

Neue GEFMA Richtlinie zu Nachhaltigkeit im FM

Prof. Dr. Andrea Pelzeter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, FB Duales Studium, Dipl.-Wirtsch.-Ing. Sebastian Pohl, TU Darmstadt, Institut für Massivbau

New GEFMA Guideline on Sustainability in FM

What is the status quo of sustainability in Facility Management? And how can you evaluate the highly relationship-specific influence of a Facility Management service provider? These questions represent the initial point of establishing the GEFMA task force "Sustainability in Facility Management". Its crucial outcome is a new GEFMA guideline which is also able to function as the regulatory basis for a sustainability assessment and certification of Facility Management on a contractual level. The paper will focus on the guideline's main contents and its future application.

sustainability, GEFMA, certification

1. Fragestellung

Was ist der Status Quo von Nachhaltigkeit im FM? Und: wie kann man die sehr vertragsspezifischen Einflussmöglichkeiten des FM Dienstleisters auf die Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb bewerten? Diese beiden Fragen waren der Ausgangspunkt für die Gründung eines GEFMA Arbeitskreises zu Nachhaltigkeit im FM. Antworten wurden in den regelmäßigen Sitzungen des Arbeitskreises und seiner Untergruppen unter der Leitung von Frau Prof. Dr. Pelzeter, Frau Bourscheidt und Herrn Häusser gefunden. Die Ergebnisse wurden systematisiert und zu einer Richtlinie verdichtet, die zudem die Basis für eine Zertifizierung auf Vertragsebene darstellt. Die Inhalte der Richtlinie und ihre Anwendungsmöglichkeiten werden Gegenstand dieses Artikels sein.

2. Status Quo der Nachhaltigkeitsbewertung im Facility Management

Angesichts der geradezu explodierenden Vielzahl von Angeboten zur Bewertung bzw. Zertifizierung von Nachhaltigkeit im Immobiliensektor könnte man meinen, dass eine weitere Systematik mit der Möglichkeit zur Zertifizierung nicht mehr nötig sei. Die existierenden Angebote kann man einteilen in den Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Unternehmensebene¹ sowie in den Bereich der Nachhaltigkeitsbewertung von Gebäuden².

Die Global Reporting Initiative (GRI) hat eine Systematik entwickelt, die durch Branchenspezifische Ergänzungen breit anwendbar ist. Für die Immobilienbranche kommt das Real Estate Sector Supplement (CRESS)³ zum Einsatz, welches Gebäudekennzahlen in die Systematik der GRI einfügt.

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden sind im deutschsprachigen Raum die zertifizierbaren Systeme DGNB Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen, LEED Leadership in Energy and Environmental Design (entwickelt in den USA) und BREEAM BRE Environmental Assessment Method (entwickelt in UK) gebräuchlich. Ein genauerer Blick auf die Zertifikate zum Nachhaltigen Bauen, die im Bereich der Bestandsgebäude teilweise auch das nachhaltige Betreiben bewerten, zeigt aber Folgendes: Bestimmungsgemäß für eine Bestandsbewertung – werden sowohl das Gebäude (als Substanz bzw. Hardware) als auch ausgewählte Prozesse der Nutzungs- und Betriebsphase adressiert und in der Bewertung beide Sphären aggregiert betrachtet. Die von diesen Systemen bewertete Nachhaltigkeitsqualität von Prozessen des Gebäudebetriebs wird daher insbesondere von der substantiellen Qualität des Gebäudes selbst determiniert.

Zudem umfasst FM außerhalb der Gebäude-bezogenen Services auch Gebäude-unabhängige Dienstleistungen, wie z.B. das Catering. Ebenso ist die Nachhaltigkeits-Optimierung von Gebäude-bezogenen Prozessen oft mit Investitionen verbunden, die vom Gebäudeeigentümer finanziert werden müssen und nur indirekt vom FM-Dienstleister verantwortet werden. Deshalb sollte die fallspezifische Fähigkeit des FM-Dienstleisters, im Rahmen von Energie-, Nutzungskosten-, Gesundheitsmanagement etc. und in Beziehung zu den jeweiligen vertraglichen Rahmenbedingungen Nachhaltigkeits-Potenziale im FM zu heben, für Dritte messbar und bewertbar gemacht werden.

Mit dieser Zielsetzung wurden im Forschungsprojekt „RoSS – Return on Sustainability System“ Kennzahlen für die Management- und die Prozess-Ebene im FM erarbeitet⁴. Die Prozesskennzahlen waren Ausgangspunkt für die Arbeit des 2012 gegründeten GEFMA Arbeitskreises Nachhaltigkeit.

