wisag

LET'S END THE IMPOSSIBLE!

12. Nachhaltigkeitsradar

Digital meets ESG: ein Dream-Team?

Unterstützen digitale Technologien die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien? Diese Studie gibt Antworten.

Digital meets ESG:

die Ergebnisse des 12. Nachhaltigkeitsradars

/ Ausgangslage: Gebäudebewirtschaftung und Digitalisierung 3

/ Verhältnis: Digitalisierung und Nachhaltigkeit 5

/ Einsatz digitaler Technologien für Green FM 7

/ FM-Dienstleister: Erwartungen und Rolle 9

/ Digitalisierung und soziale Nachhaltigkeit 11

/ Kleiner Exkurs 14

Das 12. WISAG Nachhaltigkeitsradar untersucht die Zusammenhänge von Digitalisierung und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.
Die Befragung haben wir vom 18. September bis zum 31. Oktober 2023 durchgeführt. Teilgenommen haben 271 Experten aus der Immobilienbranche.

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.

Treiber für Veränderungen bei der Gebäudebewirtschaftung

Veränderte Arbeitswelt an der Spitze

Ob Homeoffice oder hybrides Arbeiten: Die veränderte Arbeitswelt zeigt sich als Hauptursache für Veränderungen bei der Gebäudebewirtschaftung. Klimaschutzmaßnahmen schaffen es mit Abstand auf den zweiten Platz: Nur jeder vierte Umfrageteilnehmer betrachtet die „grüne Pflicht“ als wichtigsten Einflussfaktor.

Welche der genannten Aspekte führen bereits zu Veränderungen bei der Bewirtschaftung von Immobilien?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich; n = 254

Reifegrad der Digitalisierung

Viel Mittelfeld, kaum Vorreiter

Im Mittelfeld – hier ist der digitale Reifegrad von Unternehmen der Immobilienbranche ganz klar einzuordnen. Dabei hält die eine Hälfte der Studienteilnehmer ihre Unternehmen bereits für qualifiziert, während die andere Hälfte noch Luft nach oben sieht. Digitale Überflieger respektive Underachiever gibt es hingegen nur wenige.

Ganz allgemein: Wie schätzen Sie den digitalen Reifegrad Ihres Unternehmens ein?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich; n = 252

Nachhaltigkeit und Digitalisierung gehen getrennte Wege

Zwei Zukunftsthemen, zwei Strategien: Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind in Unternehmen zumeist nicht aufeinander abgestimmt. Nur jeder fünfte Studienteilnehmer ist der Ansicht, dass beide Strategien in seinem Unternehmen eine Einheit bilden. Interessant: Viel mehr Unternehmen bedienen sich bei der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung vorhandener digitaler Technologien, als dass sie diese Technologien eigens auf Green FM ausrichten.

Wie sind in Ihrem Unternehmen die Digitalisierungsstrategie und die Nachhaltigkeitsstrategie beim Gebäudebetrieb aufeinander abgestimmt?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich; n = 249

Digitalisierung steigert die Effizienz

Digitale Technologien bringen dem nachhaltigen Gebäudebetrieb vielfältige Vorteile. Sie sorgen vor allem für mehr Effizienz – insbesondere bei der Gebäudetechnik, aber auch bei Prozessabläufen. Auf den dritten Platz schaffen es CO_2-Einsparungen.

Welche Vorteile haben Ihrer Ansicht nach digitale Technologien für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 219

Viele digitale Hilfsmittel – doch KI noch in den Kinderschuhen

Je anspruchsvoller oder herausfordernder eine Technologie erscheint, umso seltener ist sie derzeit im Einsatz. Diese Tendenz ist klar erkennbar. KI bildet das Schlusslicht und steckt damit noch am häufigsten in den Kinderschuhen.

