

White Paper – GEFMA 984-2

Die zentrale Bedeutung von ESG aus Sicht des Facility Managements 2024+

Chancen, Risiken und Empfehlungen

Inhalt

1	Einleitung – Motivation und Ziele	3
2	Rahmenbedingungen, Einordnung und Rollenverständnis	5
2.1	Die Treiber – Regulatorische Anforderungen an die Immobilienbranche	6
2.2	Auswirkungen auf den Markt durch die Regulatorik	15
3	Beitrag des Facility Managements zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen	17
4	gefma Empfehlungen, Ausblick und Fazit	22
5	Literaturverzeichnis	24
6	Abbildungsverzeichnis	26
	Impressum	27

1 Einleitung – Motivation und Ziele

Die regulatorischen Veränderungen der Europäischen Union (EU) – zusammengefasst im europäischen Green Deal – rücken ESG-Themen (Environmental, Social, Governance) in den Fokus. Übergeordnetes Ziel ist es, dem Klimawandel und der Umweltzerstörung mit einer modernen, ressourceneffizienten, sozialverträglichen und wettbewerbsfähigen Wirtschaft zu begegnen.¹

Die Immobilienwirtschaft steht dadurch unter einem enormen Veränderungsdruck. Interne und externe Stakeholder (Investoren, Käufer sowie Mieter und Nutzer/Kunden, Öffentliche Hand etc.) fordern zunehmend Transparenz hinsichtlich der Einhaltung von Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit sozialen und umweltbezogenen Standards. Denn Bestandsimmobilien verursachen einerseits einen Großteil der Treibhausgasemissionen im Betrieb und binden gleichzeitig CO₂ als „embodied carbon“, das zukünftig mit einem Neubau verglichen werden muss.

Festzustellen ist, dass die dynamischen Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeit die Gesellschaft und die Wirtschaft insgesamt vor große Herausforderungen stellen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass eine klimaverträgliche Transformation nur gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft gelingen kann.

Die Dekarbonisierung von Gebäuden erfordert Investitionen. Derzeit ist jedoch eine Zurückhaltung am Markt zu beobachten, da auf Seiten der Eigentümer und Investoren Unsicherheit herrscht. Diese Unsicherheit wird getrieben durch mangelnde Datenverfügbarkeit und -qualität, Unsicherheit über die Auswirkungen auf die Rendite, die stetige Dynamik der regulatorischen Rahmenbedingungen, fehlende standardisierte Messmethoden sowie kurzfristiges Denken. Zudem verlangsamen komplexe Entscheidungsprozesse mit vielen Beteiligten und heterogenen Partikularinteressen den Transformationsprozess der Branche.

Aufgrund der Komplexität und Vielfalt der ESG-relevanten Themen, die sich von der Strategie über die Implementierung und operative Umsetzung bis hin zum Controlling und Reporting erstrecken, müssen zukünftig alle Stakeholder der Immobilienwirtschaft aktiver eingebunden werden.

Für ein ganzheitliches ESG-Management ist es daher zwingend erforderlich, die oftmals sehr starren Strukturen aufzulockern, die Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten und dem Facility Management zu stärken und die Kommunikationswege zu verkürzen, um auf die Dynamik des Marktes reagieren zu können.

Als operativer Dienstleister und Betreiber von Immobilien nimmt das Facility Management aufgrund seiner Nähe zum Gebäude sowie zum Nutzer und dem daraus resultierenden Know-how auf Objektebene eine entscheidende Rolle ein. Es bildet eine Schlüsselposition bei der Erfassung und Plausibilisierung von objektbezogenen Daten für das ESG-Reporting. Regelmäßige Informationen zum Risikomanagement und zur Einhaltung von Mindeststandards entlang der Wertschöpfungs- bzw. Lieferkette sind dabei ein wichtiger Bestandteil.

Um ESG als Managementdisziplin in der Immobilienwirtschaft zu verankern, die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen und einen nachhaltigen Gebäudebetrieb sicherzustellen, müssen daher das Leistungsbild und die Standards für das Facility Management überdacht, an die sich verändernden Anforderungen angepasst und verbindlich vereinbart werden.

