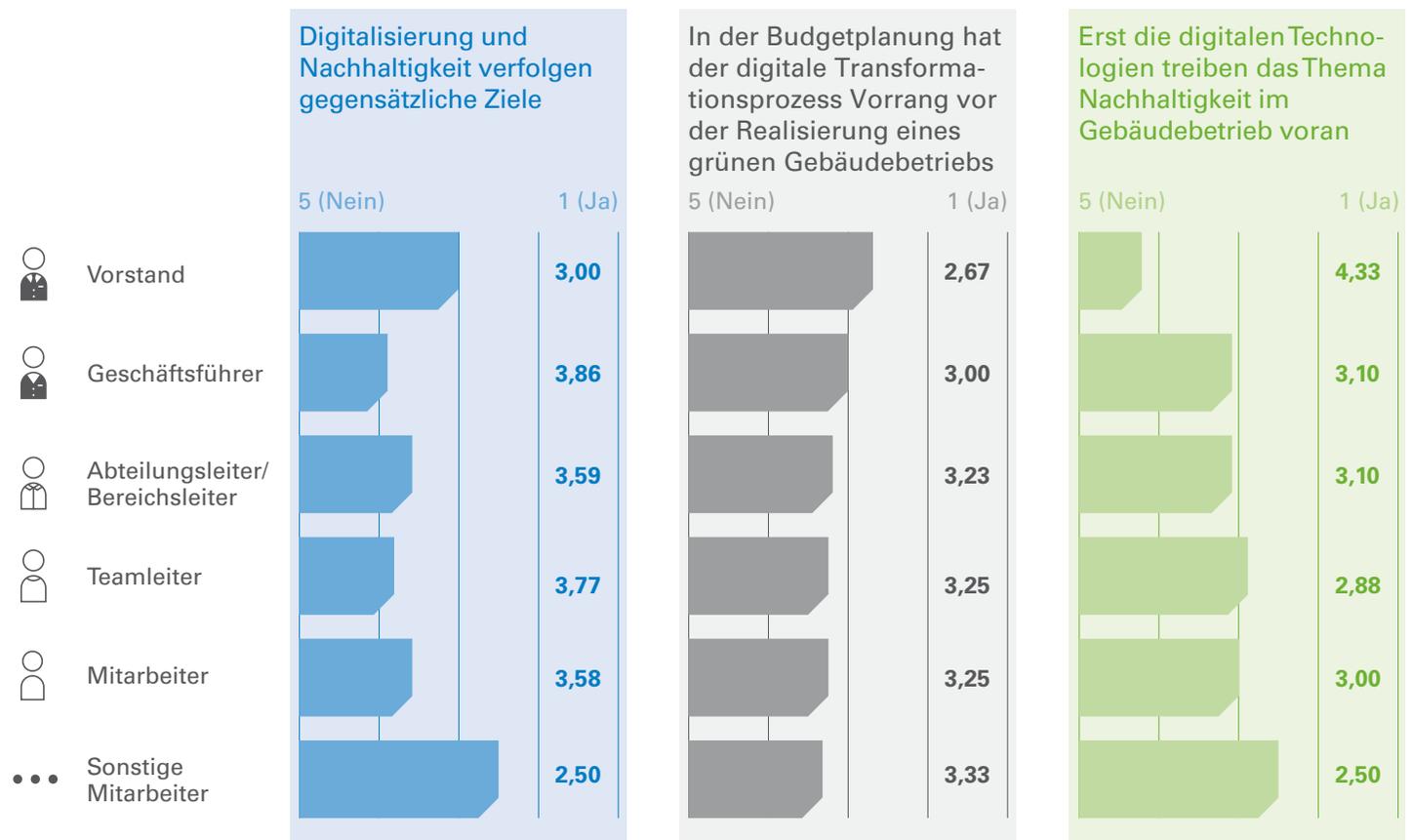


Welches Bild zeigt die Bewertung der Thesen, wenn man nach Funktionen der Bewertenden unterscheidet? Die Vorstände verneinen eindeutig die These, dass es digitaler Technologien bedarf, um nachhaltigen Gebäudebetrieb voranzutreiben. Alle anderen Teilnehmer mit eindeutiger Funktionszuordnung zeigen hier jedoch eine ambivalente Haltung.

Digital vor grün bei der Budgetplanung? Je höher die Hierarchieebene der Befragten im Unternehmen, desto stärker stimmen sie der These zu. Nach Auffassung der Vorstände hat bei der Budgetplanung sehr wohl Nachhaltigkeit gegenüber Digitalisierung das Nachsehen. Hier zeigt sich eine deutliche Abweichung von der Gesamtstichprobe.

