



Nachhaltigkeit im FM – SustainFM  
**GEFMA 160**

Version: 1.0

Herausgeber:

**GEFMA**

German Facility Management Association

Verfasst durch den GEFMA-Arbeitskreis Nachhaltigkeit

# INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEIN .....	3
STANDARDS UND SYSTEMATIKEN .....	3
WARUM UND FÜR WEN GIBT ES DIESE STANDARDS? .....	4
WIE LÄUFT DIE ZERTIFIZIERUNG AB UND WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN? .....	5
MEIN MEHRWERT IM ÜBERBLICK .....	6
FÜR WEN IST DER ARBEITSKREIS? .....	6

## ALLGEMEIN

Die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung ist ein Thema, das immer mehr an Bedeutung gewinnt. Aktuelle politische und gesellschaftliche Entwicklungen (u.a. der Klimaschutzplan 2050 des BMUB) führen dazu, dass die Thematik „Klimaneutralität“ verstärkt in den Vordergrund rückt. Durch die intensive Beschäftigung mit dem nachhaltigen Gebäudebetrieb und den damit verbundenen Prozessen und Anforderungen kann der GEFMA Arbeitskreis Nachhaltigkeit mit seinen Standards und Systemen auch hier seinen Beitrag leisten. Das Ziel den Gebäudebestand bis 2050 in seiner Gesamtheit, das heißt also inklusive der Betriebsprozesse, klimaneutral zu gestalten kann so unterstützt, wenn nicht erst möglich gemacht werden.

Nachhaltigkeit erhält durch diese zunehmende Forderung nach einem klimaneutralen Gebäudebetrieb eine zusätzliche Bedeutung und erstmals auch eine vertiefte Praxisrelevanz. Genauso wie Nachhaltigkeit im Facility Management mehr umfasst als Energiemanagement, besteht auch der CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudebetrieb nicht nur aus Stromeinsparungen. Vielmehr erfordert es ein umfassendes Konzept von der Beschaffung über die Mitarbeitermobilität bis hin zur fehlervermeidenden Prozessgestaltung.

## STANDARDS UND SYSTEMATIKEN

Als Systematik zum Umgang mit den Anforderungen an einen nachhaltigen Gebäudebetrieb hat der GEFMA Arbeitskreis Nachhaltigkeit mehrere Standards entwickelt. Die Basis bildet die **Richtlinie SustainFM – GEFMA 160**. Sie bildet die Definition von Nachhaltigkeit im FM und von Schnittstellen zur Nachhaltigkeit der Immobilie ab.

Hat man sich erst einmal mit der Umsetzung von Nachhaltigkeit im Facility Management für eine spezifische Immobilie auseinandergesetzt und erste Maßnahmen initiiert, dann ist es nur konsequent, diese vielfältigen Aktivitäten unter der Dachmarke SustainFM für Externe sichtbar zu machen. Dafür wurde die **Zertifizierung nach SustainFM – GEFMA 160-1-3 mit 25 Kriterien für die systematische Umsetzung von Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb** entwickelt.

In ihrer Gesamtheit (neu hinzugekommen ist hierbei Anfang 2020 der Bereich des Mobilitätsmanagements) gewährleisten diese Kriterien einen nachhaltigen Gebäudebetrieb, einzelne Kriterien bieten darüber hinaus ganz konkrete Ansatzpunkte für Maßnahmen zur Klimaneutralität.

Die Standards werden regelmäßig an die neuen Anforderungen (auch und insbesondere hinsichtlich des Klimaschutzes) angepasst. Die jüngste Überarbei-

tung an SustainFM galt vorwiegend der Präzisierung der jeweiligen Beiträge zu Themenfeldern wie Klimaschutz, Ressourcenschonung und Digitale Prozessunterstützung und -optimierung. Eine schnelle Identifikation erster Ansatzpunkte für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebetrieb ist durch eine detaillierte, tabellarische Übersicht nun ebenso möglich, wie die Verfolgung anderer Ziele mit speziellen Schwerpunkten innerhalb des Gesamtkomplexes „Nachhaltigkeit“.