Hier wollen wir ansetzen.

¹ Europäische Kommission, 2023; https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de

Unser Ziel als gefma-Arbeitskreis Nachhaltigkeit ist es, das Bewusstsein für eine nachhaltige Entwicklung zu schärfen und innerhalb der Branche eine Basis zu schaffen, die der Komplexität des Themenspektrums mit konkreten Empfehlungen und Leistungsinhalten begegnet und so eine verlässliche Qualität nachhaltiger Facility Management Dienstleistungen hervorbringt. Dazu werden die dynamischen Entwicklungen aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Darauf aufbauend werden in diesem Whitepaper Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen aus Sicht des Facility Managements dargestellt.

Dabei gehen wir von einem Adressatenkreis aus, der sowohl die Öffentlichkeit als auch verschiedene Interessengruppen (Stakeholder) berücksichtigt, die ein gewisses Grundverständnis für die Thematik mitbringen.

2 Rahmenbedingungen, Einordnung und Rollenverständnis

Mit dem zunehmenden Druck zu mehr Nachhaltigkeit durch Gesellschaft, Gesetzgebung und damit auch Wirtschaft entwickeln die Digitalisierungs- und Innovationsbestrebungen der Branche eine neue Dynamik. Gleichzeitig wächst das Bewusstsein für das enorme Potenzial von Technologie im Gebäudesektor und den Einfluss des Facility Managements auf eine positive Wende hin zu einer nachhaltigeren Zukunft. Die aktuelle Herausforderung besteht jedoch darin, dass es derzeit nur wenige etablierte Standards gibt, die eine Orientierungshilfe bieten.

Dieses Whitepaper bietet eine Orientierungshilfe mit besonderem Augenmerk auf die regulatorischen Anforderungen, die den Wandel maßgeblich vorantreiben, sowie auf die Akteure, die direkt und indirekt von der Gesetzgebung betroffen sind.

2.1 Die Treiber – Regulatorische Anforderungen an die Immobilienbranche

Im Rahmen einer umfangreichen Recherche wurde ein umfassendes Bild der bestehenden Regelwerke (EU, ISO, Bund) erstellt. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Meilensteine seit 1996 Bezug genommen.

Abb. 1 – Zeitliche Entwicklung von Bestimmungen zu ESG, CSR, Klimaschutz & Nachhaltigkeit²
Quelle: © Rödl & Partner

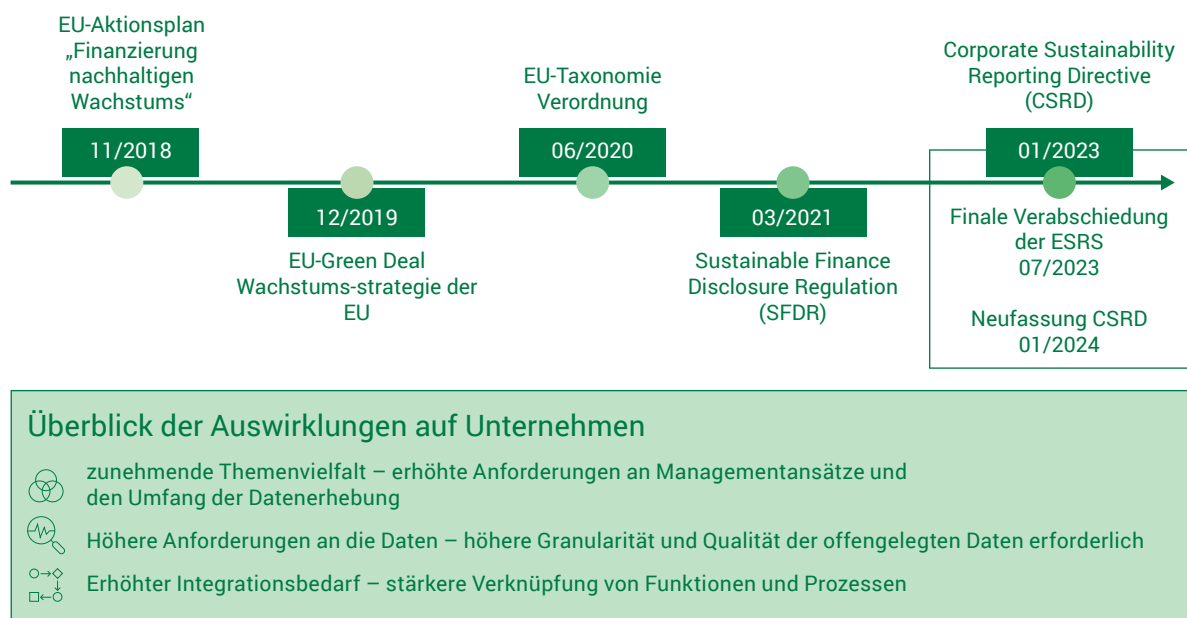
Abb. 1 – Zeitliche Entwicklung von Bestimmungen zu ESG, CSR, Klimaschutz & Nachhaltigkeit ²													
Quelle: © Rödl & Partner													

