

**Inhalte der künftigen GEFMA-Richtlinie zur Nachhaltigkeit im Facility Management – eine Vorschau**  
alternativ:

**Was darf man von der künftigen GEFMA-Richtlinie zur Nachhaltigkeit im FM erwarten?**

Seit der Gründung des GEFMA Arbeitskreises Nachhaltigkeit (AK-N) im September letzten Jahres mehren sich die Anfragen, wann die Richtlinie denn fertig sein und was man in ihr dann vorfinden wird. Zwar liegt Nachhaltigkeit bildlich gesprochen auf der Straße, weil jeder darüber spricht und damit werben möchte. Aber ganz so einfach ist es nicht mit dem –systematischen- Aufsammeln dessen, was auf Straße bzw. auf der Hand zu liegen scheint.

Unter der Leitung der Autorin, Frau Pelzeter (Professorin für Facility Management an der Hochschule für Wirtschaft und Recht HWR Berlin), sowie stellvertretend Frau Bourscheidt (Leiterin Gebäudemanagement BLB NRW) und Herrn Häusser (Geschäftsführer Drees und Sommer) fanden sich rund 25 Unternehmen der FM-Branche bereit, ihre Erfahrungen und ihr Wissen zur Nachhaltigkeit im FM miteinander zu teilen, zu systematisieren und schließlich eine GEFMA-Richtlinie darüber zu erarbeiten.

### Ziele der Richtlinie

Als erstes wurde man sich darüber einig, was man *nicht* in der Richtlinie erarbeiten wollte: eine GEFMA-Richtlinie zur Nachhaltigkeit im FM sollte keine –auch nicht ausschnittsweise- Doppelung zu bestehenden Kennzahlensystemen zur Nachhaltigkeit in Unternehmen oder in Facilities enthalten. Stattdessen werden die klare Benennung von Schnittstellen und ein entsprechender Verweis auf bestehende Systeme angestrebt. Abbildung 1 zeigt die Landschaft der bestehenden Kennzahlensysteme bzw. zertifizierbaren Standards auf.

