



# Nachhaltigkeitsradar 2016

---

Aktuelle Trends nachhaltiger  
Immobilienbewirtschaftung

# Die Mieter im Fokus

Das WISAG Nachhaltigkeitsradar, eine jährliche Onlinestudie zu aktuellen Trends nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung, stellte 2016 die Mieter in den Mittelpunkt. Welchen Stellenwert hat für sie der nachhaltige Bau bzw. der nachhaltige Betrieb von Immobilien? Wie groß ist der Einfluss der Mieter auf den nachhaltigen Gebäudebetrieb? Welche Rolle spielen Green Leases, Standards und Beratungsleistungen? Mit Fragen wie diesen erfolgte eine Annäherung an das Schwerpunktthema des Nachhaltigkeitsradars 2016: die Möglichkeiten, mit nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung Mieter zu binden.

Die Mieter gehören neben anderen Marktakteuren wie Eigentümern, Investoren, Property und Asset Managern selbst zu dem Kreis der Befragten. Dadurch ist es möglich, die Ergebnisse differenziert zu betrachten und Einschätzungen der Mieter dem Gesamtergebnis bzw. der Meinung aller Adressaten gegenüberzustellen.

Um die Entwicklung bestimmter Aspekte im Zeitverlauf beobachten zu können, wurden auch diesmal wieder Fragen aus den vergangenen Jahren aufgegriffen.

## Themenfelder 2016

---

### Aus bisherigen Umfragen

- Vermietbarkeit konventionell bewirtschafteter Mietflächen
- Motive für mehr Nachhaltigkeit von Immobilien
- Vermarktungschancen nachhaltig bewirtschafteter Gebäude

### Neu hinzugekommen

- Stellenwert verschiedener Arten der Nachhaltigkeit von Immobilien
- Einfluss der Mieter auf nachhaltige Aspekte des Gebäudebetriebs
- Angebot an nachhaltigen Immobilien
- Instrumente zur Umsetzung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- Nachhaltige Ausrichtung von Immobilien
- Nutzung von Green Leases

# Methode und Stichprobe

Die Onlinebefragung zum WISAG Nachhaltigkeitsradar lief vom 23. Februar bis zum 15. Mai 2016.

Die WISAG hat 4.624 Personen direkt angeschrieben. 463 Personen nahmen an der Umfrage teil; darunter Facility Manager, Eigentümer Corporates und Publics, Mieter, Eigentümer Properties und Property Manager sowie Asset Manager, Projektentwickler und Planer, aber auch Berater und Vertreter aus der Forschung. Dabei machten Abteilungsleiter, Geschäftsführer und Vorstände mehr als die Hälfte der Befragten aus.

Auf verschiedenen Skalen von 1 (Ja) bis 5 (Nein) bzw. mit „Ja“ oder „Nein“ und mit Freitextantworten

## 463 Experten aus der Immobilienbranche nahmen Stellung

konnten die Befragten Stellung zu unterschiedlichen Aspekten von Nachhaltigkeit in der Gebäudebewirtschaftung nehmen.

