

Ralf Hempel und Holger Kube

# Mit nachhaltigem Gebäudebetrieb Mieter binden

Die Zeiten ändern sich – auch in Bezug auf die Wünsche und Anforderungen von Menschen an die Gestaltung ihres Arbeitsplatzes. Im »War for Talents« gewinnt dieser Aspekt auch für Immobilieneigentümer an Bedeutung, denn viele Parameter eines modernen Arbeitsplatzes lassen sich durch nachhaltige Gebäudebewirtschaftung im Sinne der Mieter und Nutzer beeinflussen. Das wiederum fördert ihre Loyalität.



Abbildung 1: Moderne Arbeitswelten – Arbeitsplatzgestaltung und Arbeitsumfeld der Generation Y, Quelle: iStock.com/SolStock

Der deutsche Immobilienmarkt war in den letzten Jahren durch eine Reihe von Verwerfungen charakterisiert. Lange Zeit stand der andauernde Mangel an Wohnraum einem Leerstand bei Gewerbeimmobilien gegenüber. Während sich die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt für Mietinteressenten weiter verschärft, können Eigentümer von Büroimmobilien mittlerweile aufatmen: Laut einer Studie von German Property Partners stellte der Büroflächenumsatz im Jahr 2016 an den deutschen Top-7-Standorten das Rekordergebnis von 2007 ein; die Leerstandsquote ging um sieben Prozent zurück. Tendenz für 2017: weiter fallend. Die Studie macht ebenfalls deutlich, dass die Flächenverknappung und die starke Nachfrage nach Büroflächen in begehrten

Lagen die Durchschnittsmieten weiter steigen lassen.<sup>1</sup>

Dabei sind Schlagzeilen wie diese noch recht präsent: »Hochhaus sucht Mieter: Leerstand in Frankfurt auf Rekordhoch« war in der Rhein-Main-Ausgabe der Frankfurter Allgemeinen Zeitung am 14. März 2005 zu lesen.<sup>2</sup> 17 Prozent der Frankfurter Büroflächen waren unbelegt, auch das markierte einen erschreckenden Rekord. Mit Incentives wie Mietfreiheit von bis zu zwei Jahren, Übernahme von Umzugs- oder Ausbaurkosten und anderen Zugeständnissen kamen die Eigentümer potenziellen Mietern entgegen. Inzwischen ist der Leerstand auch in der hessischen Metropole weitgehend überwunden. Der Report der Commerz Real von 2016 attestiert Frankfurt eine Leerstandquote von rund zehn Prozent.<sup>3</sup> Allerdings sei dieser Rückgang nicht allein den Anmietungen zuzuschreiben, sondern ebenso im Abriss oder in der Totalsanierung von nicht mehr marktkonformen Büroimmobilien sowie der Umwandlung in Wohnraum und Hotels begründet.<sup>4</sup> Der Aspekt nicht (mehr) marktkonformer Büroimmobilien lässt aufhorchen und verlangt nach Sinndeutung.

### Die Ansprüche der Mieter wachsen

Einer Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC aus dem Jahr 2016 zufolge hat sich offenbar das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern gewandelt. Die Ergebnisse zeichnen den Mieter als gut informierten Kunden mit wachsenden individuellen Ansprüchen. In der Folge sehen die Autoren der Studie die Immobilienbranche vor der

Herausforderung, die Serviceorientierung auszubauen und neue Kundenwünsche zu erfüllen. Besonders die Mieter von Büroimmobilien legen den Fokus auf Effizienz und Produktivität bei der Nutzung von Immobilien.<sup>5</sup> Doch was heißt »Produktivität« im Kontext der Mietobjektentscheidung? Zentral gelegene Bürogebäude mit Gemeinschaftsbereichen wie Coffeelounges sowie Konferenz- und Fitnesscentern, die von Mietern gemeinsam genutzt werden, stehen ganz oben auf der Liste. Im »War for Talents« spielen deshalb für Arbeitgeber die Arbeitsplatzgestaltung und das Arbeitsumfeld eine immer größere Rolle. So legt beispielsweise die sogenannte Generation Y Wert auf ein Arbeitsumfeld, das dem eigenen Lebensstil entspricht, so die PwC-Studie.

