

Nachhaltig verpflichtet:

# FM neu gestalten!

Wie beeinflussen die Nachhaltigkeitspflichten von Unternehmen die Facility-Service-Branche? Diese Studie gibt Antworten.



# Auf einen Blick:

Stellenwert, Motivation, Hürden – seit 2011 befragt die WISAG Immobilienexperten zu allen wichtigen Aspekten rund um nachhaltige Immobilienbewirtschaftung.

Das 13. WISAG Nachhaltigkeitsradar untersucht, wie Unternehmen auf die Nachhaltigkeitspflichten reagieren – und wie sich dies auf die Facility-Service-Branche auswirkt. Insbesondere das Lieferketten-sorgfaltspflichtengesetz (LkSG) und die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) haben die Anforderungen grundlegend verändert.

Die Onlineumfrage lief vom 21. Oktober 2024 bis 13. Dezember 2024. Teilgenommen haben 326 Experten aus der Immobilienbranche. Inzwischen hat die EU die Nachhaltigkeitsregulierung überarbeitet. Unter anderem werden Berichtspflichten (CSRD) verschoben und die europäische Lieferkettenrichtlinie (CSDDD) abgeschwächt. Politische Prioritäten verändern sich schnell – mit großem Einfluss auf die Unternehmen. Die Ergebnisse dieser Studie haben auch unter den veränderten Vorzeichen Geltung, denn die EU-Gesetze werden nicht trivialer, auch wenn sie entschlackt werden.

Die Zahlen geben den Anteil der Teilnehmenden an, der einer Aussage zustimmt und eher zustimmt.

3/4

geben an, dass die hohen ESG-Anforderungen im Alltagsgeschäft spürbar sind.



83%

gehen davon aus, dass der Bedarf an digitalen Technologien steigt, um ESG-Anforderungen zu bewältigen.



74%

sehen Facility-Service-Dienstleister als wertvolle Berater bei der Umsetzung der ESG-Regularien.

70%

erwarten von Dienstleistern, dass sie ihre eigenen Prozesse nachhaltiger ausrichten.



52%

sehen regelmäßige interdisziplinäre Abstimmungsrunden zwischen FM-Dienstleister und Auftraggeber als wichtige Form der Zusammenarbeit.

# Inhaltsverzeichnis

## Nachhaltigkeitspflichten:

**4** Ausgangslage

**7** Auswirkungen

**11** Unterstützer

**16** Maßnahmen

**21** Statistik

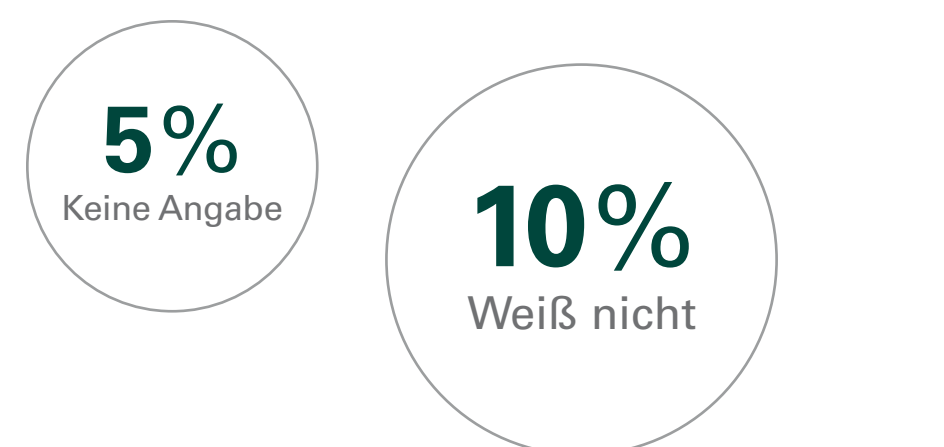


Nachhaltigkeitspflichten

# Ausgangslage

# Wirtschaftliche Realität bestimmt den Kurs

Die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien tritt aufgrund des aktuell angespannten Marktumfeldes in den Hintergrund. Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu?



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

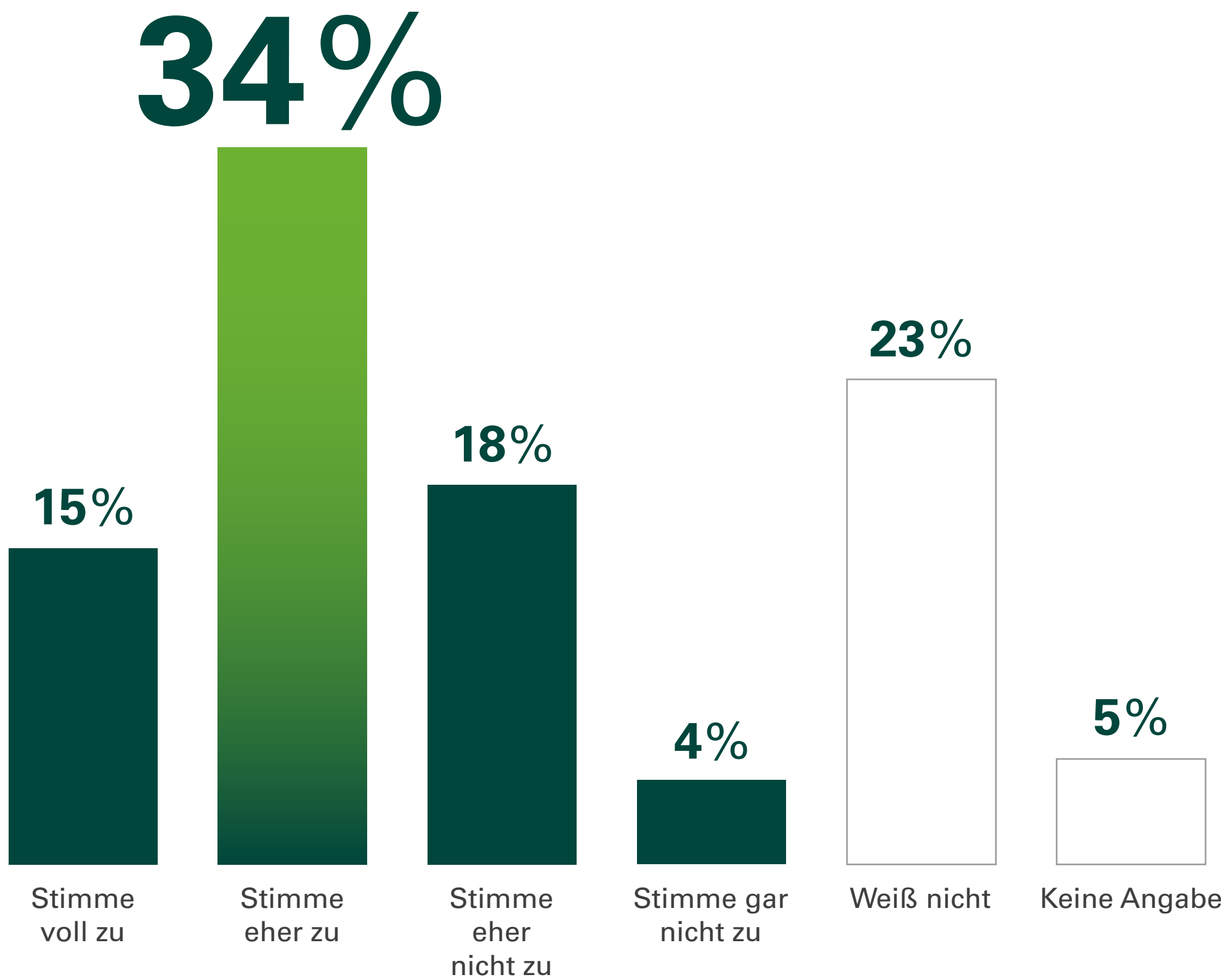
Das schlechte Marktumfeld bringt viele Unternehmen in eine Zwickmühle: Theoretisch müssten sie ihre Ressourcen zur Abfederung des wirtschaftlichen Drucks nutzen, stattdessen sind hohe Investitionen fällig, um die Nachhaltigkeitspflichten zu stemmen. Daher können nur wenige Unternehmen Nachhaltigkeit zurückstellen.

# Ein Anker für Wertstabilität

Die nachhaltige Ausrichtung von Immobilien verhindert „Stranded Assets“ (Immobilien mit hohem Ertragsverlust). Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu?

|                      | Asset Management | Eigentümer |
|----------------------|------------------|------------|
| Stimme voll zu       | 47 %             | 25 %       |
| Stimme eher zu       | 12 %             | 38 %       |
| Stimme eher nicht zu | 12 %             | 29 %       |
| Stimme gar nicht zu  | 12 %             | 0 %        |
| Weiß nicht           | 18 %             | 8 %        |
| Keine Angabe         | 0 %              | 0 %        |