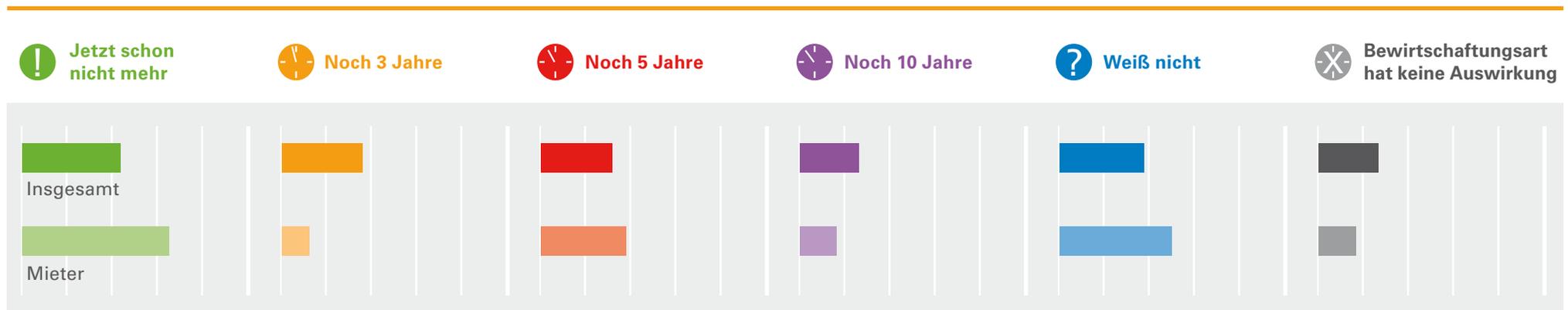
# Mieter sorgen für Wandel

Es hat seinen Grund, dass die Mieter im Fokus des Nachhaltigkeitsradars 2016 stehen. Denn ein Ergebnis der vorangegangenen Befragung ließ aufhorchen: Für konventionell bewirtschaftete Mietflächen werden Eigentümer künftig Preisabschläge hinnehmen müssen. Die Zahl derjenigen, die einen akuten bzw. mittelfristigen Handlungsbedarf sehen, ist

seit der letzten Umfrage hoch geblieben. 2016 sind – wie auch im Vorjahr – fast ein Viertel der Befragten der Meinung, dass konventionell bewirtschaftete Immobilien heute schon nicht mehr ohne Preisabschlag vermietbar sind. Drastischer zeigt sich das Ergebnis beim Vergleich der Gesamtstichprobe mit der Einschätzung der Mieter selbst. Ein Drittel der

Mieter ist schon jetzt nicht mehr bereit, den vollen Preis für konventionell bewirtschaftete Mietflächen zu zahlen. Und gerade auf ihre Zahlungsbereitschaft kommt es schließlich an. Immobilieneigentümer sollten sich somit schnellstmöglich auf diese Marktentwicklung einstellen, es sei denn, sie sind bereit, Preisabschläge hinzunehmen.