Die „Leitlinien für Nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase“ aus Österreich⁵, 2013 publiziert von Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Österreich) und FMA (Facility Management Austria) tragen auf andere Weise dazu bei, den Stand der Technik zur Umsetzung von Nachhaltigem FM zu definieren: Sie umfassen für wesentliche Tätigkeitsbereiche des FM Empfehlungen zur Erhebung des IST-Zustandes, zum Aufbau von Strukturen und Prozessen sowie zur operativen Umsetzung. Eine Bewertung des Zielerreichungsgrades der Umsetzung von Nachhaltigkeit im FM ist jedoch nicht Gegenstand der Leitlinien.

3. Vorgehen bei der Entwicklung der Richtlinie

Die Arbeitskreis (AK)-Mitglieder bilden die FM-Branche exemplarisch ab: außer Gebäudeeigentümern sind FM-Dienstleister, Berater und Forscher im AK aktiv. Im regelmäßigen Wechsel von gemeinsamen AK-Sitzungen und Fachthemen-Bearbeitung in Arbeitsgruppen wurden zunächst die Schnittstellen zu den in Kapitel 2 benannten,

bestehenden Systemen der Nachhaltigkeitsbewertung erarbeitet. So wurde sichergestellt, dass es keine Doppelung, sondern vielmehr eine Ergänzung der o.g. Systeme zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Unternehmen einerseits und des **Gebäudebetriebs** andererseits geben **wird**.

Der entsprechende Systementwurf umfasst insgesamt 24 Bewertungskriterien für die Nachhaltigkeitsqualität des FM. In seinen Bewertungsmethoden und -maßstäben (abgebildet in sog. Kriteriensteckbriefen) basiert er auf einem kooperativen Forschungsprojekt eines deutschen FM-Unternehmens mit dem Institut für Massivbau der TU Darmstadt, das bereits federführend an der Entwicklung des Deutschen Gütesiegels Nachhaltiges Bauen beteiligt war⁶. Der im Kontext der Kooperation zwischen Forschung und Praxis entwickelte Dienstleister-spezifische Handlungs- und Bewertungsrahmen für den nachhaltigkeitsoptimierten Gebäudebetrieb wurde durch die Arbeitskreis-Initiative fortgeführt und in den regulativen Rahmen der künftigen neuen GEFMA-Richtlinie für Nachhaltiges FM integriert⁷.

4. Inhalte der Richtlinie

Die Richtlinie wird u.a. Kapitel zu Rahmenbedingungen, Definition sowie Konzeption von Nachhaltigkeit im FM enthalten. Da die konkrete Definition von Nachhaltigkeit jeweils spezifisch für Immobilie, Nutzung und beteiligte Akteure stattfinden sollte, wird die Ausarbeitung eines fallbezogenen Leitbildes empfohlen. Dieser Prozess wird im Idealfall durch eine strategische Systempartnerschaft zwischen FM-Erbringer und FM-Kunde, z.B. nach GEFMA 730 unterstützt.

Für die Konzeption eines nachhaltigen FM, z.B. im Rahmen von Bedarfsermittlung, Ausschreibung oder Angebot bietet die Richtlinie eine Matrix der o.g. Kriterien an, die wie eine Checkliste genutzt werden kann. Darin werden den -üblichen - Themenfeldern der ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualität die FM-spezifischen Bereiche der FM-Organisation und der optionalen Services hinzugefügt, vgl. Bild 1. Die Inhalte der jeweiligen Themenfelder zeigt stichwortartig die nachfolgende Tabelle 1.

