

# VERANTWORTUNG!

NACHHALTIGES FACILITY MANAGEMENT FÜR  
MENSCH UND UMWELT.





*„In Anbetracht der gesellschafts-  
politischen Debatten um Klimaschutz  
und Nachhaltigkeit sind wir als Branchen-  
verband in der Verantwortung, uns für  
die nachhaltige Bewirtschaftung von  
Immobilien einzusetzen.“*

**Robin Petersen**

Vorstand GEFMA e.V.



*„Umwelt- und ressourcenschonend ist  
eine Immobilie nur dann, wenn Nachhaltig-  
keit konsequent als qualitativer und  
stabiler Gesamtprozess verstanden und  
von der Projektentwicklung, über den Bau  
bis zum Facility Management umgesetzt  
wird.“*

**Annelie Casper**

erfahrene GEFMA-Auditorin

## INHALT

---

- 3 GEFMA als Nachhaltigkeitspartner
- 3 SustainFM für ein nachhaltiges Immobilienmanagement
- 4 SustainFM-Produktübersicht
- 5 Die Richtlinie GEFMA 160
- 6 Die SustainFM-App / Nachhaltigkeit messen
- 7 Die Synergien und Merwerte von SustainFM
- 9 Den Fokus vertiefen mit der GEFMA-162-Richtlinie
- 10 CarbonFM – mehr als ein Forschungsprojekt
- 10 Die SustainFM-Auditoren-Schulung
- 11 Der GEFMA HUB für Webinare

Nachhaltigkeit ist unsere gesellschaftliche und politische Herausforderung. Die aktuellen Entwicklungen (u.a. der Klimaschutzplan 2050 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit) führen dazu, dass die Thematik verstärkt in den Vordergrund rückt. Langfristig ausgelegte Nachhaltigkeitsstrategien müssen systematisch für den Immobilienbestand entwickelt und implementiert werden.

GEFMA hat sehr frühzeitig Standards für den nachhaltigen Gebäudebetrieb auf Grundlage von ESG (Environmental, Social and Governance) entwickelt, um den zukünftigen Anforderungen für mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit gewachsen zu sein. Die Grundlage bildet die Richtlinie – GEFMA-160 unter der Dachmarke SustainFM.

Mit einer Vielzahl an Produkten bietet GEFMA allen Marktteilnehmern die passende Unterstützung für Ihr nachhaltiges Immobilienmanagement. Zudem werden mit den Forschungsprojekten von SustainFM neuste wissenschaftlichen Erkenntnisse in praxistaugliche Anwendungen überführt und kontinuierlich weiterentwickelt.

## SustainFM: EIN GANZHEITLICHER ANSATZ FÜR EIN NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT



**SustainFM** – unter diesem Namen bündelt GEFMA sein Engagement für Nachhaltigkeit im Facility Management.

### **BASIS – SustainFM – DIE GEFMA 160 RICHTLINE NACHHALTIGKEIT IM FACILITY MANAGEMENT DEFINIEREN**



Das zentrale Element der GEFMA-160-Richtlinie sind die 25 definierten Nachhaltigkeitskriterien, die sich aus den klassischen Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziokultur sowie den Themenfeldern FM-Organisation und Services im Detail ableiten. Für jedes Kriterium stehen umfassende Kriteriensteckbriefe zur Verfügung, die eine kontinuierliche und vor allem objektive Beurteilung ermöglichen.

Darüber hinaus bietet SustainFM Basis und Orientierung für die Entwicklung eines spezifischen Nachhaltigkeitskonzeptes, das auch für die CSR- und ESG-Berichterstattung genutzt werden kann.

### **SustainFM – DAS BEWERTUNGS- UND ZERTIFIZIERUNGS SYSTEM (GEFMA 160) FM-PROZESSE DURCH MESSUNG VON NACHHALTIGKEITS- INDIKATOREN EFFIZIENT STEUERN**

Um den aktuellen Stand sowie die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsperformance von Objekten beurteilen zu können, begleitet das Zertifizierungssystem die handelnden und entscheidenden Personen im Immobilienmanagement in ihren Nachhaltigkeitsbestrebungen. Unter Einsatz des Plan-Do-Check-Act-Zyklus, werden sie durch die wesentlichen Indikatoren für ein nachhaltiges Immobilienmanagement begleitet. Dabei werden Daten erfasst und Kennwerte gemessen, um die Erfolge auf dem Klima- und Nachhaltigkeitspfad abzubilden, und aufgezeigt, welche Anforderungen erfüllt werden müssen, damit eine Immobilie nachhaltig betrieben werden kann.