Gesamtstichprobe



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

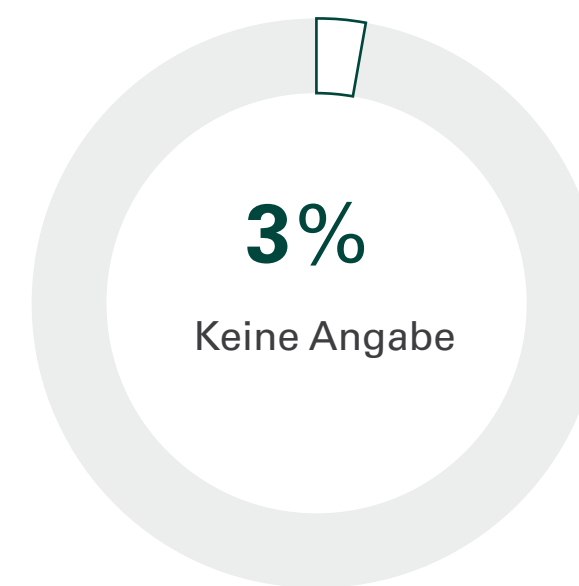
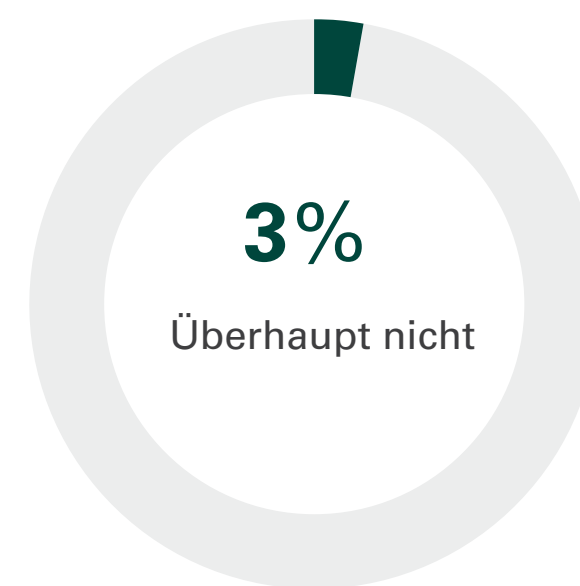
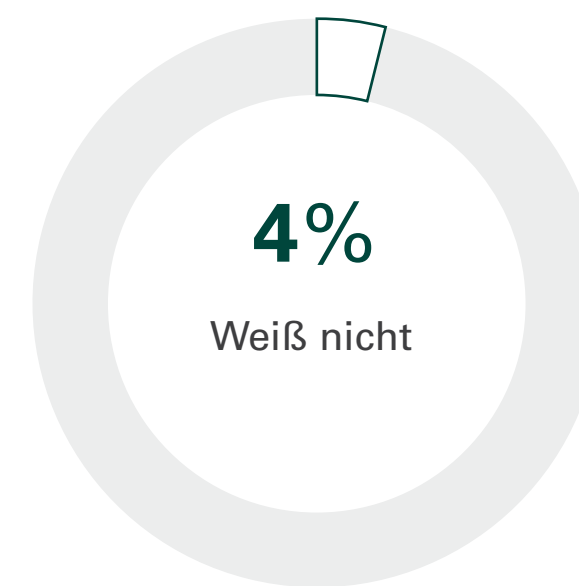
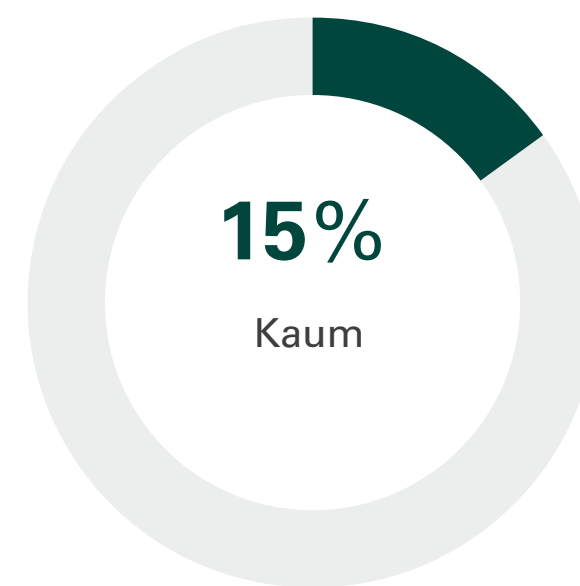
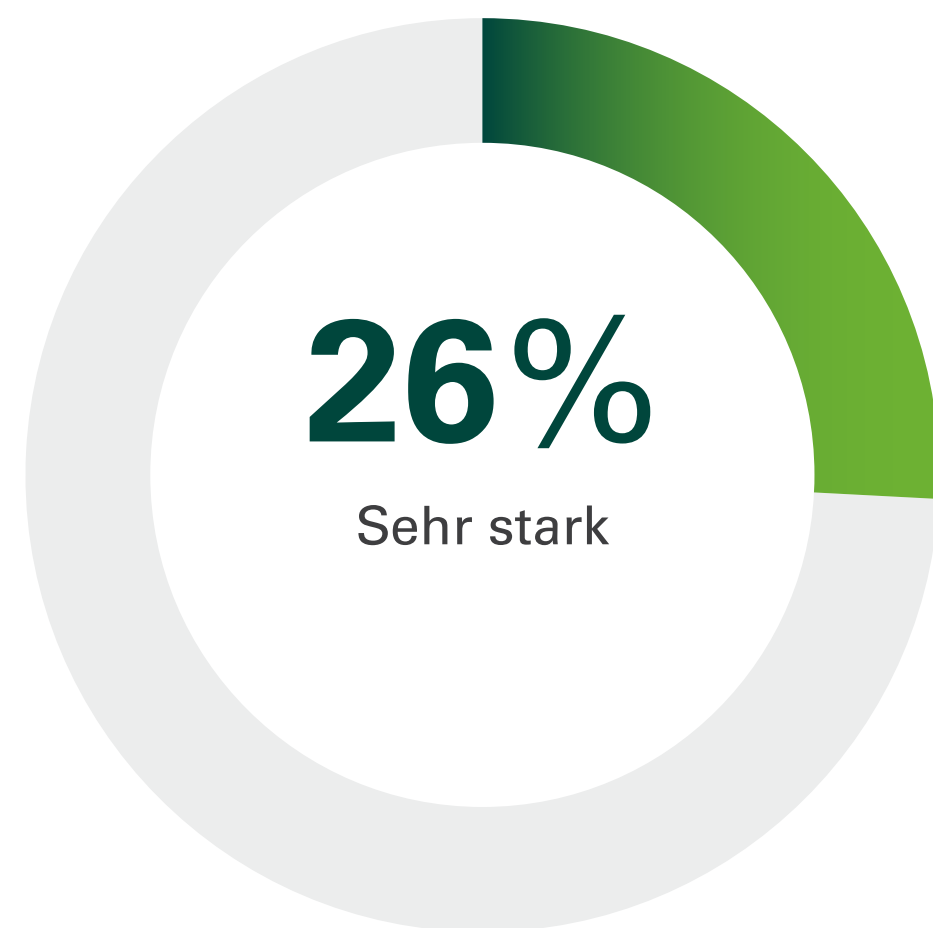
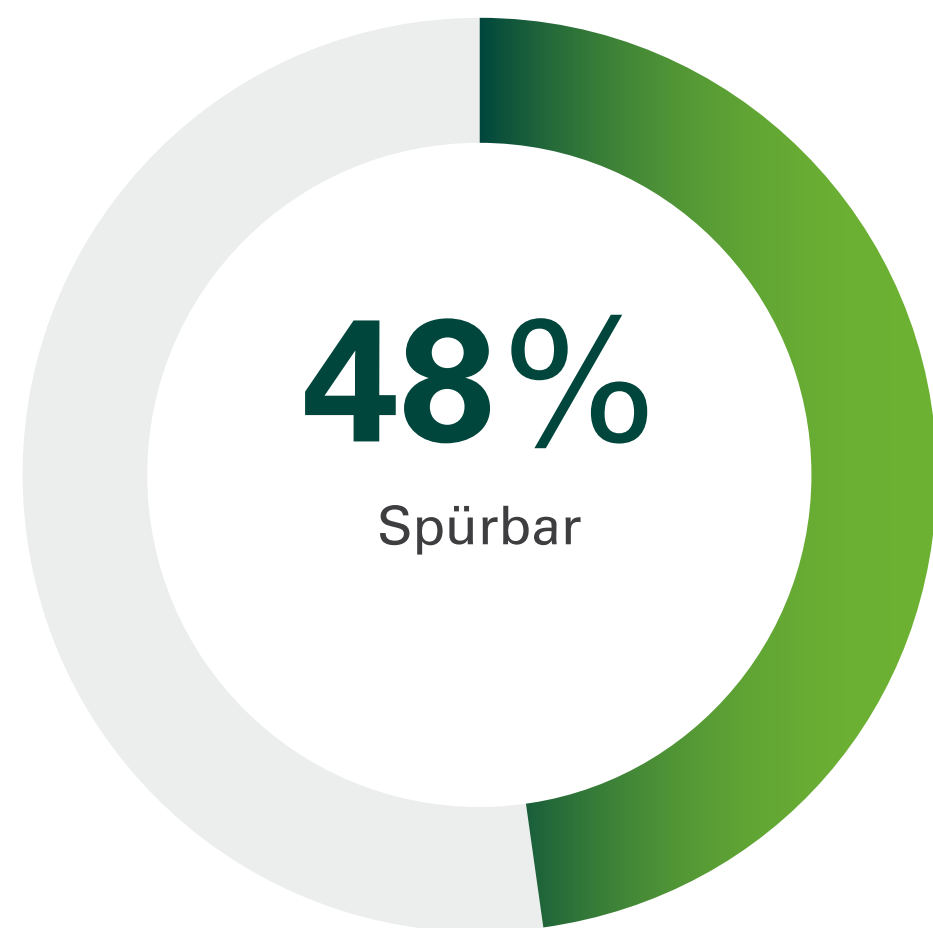
Die nachhaltige Ausrichtung ist ein wertvolles Instrument, um Kapitalanlagen gegen Ertragsverluste abzusichern. Davon sind insbesondere Eigentümer und Asset Manager überzeugt, also diejenigen, deren Kernaufgabe es ist, Stranded Assets zu verhindern. Diese klare Zustimmung zeigt, dass Nachhaltigkeit als Chance erkannt wird.

An aerial photograph of a dense tropical forest, showing a variety of green foliage and tree canopies. A solid green diagonal band runs from the top-left corner towards the bottom-right, partially obscuring the forest image. The text is positioned within this green band.

Nachhaltigkeitspflichten  
**Auswirkungen**

# ESG-Regularien als Hemmschuh für das Geschäft

Wie stark wirken sich die komplexen Regelungen zur Nachhaltigkeit auf Ihre Geschäftstätigkeit bzw. Ihren Arbeitsalltag aus?