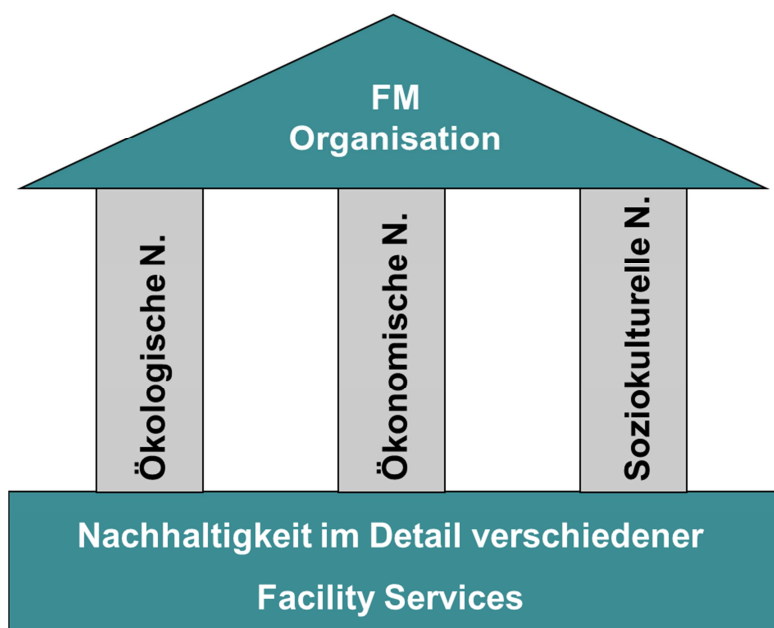


Bild 1: Themenfelder der Nachhaltigkeitsbewertung nach GEFMA

Themenfeld		Kriterium
Ökologische Qualität	1	Energiemanagement
	2	Wassermanagement
	3	Entsorgungsmanagement
	4	Havarie Management
Ökonomische Qualität	5	Nutzungskostenmanagement
Soziokulturelle Qualität	6	Nutzerzufriedenheitsmanagement
	7	Beschwerdemanagement
Qualität der FM Organisation	8	Rechtskonformität
	9	Raumluft- und Trinkwasserqualität
	10	Gebäudesicherheitsmanagement
	11	Arbeitssicherheitsmanagement (eig. MA)
	12	Betriebsstrategie
	13	Personal-Konzept, -Einsatz, -Organisation
	14	Ablauforganisation / Prozesse
	15	Dokumentation und Berichtswesen
	16	Beschaffung
Services, je nach Beauftragung (optional)	17	Flächen-Management
	18	Betreiben nach DIN 32736
	19	Instandhaltung nach DIN 31051
	20	TGM Projekte (Modernisierung / Sanierung / Umbau)
	21	Reinigung
	22	Außenanlagen inkl. Winterdienst
	23	Catering
	24	Security

Tabelle 1: Kriterien für Nachhaltiges Facility Management nach GEFMA

In den o.g. Kriteriensteckbriefen werden jeweils Zielsetzung und Aspekte der Umsetzung detailliert. Zudem wird jedes Kriterium für eine praktikable und effiziente Anwendung prozessorientiert untergliedert und qualitativ beschrieben. So wird ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess mit den Phasen Plan-Do-Check-Act erkennbar gemacht. Tabelle 2 zeigt die Untergliederung exemplarisch für das Kriterium Nutzungskostenmanagement. Ein Beispiel für die Ausarbeitung von Zielsetzung und zu berücksichtigenden Aspekten in Konzeption und Bewertung findet sich in Tabelle 3.

<p>5 Nutzungskostenmanagement</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konzept zum Nutzungskosten-Controlling (Plan) 2. Nutzungskostenermittlung (Do) 3. Soll-Ist-Nutzungskosten-Abgleich (Check) 4. Nutzungskostenoptimierung (Act)

Tabelle 2: Prozessorientierte Kriterien Untergliederung am Beispiel von Nutzungskostenmanagement


	Nachhaltigkeit im Facility Management Bewertungssystem	GEFMA xxx-x
Optionale Services	Nr. 23 Catering	
Allgemeines		
Ziele	<p>Zum Dienstleistungsspektrum des Facility Managements kann je nach objekt- bzw. kundenspezifischer Gestaltung des Vertragsverhältnisses auch die Bereitstellung einer Verpflegung gehören.</p> <p>Die Nachhaltigkeitsrelevanz des Kriteriums ergibt sich einerseits aus dem Beitrag von Lebensmitteln einer Verpflegung zum Inputstrom an Materialien und Produkten im Zuge der Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden (siehe dazu auch Kriterium Nr. 16 Beschaffung). Durch die Beschaffung nachhaltiger Lebensmittel können Belastungen für Umwelt (z.B. Vermeidung von Pestizid-Einsatz) und Gesellschaft (z.B. Produkte aus Fairem Handel) reduziert werden. Andererseits kann die Bereitstellung von Verpflegung auch einen Einfluss auf die Gesundheit und insbesondere die Zufriedenheit der Gebäudenutzer entfalten.</p>	
Aspekte	<p>Kriterium Nr. 23 Catering wird dann aktiviert, sofern die Bereitstellung von Verpflegung zum Leistungsumfang des beauftragten Facility Management-Dienstleisters gehört.</p> <p>Die Bereitstellung von Verpflegung erfordert eine umfangreiche Verwendung von Nahrungs- und Lebensmitteln, die insbesondere bei der Produktion erhebliche Wirkungen auf Umwelt und Gesundheit haben können. Weiterhin ist der Einsatz der Nahrungs- und Lebensmittel bzw. deren Komposition in Speiseplänen und Menüs entscheidend für Gesundheit und Zufriedenheit der zu verpflegenden Gebäudenutzer.</p> <p>Als Qualitätsmerkmale eines nachhaltigen Caterings gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschaffung und Verwendung nachhaltiger Nahrungs- und Lebensmittel - Bedarfsgerechte und nutzungsspezifische Speisepläne und Menüs - Qualitätskontrolle und (erforderlichenfalls) kontinuierliche Qualitätsverbesserung <p><i>Bemerkung</i></p> <p>- Die Anforderungen des Kriteriensteckbriefs gelten auch für die Beauftragung bzw. die Erbringung von Sub-/Nachunternehmerleistungen des Caterings.</p>	