## Wie lange werden konventionell bewirtschaftete Mietflächen ohne Preisabschlag vermietbar sein?

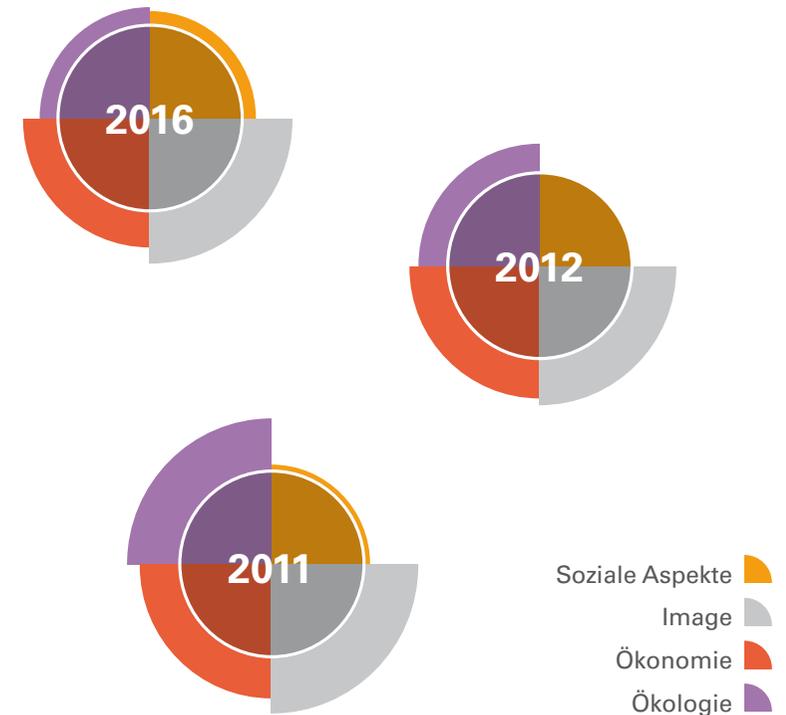


# Alles eine Frage des Image ...

... denn schon lange ist das nachhaltige Image einer Immobilie Garant für ihre erfolgreiche Vermietung. Imagepflege kristallisierte sich 2011 und 2012 als das wichtigste Motiv für eine nachhaltige Ausrichtung von Immobilien heraus. Und auch die aktuellen Ergebnisse zeigen dieses Bild. An zweiter Stelle sind es ökonomische Gründe, die dazu führen, dass in die Nachhaltigkeit von Immobilien investiert wird. Dieses Motiv hat bereits nach der Umfrage im Jahr 2011 die ökologischen Beweggründe abgelöst. Durch die Dominanz der Imagegründe, gefolgt von ökonomischen Antriebsfaktoren, bilden die zwei anderen bedeutenden Dimensionen der Nachhaltigkeit das Schlusslicht: ökologische und soziale Aspekte.

Die Kraft des Images zeigt, mit welcher Botschaft und Wirkung nachhaltige Immobilien in Verbindung gebracht werden. Mit ihnen können folglich sowohl Eigentümer als auch Mieter Zeichen setzen. Nachhaltigkeit fördert somit die Mieterbindung.

## Motive für nachhaltige Immobilien



# Nachhaltigkeit zahlt sich aus



Nachhaltigkeit wird offenbar mit Kalkül vorangetrieben. Die besseren Vermarktungschancen sind ein erheblicher Anreiz, Immobilien zunehmend nachhaltig auszurichten – als zertifiziertes Green Building, aber noch mehr als nachhaltig bewirtschaftetes Gebäude. Bereits aus den vergangenen Umfragen ging die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung als Treiber der Vermarktungschancen hervor.

Noch optimistischer als die Gesamtheit der Befragten beurteilen dies die Mieter. Sie attestieren nachhaltig bewirtschafteten Gebäuden, aber auch Green Buildings sehr gute Chancen bei der Vermarktung.

Nachhaltigkeit hat demnach auch einen unmittelbaren Einfluss auf den erfolgreichen Verkauf einer Immobilie. Schließlich ist die Jahresmiete eine wichtige Bemessungsgrundlage für einen Immobilientransfer.

Nachhaltigkeit zahlt sich aus und bringt auf Dauer einen monetären Mehrwert, der die damit verbundenen Investitionen mehr als rechtfertigt. Es entsteht eine Win-win-Situation, die Nachhaltigkeit in all ihren Aspekten widerspiegelt.

# Nachhaltige Bewirtschaftung wird bevorzugt

Es gibt für Mieter viele Gründe, nachhaltigen Immobilien den Vorzug zu geben. Doch wie genau sollte die Nachhaltigkeit ausgestaltet sein, um die Mieter zu überzeugen? Eine wichtige Frage angesichts der im Übermaß vorhandenen Büroflächen und des entsprechend schwierigen Marktes für Eigentümer. Die Mieterbindung ist hier in jedem Fall ein bedeutendes Thema.