Einen ersten Einblick in die Vorgehensweise der Bewertung mittels einzelner Indikatoren je Kriterium bietet die **App SustainFM**, die kostenlos zur Verfügung steht. Sollte der Anwender nach einem solchen kostenlosen „Quick Check“, der erste Hinweise für die eigene „Nachhaltigkeitsperformance“ liefert, eine komplette Zertifizierung anstreben, erfolgt diese naht- und papierlos in der Vollversion der Software, die von der GEFMA zur Verfügung gestellt wird.

Auch die Frage, wie die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebetrieb konkret abgeschätzt werden können, hat den Arbeitskreis bereits beschäftigt. Denn erst eine vergleichbare Zuordnung der Emissionen aus Arbeitsgeräten, Fahrzeugen und indirekten, nicht der einzelnen Leistungserbringung zuzuordnenden Aufwendungen (z. B. aus dem servicebezogenen Overhead des Unternehmens oder von Seiten der Lieferanten) ermöglicht einen Wettbewerb um den klimaschonendsten bis hin zu einem klimaneutralen Service. Dafür wurde zum Jahreswechsel 2019/20 die **GEFMA-SustainFM-Richtlinie 162 – „Carbon Management für Facility Services“** veröffentlicht. GEFMA ist auch an der Entwicklung eines auf der Richtlinie fußenden Tools namens CarbonFM beteiligt, das eine Systematik zur CO<sub>2</sub>-Abschätzung incl. der dafür benötigten Benchmarks bereitstellen wird.

## WARUM UND FÜR WEN GIBT ES DIESE STANDARDS?

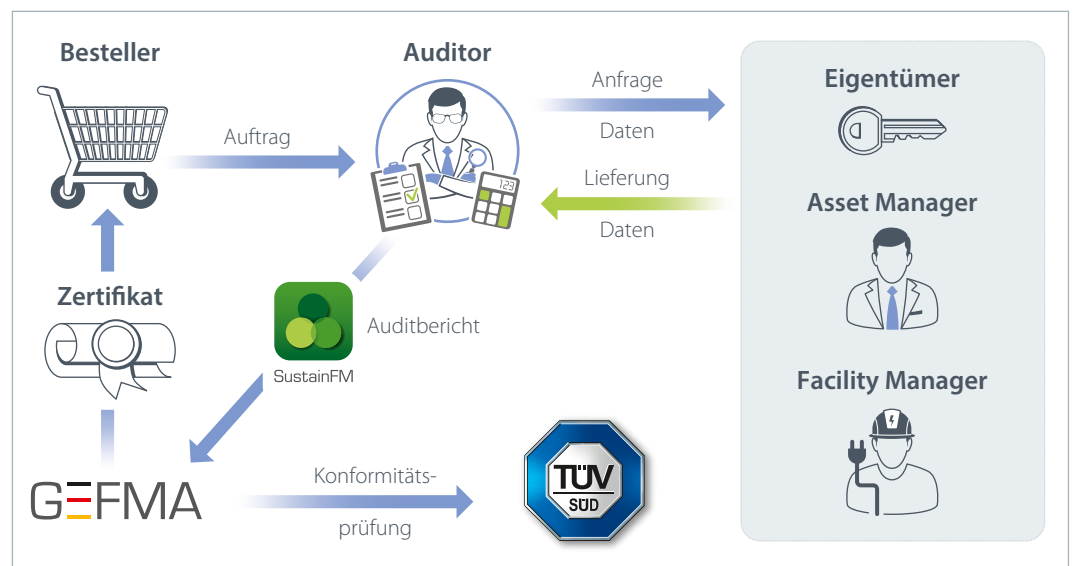
Die gesetzlichen Anforderungen aber auch das öffentliche Interesse am Thema Nachhaltigkeit und hierunter insbesondere der Klimaneutralität steigen und stellen Immobilieneigentümer und Unternehmen vor die Aufgabe, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen sowie ein aktives Nachhaltigkeitsmanagement einzuführen.

