

# Facility Management

## Königsdisziplin: Ressourcenschonung

Energie, Material und Geld sind die Ressourcen, die ein nachhaltiges Facility Management sparsam einsetzen sollte. GEFMA 160 bildet dafür einen systematischen Rahmen.

Facility Management (FM) sorgt für den reibungslosen Ablauf des Kerngeschäfts des Kunden, indem alle unterstützenden Prozesse professionell und effizient erbracht werden. Die zu diesem Zweck gebündelten Facility Services können im Betreiben der technischen Gebäudeanlagen bestehen, in der Erbringung von Reinigungs- und Sicherheitsdiensten, aber auch in Services wie Catering, Energie- oder Fuhrparkmanagement. Lange Zeit lag bei der Beschaffung von FM der Fokus auf einer Kosteneinsparung. In Zeiten von Hitzesommern, Klimaverträgen und Fridays-for-Future-

Aktionen rückt jedoch immer mehr die Frage in den Vordergrund:

### Wie kann FM dazu beitragen, die Umweltbelastung durch die Gebäudenutzung zu verringern?

Diese Frage wird jeden Facility Manager freuen, denn das Schonen von Ressourcen und die allmähliche Umwandlung von Gebäuden zu Energie-Sammlern und Energie-Speichern sind die Königsdisziplin im FM. Bei jedem Materialeinkauf und jeder Instandsetzung von Anlagen bzw. Gebäudeteilen kann der Einsatz von Rohstoffen aus Rezyklaten bedacht und die künftige Energieeffizienz verbessert werden. Die nachfolgenden Beispiele zeigen die Vielfalt der Handlungsmöglichkeiten auf.

### Energiemanagement

Dazu ist eine Erhebung der Ist-Situation erforderlich, auf der eine Identifikation von Verbesserungspotenzialen und deren sukzessive Umsetzung aufbaut. Maßnahmen können bei der Steuerung

ansetzen, z. B. prädiktive, auf Wetterprognosen gestützte Steuerung von Heizung und Kühlung. Im nächsten Schritt werden Investitionen in Sensoren, Gebäudeleittechnik bzw. Vernetzung der gebäudetechnischen Anlagen mit dem Stromnetz erforderlich, aber auch in energieeffiziente Geräte.

In jedem Falle ist ein Austausch von unregelmäßig gegen geregelte Pumpen, ein Umbau der Beleuchtung auf LED-Leuchtmittel, der Austausch alter Kühlschränke (Teeküchen) gegen neue, energieeffiziente (ab einem Alter von 8-10 Jahren lohnend) zu empfehlen.

Im Idealfall wird das Erdreich unter dem Gebäude für die saisonale Speicherung von Wärme (auch aus der Gebäudekühlung) genutzt, Photovoltaik und Solarthermie installiert und die Abwärme von Serverräumen für die Warmwasserbereitung verwendet.

### Einsatz effizienter Geräte

Ein umweltbewusstes FM nutzt energieeffiziente Geräte mit einer langen Haltbarkeit für die Serviceerbringung, z. B. Staubsauger mit geringerer Leistungsaufnahme.

### Umweltschonende Mobilität

Für viele Facility Services ist die Mobilität der Mitarbeiter eine entscheidende Quelle für CO<sub>2</sub>-Emissionen (vgl. Forschungsprojekt der Autorin, CarMa – Carbon Management für Facility Services, <http://carma.f2.tlw-berlin.de/>). Hier sind treibstoffsparsame oder elektrisch betriebene Fahrzeuge, z. B. für Monteurdienste, eine Maßnahme der Optimierung. Auch die digitale Routenoptimierung birgt Effizienzpotenziale, sofern auch organisatorische Maßnahmen zur Auftragsbündelung ergriffen werden. Besonders effizient ist die Nutzung von (Elektro-) Fahrrädern für kurze Distanzen, z. B. zur turnusmäßigen Begehung von Liegenschaften.

### Kreislauffähige Materialien

Mülltrennung ist in Deutschland lange schon eingeführt und doch in der konkreten Serviceerbringung eine Herausforderung. Damit Kunststoffe tatsächlich wiederverwendet und nicht nur verbrannt werden können, muss schon der Einkauf auf die Kunststoffzusammensetzung achten (z. B. Vermeidung von Mehrschichtfolien). Am besten wird nur eingekauft, was bereits aus recycelten Rohstoffen hergestellt wurde – gut umsetzbar bei Papier, sowohl zum Drucken als auch im Hygienebereich.

### Wassermanagement

Lange galt in Deutschland, dass wir genug Wasser haben und zum Wohle der Kanalinfrastruktur damit gar nicht sparen sollten. Beides hat sich geändert: Das Grundwasser regeneriert sich in trockenen Sommern (lokal) kaum noch, sodass Einschränkungen z. B. für Gartenbewässerung durchaus kommen können. Und bei Starkregenereignissen sollten wir unsere Kanalisation nach Möglichkeit dadurch entlasten, dass Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird. Dies kann durch Zisternen, Gründächer, versickerungsoffene Bodenbeläge im Außenbereich, Rigolen etc. geschehen. Da in vielen Kommunen Einleitungsgebühren für Regenwasser bezahlt werden müssen, können Umbaumaßnahmen an Dach und Boden sich wirtschaftlich amortisieren. Sie lohnen sich zudem wegen der lokalen Kühlungseffekte einer Wasserverdunstung durch Pflanzen rund um das Gebäude.