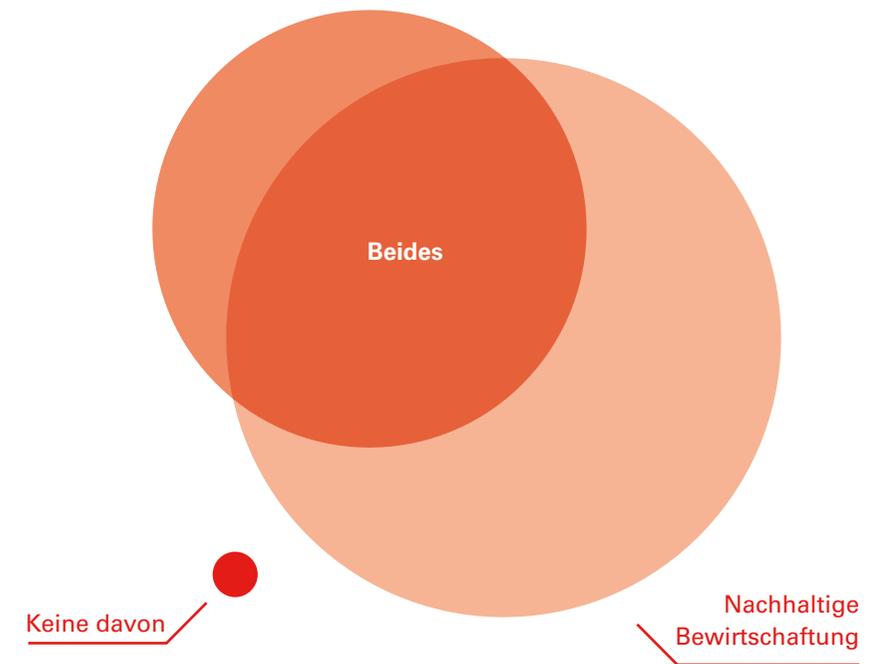
Gemäß den Studienergebnissen bevorzugen Mieter Gebäude, die sowohl nachhaltig errichtet als auch nachhaltig betrieben werden. Auch die Gesamtheit der Befragten ist der Meinung, dass den Mietern beides wichtig ist. Vor die Wahl gestellt, ziehen die Mieter ein nachhaltig bewirtschaftetes Gebäude einer Immobilie mit grüner

Gebäudehülle vor. Dass die Mieter sich so entscheiden würden, glaubt auch die Gesamtstichprobe. Dieses Ergebnis mag mit den vielfältigen Möglichkeiten einer nachhaltigen Bewirtschaftung zusammenhängen: Es gibt zahlreiche Stellschrauben, mit denen die nachhaltige Performance des Betriebs erhöht werden kann. Die Performance einer grünen Gebäudehülle ist dagegen festgelegt.

Diese Aspekte könnten die Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilien beeinflussen, wenn es darum geht, die Kosten für die Zertifizierung des Gebäudes an sich gegen die Kosten einer nachhaltigen Bewirtschaftung abzuwägen.

## Welche Art von Nachhaltigkeit bevorzugen Mieter?

Nachhaltiges Bauen



# Eigentümer und Mieter: Partner auf Augenhöhe?

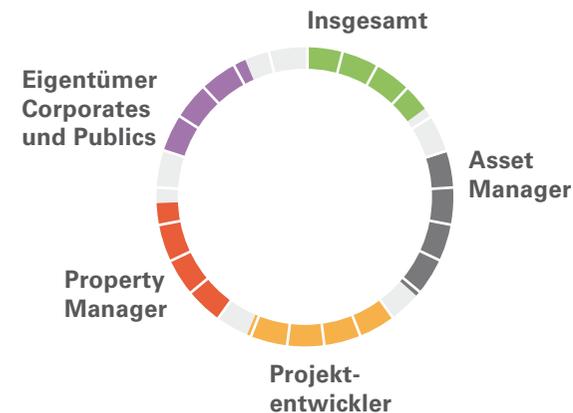
Die bisherigen Ergebnisse der Studie bestätigen: Nachhaltigkeit ist für die Vermarktung einer Immobilie und als Instrument zur Mieterbindung wichtig. Die Frage ist nun: Wird für die Anliegen der Mieter genug getan und wird das Richtige getan?

Interessant scheint ein differenzierter Blick auf das Votum verschiedener Teilnehmergruppen. Demnach steht fest: Um Mieter zu binden, werden Immobilien zunehmend nachhaltig ausgerichtet. Das betonen besonders deutlich die Asset Manager und die Projektentwickler, die den Werterhalt der Immobilie im Blick haben. Die Property Manager und die Eigentümer Corporates und Publics messen

dieser Ausrichtung auf die Mieter am wenigsten Bedeutung bei. Dennoch kann man auch ihnen ein Interesse am Werterhalt der Immobilie unterstellen.

Gemäß der Gesamtheit der Befragten lässt sich festhalten, dass Immobilien, nachhaltig ausgerichtet werden, um Mieter zu binden. Erstaunlich ist an dieser Stelle die vergleichsweise zurückhaltende Zustimmung der Eigentümer.