Tabelle 3: Ziele und Aspekte für das Kriterium Catering

In der auf die Richtlinie aufbauenden Zertifizierung erfolgt dann eine sprachliche Abstufung möglicher Erfüllungsgrade. Der maximale Erfüllungsgrad definiert dabei das Ideal für die Umsetzung von Nachhaltigem FM. Diesem wird der minimale Erfüllungsgrad gegenübergestellt, der sich an der Einhaltung rechtlicher Rahmenbedingungen orientiert. Fallweise gibt es dazwischen eine oder mehrere Abstufungen.

Allen definierten Erfüllungsgraden werden Punktwertungen zugeordnet. So kann für jedes Kriterium ein einzelner Erfüllungsgrad ermittelt werden. Aus der gewichteten Summe der Einzelwerte berechnet sich der Gesamterfüllungsgrad. Dieses Verfahren wurde analog zur Methodik der Nutzwertanalyse, wie sie auch im Zertifikat der DGNB zum Einsatz kommt, gewählt.

Die Durchführung einer Zertifizierung erfordert stets eine Dokumentation zum Nachweis der zu bewertenden Nachhaltigkeits-Qualität. Die Kriteriensteckbriefe enthalten daher zur Vereinfachung des Prozesses der Datenbeschaffung und Dokumentation eine explizite Benennung erforderlicher Dokumente (z.B. Protokolle, Berechnungen, Auszüge aus Verträgen, etc.).

5. Anwendungsbereich der Richtlinie

Die Richtlinie benennt den Status-Quo der Umsetzung von Nachhaltigkeit im FM. So gibt sie Orientierung bei Ausschreibung, Vergabe und Durchführung von Facility Services.

Die darauf aufbauende Nachhaltigkeits-Zertifizierung von FM-Verträgen betrachtet die Nachhaltigkeitsqualität der Gesamtheit an Facility Services aus der Perspektive eines Gebäudes, das in den vertraglichen Rahmenbedingungen genauso abgebildet sein kann wie Gebäudeeigentümer und -nutzer.

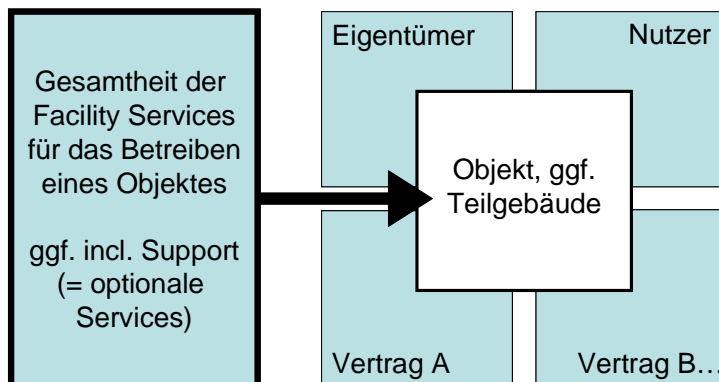


Bild 2: Facility Services als Gegenstand der Nachhaltigkeitsbewertung im FM

Zielgruppe der Richtlinie sind FM-Kunden genauso wie FM-Dienstleister, FM-Berater, zertifizierende Unternehmen und Wissenschaftler.

Über die Benennung der Kriterien für die Konzeption und Bewertung von Nachhaltigkeit im FM hinaus widmet sich die GEFMA-Richtlinie der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten. So erhalten insbesondere kleine und mittelständische FM-Unternehmen eine Empfehlung, wie sie über Nachhaltigkeit kommunizieren können, auch wenn sie keine Zertifizierung nach den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) anstreben.