### **WAS BEDEUTET ZERTIFIZIEREN?**

Eigentümer, Nutzer und Dienstleister von Gewerbeimmobilien können das Bewertungssystem SustainFM (GEFMA 160) bei GEFMA abrufen und den Kontakt zu Auditoren aufnehmen.

Bitte senden Sie einfach eine E-mail an [info@gefma.de](mailto:info@gefma.de) mit dem Betreff „Anfrage Auditorenliste“.

## NACHHALTIGKEIT IM FACILITY MANAGEMENT DEFINIEREN



### ÖKOLOGIE

- 1.1 Energiemanagement
- 1.2 Wassermanagement
- 1.3 Entsorgungsmanagement
- 1.4 Havariemanagement

### ÖKONOMIE

- 2.1 Nutzungskostenmanagement

### SOZIOKULTURELLES

- 3.1 Nutzerzufriedenheitsmanagement
- 3.2 Stör- und Beschwerdemanagement
- 3.3 Rechtskonformität
- 3.4 Raumluft- und Trinkwasserqualität
- 3.5 Gebäudesicherheitsmanagement
- 3.6 Arbeitssicherheitsmanagement

### FM-ORGANISATION

- 4.1 Betriebsstrategie
- 4.2 Personal
- 4.3 Ablauforganisation / Prozesse
- 4.4 Dokumentation und Berichtswesen
- 4.5 Beschaffung

### DETAILS DER SERVICES

- 5.1 Flächenmanagement
- 5.2 Betreiben nach DIN 32736
- 5.3 Instandhaltung nach DIN 31051
- 5.4 TGM Projekte (Umbau, u.a.)
- 5.5 Reinigung
- 5.6 Außenanlagen inkl. Winterdienst
- 5.7 Catering
- 5.8 Security
- 5.9 Mobilitätsmanagement

Jetzt noch schneller zur Zertifizierung mit der Sustain-FM-App. Die digitale Systemanwendung bietet eine sichere Daten- und Austauschplattform für alle handelnden und entscheidenden Personen im Zertifizierungsprozess.

Hierdurch haben Sie ihre Nachhaltigkeitsperformance immer im Blick!



SustainFM



iOS



Android



Weitere Informationen zur SustainFM-App finden Sie hier:

**<https://bit.ly/30bEYUT>**

Oder nutzen Sie einfach den nebenstehenden QR-Code.

## NACHHALTIGKEIT MESSEN WAR NOCH NIE SO EINFACH – JETZT DEN SustainFM-QUICK-CHECK TESTEN

---

Einfach, schnell und übersichtlich ist die neue digitale App-Lösung für mehr Nachhaltigkeit beim Immobilienbetrieb. Die App bietet allen Eigentümern von gewerblichen Immobilien einen digitalen Nachhaltigkeits-Quick-Check auf allen mobilen Endgeräten. Auf diese Weise kann sich der Anwender einen aktuellen Überblick über die Nachhaltigkeit seines Facility Managements in Kürze verschaffen. Gleichzeitig zeigt die App-Lösung Optimierungspotenziale sowie die Chance auf, die Immobilie nach dem SustainFM Bewertungs- und Zertifizierungssystem erfolgreich zu zertifizieren.

## GANZHEITLICHE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE FÜR IHR UNTERNEHMEN

Bauen Sie auf SustainFM!

- ➔ Nachhaltig betriebene Gebäude sind werthaltig und weisen geringe Betriebs- und Unterhaltskosten auf.
- ➔ Damit können Leerstandsrisiken minimiert und Mietererträge erhöht werden.
- ➔ Ein besserer Markt- und höherer Wiederverkaufswert der Immobilie entsteht.
- ➔ Nachhaltiges Betreiben ist daher ein Werttreiber Ihrer Immobilie.
- ➔ Messbar und sichtbar wird dies durch das Bewertungs- und Zertifizierungssystem SustainFM.
- ➔ Optimierungspotentiale werden dadurch sichtbar.