## Werden Immobilien zunehmend nachhaltig ausgerichtet, um Mieter zu binden?



Asset Manager und Projektentwickler messen der Ausrichtung auf die Mieter am meisten Bedeutung bei.

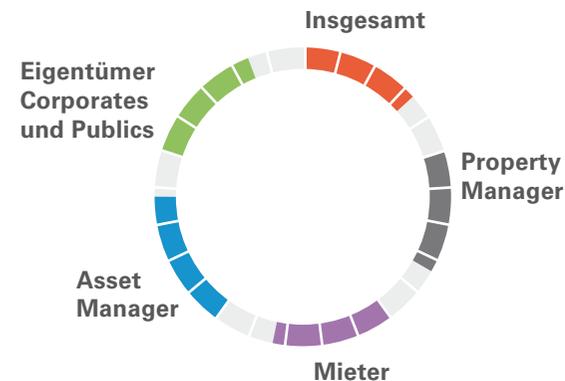
Haben nun im Gegenzug die Mieter die Möglichkeit, auf nachhaltige Aspekte des Gebäudebetriebs Einfluss zu nehmen? Die Property Manager sowie die Gesamtstichprobe schätzen den Einfluss der Mieter als am geringsten ein – dicht gefolgt von den Mietern selbst.

Ganz anders beurteilen dies die Asset Manager und die Eigentümer Corporates und Publics. Sie sind sich einig und schreiben den Mietern durchaus Einfluss zu. Dennoch lässt sich an der Bewertung der verschiedenen Gruppen ablesen, dass sich der Einfluss der Mieter auf nachhaltige Belange des Gebäudebetriebs insgesamt in Grenzen hält.

Die grundlegende Frage, welche Wertigkeit die Nachhaltigkeit von Immobilien für die Mieterbindung hat, offenbart an dieser Stelle ein Spannungsfeld: Bei konventionell bewirtschafteten Mietflächen ist schon bald mit Preisabschlägen zu rechnen, daher werden Immobilien zunehmend nachhaltig ausgerichtet. Die Mieter werden in diesen Prozess allerdings nur in geringem Maße eingebunden. Treffen folglich die Eigentümer den Kern der Marktanforderungen oder manövrieren sie an diesen vorbei?

So oder so kommen die Eigentümer auf Dauer an einer stärkeren Einbindung der Mieter in nachhaltige Belange der Immobilien nicht vorbei.

## Haben Mieter Einfluss?



Property Manager und Gesamtstichprobe schreiben den Mietern am wenigsten Einfluss zu.

Mit dem wachsenden Bewusstsein der Mieter um ihre Marktstellung werden die Eigentümer Position beziehen müssen, wie sie die Nachhaltigkeit von Immobilien konkret gestalten möchten.

# Bedarf übersteigt Angebot

Auf dem Immobilienmarkt gibt es ausreichend ...

... Green Buildings.



... nachhaltig bewirtschaftete Mietobjekte.



Mieter



Insgesamt

% = Zustimmung

Nun stellt sich die Frage, ob Eigentümer ihre Chance nutzen und adäquat auf das Interesse an nachhaltigen Immobilien reagieren. Kann der große Bedarf gedeckt werden? Die Gesamtheit der Befragten und die Mieter sagen übereinstimmend: nein. Die Nachfrage ist sehr viel höher und lässt somit noch enorm viel Raum, dieses Marktsegment auszubauen.

Vorläufig müssen sich an nachhaltigen Mietflächen Interessierte mit dem begnügen, was der Markt hergibt.

Und der kann offenbar den Bedarf derzeit nicht decken, weder in Bezug auf Green Buildings noch hinsichtlich nachhaltig bewirtschafteter

Objekte. Momentan verschafft das den Anbietern etwas Zeit bei der Anpassung ihrer Strategie. Das wird sich ändern, wenn das Angebot an nachhaltigen Immobilien größer wird und Mieter damit zunehmend die Wahl haben. Das Zeitpolster ist also endlich – und am Ende ist dann doch Eile geboten, um sich rechtzeitig auf die Marktanforderungen einzustellen.