## Stimmen Sie den Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte



Die Ziele der Digitalisierung und des nachhaltigen Gebäudebetriebs stehen sich gegenseitig eher nicht im Weg – zumindest dann nicht, wenn andere Hierarchieebenen als Vorstände gefragt werden. Unternehmensvorstände wollen der These nicht bedingungslos zustimmen, sie aber auch nicht gänzlich verneinen.

Eine mögliche Erklärung: Vorstände bestimmen letztlich die Zukunft eines Unternehmens. Dafür müssen alle Unternehmensvisionen und -ziele genaustens abgewogen werden.

# Keine grünen Selbstläufer durch digitale Technologien

Nachhaltigkeit und Digitalisierung können also sowohl zu Symbionten als auch zu Konkurrenten werden. Über das genaue Verhältnis beider Ziele scheiden sich die Geister. Weitaus eindeutiger werden die Erkenntnisse, wenn man die Herausforderungen untersucht, die mit dem Einsatz digitaler Technologien beim grünen Gebäudebetrieb einhergehen.

Die Ergebnisse zeigen: Es bedarf zunächst einer eigenen Strategie für grünen Gebäudebetrieb mit klar definierten Zielen, bevor Digitalisierung erfolgreich für mehr Nachhaltigkeit genutzt werden kann. Damit wird deutlich, dass Nachhaltigkeit weder ein „Abfallprodukt“ der Digitalisierung ist, noch mithilfe der Digitalisierung zum Selbstläufer wird.

## Stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte

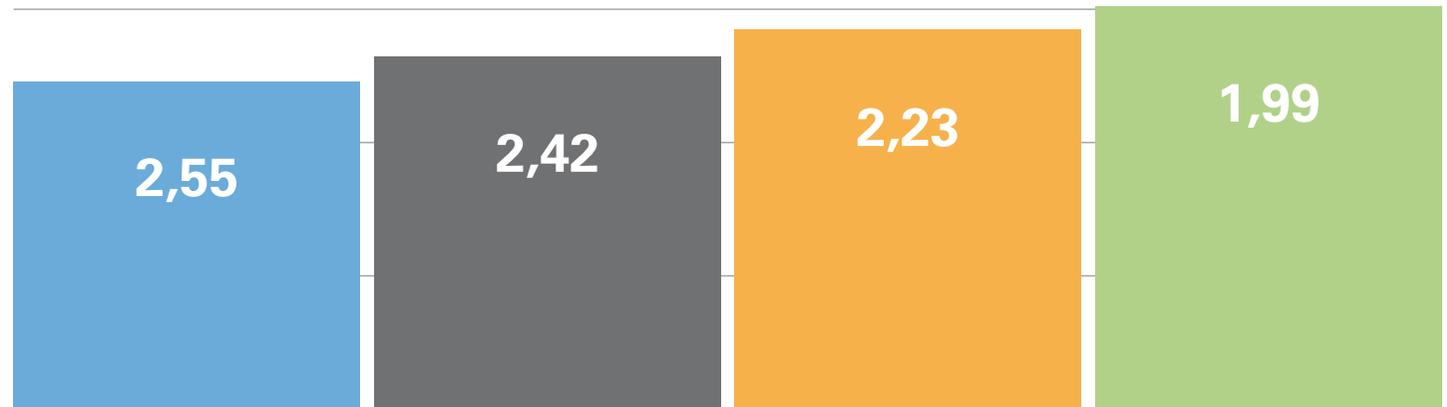
Es fehlen Kooperationspartner zur Erschließung der Digitalisierung für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb

Es gibt noch keine Standards für digitale Anwendungen, an denen sich FM-Experten beim grünen Gebäudebetrieb orientieren

Die Nutzbarmachung von Digitalisierung für die Nachhaltigkeit kann nur erfolgreich sein, wenn eigens dafür grüne Strategien entwickelt werden

Für die FM-Dienstleister gestaltet sich die Rekrutierung von Fachkräften für digitale Facility Services schwierig

1 (Ja)



5 (Nein)