² gefma, 2023

Die regulatorischen Vorgaben auf EU-Ebene im Detail

Um die auf der „Pariser Klimakonferenz“ (COP 21) im Jahr 2015 definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wurden verschiedene Pläne und Regularien definiert, die die aktuelle ESG-Rechtsgrundlage auf globaler und EU-Ebene bilden. Die folgende Übersicht zeigt die Regelungen, die in der EU den wesentlichen Anstoß für den nun endlich eingeleiteten Wandel gegeben haben.

Abb. 2 – Übersicht der geltenden regulatorischen Vorgaben auf EU-Ebene³



Die Agenda der Vereinten Nationen und die Verabschiedung des Pariser Klimaabkommens haben das Thema Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der Politik gerückt. Weltweit haben sich Regierungen zur Förderung einer nachhaltigen Wirtschaft verpflichtet.

Im März 2018 hat die EU-Kommission den **EU-Aktionsplan⁴** für ein nachhaltiges Finanzsystem veröffentlicht, um diese Verpflichtung umzusetzen. Auf Grundlage des EU-Aktionsplans soll zukünftig sichergestellt werden, dass bei Finanzentscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden und Kapitalflüsse zunehmend in nachhaltige Finanzinvestitionen, im Sinne der Sustainable Development Goals (SDGs) verstärkt in nachhaltige Finanzanlagen gelenkt werden. Damit kommt dem Finanzsystem erstmals eine

³ Eigene Darstellung

⁴ Europäische Kommission, 2018; <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex%3A52018DC0773>

Schlüsselrolle im Bereich der Nachhaltigkeit zu. Die Umsetzung des EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums wird auf europäischer Ebene durch den European Green Deal intensiv verfolgt. Ende 2019 hat die europäische Kommission die langfristig strategisch ausgerichtete Wachstumsstrategie des **Green Deals**⁵ vorgestellt. Diese zeigt auf, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht, beschreibt die notwendigen Ansätze und stellt die Nachhaltigkeitsziele der EU in den Mittelpunkt.

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Mit der **Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) bzw. der EU-Offenlegungsverordnung** (VO EU 2019/2088) unterliegen institutionelle Investoren und Vermögensverwalter („Finanzmarktteilnehmer“) grundsätzlich einer Offenlegungspflicht, wie sie nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei ihren Investitionsentscheidungen berücksichtigen. Dabei müssen die Finanzmarktteilnehmer eine Erklärung zu den Strategien zur Wahrung der Sorgfaltspflicht und zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen zur Verfügung stellen. Finanzmarktteilnehmer mit weniger als 500 Mitarbeitern können auch begründen, warum sie negative Auswirkungen nicht berücksichtigen. Die Offenlegung der nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei Investitionsentscheidungen erfolgt in Form eines PAI-Statements (Principal Adverse Impacts on Sustainability – PAI)⁶. Die PAI umfassen Pflichtindikatoren sowie Wahlindikatoren aus den Bereichen fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Abfall, Ressourcenverbrauch, Biodiversität, Soziales / Mitarbeiter, Menschenrechte und Korruption. Da die Verordnung somit sämtliche Finanzmarktteilnehmer, die Finanzprodukte anbieten, umfasst, ist sie auch für die Immobilienbranche von zentraler Bedeutung.