# Navigationshilfen für mehr Nachhaltigkeit

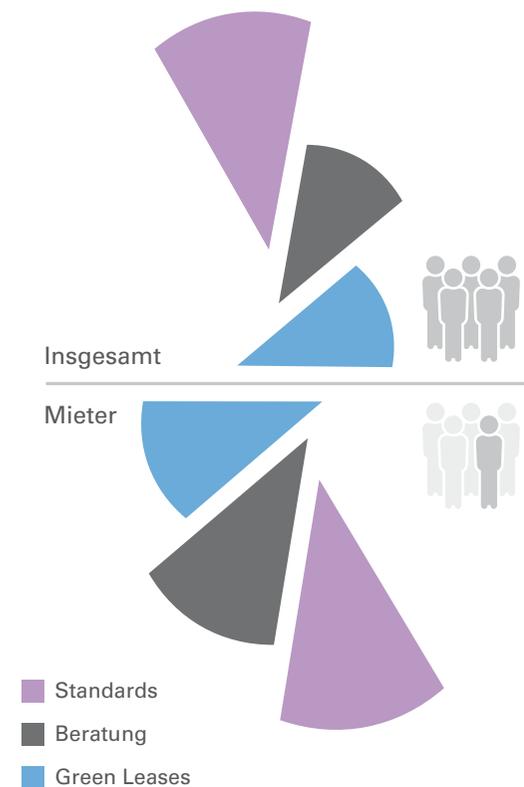
Was genau bedeutet überhaupt Nachhaltigkeit von Immobilien? Haben die Mieter eine konkrete Vorstellung davon? Und kann man davon ausgehen, dass ein Green Building auch automatisch grün betrieben wird? Dies ist oftmals nicht der Fall und den Mietern erschließt sich die Differenzierung nicht ohne Weiteres. Das vermutet eine große Mehrheit der Gesamtstichprobe, und ein Großteil der Mieter bestätigt diese Annahme.

Nachhaltigkeit kann auf vielfältige Weise umgesetzt werden. Umso wichtiger erscheinen Instrumente, die dabei helfen, Art und Ausmaß der angestrebten Nachhaltigkeit der jeweiligen Immobilie zu konkretisieren. Gemäß den Ergebnissen der Studie eignen sich dazu insbesondere

Standards für den nachhaltigen Gebäudebetrieb, gefolgt von der Beratung durch FM-Dienstleister sowie Green Leases. Vor allem Standards für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung erfahren dabei seit Jahren eine steigende Zustimmung. Wobei die Mieter die Standards noch etwas stärker bejahen, als es seitens der Gesamtheit der Fall ist.

Auch die Beratung durch die FM-Dienstleister als Instrument zur nachhaltigen Ausrichtung von Immobilien kann sowohl die Gesamtstichprobe als auch die Mieter überzeugen. Ebenso erfahren Green Leases Zustimmung. Sie schaffen Klarheit über Anforderungen bzw. Rechte und Pflichten der Eigentümer und Mieter in Sachen Nachhaltigkeit.