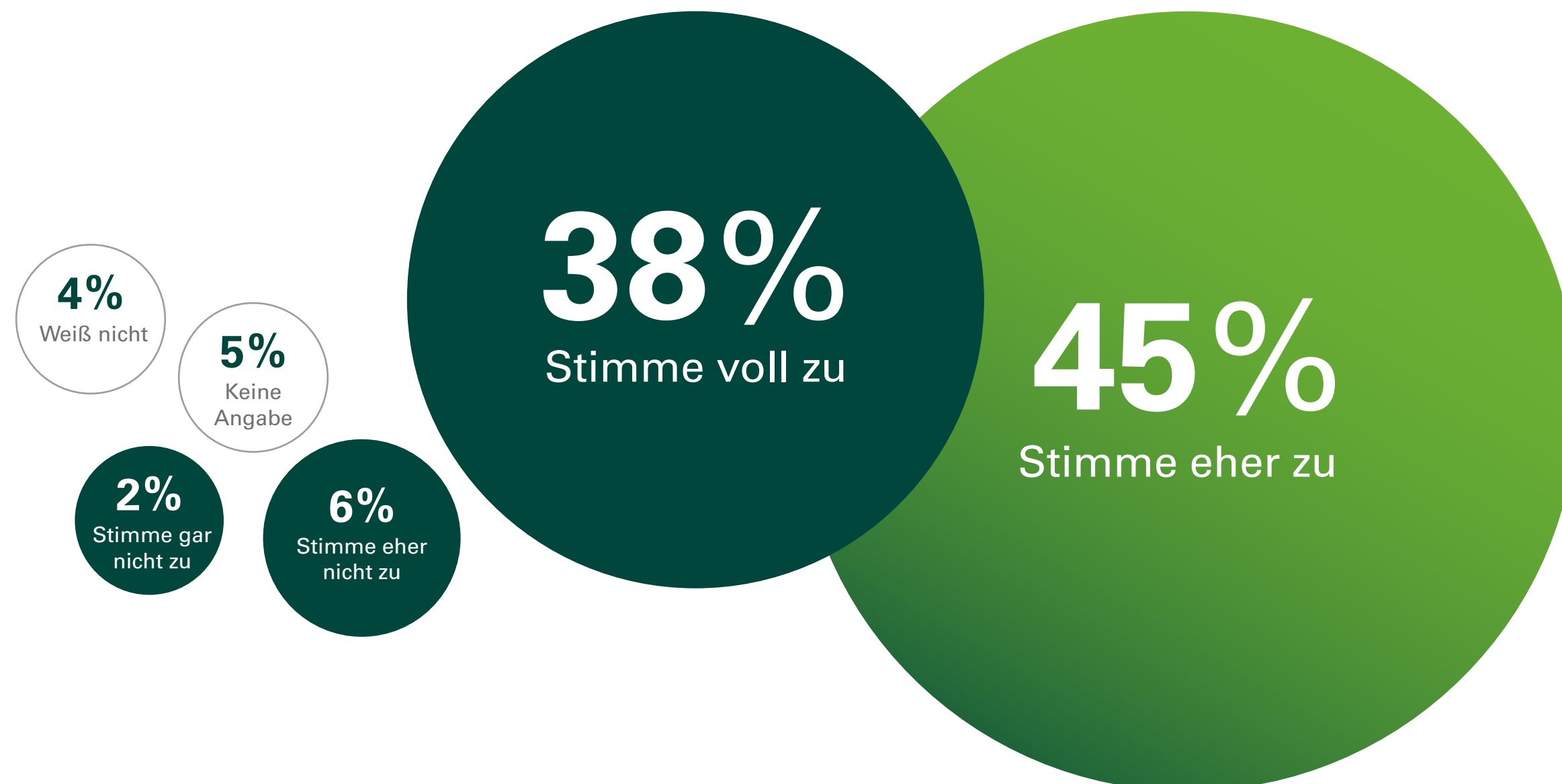


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), nur eine Antwort möglich. Abweichung von 100% aufgrund von Rundungen.

Die komplexen Regelungen zur Nachhaltigkeit prägen die Geschäftstätigkeit und den Berufsalltag spürbar oder sogar sehr stark. Den Anforderungen gerecht zu werden, fordert Arbeitszeit und finanzielle Ressourcen. Eine mögliche Folge: Das Geschäft leidet.

# Komplexität steigt wegen Regularien

Gestiegene Anforderungen an einen nachhaltigen Gebäudebetrieb machen die Gebäudebewirtschaftung komplexer (u. a. durch die Erfassung umfangreicher Nachhaltigkeitsdaten). Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu?

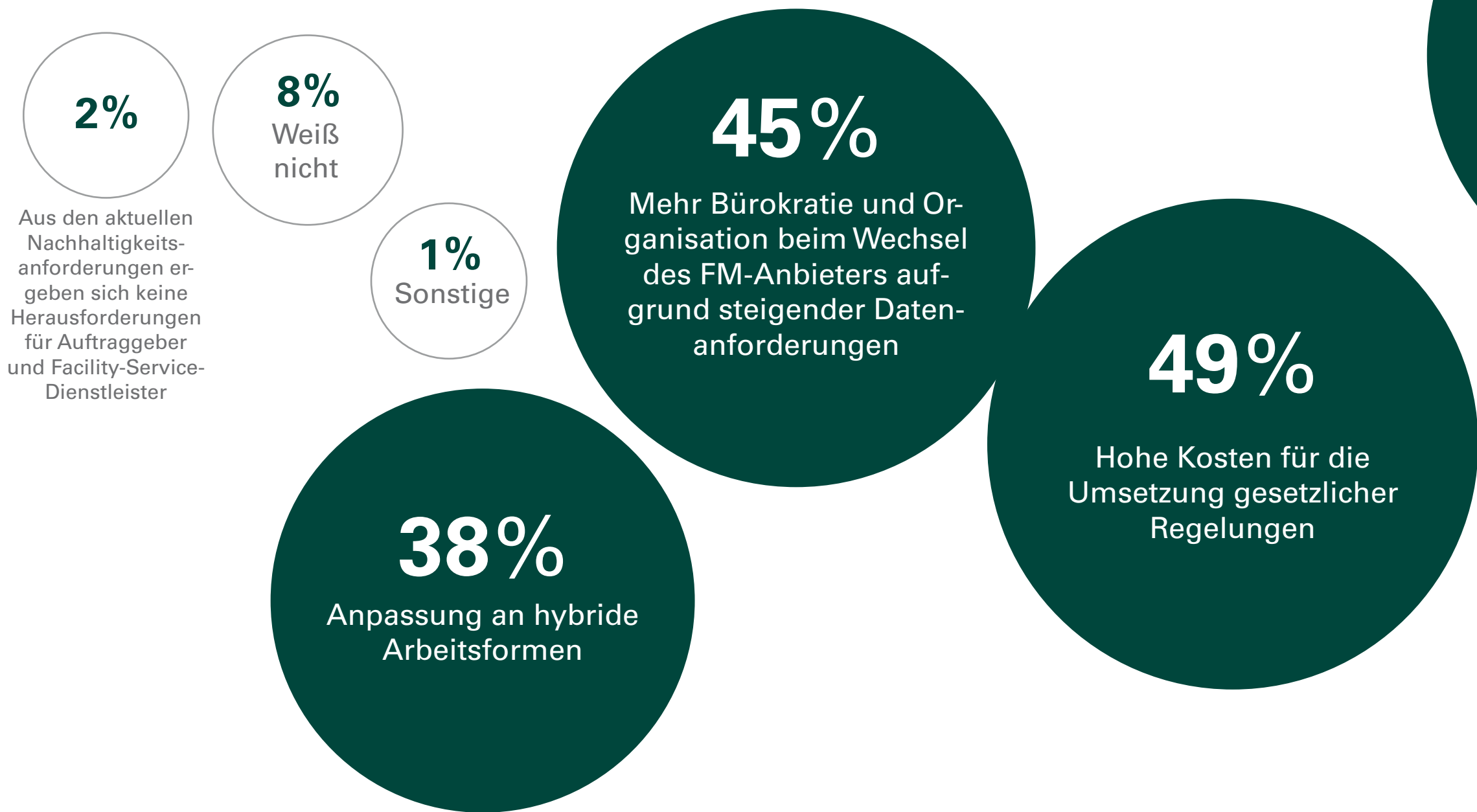


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), nur eine Antwort möglich.

Die große Mehrheit bestätigt: Die Gebäudebewirtschaftung wird durch die ESG-Regularien komplexer, sowohl für Eigentümer als auch für FM-Dienstleister.

# Green Tech: Chance und Kraftprobe

Mit welchen der folgenden Herausforderungen sind Ihrer Ansicht nach Auftraggeber und/oder Facility-Service-Dienstleister bei der Umsetzung der aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen konfrontiert?



Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

Die Top-3-Antworten fokussieren Digitalisierung: Unternehmen brauchen Fachkräfte, die intelligente Gebäude steuern können, die Technologien müssen in bestehende Systeme integriert werden und erfordern hohe Investitionen. Der Hoffnungsträger Green Tech ist kurzfristig vor allem eine Herausforderung.