Welche digitalen Technologien nutzen Sie bereits oder planen Sie künftig für eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung einzusetzen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 174

Die größte Hürde: der Datenflickenteppich

Nicht überraschend: Die fehlende Vernetzung von Gebäudedaten – das ist die mit Abstand größte Herausforderung bei der Nutzung digitaler Technologien beim nachhaltigen Gebäudebetrieb. Erstaunlich: Noch vor zeitlichen/personellen Engpässen zeigt sich das Datenschutzgesetz als zweitgrößter Hemmschuh.

Was sind die größten Herausforderungen bei der Nutzung digitaler Technologien für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 188

Digitale Lösungen sind ein Muss

Facility-Service-Dienstleister müssen digital gut aufgestellt sein. Denn ihr entsprechendes Angebot für Kunden bestimmt zukünftig ihren Erfolg. Eine deutliche Mehrheit von 81 Prozent der Teilnehmer stimmt dieser Aussage zu.

Bitte nehmen Sie zu folgender Aussage Stellung:
„Das Angebot der FM-Dienstleister an digitalen Lösungen bestimmt künftig deren Unternehmenserfolg.“

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich.
Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen; n = 209

Ausführer und Berater – weniger Treiber und Innovatoren

In erster Linie realisieren FM-Dienstleister die Vorstellungen ihrer Auftraggeber und/oder beraten diese gar bei der Auswahl der besten digitalen Lösungen. Nur knapp ein Fünftel der Teilnehmer schreibt den Dienstleistern eine passivere Rolle zu, indem sie bestehende digitale Lösungen ihres Auftraggebers nutzen. Dass Dienstleister davon profitieren könnten, ihre Rolle weiter und bis hin zum Treiber und Innovator auszubauen, das zeigen die Ergebnisse von Seite 9.

Welche Rolle nehmen FM-Dienstleister beim Einsatz digitaler Technologien im nachhaltigen Gebäudebetrieb ein?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 204

Einfluss vom S (in ESG) auf Digitalisierung

Digital heißt auch sozial

Das Wohlbefinden der Mieter und Nutzer spielt eine wichtige Rolle in den Digitalisierungsstrategien von Immobilienunternehmen. Fast 70 Prozent der Teilnehmer messen diesem Aspekt einen spürbaren bis sehr hohen Einfluss bei.

Wie viel Einfluss hat das Wohlbefinden der Mieter/Nutzer auf Ihre Digitalisierungsstrategie?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich; n = 182

Smart work first

Attraktive Arbeitswelten – dazu können digitale Technologien zweifelsohne beitragen. Dabei punkten vor allem Technologien, die das Arbeiten effizienter und angenehmer machen. Benefits, die keinen direkten Einfluss auf Arbeitsabläufe haben, stehen hingegen weiter unten auf der Rangliste.

Wie können digitale Technologien im Bereich der Immobilienbewirtschaftung zur Gestaltung attraktiver Arbeitswelten beitragen? Durch …

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 177

Messmethoden für das „S“

Digitales macht Soziales sichtbar

Ob Mitarbeiter- oder Kundenbefragung: Digitale Befragungen sind der klare Favorit unter den Messmethoden für soziale Nachhaltigkeit. Aber auch das Messen von Nutzerverhalten durch Sensorik ist immerhin für die Hälfte der Studienteilnehmer interessant.

Welche digitalen Messmethoden zur sozialen Nachhaltigkeit sind für Ihr Unternehmen interessant?

Digitale Befragungen (z. B. Mitarbeiter-/ Kundenbefragungen)

Messen von Nutzerverhalten durch Sensorik (z. B. Raumnutzungsdaten)

Digitale Datenauswertung von Kennzahlen für soziale Nachhaltigkeit (z. B. Anteil männlicher und weiblicher Führungskräfte)

Social-Media-Analyse für die Entwicklung sozialer Maßnahmen für die Objektnutzer

Keine der genannten Messmethoden

Weiß nicht

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 158

Vielfältige Anforderungen an Dienstleister

Nachhaltige Angebote für seine Kunden, Klimaschutz in seinem eigenen Haus sowie Nachhaltigkeit in der Lieferkette: Das ist Unternehmen bei ihrem FM-Dienstleister in Bezug auf Nachhaltigkeit am wichtigsten. Offenbar geben Kunden den steigenden Druck durch strengere gesetzliche Vorschriften weiter: Eigentümer müssen neue Standards erfüllen – und fordern hierfür ihrerseits Nachhaltigkeit bei ihren FM-Dienstleistern und deren Subunternehmen ein.