## DAS SUSTAINFM-ZERTIFIKAT

GEFMA | SustainFM 

Das Zertifikat zeichnet sich durch eine einheitliche, strukturierte und objektive Beurteilung des nachhaltigen Gebäudebetriebs unabhängig von der Gebäudequalität aus und macht damit die Nachhaltigkeitsperformance der Immobilie transparent!

## VORTEILE FÜR EIGENTÜMER UND INVESTOREN

*Werte steigern. Transparenz schaffen. Ökonomisch interessant.*

- Messbare und vergleichbare Datenbasis für Kennzahlen im Facility Management im Bereich Ihrer Immobilien
- Generierung von Optimierungspotenzialen und Ableitung von konkreten Maßnahmenpotenzialen zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance
- Vorführung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses durch Anwendung des PDCA-Zyklus in betrieblichen Prozessen



- Einfacher Auditierungsprozess und geringer Aufwand durch die Nutzung der digitalen Austauschplattform SustainFM
- Datensicherheit auf höchstem Niveau durch gesicherte Plattformen auf deutschen Servern
- Grundlegende Datenbasis für die eigene CSR- und ESG-Berichterstattung
- Enge Zusammenarbeit mit dem Dienstleister und Sicherung der vertraglich vereinbarten Qualitätsstandards und Rechtskonformität
- Steigerung der Nutzerzufriedenheit
- Niedrigere Lebenszykluskosten durch präzise Bewertung.

## VORTEILE FÜR DIENSTLEISTER

*Qualität nachweisen. Prozesse optimieren. Risiken minimieren.*

- Aufsetzen eines nachhaltigen Betriebs in der Immobilie in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Kunden und Nachweis über die Dienstleistungsqualität
- Hohen Qualitätsstandard durch Werterhaltung der Immobilie für den Kunden
- Know-how-Träger für Nachhaltigkeitspotenziale im Immobilienmanagement werden und diese über Zusatzleistungen heben
- Permanente Prozessoptimierung, -transparenz & Produktivitätssteigerung im eigenen Betrieb
- Dadurch Risikominimierung in der Betreiberverantwortung
- Ressourcenschonendes Betreiben der Immobilie

## VORTEILE FÜR NUTZER UND MIETER

*Nebenkosten senken. Umwelt schützen. Mehr Lebensqualität.*

- Steigerung der Nutzerzufriedenheit im Gebäude durch einen optimal einregulierten Betrieb
- Aufzeigen des Nachhaltigkeitsengagements
- Bewusstseinsförderung für Nachhaltigkeit z. B. am Arbeitsplatz
- Reduzierung der Betriebskosten durch Prozessoptimierungen im Gebäudemanagement
- Förderung einer nachhaltigen Unternehmenskultur

## CARBON MANAGEMENT IM FACILITY MANAGEMENT DEFINIEREN UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN REDUZIEREN

Zwar gibt es für den Dienstleistungssektor noch keine Reduktionsverpflichtungen für CO<sub>2</sub>-Emissionen. Aber die Erwartung von Gesellschaft und Unternehmen steigt, dass auch die Dienstleistungen im Rahmen des Facility Managements einen Beitrag zur Erreichung von Klimaschutzzielen leisten.

Die GEFMA-162-Richtlinie legt eine Grundlage für das Carbon Management von Facility Services. Neben der Definition von Begrifflichkeiten bietet die Richtlinie eine Methodik zur Abschätzung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch Facility Services verursacht werden. Unter Anwendung der Methodik werden Treiber des mit den Services verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes aufgedeckt. Mit Hilfe dieser Grundlage können Reduktionspotenziale identifiziert und Maßnahmen zu deren Erschließung ergriffen werden. Diese können z. B. die Optimierung von Abläufen oder den Einsatz von alternativen Betriebsmitteln oder -stoffen umfassen – mit dem Ziel die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Service zu minimieren und einen Beitrag zu einem umweltfreundlichen Facility Management zu leisten.