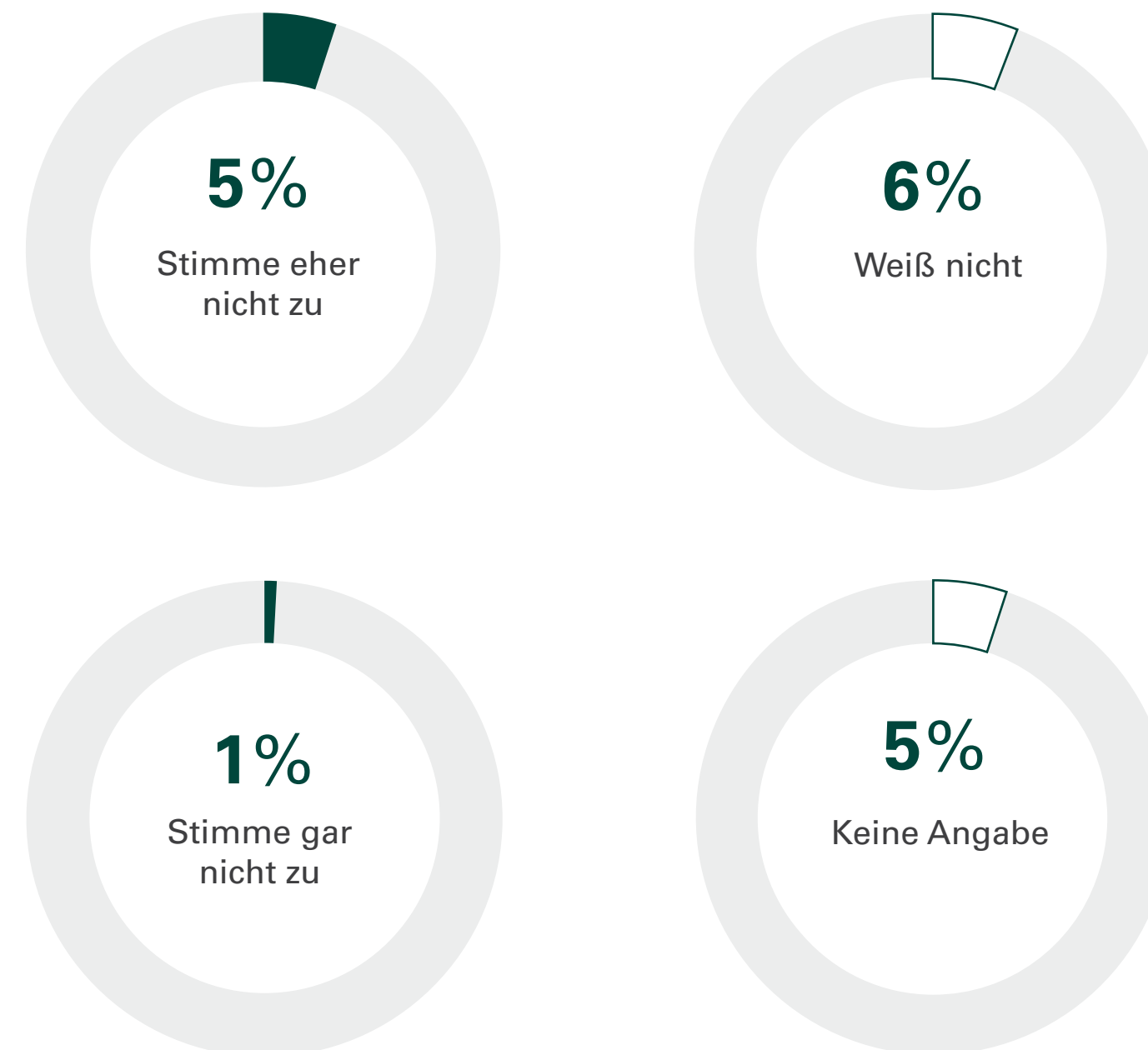
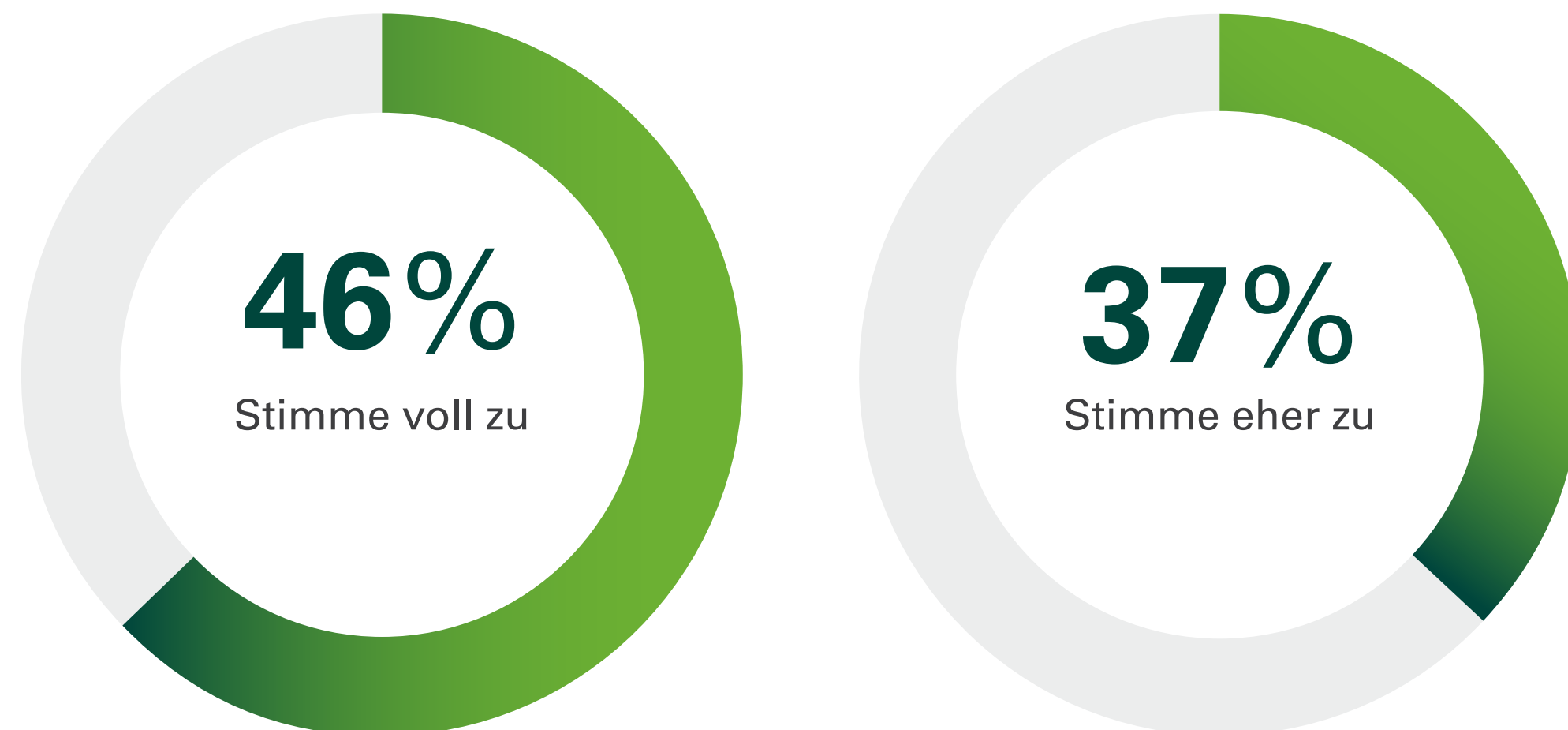


Nachhaltigkeitspflichten

**Unterstützer**

# Grüne Gebäude ticken digital

Um die komplexen Nachhaltigkeitsanforderungen zu bewältigen, wird der Bedarf an digitalen Lösungen steigen. Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu?

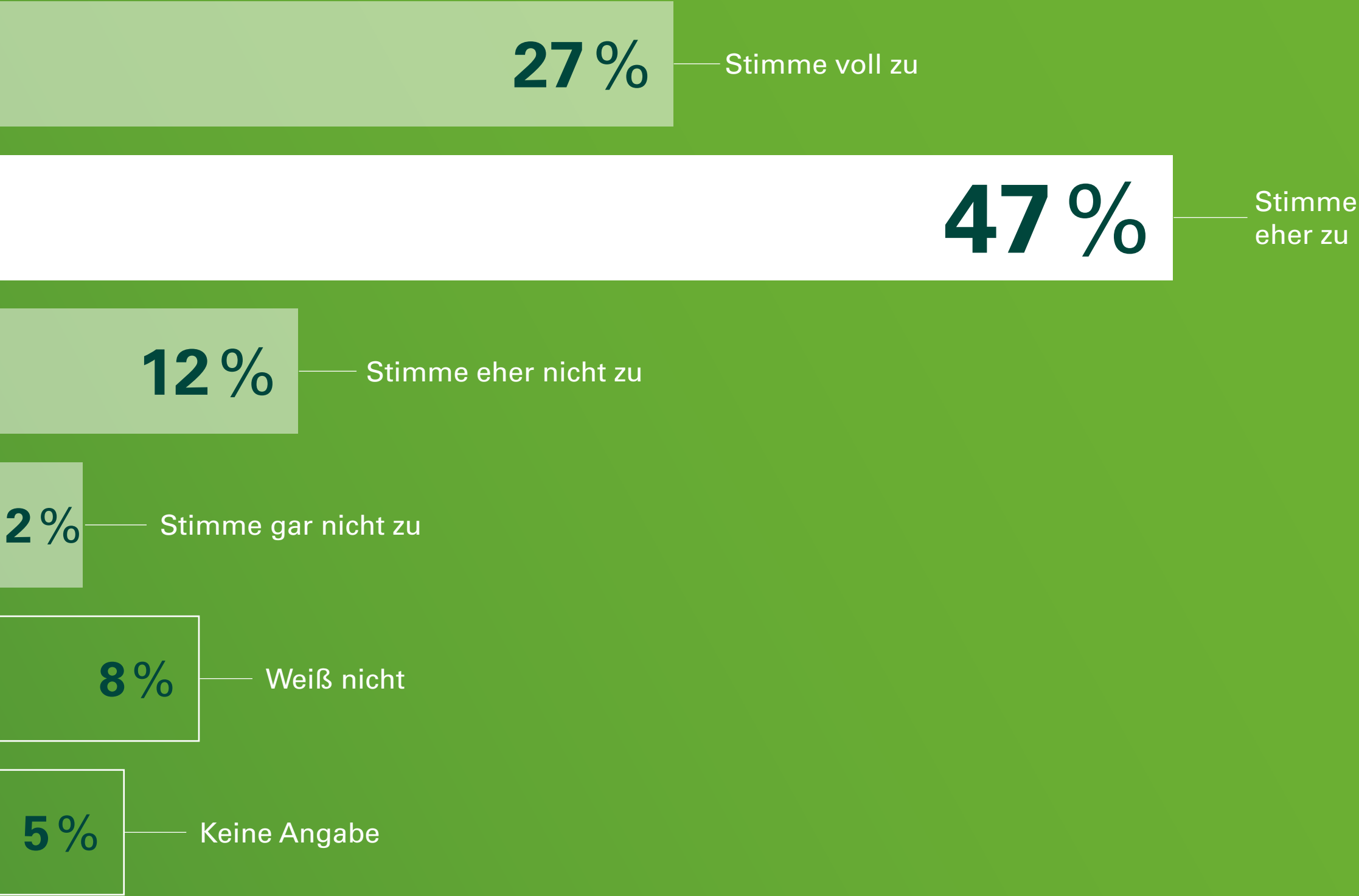


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), nur eine Antwort möglich.

Auch, wenn der Einsatz kurzfristig noch eine Herausforderung darstellt (vgl. S. 10), zeigen die Ergebnisse: Digitale Technologien wie künstliche Intelligenz, Internet of Things und Cloudcomputing machen die nachhaltige Ausrichtung von Gebäuden effizienter.

# Wegweiser für grüne Gebäude

Durch die komplexen Nachhaltigkeitsanforderungen werden Facility-Service-Dienstleister zukünftig stärker als Berater gefragt sein. Inwieweit stimmen Sie der Aussage zu?