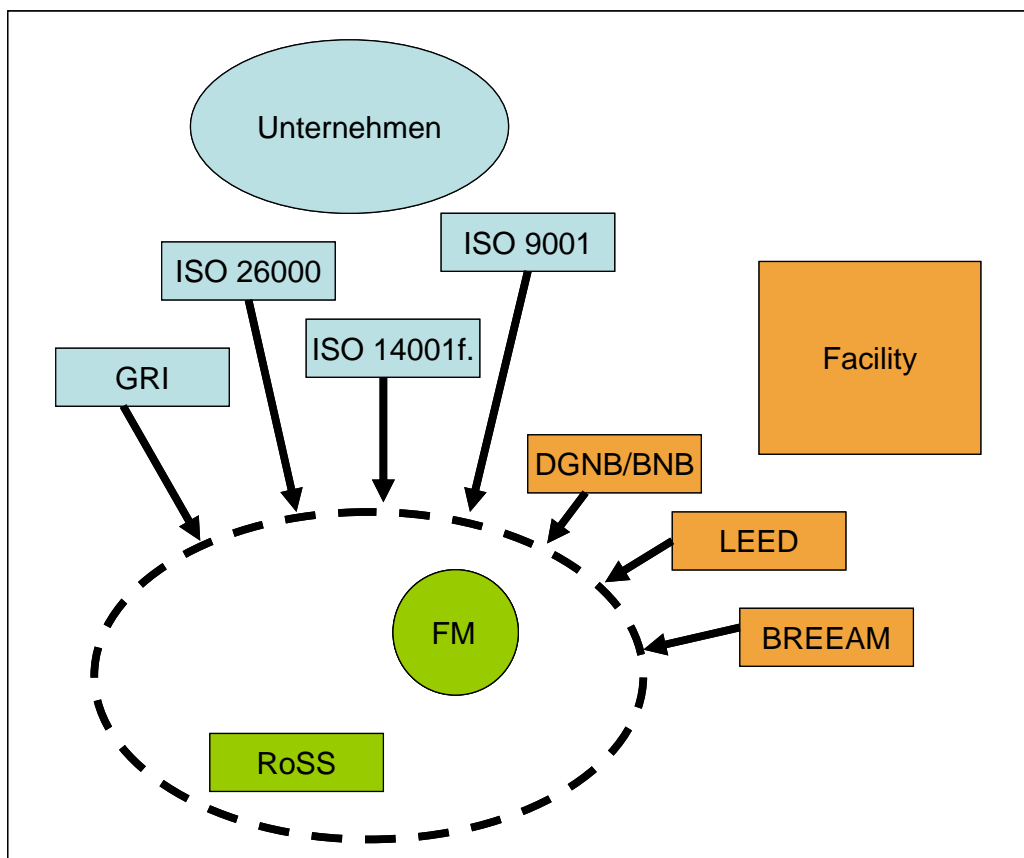


Abb. 1: bestehende Nachhaltigkeits-Systeme mit Bezug zum FM

Nach dieser Positionierung bzgl. bestehender Systeme mit Bezug zum FM wurden folgende Ziele für eine GEFMA-Richtlinie zur Nachhaltigkeit im FM benannt:

- Unterstützung beim Management von Nachhaltigkeit im FM

- Definition von Kennzahlen, die den Beitrag von FM zur Nachhaltigkeit des Primärprozesses des – internen oder externen- FM-Kunden messbar und vergleichbar machen. Diese sollen zudem praktikabel und alltagstauglich, d.h. mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein, sowie gut kommunizierbar, offen und erweiterbar sein.
- Hilfestellung zur Ausarbeitung von Nachhaltigkeits-Berichten
- Sammlung von Maßnahmen zur Optimierung des Nachhaltigkeits-Beitrages

Darüber hinaus wird **mittelfristig eine Zertifizierbarkeit** angestrebt. Das bedeutet für die Definition der Kennzahlen, dass diese in ein vergleichbares Format gebracht werden müssen. Mit anderen Worten: die Aussage, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 20% gesenkt wurde, ist ohne eine Einordnung und Bewertung der Ausgangsbasis, ab der die Senkung erfolgte, nicht in einem Benchmarking einsetzbar. Besser wäre der CO<sub>2</sub>-Ausstoß je Service-Einheit als Kennzahl geeignet. Bevor man jedoch mit dem Vergleichen beginnen kann, benötigt man eine verbindliche Standardisierung der CO<sub>2</sub>-Ausstoß-Ermittlung wie auch der jeweiligen Service-Einheit. Letztere könnte beispielsweise ein Arbeitsplatz für Büroarbeit sein.

### **Anwendungsbereich der geplanten Richtlinie**

Als Zielgruppe für die Richtlinie werden alle Akteure des FM betrachtet: Besteller des FM und FM-Dienstleister verschiedenster Branchen, FM-Berater, insbesondere im Bereich der Ausschreibung, ggf. auch CAFM-Anbieter, sowie Akteure aus Forschung und Lehre. Die Inhalte der Richtlinie unterstützen bei:

- Beschaffung/Bieterprozessen
- Management von FM-Dienstleistungen bzw. FM-Prozessen
- Umsetzung von FM-Prozessen
- Dokumentation, z.B. Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten

### **Geplante Inhalte der Richtlinie**

Die Inhalte der Richtlinie kreisen um die beiden Fragen: Wie trägt FM zur Nachhaltigkeit des Primärprozesses bei? Und wie wird dieser Beitrag möglichst hoch? Voraussichtlich wird es dafür zwei Richtlinien-Teile geben: Teil 1 für die Quantifizierung von Nachhaltigkeit im FM und Teil 2 für die Optimierung von Nachhaltigkeit im FM. Letztere wird eine Systematisierung von möglichen Optimierungsansätzen sowie eine Auswahl von Beispielen beinhalten.

Zunächst einmal ist jedoch für beide Teile die Definition eines Leitbildes der Nachhaltigkeit im FM erforderlich. Hierbei wurde eine Differenzierung in ein strategisches und ein operatives Leitbild als hilfreich erachtet. Für das strategische Management wird das Leitbild u.a. die Schnittstellen zu den bestehenden Systemen benennen, z.B. zu Global Reporting Initiative (GRI) und Corporate Social Responsibility (CSR). Auch Bezüge zu bestehenden Standards wie ISO 9001, 14001ff., 26000 sind geplant sowie eine Weiterentwicklung der Kennzahlen aus dem Forschungsprojekt RoSS (<http://ross.htw-berlin.de>), das von den Berliner Hochschulen HWR, Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) und Beuth Hochschule für Technik, fünf FM-Praxispartnern sowie der GEFMA bis Ende 2011 entwickelt worden ist.

Für das operative Management ist ein Leitbild auf Leistungsebene zu erarbeiten, das auch die Schnittstellen zu den Bewertungssystemen für Facilities z.B. Deutschem Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) bzw. Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB) definiert.