# Fachkräfte, Strategie und Standards nötig

Um grünen Gebäudebetrieb mithilfe der Digitalisierung erfolgreich zu fördern, müssen neben einer Strategie weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu gehört die Rekrutierung notwendiger Fachkräfte. Sie wird bereits ohne besonderes Augenmerk auf relevante digitale Kompetenzen zunehmend schwieriger. Mit fortschreitender Automatisierung und Digitalisierung wird sich das Gefüge erforderlicher Qualifikationen weiter verschieben und das Berufsbild von FM-Fachkräften merklich verändern. Als weniger akut, aber dennoch problematisch bewerten die Teilnehmer das Fehlen von Standards für digitale Anwendungen. Auch der Bedarf an geeigneten Kooperationspartnern ist noch nicht ausreichend gedeckt, wenngleich diese Aussage im Vergleich zu den

anderen Thesen die geringste Zustimmung erhält. Möglicherweise führt dieser Bedarf auch zu einer neuen Kategorie von Dienstleistern, die sich zunächst herausbilden muss. Eines wird klar: Digitale Technologien allein reichen nicht aus, um nachhaltigen Gebäudebetrieb erfolgreich voranzubringen. Es bedarf weiterer Rahmenbedingungen. Auch die Vertreter der unterschiedlichen Immobilienarten sind sich in diesen Punkten einig (siehe S. 23). Dabei wird die Rekrutierung von Fachkräften am stärksten in den Bereichen Logistik und Wohnen als Problem angesehen. Dass es einer grünen Strategie bedarf, zeigt sich am deutlichsten bei den Büroimmobilien in Eigennutzung. Das Fehlen von Standards wird am stärksten im Bereich Filialisten als Herausforderung

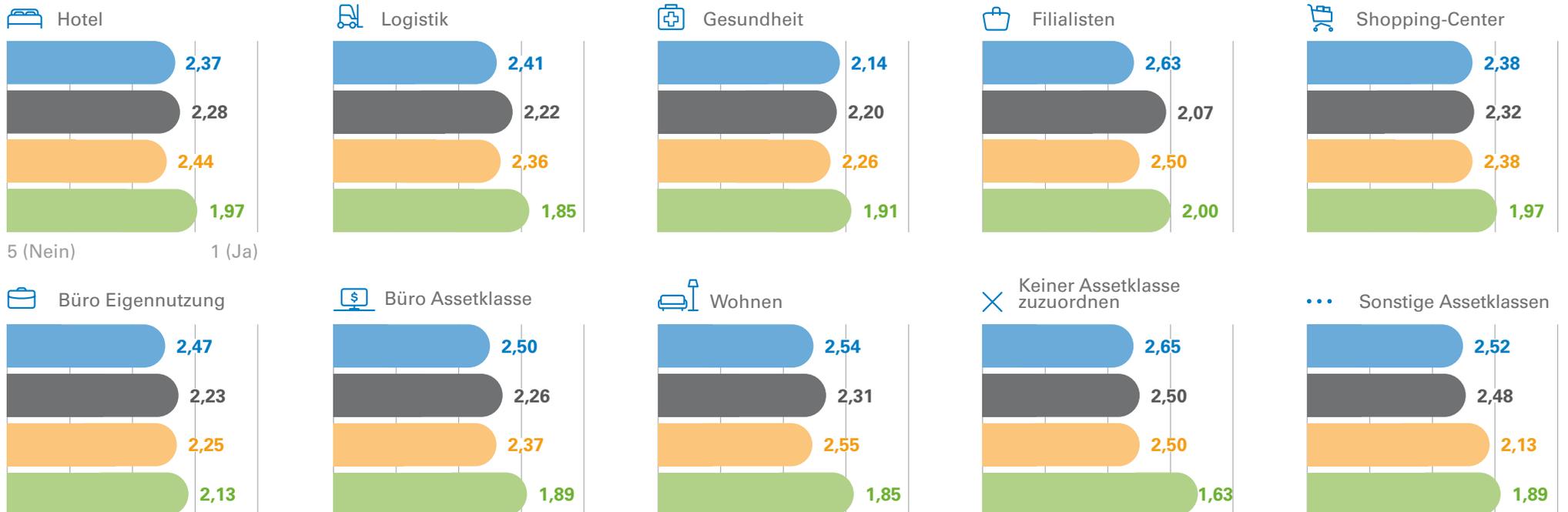
angesehen, der Mangel an Kooperationspartnern wiederum am deutlichsten im Bereich Gesundheitsimmobilien.

Für FM-Dienstleister und ihre Kunden ist einmal mehr ein enger Schulterchluss gefragt, um die aufgezeigten Herausforderungen zu meistern. Denn nur dann kann der Mehrwert digitaler Technologien für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb umfassend ausgeschöpft werden.