Angeleitet durch die Standards der Dachmarke SustainFM können Optimierungsmaßnahmen schnell identifiziert, bewertet und umgesetzt werden. Dadurch werden Ressourcenverbräuche gesenkt, die Umwelt geschont und das Nachhaltigkeitsbewusstsein der Nutzer gestärkt.

Unternehmen erhalten durch die Auswertung im Rahmen von SustainFM einen transparenten und vergleichbaren Überblick über den Stand der Nachhaltigkeit mit allen darin enthaltenen Teilaspekten in ihrer Immobilie und können daraus Optimierungsmaßnahmen für ihr Gebäude ableiten. Auch ein Überblick über mehrere Gebäude in einem Cluster ist unkompliziert möglich.

## WIE LÄUFT DIE ZERTIFIZIERUNG AB UND WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN?

Das Zertifizierungssystem SustainFM basiert auf einem Auditoren-Konformitätsprüfer- Ansatz. Von der GEFMA geschulte und registrierte Auditoren erstellen einen Auditbericht, der im Auftrag der GEFMA vom TÜV Süd auf Systemkonformität geprüft wird.



Neben den internen Kosten des Auftraggebers (Unterstützung des Auditors und Mitarbeit bei der Bereitstellung von Unterlagen durch Eigentümer und/oder FM-Dienstleister) fallen die Auditorenkosten zuzüglich einer Gebühr für die GEFMA in Höhe von 3.500 € an.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Weitere Informationen zu den Gebühren, die für eine Rezertifizierung nach 3 Jahren entsprechend reduziert sind, finden Sie unter <https://www.gefma.de/hashtag/Nachhaltigkeit/>

## MEIN MEHRWERT IM ÜBERBLICK

- Fundierte Daten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (z.B. CSR-Berichte)
- Schnelle und fundierte Informationen über Optimierungsmöglichkeiten
  - FM-Qualität
  - Digitalisierung
  - Klimaschutzpotentiale
  - Ressourcenschonung
- Ansatz eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses im FM
- Vergleichbare Informationen zur FM-Qualität auf Basis eines Branchenstandards

## FÜR WEN IST DER ARBEITSKREIS?

Der GEFMA AK Nachhaltigkeit hat sich zum Ziel gesetzt, Nachhaltigkeit im FM zu fördern, indem die Handlungsmöglichkeiten aller im FM beteiligten Akteure zur Verbesserung von Klimaschutz, Ressourceneinsatz und sozialen Bedingungen am Arbeitsplatz systematisch benannt und vergleichbar gemacht werden. Entsprechend setzen sich die Mitglieder im AK Nachhaltigkeit aus den verschiedenen Stakeholdern im FM zusammen: FM-Dienstleister, FM-Kunden bzw. Gebäudeeigentümer und -nutzer, Forschende und Beratende.

Neue Mitglieder sind im AK herzlich willkommen.

# SustainFM-ÜBERSICHTSGRAFIK



## **Die Erarbeitung des White Papers erfolgte durch folgende Personen:**

Brigitte Bourscheidt, Annelie Casper, Marco Ehrlich, Janice Hebel, Alexander Liebau, Lisa Meimbresse, Prof. Dr. Christian Meysenburg, Philipp Ochel, Prof. Dr. Andrea Pelzeter

### **Herausgeber:**

#### **GEFMA e. V.**

German Facility Management Association  
Deutscher Verband für Facility Management e. V.

Dottendorfer Straße 86  
53129 Bonn, Germany

Tel. +49 228 850276-0  
Fax +49 228 850276-22  
info@gefma.de  
[www.gefma.de](http://www.gefma.de)

**Verantwortliches Gremium:** GEFMA-Arbeitskreis Nachhaltigkeit

**Copyright:** GEFMA 2020

**Grafik/Layout:** ad-creation

Diese Publikation stellt eine allgemeine unverbindliche Information dar. Die Inhalte spiegeln die Auffassung der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider. Obwohl die Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt daher in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Alle Rechte, auch das der auszugswweisen Vervielfältigung, liegen bei GEFMA.