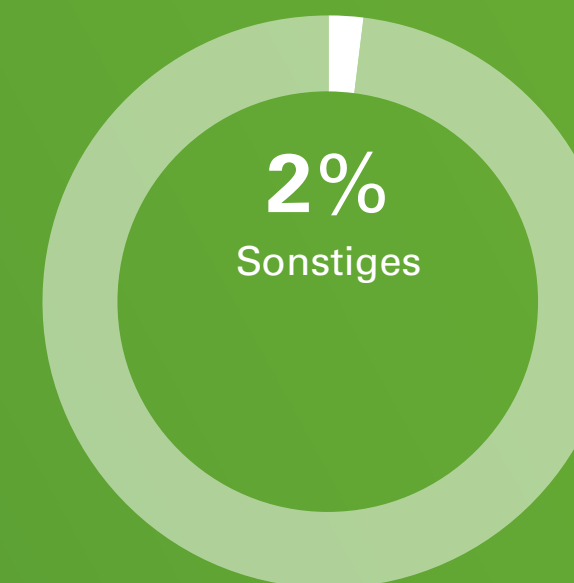
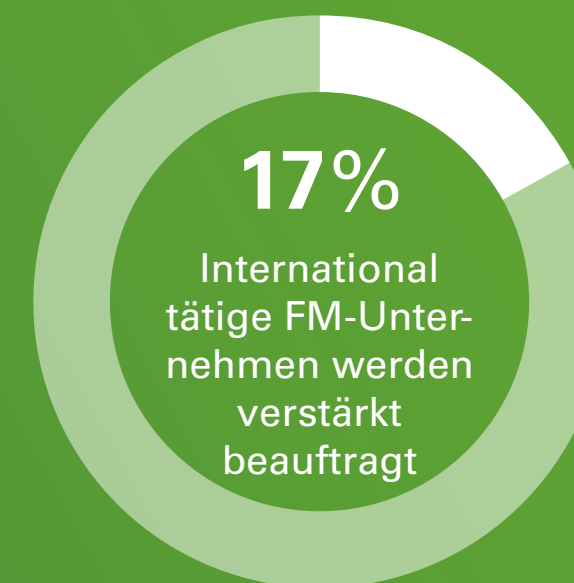
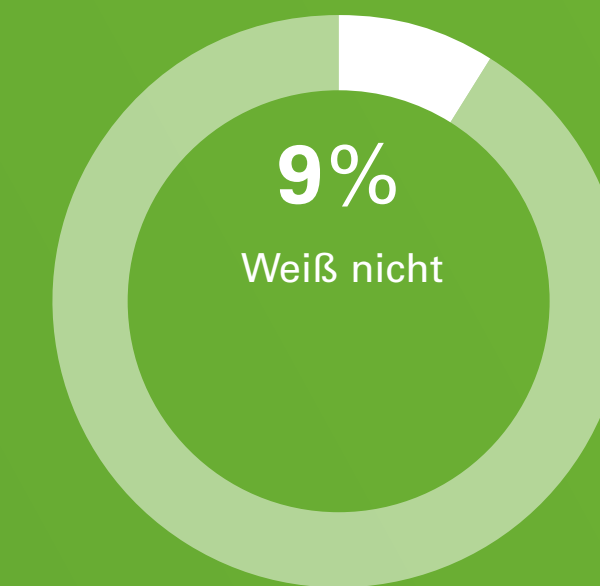
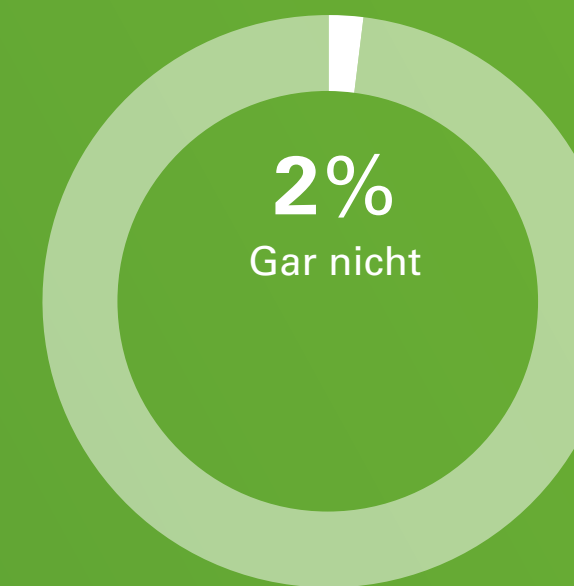
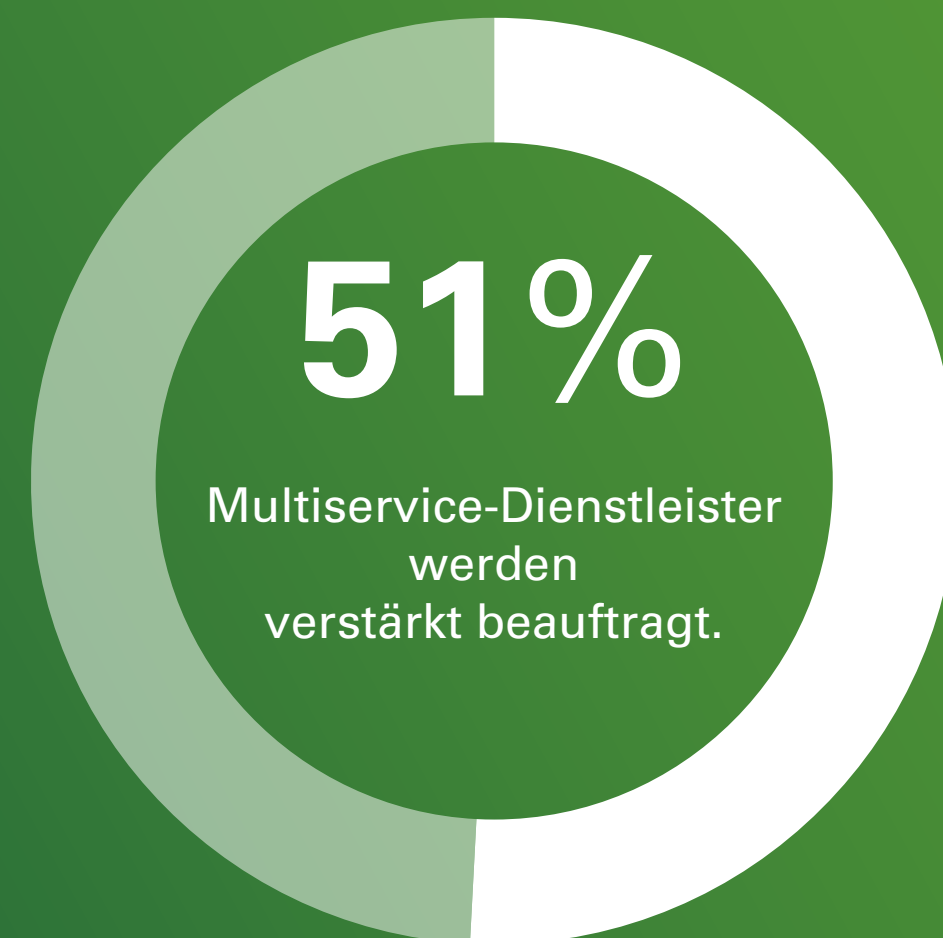


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), nur eine Antwort möglich. Abweichung von 100% aufgrund von Rundungen.

Facility-Service-Dienstleister sind für Unternehmen ein Schlüssel zur grünen Transformation. Eine klare Mehrheit der Studienteilnehmer sieht in ihnen wertvolle Berater, die bei der Umsetzung der ESG-Regularien unterstützen können.

# Grüne Spezialisten sind gefragt

Wie werden die komplexen Nachhaltigkeitsanforderungen Ihrer Einschätzung nach die FM-Branche (FM = Facility Management) am ehesten verändern?

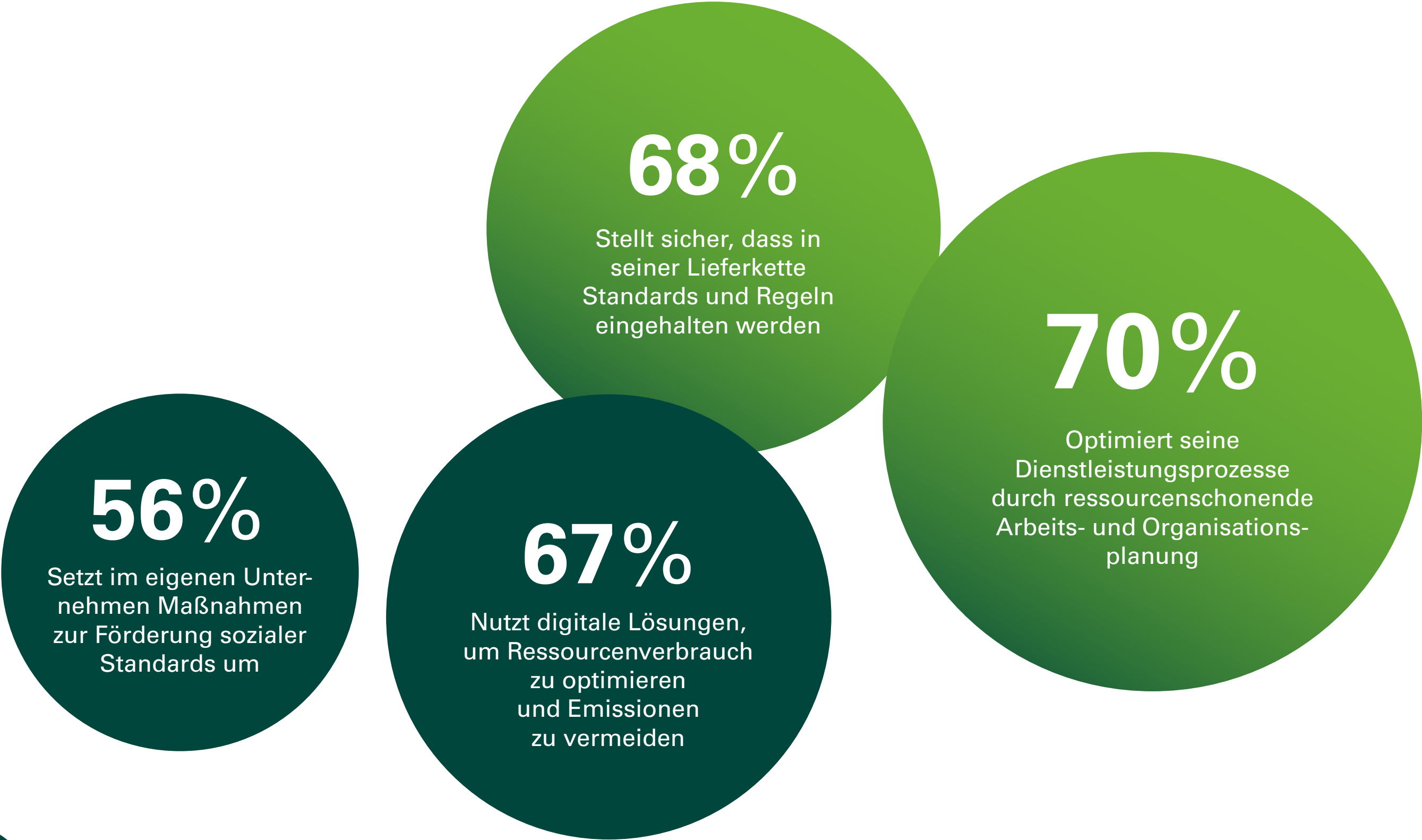
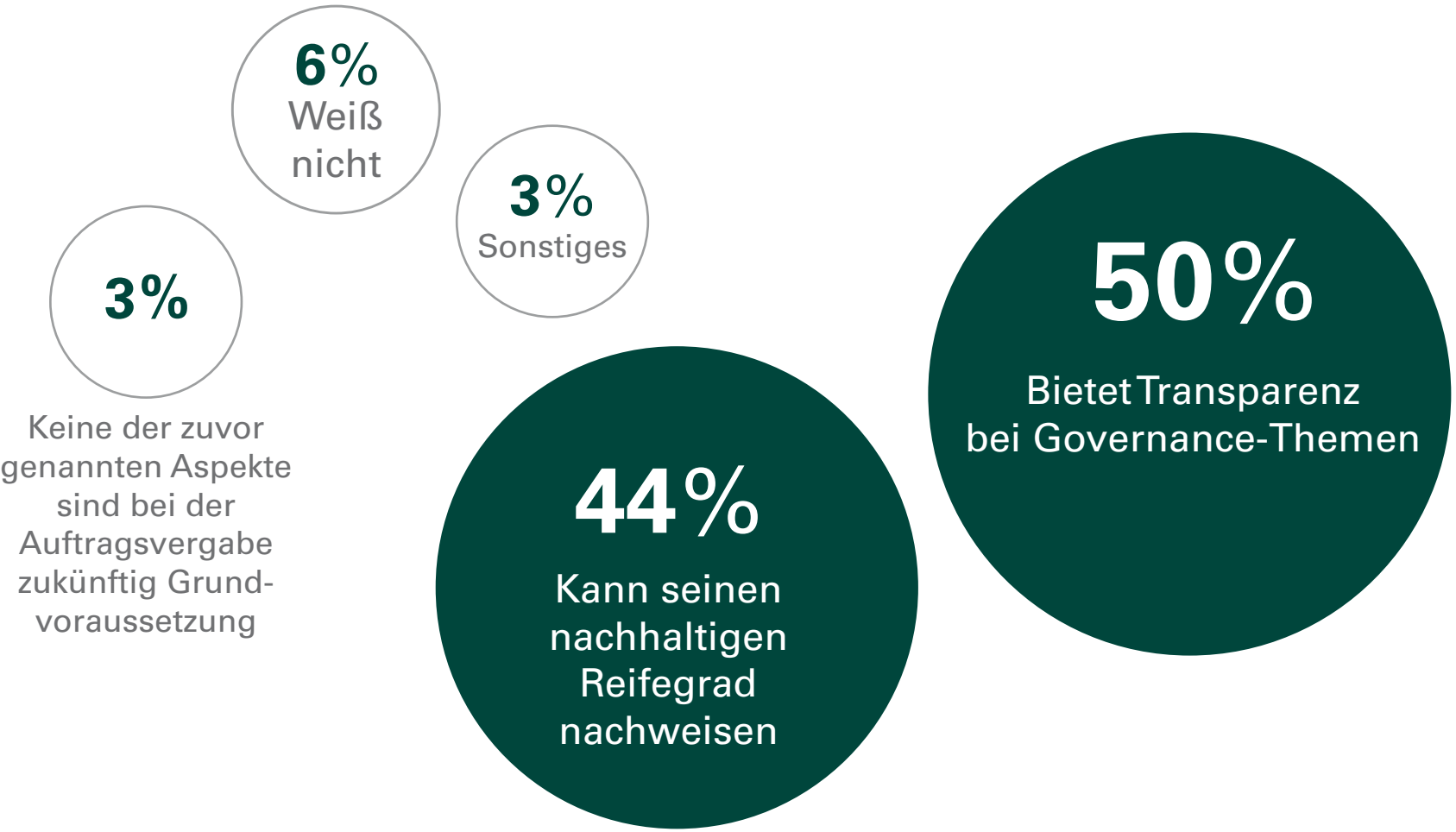