## Relevanz von Instrumenten zur Umsetzung von Nachhaltigkeit

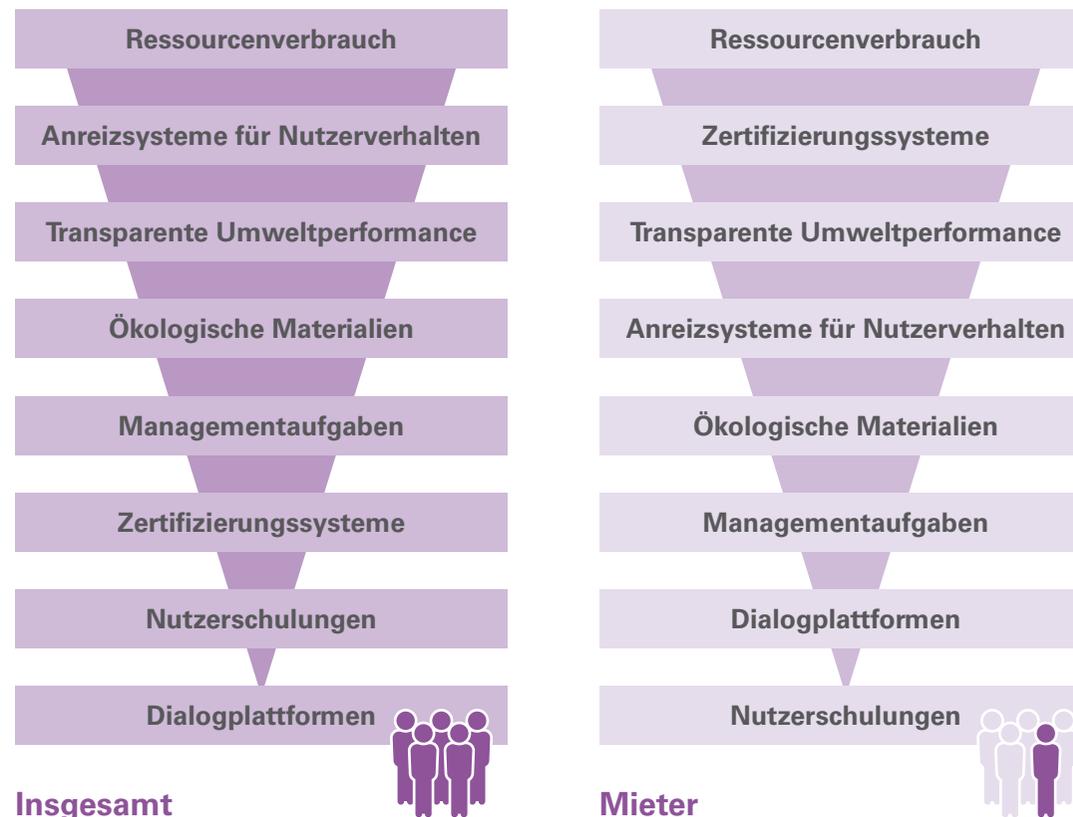


# Green Leases geben Sicherheit ...

In Green Leases regeln die Vertragspartner Rechte und Pflichten in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Immobilie. Sie sind daher für die Absicherung der Parteien von großer Bedeutung.

Als das Top-Thema für Green Leases sehen die Mieter sowie die Gesamtheit der Befragten den Ressourcenverbrauch. Dicht dahinter folgen bei der Gesamtstichprobe Anreizsysteme für Nutzerverhalten und bei den Mietern Zertifizierungssysteme. Für beide Parteien stellen Green Leases nicht nur Leitplanken zur Umsetzung von Nachhaltigkeit dar, sondern sie bieten ihnen eine Möglichkeit, ihre Interessen wahrzunehmen.

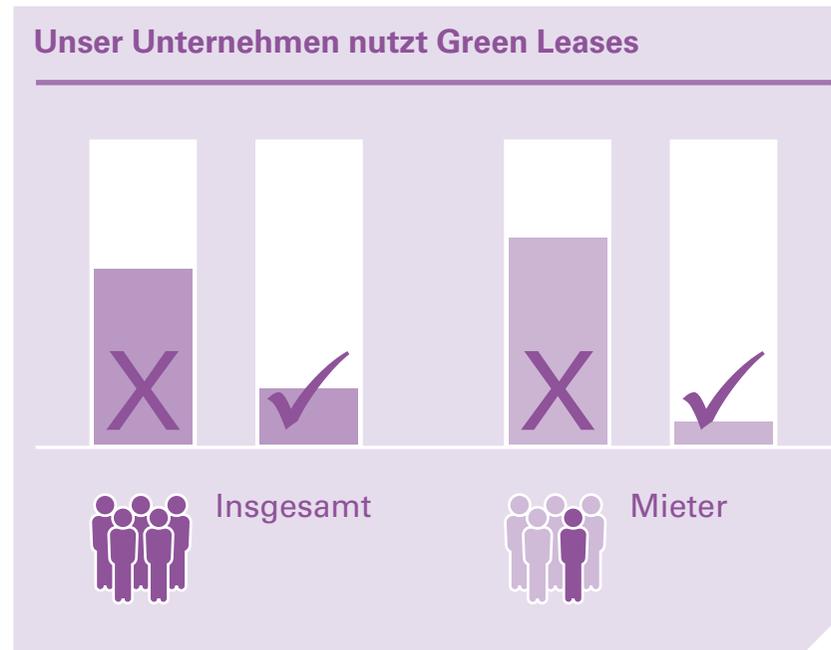
**Welche Themen müssen in einem Green Lease geregelt sein, um die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie zu gewährleisten?**