Wie wichtig die Raum- und Arbeitsplatzgestaltung für die Gesundheit und das Wohlbefinden und somit für die Leistungsfähigkeit eines Menschen ist, untersucht das Fraunhofer-Institut für Bauphysik im Projekt »Büro-Initiative«. Die Forscher kommen zu dem Schluss, dass die stetige Maximierung der Flächeneffizienz mit einer lärm- und stressbedingten Einbuße an Arbeitsproduktivität einhergeht. Gerade die konventionelle Bürogestaltung bedingt eine schlechtere Raumakustik und Luftqualität. Das wiederum lässt Menschen schneller ermüden, erhöht die Infekthäufigkeit und die Fehlzeiten.

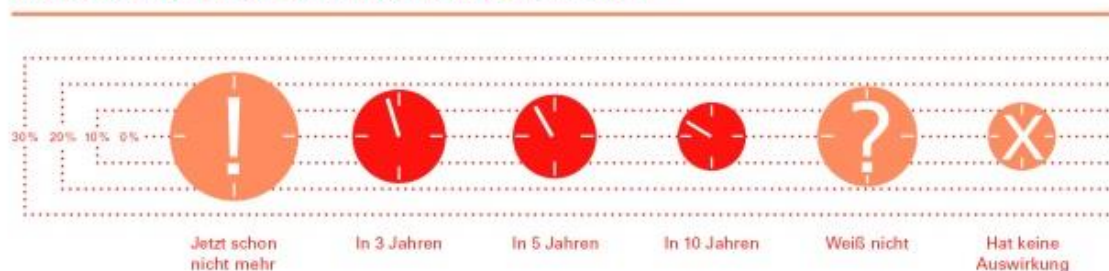
## Ein bestmögliches Umfeld für Konzentration und Kommunikation bieten

Wie also müssen Büroflächen ausgestattet sein, um langfristig rentable Mieteinnahmen zu gewährleisten? Für die Experten des Fraunhofer-Instituts sind vor allem solche Maßnahmen geeignet, die ein bestmögliches Umfeld für Konzentration und Kommunikation bieten. Kurzum: Es muss möglich sein, Akustik, Raumklima, Raumluftqualität, Beleuchtung und Farben, aber auch Energie- und Ressourceneffizienz an die individuellen Bedürfnisse der Nutzer anzupassen.<sup>6</sup>

## Nachhaltigkeitsstrategien gewinnen an Bedeutung

Somit hängt die erfolgreiche Vermietung einer Immobilie von der Bereitschaft ab, den Mieterwünschen so weit wie möglich entgegenzukommen und sich so die langfristige Loyalität der Mieter zu sichern. Im Klartext heißt das: Es sind die modernen Flächen in nachhaltigen Immobilien, auf die sich Mieter fokussieren. Gemäß dem Trendbarometer der Berlin Hyp von 2016 sagen 86 Prozent der befragten Experten: »Nachhaltigkeitsstrategien werden in den kommenden Jahren eine immer größere

### In wie vielen Jahren sind konventionell bewirtschaftete Immobilien nicht mehr ohne Preisabschlag vermietbar?



Quelle: WISAG Nachhaltigkeitsradar 2016

Abbildung 2: Entwicklung von Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Quelle: Wisag Nachhaltigkeitsradar 2016

Doch welchen Anlass haben die Eigentümer, gerade in Mietermärkten den Mietern soweit entgegenzukommen? Mietermärkte und Vermietermärkte wechseln sich in Wellen ab, manchmal schneller, als Investitionsstrategien der Investoren greifen. Angesichts der hohen Mieterwechselkosten bei Büroimmobilien, der hohen Vermarktungskosten und Incentives bei Neuvermietungen oder des drohenden Leerstands haben die Eigentümer ein großes Interesse an Mieterzufriedenheit und Mieterbindung.

Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen.«<sup>7</sup> Doch wie sehen diese nachhaltigen Lösungen konkret aus?