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

Auch hier zeigt sich deutlich, welche Qualitäten von FM-Dienstleistern im Zuge der grünen Transformation gefragt sind: Es werden immer mehr Spezialisten für Nachhaltigkeit gesucht. Viele Teilnehmende sehen zudem wachsende Bedarfe für Multiservice-Dienstleister bzw. Kooperationen mit Start-ups. Sie hoffen vermutlich auf Synergieeffekte und interdisziplinäre Zusammenarbeit, um die komplexen Nachhaltigkeitsanforderungen bewältigen zu können.

# Nachhaltigkeit ist Pflicht für FM-Dienstleister

Welche der folgenden Aspekte sind für Auftraggeber künftig Grundvoraussetzung(en) bei der Auswahl ihrer Facility-Service-Dienstleister?



Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

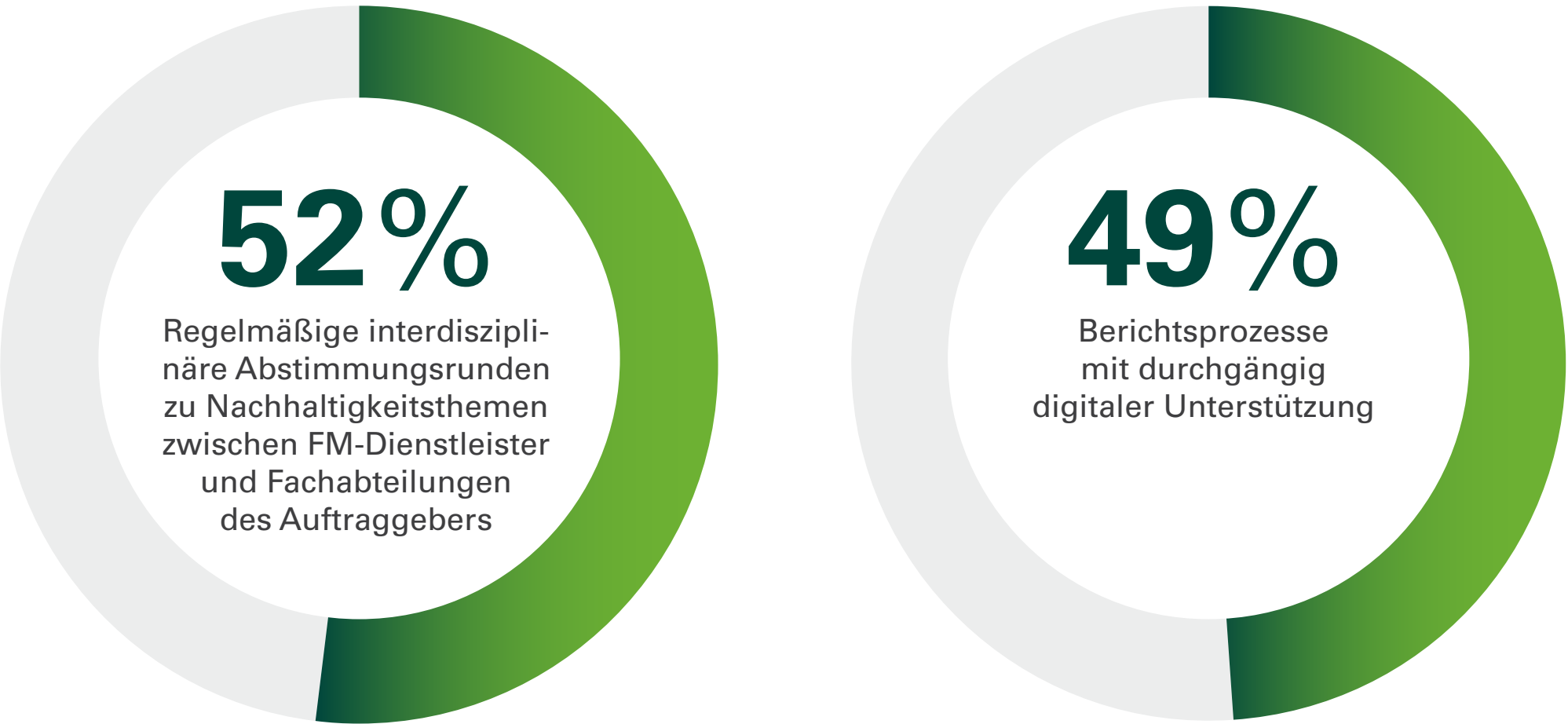
Die Erwartung der Befragten ist klar: FM-Dienstleister müssen ihre Prozesse und ihre Lieferkette nachhaltig aufstellen sowie digitale Technologien nutzen, die bei der nachhaltigen Ausrichtung unterstützen. Nur dann kommen sie für eine Beauftragung in Frage. Nachhaltigkeits-Ratings wie EcoVadis spielen eine geringere Rolle. Das ist interessant, da sie im Unternehmensalltag bei Ausschreibungen entscheidend sind, um eine nachhaltige Performance zu belegen.

An aerial photograph of a wind farm. In the foreground, a large white wind turbine is partially visible, its three blades extending towards the top of the frame. The landscape below is a patchwork of green fields, with a winding road or path cutting through them. In the distance, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky. The image is framed by green diagonal overlays on the left and right sides.

Nachhaltigkeitspflichten  
**Maßnahmen**

# Nachhaltigkeit braucht Abstimmung

Welche der folgenden Möglichkeiten einer Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Facility-Service-Dienstleister könnten Sie sich zukünftig vorstellen, um den komplexeren Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht zu werden?