Ein nicht an GRI ausgerichteter Nachhaltigkeitsbericht könnte als Kompilierung der Aussagen des Nachhaltigkeitskonzeptes bzw. Bewertungen im Rahmen der Zertifizierung gestaltet werden. Beginnen sollte der Bericht mit o.g. Leitbild sowie einer kurzen Darstellung von Unternehmensbereichen, Mitarbeitern und Kunden. Es folgen Aktivitäten und Veränderungen im Berichtszeitraum. Den Hauptteil machen dann die Zielsetzungen bzw. Bewertungsergebnisse der 24 Steckbriefe aus. Den Abschluss bilden eine Zusammenfassung incl. Schlussfolgerungen aus der Bewertung und Planungen für das Folgejahr, vgl. Bild 3.

Gliederungsstruktur für Nachhaltigkeitsbericht

- Unternehmensbereiche, Mitarbeiter, Kunden/Verträge.
- Aktivitäten und Veränderungen im Berichtszeitraum.
- kumulierte Bewertungsergebnisse nach GEFMA (gemäß Systemmatrix)
- Zusammenfassung incl. Schlussfolgerungen
- Planungen für das Folgejahr

Bild 3: Gliederungsvorschlag für Nachhaltigkeitsbericht auf Basis der GEFMA-Richtlinie

6. Fazit

Die neue GEFMA Richtlinie zu Nachhaltigkeit im FM schließt eine Lücke, die zwischen der Systematisierung von Nachhaltigkeit von Gebäuden sowie von Unterneh-

men bisher bestand. Mit ihr wird es möglich sein, den Beitrag des FM zur Nachhaltigkeit der Unternehmenstätigkeit der FM-Kunden incl. ihrer Gebäude konkret zu konzipieren und zu steuern. Die Richtlinie weist insgesamt 24 Kriterien für Nachhaltigkeit im FM aus. Diese gliedern sich in die Themenfelder der ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Qualität. Hinzu kommen die Themenfelder Qualität der FM-Organisation sowie Optionale Services, bei denen je nach Beauftragung die Umsetzung servicespezifischer Nachhaltigkeits-Aktivitäten betrachtet wird.

Auf der Richtlinie setzt eine entsprechende Zertifizierung auf, die die Nachhaltigkeitsqualität von Facility Services auf der Basis von Verträgen und aus der Sicht von Facilities bewertet. Mit den Bausteinen des erstellten Leitbildes, der Nachhaltigkeitskonzeption und den evtl. Bewertungsergebnissen aus der Zertifizierung kann schließlich ein Nachhaltigkeitsbericht für FM-Unternehmen entstehen.

So wird die Anwendung der Richtlinie dazu beitragen die Kommunikation über Nachhaltigkeit im FM zu konkretisieren und zu professionalisieren.

¹ Stibbe, R./Voigtländer, M. (2013), Corporate Social Responsibility in der Immobilienbranche, verfügbar unter: <http://www.iwkoeln.de/de/studien/iw-trends/beitrag/rosemarie-stibbe-michael-voigtlaender-corporate-social-responsibility-in-der-immobilienbranche-119298>, letzter Abruf 28.10.2013.

² Graubner, C.-A., Schneider, C., Pohl, S., Wronna, A.: Beyond Platin - Nachhaltigkeitstrends in der Bau- und Immobilienwirtschaft. In: Mauerwerk, Heft 5, S.255-261, Ernst & Sohn Verlag, Berlin, 2012

³ GRI CRESS, Dokument verfügbar unter: <https://www.globalreporting.org/resourcelibrary/CRESS-Summary-Document.pdf>, letzter Abruf 6.11.2013

⁴ Kummert, K./May, M./Pelzeter, A. (Hrsg.): Nachhaltiges Facility Management, Heidelberg Berlin, 2013.

⁵ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Österreich)/FMA Facility Management Austria (Hrsg.): Leitlinien für Nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase, Wien 2013.

⁶ Graubner, C.-A. et al.: Ausarbeitung des nationalen Nachhaltigkeitszertifizierungssystems. Erstellung von Kriteriensteckbriefen für ausgewählte Kriterien. Erarbeitung von Grundlagen für die Wichtung der Einzelkriterien. Endbericht des BBR-Forschungsvorhabens. Berlin, 2008.

⁷ Pelzeter, A., Pohl, S.: Services statt Hardware betrachten, in: Immobilienmanager, Heft November 2013, S. 56-57.