EU-Taxonomie-Verordnung

Die technischen Regulierungsstandards („Regulatory Technical Standards – RTS“) konkretisieren die Anforderungen der SFDR und geben Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren vor.

Die im Juni 2020 verabschiedete **EU-Taxonomie-Verordnung** (VO EU 2020/852) ist eine Rechtsverordnung der Europäischen Union. Sie definiert einen Rahmen zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und beschreibt, wie wirtschaftliche Aktivitäten verschiedener Sektoren als nachhaltig einzuordnen sind. Dabei richtet sich die EU-Taxonomie Verordnung explizit an den Immobiliensektor. Hierbei werden sieben Wirtschaftsaktivitäten des Immobiliensektors hervorgehoben, die einen signifikanten Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen leisten können (z. B. Bau neuer Gebäude, Renovierung bestehender Gebäude). Die EU-Taxonomie ist damit ein umfassendes Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Sie bietet Anlegern von Finanzprodukten eine Informationshilfe darüber, welche Investitionen ökologisch nachhaltige Aktivitäten enthalten. Die Verordnung bildet somit das Kernstück des EU-Aktionsplans: Finanzierung nachhaltigen Wachstums.⁷

⁵ Europäische Kommission, 2019; https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_19_6691

⁶ Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2019; <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32019R2088>

⁷ Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2020; <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>

Die nachfolgenden Umweltziele werden von der Taxonomie fokussiert:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Konkretisiert durch Indikatoren sind von diesen zunächst nur die Umweltziele Klimaschutz und Klimaanpassung. Im weiteren zeitlichen Verlauf werden die ausstehenden Nachhaltigkeitsaspekte weiterentwickelt und ausgeführt.

Damit es sich um eine ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivität gemäß Taxonomie-Verordnung handelt, müssen die folgenden vier Anforderungen zwingend erfüllt werden:

Abb. 3 – Methodik EU-Taxonomie-Verordnung⁸



⁸ BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – EU-Taxonomieverordnung, 2023; https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/TaxonomieVO/TaxonomieVO_node.html

Inhaltlich konzentrieren sich die inhaltliche Seite der EU- Taxonomie und die der Offenlegungs-Verordnung zum jetzigen Zeitpunkt von den drei ESG-Kriterien vor allem auf den Aspekt „Environmental“. Die weiteren ESG-Faktoren Soziales und Unternehmensführung sollen nach einem Vorschlag der „Platform on Sustainable Finance“ (PSF) als weiterer zentraler Baustein zur Schaffung einer EU-weiten nachhaltigen Wirtschaft zukünftig stärker berücksichtigt werden.⁹

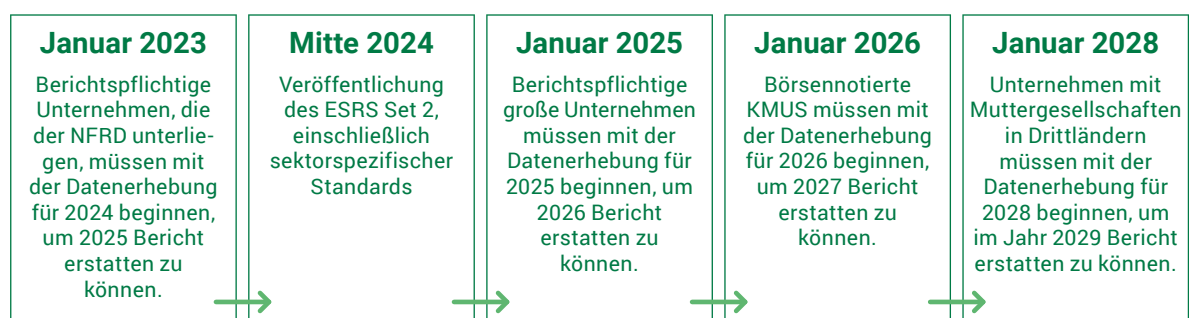
Corporate Sustainability Reporting Directive