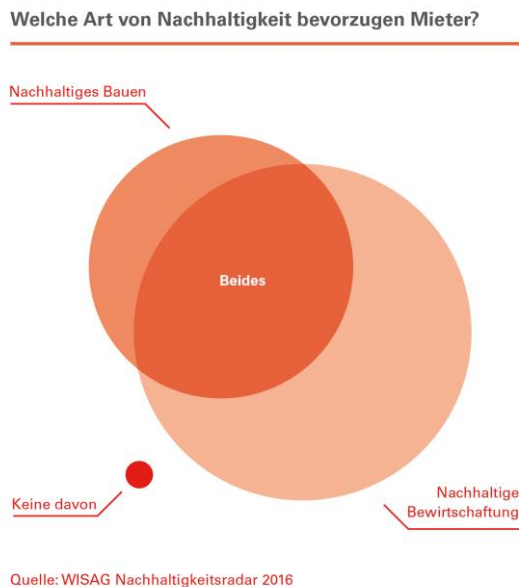


Abbildung 3: Nachhaltigkeit ist ein Garant für erfolgreiche Vermietung, Quelle: Wisag Nachhaltigkeitsradar 2016

In der nachhaltigen Ausrichtung ihrer Dienstleistungen, aber vor allem auch durch ihre jährliche Marktstudie zu nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung, das Nachhaltigkeitsradar, treibt die Wisag das Thema voran. Nach fünf Jahren zog das Unternehmen 2015 eine erste Zwischenbilanz und skizzierte auf Basis der wichtigsten Studienerkenntnisse die Entwicklung von Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft:<sup>8</sup> Die Vorteile eines nachhaltigen Images von Immobilien wussten Immobilienstrategen bereits 2011 zu schätzen. In den folgenden Jahren gewannen monetäre Aspekte wie kurze Amortisationszyklen von Investitionen in Nachhaltigkeit die Oberhand. Dann geriet die Marktentwicklung aufgrund unklarer Vorstellungen und Erwartungen der Marktakteure ins Stocken. Mittlerweile scheint ein »neuer«, bis dato weniger beachteter Marktteilnehmer das Geschehen zu bestimmen: der Mieter. Die Studie stellte 2015 fest: Konventionell

bewirtschaftete Flächen sind nicht mehr ohne Preisabschläge vermietbar. Für Eigentümer tickt die Uhr, denn die potenziellen Mieter fragen zunehmend nach nachhaltig bewirtschafteten Immobilien.

### Mieter bevorzugen nachhaltige Bewirtschaftung

Ausgehend von dieser Erkenntnis konzentriert sich die Studie 2016 auf die Frage, ob nachhaltige Bewirtschaftung für die Mieterbindung hilfreich sein kann, und wertet dabei explizit das Meinungsspektrum der Mieter aus.<sup>9</sup> Die Ergebnisse zeigen: Mehr denn je ist das nachhaltige Image einer Immobilie ein Garant für ihre erfolgreiche Vermietung. Doch welche Art der Nachhaltigkeit verleiht der Vermarktung Auftrieb? Eine überwältigende Mehrheit der Mieter votiert für eine Kopplung von grüner Gebäudehülle und grüner Bewirtschaftung. Vor die Wahl gestellt bevorzugen die Mieter jedoch eine grüne Bewirtschaftung. Mehr noch als grünes Bauen sorgt laut Studie ein nachhaltiger Betrieb für eine bessere Vermarktung. Ein Grund dafür könnte in den vielfältigen Stellschrauben nachhaltiger Bewirtschaftung liegen. Letztlich spiegelt sich in dem Voting auch der oben dargestellte Trend zu einer nutzerfreundlichen Arbeitsumgebung wider.