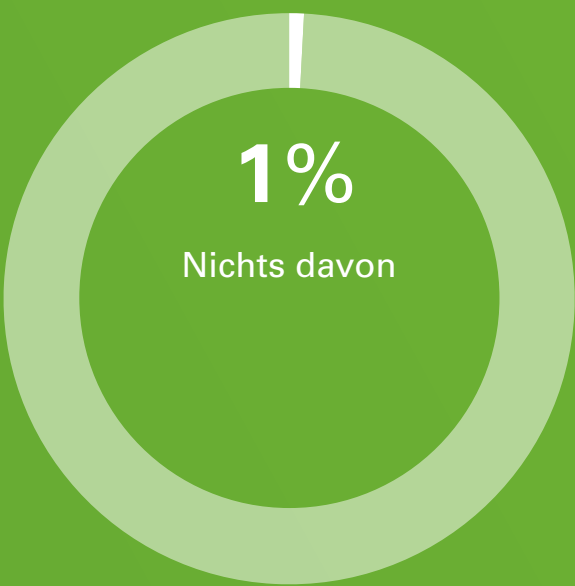
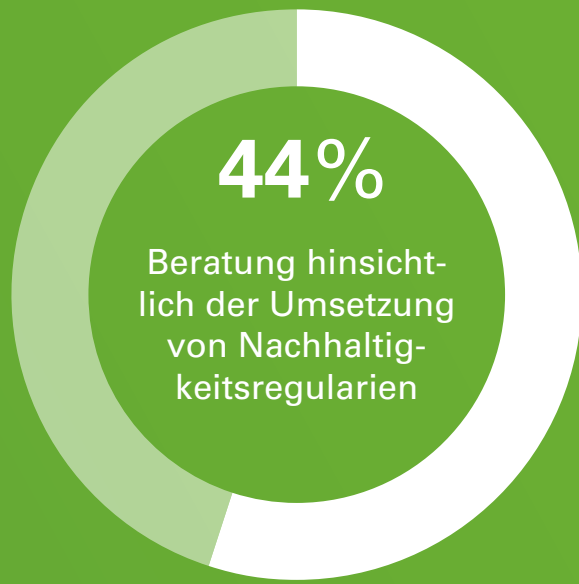
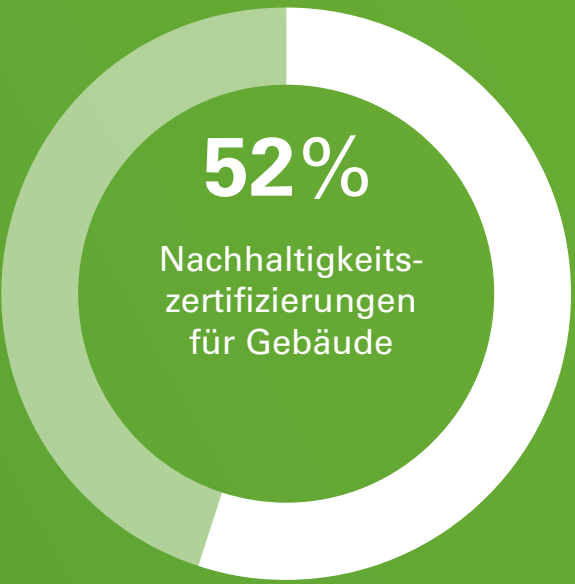
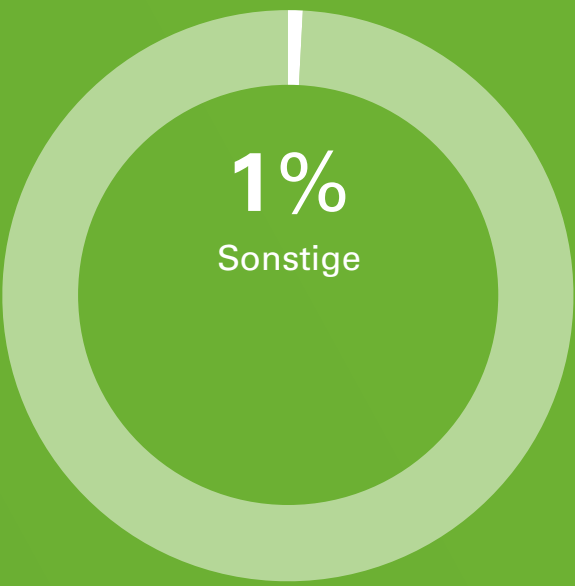
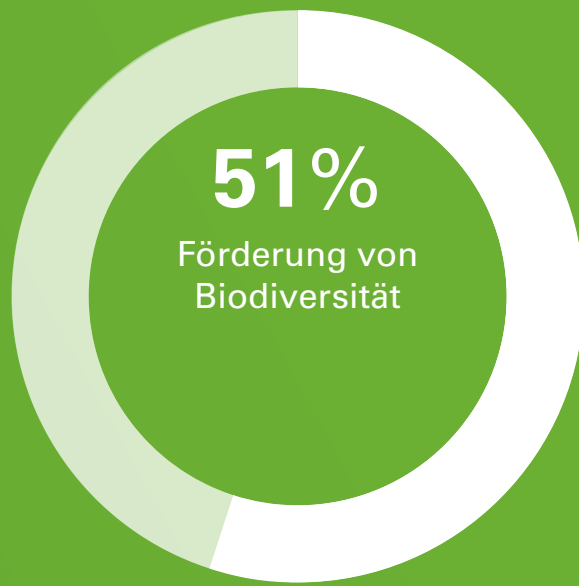
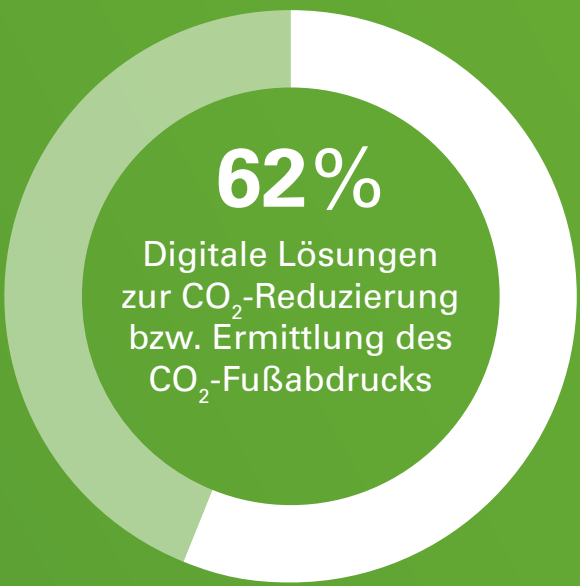
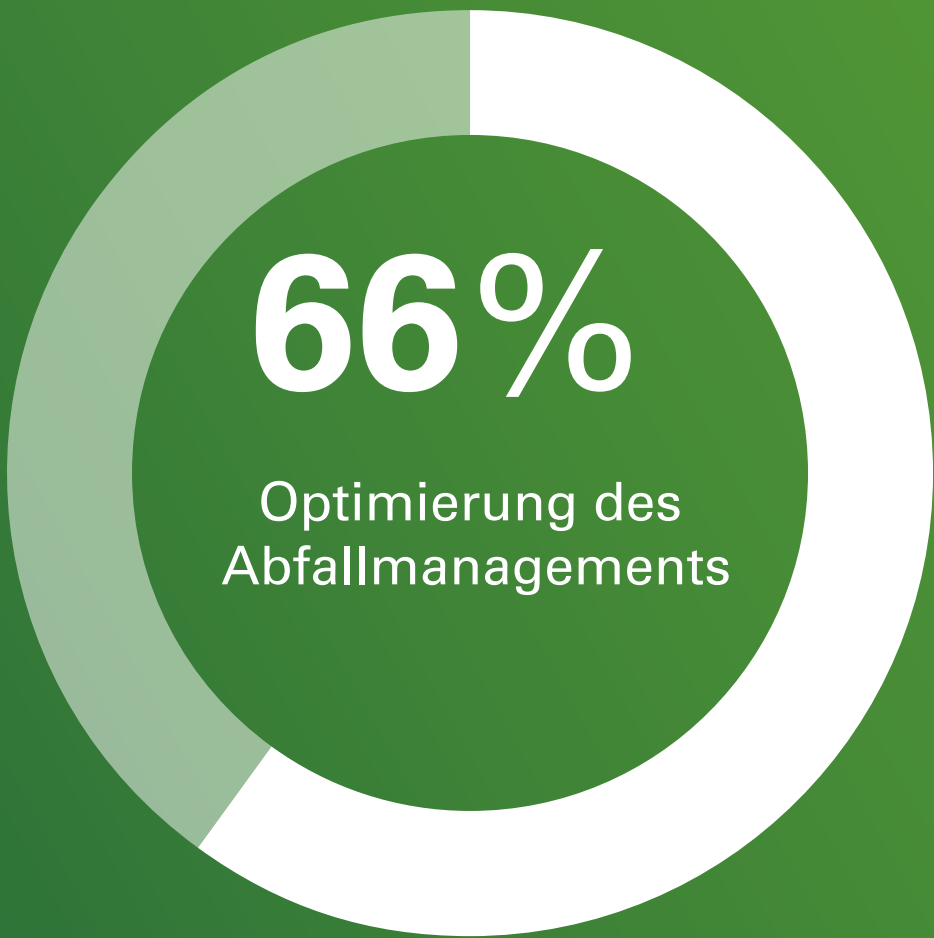
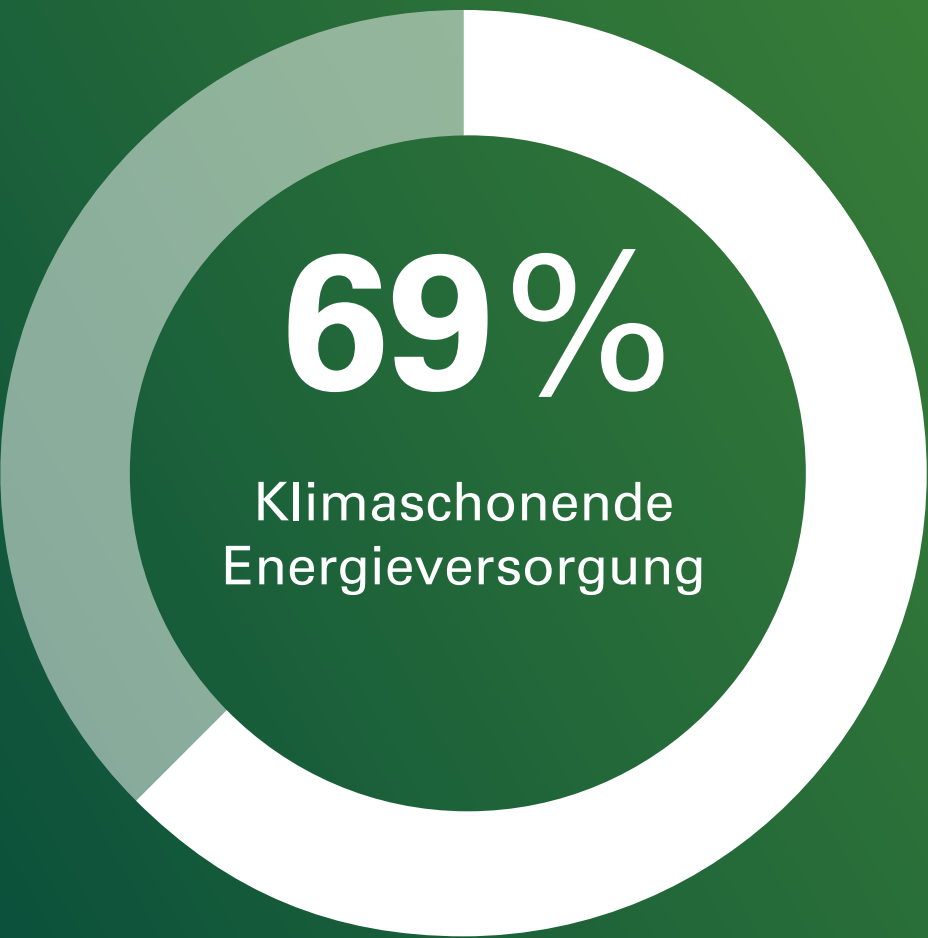


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

Beliebteste Form der Zusammenarbeit: der regelmäßige Austausch zwischen FM-Dienstleistern und den Fachabteilungen der Auftraggeber. Die Ergebnisse zeigen insgesamt, dass ein partnerschaftliches Miteinander und digitale Unterstützung wichtiger sind als Boni und längere Vertragslaufzeiten.

# Energie und Abfall haben Priorität

Welche Maßnahmen zum Umweltschutz stehen durch die komplexeren Nachhaltigkeitsanforderungen bei der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung im Fokus?



Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

Energieversorgung und Abfallmanagement – diese Maßnahmen stehen durch die komplexeren Regularien ganz oben auf der Agenda. Es folgen digitale Lösungen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und nachhaltige Alternativen für Verbrauchsmaterialien.

# Green Tech für soziale Maßnahmen

Welche Maßnahmen im sozialen Bereich stehen durch die komplexeren Nachhaltigkeitsanforderungen bei der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung im Fokus?