Welche Aspekte sind Ihnen bei Ihrem FM-Dienstleister in Bezug auf Nachhaltigkeit besonders wichtig?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich; n = 187

Statistik

Branchenzugehörigkeit

Die größte Gruppe unter den Teilnehmern stellten die Facility Manager, gefolgt von Mietern, Property Managern, Asset Managern und Eigentümern Corporates und Publics.

Facility Management	39 %
Mieter/Nutzer	19 %
Property Management	11 %
Asset Management	8 %
Eigentümer Corporates und Publics	5 %
Projektentwicklung	3 %
Planung, Architektur, Bauunternehmen	2 %
Institutionelles Investment	2 %
Sonstige	12 %

n = 174

Funktion

Betrachtet nach den Funktionen innerhalb ihres Unternehmens zeigt sich, dass über die Hälfte der Teilnehmer eine Führungsposition inne haben.

Mitarbeiter	36 %
Abteilungsleiter, Bereichsleiter	33 %
Teamleiter	15 %
Geschäftsführer	10 %
Vorstand	3 %
Sonstige	4 %

n = 172

Marktsegment

Unter den Teilnehmern ist das größte vertretene Marktsegment das der Büroimmobilien – sowohl als Assetklasse als auch in Eigennutzung –, gefolgt von Handel, Logistik und Gesundheit.

Büro als Assetklasse	29 %
Büro in Eigennutzung	29 %
Handel	21 %
Logistik	19 %
Gesundheit	11 %
Hotel	9 %
Rechenzentrum	7 %
In keinem der genannten Marktsegmente	18 %

n = 151

Unternehmensgröße

Mehr als die Hälfte der Teilnehmer arbeiten in großen Unternehmen. Kleine und mittlere Unternehmen repräsentieren die zweitgrößte Gruppe, während weniger als 10 Prozent der Befragten in Kleinstunternehmen tätig sind.

Mitarbeiter

1 bis 10	5 %
11 bis 50	13 %
51 bis 250	16 %
251 bis 1.000	29 %
Über 1.000	37 %

Umsatz

Weniger als 2 Millionen Euro	9 %
2 bis 10 Millionen Euro	11 %
10 bis 50 Millionen Euro	29 %
50 bis 250 Millionen Euro	20 %
Über 250 Millionen Euro	31 %

n = 170

Altersgruppe

Die größte Altersgruppe stellen die 50- bis 59-Jährigen mit rund einem Drittel der Teilnehmer. Ähnlich viele Teilnehmer liegen in der Altersgruppe zwischen 40 und 49 Jahren. Nicht einmal 10 Prozent sind jünger als 30 Jahre.

Unter 20 Jahren	1 %
20–29 Jahre	7 %
30–39 Jahre	19 %
40–49 Jahre	29 %
50–59 Jahre	32 %
60 Jahre oder älter	12 %

n = 174

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen, bei „Marktsegment“ waren Mehrfachantworten möglich

LET'S END THE IMPOSSIBLE!

Ansprechpartner

Jens Schmidt
Tel. +49 69 505044-298
jens.schmidt@wisag.de

Sonja Ghahremani
Tel. +49 69 505044-569
sonja.ghahremani@wisag.de

Herausgeber

WISAG Facility
Service Holding SE
Herriotstraße 3
D-60528 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 505044-0

www.nachhaltigkeitsradar.de

www.wisag.de

Veröffentlicht im Juli 2024