## Stimmen Sie den Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte

- Es fehlen Kooperationspartner zur Erschließung der Digitalisierung für einen grünen Gebäudebetrieb
- Es gibt noch keine Standards für digitale Anwendungen, an denen sich FM-Experten beim grünen Gebäudebetrieb orientieren
- Die Nutzbarmachung von Digitalisierung für die Nachhaltigkeit kann nur erfolgreich sein, wenn eigens dafür grüne Strategien entwickelt werden
- Für die FM-Dienstleister gestaltet sich die Rekrutierung von Fachkräften für digitale Facility Services schwierig



# Zielkonflikte

Die Studienergebnisse zeigen, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass es zu Zielkonflikten kommen kann, wenn Nachhaltigkeit und Digitalisierung aufeinandertreffen. Dieser Aspekt soll abschließend mithilfe verschiedener Thesen zu einem zentralen Motiv für nachhaltigen Gebäudebetrieb untersucht werden: der Ressourceneinsparung. Braucht es digitale Technologien für weitere Ressourceneinsparungen im Energiemanagement überhaupt? Oder reichen die bisher verfügbaren Daten aus? An dieser Frage scheiden sich die Geister. Was womöglich daran liegt, dass den Befragten schlichtweg Vergleichsmöglichkeiten fehlen.

Stehen sich Nutzerkomfort und Ressourceneinsparung im Weg, wenn Digitalisierung und Nachhaltigkeit

aufeinandertreffen? Auch bei dieser Fragestellung zeigen die Studienteilnehmer eine ambivalente Haltung. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass die Möglichkeiten des technologischen Fortschritts mit den Wünschen von Nutzern kollidieren. Gleichmaßen bestätigt dieses Ergebnis, dass man beim nachhaltigen Betrieb nicht nur die Ressourceneinsparung im Blick haben darf, auch wenn digitale Technologien diese fördern können. Das technisch Machbare muss am Ende mit den Bedürfnissen der Nutzer in Einklang gebracht werden.

Reboundeffekte, die Kosteneffekte durch höheren Energieverbrauch aufheben, sind den Befragten zufolge eher weniger zu erwarten.

## Stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

Bewertung von 1 (Ja) bis 5 (Nein), Mittelwerte



# Reflexion der Ergebnisse

Punktuelle grüne Facility Services sind bereits nachhaltiger Gebäudebetrieb – so die mehrheitliche Meinung der Vorstände, also derer, die die Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens festlegen, jedoch über vergleichsweise wenig Praxiswissen in nachhaltigem Gebäudebetrieb verfügen. Demgegenüber sind die Unternehmensvertreter, die aufgrund ihrer Funktion die Nachhaltigkeitsstrategie umsetzen und über grünes Detailwissen verfügen, mehrheitlich der Meinung, dass ein nachhaltiges Gesamtkonzept erforderlich ist. Ein gemeinsames Verständnis von Strategiegebern und -umsetzern könnte ein wichtiger Schlüssel zu erfolgreichem grünem FM sein.

Doch egal, ob punktuell oder ganzheitlich grün, auf die Praxis kommt es an. Und hier sehen die Studienteilnehmer

eindeutig die FM-Dienstleister in der Pflicht: Sie müssen erklären und umsetzen.

Neben den Nachhaltigkeitsbestrebungen beschäftigt ein weiterer Megatrend die Immobilienbranche: die Digitalisierung. Die Studienergebnisse zeigen, dass beide Aufgabefelder durchaus in Konflikt miteinander stehen können. Es zeigt sich allerdings auch, dass digitale Technologien in der Immobilienbewirtschaftung derzeit noch verhalten genutzt werden. Ausnahmen sind mobile Endgeräte und das Internet der Dinge. Während unter den Studienteilnehmern Einigkeit herrscht, dass digitale Technologien nachhaltigen Gebäudebetrieb grundsätzlich fördern können, wird der konkrete Mehrwert einzelner Technologien unterschiedlich bewertet. Die Senkung der

Betriebskosten, eine höhere Dienstleistungsqualität und schnellere Reaktionszeiten sind aus Sicht der Teilnehmer die wichtigsten Motive, digitale Technologien beim nachhaltigen Gebäudebetrieb einzusetzen. Die Rangfolge aller abgefragten Motive variiert jedoch von Assetklasse zu Assetklasse.

Grüner Betrieb wird durch den Einsatz digitaler Technologien jedoch keineswegs zum Selbstläufer. Qualifizierte Fachkräfte, eine Strategie sowie Standards sind maßgebliche Voraussetzungen dafür, dass ökologisch nachhaltiger Gebäudebetrieb vom Einsatz digitaler Technologien profitieren kann. Dabei könnte vor allem die Strategie ein wirkungsvolles Instrument sein, um Zielkonflikten zwischen Digitalisierung und Nachhaltigkeit vorzubeugen.

## 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](http://www.nachhaltigkeitsradar.de)

## Herausgeber

**WISAG Facility Service Holding GmbH**

Herriotstraße 3

D-60528 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 505044-0

**[www.wisag.de](http://www.wisag.de)**

Für ausführliche  
Informationen  
einfach den  
QR-Code scannen

