

## Die Zertifizierung kommt!

Seit Februar 2014 liegt die Richtlinie GEFMA 160 „Nachhaltigkeit im Facility Management“ vor. Sie umfasst die fünf Gruppen Ökologie, Ökonomie, Soziokulturelles, FM-Organisation sowie Details der Services mit insgesamt 24 Kriterien und ist der vorbereitende Schritt für die zertifizierbare Bewertung.

Mit der Veröffentlichung der GEFMA 160 „Nachhaltigkeit im Facility Management“ stehen der FM-Branche seit Februar 2014 systematisierte Grundlagen zur Verfügung, um ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Betriebskonzept für die jeweilige Facility zu erarbeiten. Diese Richtlinie stieß zum einen bei den FM-Dienstleistern auf großes Interesse: Sie wollen abgleichen, ob sie in Sachen Nachhaltigkeit auf dem aktuellen Stand der Technik sind. Zum anderen wurden die FM-Kunden hellhörig: Ihnen bietet sich die Richtlinie als ein Baustein auf ihrem Weg zur durchgängig nachhaltigen Lieferkette an. Aber die Richtlinie soll nur der erste Schritt auf dem Wege zur Nachhaltigkeit im FM sein. Der zweite Schritt, die zertifizierbare Bewertung, wird gerade vorbereitet. Aufbauend auf die Richtlinie wurden Steckbriefe für jedes der darin benannten 24 Kriterien erarbeitet. Diese definieren Erfüllungsgrade für die Erreichung einer möglichst hohen Prozessqualität bei der Umsetzung von Nachhaltigkeit in jedem einzelnen Facility Service, der in der betrachteten Immobilie durchgeführt wird. Die Bewertung folgt dabei jeweils dem Konzept des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses. Entsprechend wurden die Kriterien unterteilt in die Phasen des Planens, Umsetzens, Überprüfens und Verbesserns (Plan-Do-Check-Act). Die Erfahrungen aus einer ersten Pilotphase zeigten einerseits die Anwendbarkeit der Kriteriensteckbriefe und andererseits die Herausforderung, auch



Prof. Dr. Andrea Pelzeter

für konsequente Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit noch die möglichen Punkte zu erlangen. In diesem Feld wird die Bewertung sicherlich zu einem Innovationsschub beitragen. Bei der Aufsummierung der je Kriterium festgestellten Erfüllungsgrade (ausgedrückt in max. 100 erzielbaren Punkten) verfolgt die GEFMA ein System, das ähnlich auch in der Zertifizierung nachhaltiger Gebäude durch BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude) und DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) eingesetzt wird, vgl. Tabelle 1. Je Kriteriengruppe wird dabei eine „Gruppengewichtung“ (hier jeweils 20%) definiert. Die pro Gruppe ausgeführten Einzelkriterien werden innerhalb der Gruppe dann nochmals mit Gewichtungsfaktoren zwischen 1 und 3 differenziert. So ist es möglich, die relative Bedeutung der einzelnen Kriterien für das „Nachhaltigkeitsergebnis“ darzustellen. Aber gehören die Kriterien

	Nr.	Kriterium	Gewichtungs-faktor	% Kriterium	% Gruppe
Ökologie	1.1	Energiemanagement	3	7,5 %	20 %
	1.2	Wassermanagement	1	2,5 %	
	1.3	Entsorgungsmanagement	2	5,0 %	
	1.4	Havariemanagement	2	5,0 %	
Ökonomie	2.1	Nutzungskostenmanagement	3	20,0 %	20 %
Soziokulturelles	3.1	Nutzerzufriedenheitsmanagement	2	4,0 %	20 %
	3.2	Stör- und Beschwerdemanagement	2	4,0 %	
	3.3	Rechtskonformität	1	2,0 %	
	3.4	Raumluft- und Trinkwasserqualität	2	4,0 %	
	3.5	Gebäudesicherheitsmanagement	2	4,0 %	
	3.6	Arbeitsicherheitsmanagement	1	2,0 %	
FM-Organisation	4.1	Betriebsstrategie	2	4,0 %	20 %
	4.2	Personalkonzept, -einsatz u. a.	1	2,0 %	
	4.3	Ablauforganisation/Prozesse	2	4,0 %	
	4.4	Dokumentation und Berichtswesen	2	4,0 %	
	4.5	Beschaffung	3	6,0 %	
Details der Services	5.1	Flächenmanagement	2	2,5 %	20 %
	5.2	Betreiben nach 32736	3	3,8 %	
	5.3	Instandhaltung nach DIN 31051	2	2,5 %	
	5.4	TGM-Projekte (Umbau u. a.)	1	1,3 %	
	5.5	Reinigung	3	3,8 %	
	5.6	Außenanlagen inkl. Winterdienst	2	2,5 %	
	5.7	Catering	2	2,5 %	
	5.8	Security	1	1,3 %	

## Zertifizierung von Nachhaltigkeit im FM – Kriterien und Gewichtungen

„Rechtssicherheit“ und „Arbeitssicherheitsmanagement“ überhaupt in eine Systematik zur Bewertung von Nachhaltigkeit im FM? Sind sie nicht rechtlich ohnehin gefordert? Die Antwort lautet zweimal: „Ja“. Gerade weil ohne sie keine Nachhaltigkeit im FM umsetzbar wäre, sind sie Bestandteil dieser Systematik. Weil sie jedoch zwingend erfüllt werden müssen, wurden sie mit einer niedrigen Gewichtung (Faktor 1) versehen, gleichzeitig aber als K.o.-Kriterium definiert: Ohne Erfüllungspunkte in diesen beiden Kriterien wird kein Zertifikat vergeben.

Das Projekt „Zertifizierung von Nachhaltigkeit im FM“ geht aktuell in eine

zweite Pilotphase, die mit dem voraussichtlichen Partner DGNB gemeinsam das Vorgehen bei der Bewertung erproben wird. Auf der FM-Messe 2015 soll es dann so weit sein: Die ersten Zertifikate für Nachhaltigkeit im FM werden an die Eigentümer/Nutzer und ihre interne bzw. externe FM-Organisation verliehen. Auf die Reaktionen des Marktes sind wir schon sehr gespannt!

*Prof. Dr. Andrea Pelzeter leitet den Studiengang BWL/Facility Management am Fachbereich Duales Studium der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin und ist Leiterin des GEFMA-Arbeitskreises Nachhaltigkeit.*