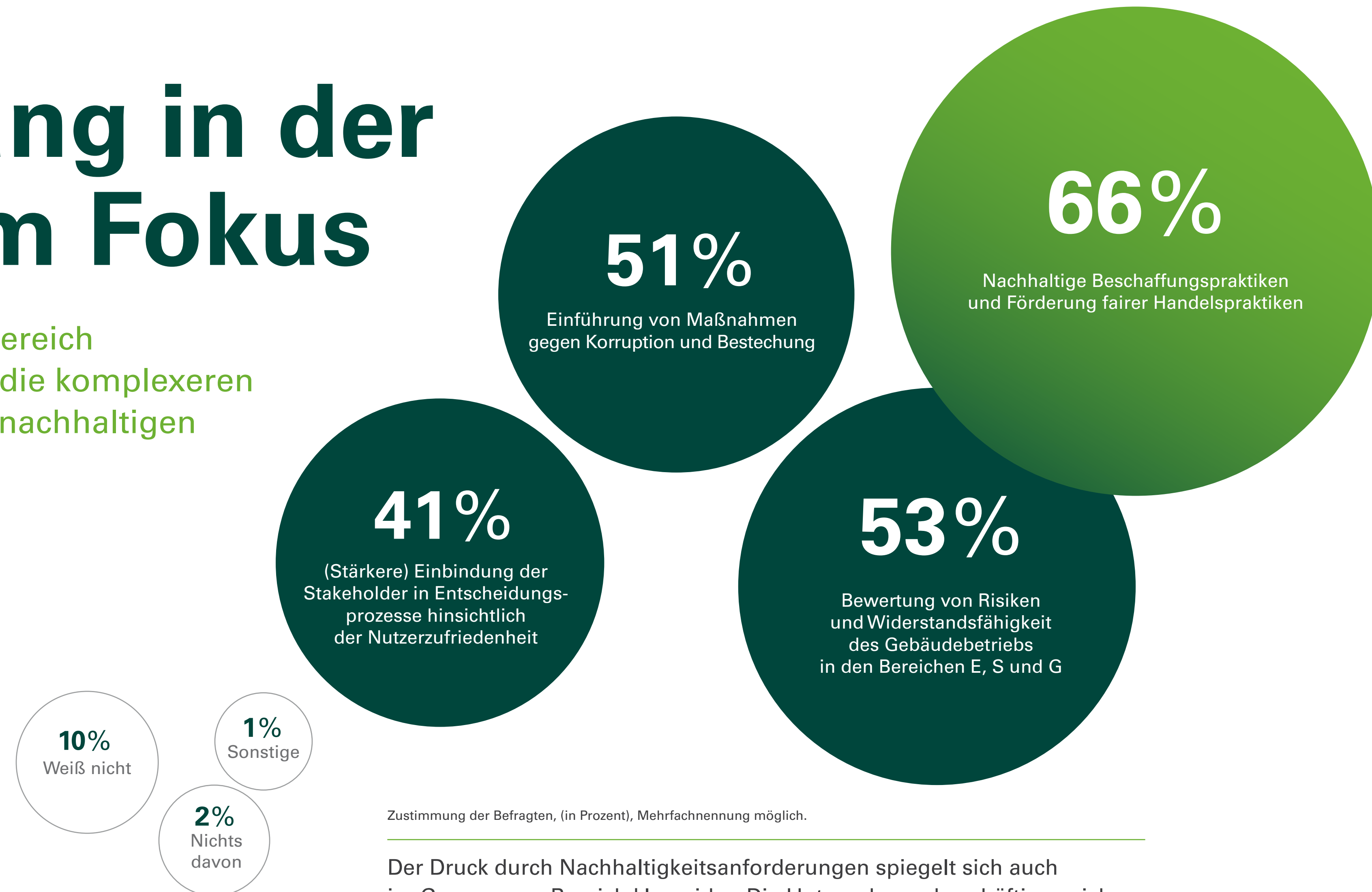


Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

An der Spitze der Maßnahmen steht die Einrichtung einer nachhaltigen Mobilitätsstruktur, etwa E-Ladestationen. Doch auch die technische Infrastruktur für mobiles Arbeiten, Diversität und Gesundheitsmanagement stehen hoch im Kurs. Positiver Nebeneffekt: Die Maßnahmen entsprechen nicht nur den Nachhaltigkeitsanforderungen, sondern können auch das Image eines Arbeitgebers im Wettbewerb um die besten Talente stärken.

# Verantwortung in der Lieferkette im Fokus

Welche Maßnahmen im Governance-Bereich (Unternehmensführung) stehen durch die komplexeren Nachhaltigkeitsanforderungen bei der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung im Fokus?



Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Mehrfachnennung möglich.

Der Druck durch Nachhaltigkeitsanforderungen spiegelt sich auch im Governance-Bereich klar wider: Die Unternehmen beschäftigen sich größtenteils mit fairen Handelspraktiken, der Bewertung von Risiken und Anti-Korruptions-Maßnahmen.

A man and a woman are standing in an office, looking at a document held by the man. The woman is wearing glasses and a grey blazer, while the man is wearing a mustard-colored sweater. The background shows a window and some office furniture. The image is framed by a green diagonal overlay on the left and top right.

Nachhaltigkeitspflichten

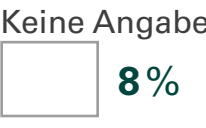
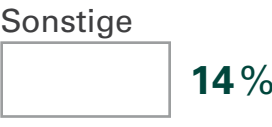
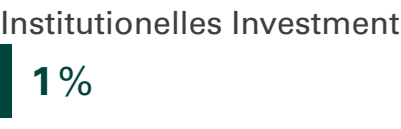
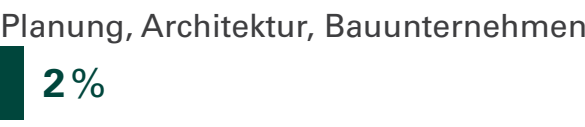
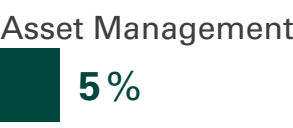
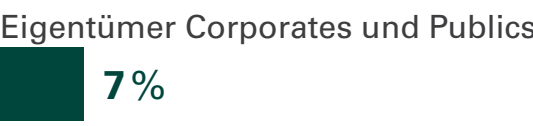
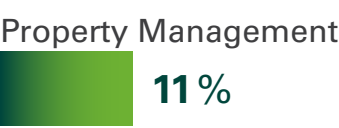
# Statistik

# Stichprobe

## Branchenzugehörigkeit

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

In welcher Branche sind Sie tätig?

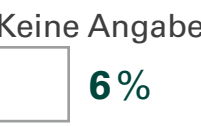
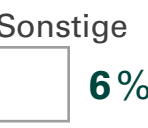
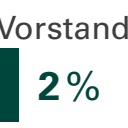
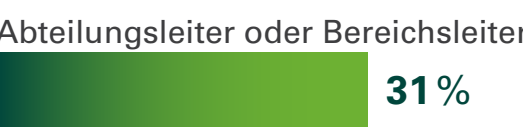


N = 326

## Funktion

Mehr als die Hälfte der Teilnehmer hatte eine Führungsposition inne.

Welche Position üben Sie in Ihrem Unternehmen aus?

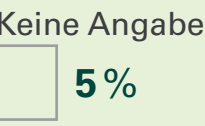
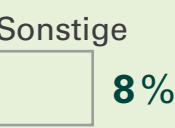


N = 326

## Rolle

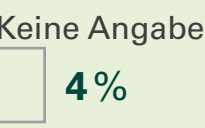
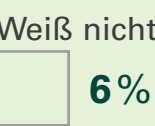
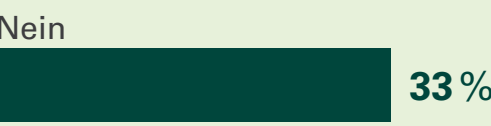
Zwei Drittel der Teilnehmer waren Auftraggeber von Facility Services, mehr als die Hälfte aller Teilnehmer war an Entscheidungen zur nachhaltigen Ausrichtung beteiligt.

In welche der folgenden Gruppen würden Sie sich am ehesten einordnen?



N = 326

Sind Sie an Entscheidungen zur nachhaltigen Ausrichtung von Immobilien in Ihrem Unternehmen beteiligt?

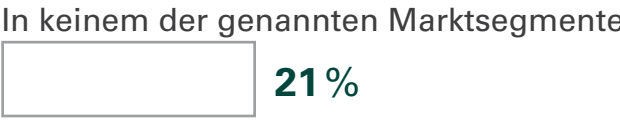
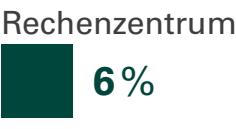
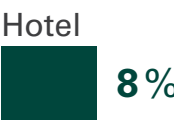
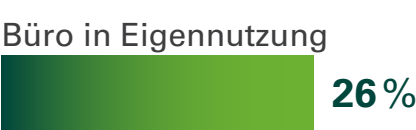


N = 326

## Marktsegment

Das Marktsegment der Büroimmobilien war am stärksten vertreten, gefolgt von Handel, Logistik und Wohnen.

In welchen Marktsegmenten sind Sie tätig?

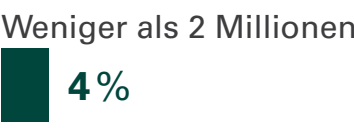
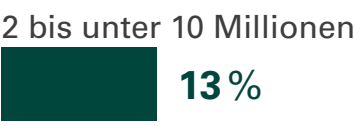
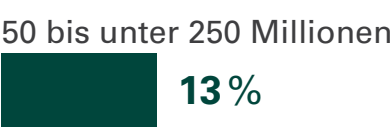
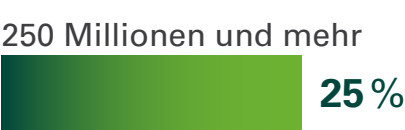


N = 326

## Unternehmensgröße

Große Unternehmen waren am stärksten vertreten, Mitarbeiter von mittelgroßen Unternehmen machten ein knappes Drittel aus.

Wie hoch war der Umsatz bzw. die Bilanzsumme Ihres Unternehmens in Deutschland im Jahr 2023 (in EUR)?



N = 326

Zustimmung der Befragten, (in Prozent), Abweichung von 100 % aufgrund von Rundungen, bei „Marktsegment“ waren Mehrfachnennungen möglich.

**Ansprechpartner**

Jens Schmidt  
Tel. +49 69 505044-298  
[jens.schmidt@wisag.de](mailto:jens.schmidt@wisag.de)

Sonja Ghahremani  
Tel. +49 69 505044-569  
[sonja.ghahremani@wisag.de](mailto:sonja.ghahremani@wisag.de)  
[www.nachhaltigkeitsradar.de](http://www.nachhaltigkeitsradar.de)

**Herausgeber**

WISAG Facility Service Holding SE  
Herriotstraße 3  
D-60528 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 505044-0  
[www.wisag.de](http://www.wisag.de)

Veröffentlicht im Mai 2025