# ... werden jedoch kaum genutzt

Green Leases bringen Klarheit und Sicherheit. Jedoch werden sie sowohl von der Gesamtheit der Befragten als auch von den Mietern kaum genutzt.

Angesichts des hohen Bedarfs an nachhaltig errichteten und bewirtschafteten Gebäuden sowie der sehr guten Möglichkeiten, mit Green Leases Interessen wahrzunehmen, überrascht das Ergebnis sehr. Ein möglicher Grund: Es gibt schlicht und ergreifend nicht genügend nachhaltige Mietobjekte und – damit einhergehend – Bedarf an Green Leases. Das könnte sich ändern, sobald das Angebot zunimmt.



# Reflexion der Ergebnisse

Alle Zeichen deuten auf Nachhaltigkeit, wenn es um die erfolgreiche Vermarktung oder Vermietung von Immobilien geht. Ob die Eigentümer die richtigen Schlüsse daraus ziehen, bleibt offen. Die Ergebnisse der Studie zeigen jedenfalls, was die Mieter wünschen: Sie ziehen die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung der nachhaltigen Bauweise vor. Dies könnte an den vielfältigen Möglichkeiten und der Flexibilität liegen, die die nachhaltige Bewirtschaftung bietet. Auch eine Kombination beider Nachhaltigkeitsarten ist den Mietern äußerst willkommen.

Ihre Stimme bleibt jedoch oftmals ungehört. Den Eigentümern spielt in die Karten, dass es auf dem Markt

noch nicht genügend nachhaltige Immobilien gibt. Umso wichtiger ist es, dass die Mieter ihre Vorstellungen klar kommunizieren. An Nutzerkomfort sollte den Eigentümern schließlich gelegen sein – und zwar in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung der Nachhaltigkeit einer Immobilie. Die Studie macht deutlich: Wenn Nachhaltigkeit der Mieterbindung dienen soll, muss die Strategie über eine grüne Gebäudehülle hinausgehen. Instrumente, diese Strategie dann in die Praxis zu überführen, existieren in Form von Green Leases, Beratung durch FM-Dienstleister oder nachhaltigen Standards. Sie sorgen für transparente Abläufe, gewährleisten die Qualität von Leistungen und sichern die Parteien ab – ganz im Sinne einer umfassenden

Nachhaltigkeitsstrategie für Immobilien. Die Mehrheit der Befragten weiß um den Nutzen der Instrumente. Um ihn entfalten zu können, müssen sie allerdings auch genutzt werden.

Die nachhaltige Bewirtschaftung einer Immobilie lässt sich schnell und mit einfachen Mitteln realisieren. Gerade da der Bedarf an nachhaltigen Immobilien noch nicht gedeckt ist, hätten die Eigentümer damit die Chance, bei den Mietern zu punkten – und sie zu binden. So könnten sich die Eigentümer nicht nur einen großen Wettbewerbsvorteil verschaffen, sondern auch Preisabschläge bei der Vermietung vermeiden. Denn diese Konsequenz ist nur noch eine Frage der Zeit.

## Verantwortlich

**WISAG Consulting & Management**  
**c/o 2COM Immobilien Competence**  
**Consulting & Management GmbH & Co. KG**  
Herriotstraße 3  
D-60528 Frankfurt am Main

Holger Kube  
Tel. +49 69 505044-227  
holger.kube@2com.de

Sonja Ghahremani  
Tel. +49 69 505044-569  
sonja.ghahremani@2com.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