Die Eigentümer bestätigen, dass sie zum Zwecke der Mieterbindung ihre Immobilien zunehmend nachhaltig ausrichten. Jedoch wird den Mietern nur begrenzt Einfluss auf die Belange des Gebäudebetriebs gewährt. Ob in diesem Kontext die Strategien richtig angelegt

sind, wird sich noch erweisen. Tatsache ist, dass der Marktbedarf an Green Buildings und an grün bewirtschafteten Immobilien derzeit bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Das verschafft den Eigentümern ein gewisses Zeitpolster, ihre Strategien am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Lösungen und Instrumente, um Nachhaltigkeitsstrategien im Immobilienbetrieb umzusetzen, sehen die Studienteilnehmer in nachhaltigen Standards, in Beratung durch die Facility-Management-Dienstleister und in grünen Mietverträgen (Green Leases).

### **Von grünen Mietverträgen profitieren Eigentümer und Mieter**

Ressourcenverbrauch, Zertifizierungssysteme und eine transparente Umweltperformance stehen bei Mietern ganz oben auf der Themenagenda grüner Mietverträge. Obgleich sie für Transparenz und Interessenausgleich sorgen, werden sie bislang kaum genutzt. Auch das könnte im Zusammenhang mit dem nicht gedeckten Marktbedarf stehen: Es gibt schlicht und ergreifend nicht genügend nachhaltige Mietobjekte, für die Green Leases infrage kämen. Dabei profitieren beide Vertragspartner, Mieter und Eigentümer, von grünen Mietverträgen: die Mieter durch eine effiziente Nutzung von Ressourcen, die Eigentümer durch die besseren Vermarktungschancen und das bessere Image ihrer Immobilie. Darüber hinaus bieten Green Leases eine Dialogplattform, schaffen eine transparente Grundlage für die konkrete Ausgestaltung des nachhaltigen Immobilienbetriebs und sorgen für einen verbesserten Nutzerkomfort.

Die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsradars 2016 machen klar: Wenn Nachhaltigkeit zur Mieterbindung beitragen soll, muss die Strategie über die einer grünen Gebäudehülle hinausgehen. Arbeitsplatzgestaltung und damit Aspekte wie Akustik, Raumklima, Raumluftqualität, Beleuchtung und Farben, aber auch Energie- und Ressourceneffizienz gewinnen an Bedeutung und sind wichtige Parameter einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung. Die Möglichkeit, selbstbestimmt auf die Arbeitsumgebung Einfluss zu nehmen, wirkt sich positiv auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter und somit auf ihre Produktivität aus. In der Summe tragen all diese Punkte dazu bei, die wichtigsten Anforderungen der Mieter zu bedienen und sich somit ihre Loyalität zu sichern – auch in Mietermärkten.



**Ralf Hempel**, Dipl.-Ing. für Elektrotechnik, ist Vorsitzender der Geschäftsführung der Wisag Facility Service Holding. Deren Kerngeschäft sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Gewerbe-, Infrastruktur- und Wohnimmobilien sowie für Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens.



**Holger Kube**, Dipl.-Ing. FH, ist Prokurist der 2COM, dem Beratungsunternehmen der Wisag Facility Service Holding. In dieser Funktion ist er auch verantwortlich für das Wisag Nachhaltigkeitsradar und Gesamtkoordinator aller Nachhaltigkeitsthemen des Geschäftsbereichs Facility Service.

#### Referenzen

- 1 German Property Partners, GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND/TOP-7, 2016/Q1–4.
- 2 www.faz.net, Hochhaus sucht Mieter, 14. März 2005.
- 3 Commerz Real AG, Der europäische Büroimmobilienmarkt, Research-Report September 2016.
- 4 Commerz Real AG, Der europäische Büroimmobilienmarkt, Research-Report Juli 2015.
- 5 PricewaterhouseCoopers, Emerging Trends in Real Estate: Europe 2016.
- 6 Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Büro-Initiative (Veröffentlichung 2014).
- 7 Berlin Hyp AG, Trendbarometer 1/2016.
- 8 Wisag Facility Service Holding GmbH, Trendbericht 2016 zum Wisag Nachhaltigkeitsradar, [www.nachhaltigkeitsradar.de](http://www.nachhaltigkeitsradar.de)
- 9 Wisag Facility Service Holding GmbH, Wisag Nachhaltigkeitsradar 2016, [www.nachhaltigkeitsradar.de](http://www.nachhaltigkeitsradar.de)