

White Paper – GEFMA 985-1

Nachhaltigkeit im FM – in wenigen Schritten zum Erfolg

Nachhaltigkeit im FM – in wenigen Schritten zum Erfolg

Maßnahmen zur Umsetzung und praktische Tipps

17 Ziele für nachhaltige Entwicklung¹

Die Sustainable Development Goals sind politische Ziele der Vereinten Nationen, die der weltweiten Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung dienen sollen. Die Ziele bilden alle drei Dimensionen von Nachhaltigkeit ab – Soziales, Umwelt und Wirtschaft – und gelten für alle Staaten.



Dürresommer, Fridays for Future, CO₂-Steuerdiskussion – der Klimawandel ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Das Bewusstsein dafür, dass wir Dinge anpacken und zum Positiven verändern müssen, um den nachfolgenden Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen, steigt. Immobilien sind für fast 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich und die Verantwortung für einen großen Teil des Lebenszyklus eines Gebäudes übernimmt das Facility Management (FM). Daher kann die FM-Branche mit nachhaltigen Lösungen zur Immobilienbewirtschaftung signifikant dazu beitragen, CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu reduzieren und somit dem Klimawandel entgegenwirken.

Für gefma als Branchenverband ist es daher eine Kernaufgabe, den Markt für den nachhaltigen Betrieb von Gebäuden und Liegenschaften zu gestalten und zu entwickeln. Wir bieten schon heute viele Lösungen: von unserem etablierten Zertifikat SustainFM (GEFMA 160), mit dem wir in den vergangenen Jahren zahlreiche umwelt- und ressourcenschonend betriebene Immobilien ausgezeichnet haben, bis hin zu unserem Online-Quick-Check SustainFM, mit dem jede:r Eigentümer:in einer gewerblichen Immobilie schnell feststellen kann, wie nachhaltig das eigene Gebäude bereits betrieben wird.

Auf dem gemeinsamen Weg sind gute Ideen ansteckend – sie lassen sich durch Vernetzung in den Köpfen der Menschen verbreiten.

Aber wir müssen dranbleiben und haben Nachhaltigkeit daher zum Schwerpunktthema für unseren Verband erklärt. Wir möchten dabei unterstützen, dieses Thema in Unternehmen und Einrichtungen zu verankern und in den Geschäftsalltag zu übertragen. Dabei sprechen wir über ein großes Thema, das bereits im Kleinen beginnt. Alle Unternehmen, alle Mitarbeitenden können dazu beitragen, Klima, Umwelt und Ressourcen zu schützen und für kommende Generationen zu bewahren. Mit diesem Leitfaden möchten wir Tipps und Anregungen geben, wie Nachhaltigkeit im Facility Management in einfachen Schritten umgesetzt werden kann. Gemeinsam können wir es schaffen, Immobilien künftig nachhaltiger zu betreiben. Wir hoffen, dieses Dokument wird Sie dabei unterstützen, dazu beizutragen.

¹ <https://sdgs.un.org/goals>

Die Formulierungen wurden für eine Interaktion zwischen Auftraggeber- und Auftragnehmer-Organisation gewählt. Sind die operativ Betreibenden Teil der Organisation des Gebäudeeigentümers bzw. -nutzers, dann gelten die Ausführungen entsprechend. Das an einigen Stellen dieses White Papers im Sinne einer besseren Lesbarkeit gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten.

Unser Weg zu einem nachhaltigen Gebäudebetrieb

Diese Anleitung besteht aus zwei Teilen:

Teil 1: White Paper

Grundlagenwissen sowie Aufzeigen von umfassenden Maßnahmen für den Weg zu einem nachhaltigen Gebäudebetrieb. Zusätzlich zu den wichtigsten Maßnahmen sind im Teil 2 weitere vorbereitende und informative Maßnahmen aufgeführt, die für einen Weg in die Klimaneutralität notwendig sind.

Teil 2: Digitale tabellarische Übersicht

Vollständiger, filterbarer tabellarischer Überblick über alle Maßnahmen mit konkretem Bezug zu Sustainable Development Goals und Scopes.

Inhalt

0	Die Implementierung eines neuen FM- Konzepts und dessen Organisation (Startup)	6
0.1	Steuerung des Implementierungsprojektes	7
0.2	Bereitstellung von Organisation und Arbeitskapazitäten	8
0.3	Bereitstellung von Prozessen, Leistungsplänen sowie Arbeits- und Verbrauchsmitteln	9
0.4	Übernahme des Betriebs und der Betreiberpflichten	10
1	Ökologische Qualität	12
1.1	Energiemanagement	12
1.2	Wassermanagement	14
1.3	Entsorgungsmanagement	15
1.4	Havariemanagement	16
2	Ökonomische Qualität	17
2.1	Nutzungskostenmanagement	17
3	Soziokulturell-funktionale Qualität	18
3.1	Nutzerzufriedenheitsmanagement	18
3.2	Stör- und Beschwerdemanagement	20
3.3	Rechtskonformität	21
3.4	Raumluft- und Trinkwasserqualität	22
3.5	Gebäudesicherheitsmanagement	23
3.6	Arbeitssicherheitsmanagement	24
4	Qualität der FM-Organisation	25
4.1	Betriebsstrategie	25
4.2	Personal	26
4.3	Ablauforganisation/Prozesse	27
4.4	Dokumentation und Berichtswesen	28
4.5	Beschaffung	29
5	Details der Services	30
5.1	Flächenmanagement	30
5.2	Betreiben	31
5.3	Instandhaltung	32
5.4	TGM-Projekte (Modernisierung/Sanierung/Umbau)	33
5.5	Reinigung	34
5.6	Catering	34
5.7	Außenanlagen inkl. Winterdienst	35
5.8	Security	35
5.9	Mobilitätsmanagement	36
	Impressum	37