Diese Liste ließe sich fortsetzen. Einen systematischen Überblick über alle empfohlenen Vorgehensweisen und Maßnahmen erhält man in der GEFMA Richtlinie 160: „Nachhaltigkeit im FM“, vgl. Abb. 1. Sie fasst in 24 Kriterien zusammen, was in den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles bereits zum Kanon des



Abb. 2: GEFMA Zertifikat für Nachhaltigkeit im FM

nachhaltigen Gebäudebetriebs gehört. Weitere Bereiche sind die FM-Organisation, die die Rahmenbedingungen für das Umsetzen von Nachhaltigkeit setzt (z. B. durch entsprechende Beschaffungsrichtlinien) sowie die Details der Services, in denen der Status Quo in der Nachhaltigkeits-optimierten Serviceerbringung zusammengestellt wurde. In letzterem Bereich findet sich z. B. die Auflistung, was zu Nachhaltigkeit im Catering beiträgt, u. a. regionaler und saisonaler Lebensmitteleinsatz.

### Quick Check mit „SustainFM“

Möchten Sie nun erfahren, wie Ihr Gebäudebetrieb in Sachen Nachhaltigkeit abschneiden würde? Dann nutzen Sie die kostenfreie App „SustainFM“. Sie gibt für zehn ausgewählte Kriterien einen ersten Einblick in die Nachhaltigkeitsbewertung des FMs in einem konkreten Gebäude. Analog ist auch die Zertifizierung nach GEFMA 160-1 aufgebaut. Auf einer digitalen Plattform werden alle Kriterien mit ihren Indikatoren abgefragt und mit Dokumenten als Beleg vervollständigt. Dies erfolgt durch einen von GEFMA ausgebildeten Auditor (<https://www.gefma.de/gestalten/nachhaltigkeit-im-fm/>) und wird durch einen unabhängigen Konformitätsprüfer (seitens des TÜV Süd) überprüft. Nach Abschluss dieses Prozesses kann der Erfüllungsgrad in Prozent für das FM in der jeweiligen Immobilie mit dem Nachhaltigkeitselement der GEFMA (Abb. 2) ausgewiesen werden.

Insgesamt kann der für die Zertifizierung nach GEFMA 160 aufgestellte Indikatoren-Katalog als Ideengeber bzw. als Checkliste für die Verbesserung von Nachhaltigkeit im FM genutzt werden. Die meisten der 24 Kriterien bilden einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess aus Plan-Do-Check-Act ab. So wird auf den Beitrag des FM zur Ressourcenschonung fokussiert, der gerade in einem (noch) nicht energetisch optimierten Gebäude besonders hoch sein kann. Dabei geht Ressourcenschonung im Gebäudebetrieb deutlich über das Energiesparen hinaus: Energie speichern, erneuerbare Energiequellen erschließen, Wasser auf dem Grundstück zurückhalten, kreislauffähige Materialien und effiziente Geräte nutzen und dabei auch noch Geld einsparen. All das kann Facility Management zur Nachhaltigkeit in der Gebäudenutzung beitragen.

Prof. Dr. Andrea Pelzeter  
HWR Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

### Literatur

„Lebenszyklus-Management von Immobilien – Ressourcen- und Umweltschonung in Gebäudekonzeption und -betrieb“ Pelzeter, Andrea, (ISBN 978-3-410-25927-5), Berlin, 2017, [https://www.pelzeter.de/fileadmin/user\\_upload/apelzeter\\_upload/Veroeffentlichungen/Download/Pelzeter\\_LZM\\_2017.pdf](https://www.pelzeter.de/fileadmin/user_upload/apelzeter_upload/Veroeffentlichungen/Download/Pelzeter_LZM_2017.pdf)

### Interessante Links

- <https://www.gefma.de/hashtag/Nachhaltigkeit/>
- Richtlinie: GEFMA 160-1/-2/-3:2017-10: „Nachhaltigkeit im Facility Management“ - Teil 1: Bewertungssystem Büro- und Verwaltungsgebäude; Teil 2: Bewertungssystem Handel – Typ Verbrauchermarkt; Teil 3: Bewertungssystem Veranstaltungsstätten – Typ Stadion, <https://www.beuth.de/de/technische-regel/gefma-160-1-2-3/281853890>

GEFMA		Nachhaltigkeit im Facility Management Bewertungssystem Büro- und Verwaltungsgebäude	GEFMA 160-1 Stand 2018-10
Kriterienkatalog			
Themenfeld	Nr.	Kriterium	
Ökologische Qualität	1.1	Energiemanagement	
	1.2	Wassermanagement	
	1.3	Entsorgungsmanagement	
	1.4	Havariemanagement	
Ökonomische Qualität	2.1	Nutzungskostenmanagement	
	3.1	Nutzerzufriedenheitsmanagement	
Soziokulturell-funktionale Qualität	3.2	Stör- und Beschwerdemanagement	
	3.3	Rechtskonformität	
	3.4	Raumluft- und Trinkwasserqualität	
	3.5	Gebäudesicherheitsmanagement	
	3.6	Arbeitsicherheitsmanagement	
	4.1	Betriebsstrategie	
Qualität der FM-Organisation	4.2	Personal	
	4.3	Ablauforganisation / Prozesse	
	4.4	Dokumentation und Berichtswesen	
	4.5	Beschaffung	
	5.1	Flächenmanagement	
Details der Services	5.2	Betreiben	
	5.3	Instandhaltung nach DIN 31051	
	5.4	TGM Projekte (Modernisierung / Sanierung / Umbau)	
	5.5	Reinigung	
	5.6	Außenanlagen inkl. Winterdienst	
	5.7	Catering	
	5.8	Security	

Abb. 1: Kriterien für die Bewertung von Nachhaltigkeit im FM aus GEFMA 160-1

Alle Rechte vorbehalten (c) GEFMA e.V., Deutscher Verband für Facility Management. Widerrechtliches Vervielfältigen schadet dem Verband und damit der Richtlinienarbeit.