Passend zu den Leitbildern werden Kennzahlen und Kriterien für die Prozesse der Leistungserbringung benötigt, differenziert nach den Bereichen des Technischen und des

Infrastrukturellen Gebäudemanagements. Hier wird es nur Kennzahlen geben, die durch das FM beeinflussbar sind und gleichzeitig das Kriterium der Messbarkeit erfüllen. Als weitere Anforderungen wurde benannt:

- Bezugsgröße Nutzungs-/Serviceeinheit:  
Um Reboundeffekte auszublenden (z.B. wenn Stromverbrauchsreduktionen durch erweiterten Wohnflächenbedarf je Person neutralisiert werden), sollte mit Bezug auf eine Nutzungs- oder Serviceeinheit gemessen werden.
- Supply-Chain:  
Die Lieferkette ist mit zu berücksichtigen.

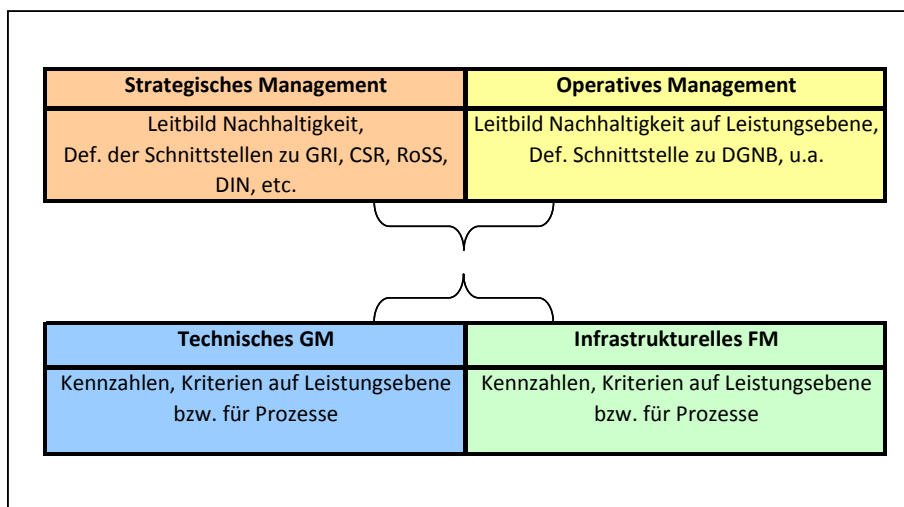


Abb. 2: Struktur der geplanten GEFMA Richtlinie Teil 1 zur Messbarkeit von Nachhaltigkeit im FM

Abschließend wird vorgeschlagen, die Erarbeitung von – Projekt-spezifischen – Nachhaltigkeitskennzahlen als einen längerfristigen Prozess zu sehen, der eine intensive Kommunikation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer im FM erfordert (im Sinne der Systempartnerschaft) und sich auf das allgemeine, in der Richtlinie definierte Leitbild bezieht.

### Weiteres Vorgehen

Bei Aussagen über Fertigstellungstermine sollte man vorsichtig sein, besonders wenn diese in der Zukunft liegen... Geplant ist jedenfalls ein erster Anwendungstest im Sommer 2013 durch Mitglieder des AK-N sowie eventuelle weitere Freiwillige. Die Rohfassung ist zum Jahresende vorgesehen, sodass eine erste Veröffentlichung Anfang 2014 möglich wäre.

Dann darf der Leser der Richtlinie folgendes erwarten:

ein ggf. zertifizierbares Kennzahlen-Basismodell zur Beurteilung des Beitrages von FM zur Nachhaltigkeit, das aus Kennzahlen zur Bewertung der strategischen Managementebene, der operativen Managementebene und der operativen Dienstleistungen IGM und TGM besteht. Dabei ist die Kompatibilität mit bestehenden Kennzahlensystemen gewährleistet. Bestehende Systeme werden ggf. entsprechend der Anforderungen aus Sicht des FM ergänzt. Im Wesentlichen neu werden die Kennzahlen für den operativen Dienstleistungsbereich sein.

Autorin:

Prof. Dr. Andrea Pelzeter, Fachleiterin Facility Management am Fachbereich Duales Studium der Hochschule für Wirtschaft und Recht HWR Berlin, Leiterin des GEFMA Arbeitskreises Nachhaltigkeit.  
andrea.pelzeter@hwr-berlin.de