*„Die Facility Services emittieren durch Mobilität und Geräteinsatz noch einmal 50% des CO<sub>2</sub>, das für die Stromversorgung und Heizung eines Gebäudes schon in die Umwelt gelangt ist. Auch die FM-Emissionen müssen für Klimaneutralität auf Null gebracht werden.“*

**Prof. Dr. Andrea Pelzeter**

Leiterin Arbeitskreis Nachhaltigkeit



## CARBON-MANAGEMENT IM FACILITY MANAGEMENT DEFINIEREN

*carbonFM (= Tool), CarbonFM (= Forschungsprojekt, das von den Möglichmachern seit 04/2020 unterstützt wird.)*



Nachhaltig betriebene Gebäude sind gefragt. Facility Services beeinflussen die Nachhaltigkeit der Gebäudenutzung. Besonders bei Bestandsgebäuden können nachhaltig optimierte Facility Services einen Beitrag für die ökologische Gebäudebewirtschaftung

leisten. Neben der Verbesserung des Ressourcenverbrauchs werden außerdem Kosten reduziert.

Die Herausforderung im Rahmen des Projektes CarbonFM besteht darin, die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Facility Services, insbesondere die dafür verwendeten Betriebsmittel und -stoffe zahlenmäßig zu ermitteln, zu verarbeiten und dadurch messbar zu machen. Dies wiederum ist eine Voraussetzung, um ein Benchmarking zwischen unterschiedlichen Anbietern von Facility Services vorzunehmen und auf dieser Basis Verbesserungsvorschläge und Handlungsempfehlungen zu erstellen. Das digitale Tool carbonFM macht transparent, wieviel CO<sub>2</sub> in den einzelnen FS erzeugt wird.



# CarbonFM

**SIE WOLLEN SELBST EXPERTE FÜR NACHHALTIGES  
FACILITY MANAGEMENT WERDEN? DANN NEHMEN  
SIE JETZT KONTAKT AUF ...**

---

## SustainFM-AUDITOREN-SCHULUNG



Der SustainFM-Auditor verfügt über das notwendige Wissen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit. Er berät seinen Kunden und begleitet ihn bei der Verbesserung der Nachhaltigkeitsprozesse. Das gilt natürlich

ebenso für interne Prozesse im eigenen Unternehmen. Er kann auch ohne Zertifizierung die Nachhaltigkeit beeinflussen und transparent gestalten.

Bei einer Zertifizierung ist der SustainFM-Auditor die Schnittstelle zwischen dem Auftraggeber und GEFMA. Er bereitet die für die Konformitätsprüfung benötigten Dokumente und Nachweise vor. Mit Hilfe der App SustainFM führt der Auditor eine Vorbewertung durch, die in der Konformitätsprüfung beurteilt wird. Die unabhängige Konformitätsprüfung erfolgt durch die TÜV SÜD Advimo GmbH, wodurch eine objektive Prüfung bzw. Bewertung für die Zertifizierung gewährleistet wird.

*„Als Berater aller Beteiligten bereitet der Auditor den Weg zur reibungslosen Zertifizierung bei Minimierung des erforderlichen Aufwands. Gleichzeitig erarbeitet er Lösungen zur kontinuierlichen Verbesserung des Betriebs, die im Tagesgeschäft leider häufig zu kurz kommen.“*

**Prof. Dr.-Ing. Christian Meysenburg**

Auditor und Mitglied des Arbeitskreises Nachhaltigkeit



## NEUES IM FACILITY MANAGEMENT – JETZT ÜBER DEN GEFMA HUB INFORMIEREN UND AN KONSTENFREIEN WEBINAREN TEILNEHMEN

---

Das GEFMA HUB ist ein verbandsinterner Kanal, um Online-Konferenzen und Webinare abhalten zu können. Das Netzwerk steht im Vordergrund.

Es ist ein Interface für Mitglieder, um den Austausch und Kontakt zu fördern. Sie finden den GEFMA HUB über unsere Webseite, auf [www.gefma.de](http://www.gefma.de)



CERTIFIED SUSTAINABILITY  
IN FACILITY MANAGEMENT



SustainFM



## Eine Zusammenarbeit mit:



Mehr Sicherheit.  
Mehr Wert.



## Haben Sie Fragen oder wünschen Sie weitere Informationen?

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Ihr Ansprechpartner:

Lisa Meimbresse  
Referentin

Deutscher Verband für Facility Management e.V.  
Dottendorfer Straße 86  
53129 Bonn

Telefon: +49 228 850276-21  
Lisa.Meimbresse@gefma.de

[www.gefma.de](http://www.gefma.de)