Die Anfang Januar 2023 in Kraft getretene **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** (RL EU 2022/2464) der EU ersetzt und erweitert die Non Financial Reporting Directive (NFRD)¹⁰ ab 2024. Die CSRD ist neben der Offenlegungsverordnung (SFDR) eine weitere Regelung, mit der die Nachhaltigkeit in der Unternehmensberichterstattung noch stärker verankert und erweitert werden soll.¹¹

Die CSRD soll relevante, vollständige, verlässliche und vergleichbare nachhaltigkeitsbezogene Unternehmensdaten sicherstellen und bildet damit die Grundlage für die Funktionsfähigkeit des geänderten Rechtsrahmens auf den europäischen Kapitalmärkten. Ein klar definierter Rahmen ist unerlässlich, wenn Nachhaltigkeitsinformationen den gleichen Stellenwert wie Finanzinformationen erhalten sollen.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2024 sind alle Unternehmen nach den Vorgaben der CSRD berichtspflichtig, die bisher bereits der NFRD unterliegen. Ab dem Jahr 2025 sind zusätzlich Unternehmen, die am Bilanzstichtag mindestens zwei von drei der folgenden Größenmerkmale überschreiten: mehr als 250 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt, und/oder mehr als 540 Millionen Euro Nettoumsatzerlöse und/oder mehr als 250 Millionen Euro Gesamtvermögen Bilanzsumme haben, berichtspflichtig. Ab 2026 sind alle börsennotierten kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) betroffen.

Abb. 4 – Umsetzung CSRD



⁹ Platform on sustainable finance, 2022; https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-10/221011-sustainable-finance-platform-finance-report-minimum-safeguards_en.pdf

¹⁰ Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2014; <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex%3A32014L0095>

¹¹ Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2022; <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32022L2464>

Inhaltlich und formal wird die CSRD in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) festgelegt, um die Nachhaltigkeitsberichterstattung zu standardisieren. Die von der EU-Kommission mit der Erstellung von Berichtsstandards beauftragte European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) hat Draft-Versionen für zwölf Berichtsstandards veröffentlicht.

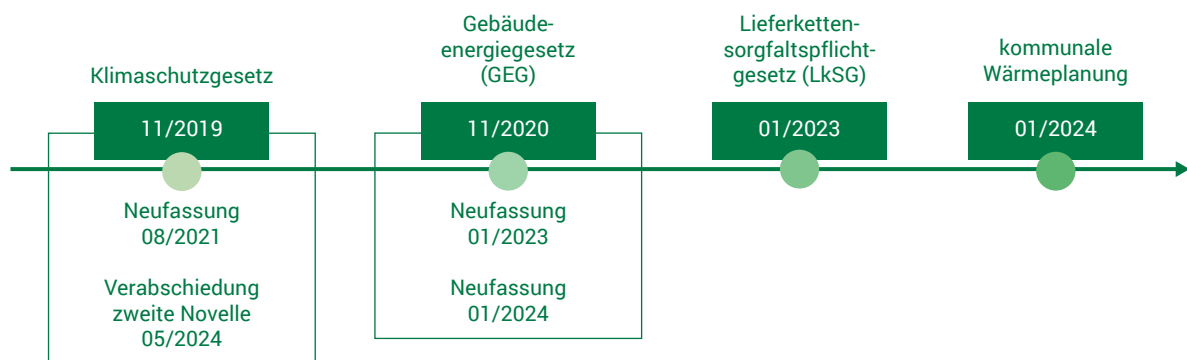
Davon beziehen sich zwei auf themenübergreifende Angaben und Prinzipien und zehn beziehen sich auf die klassische dreigliedrige Nachhaltigkeitsberichterstattung (Environmental, Social und Governance /ESG). *(Zwei Standards mit allgemeinen bereichsübergreifenden Berichterstattungsanforderungen, fünf Standards mit Anforderungen an die Berichterstattung zu Umweltaspekten, vier Standards mit Anforderungen an die Berichterstattung zu sozialen und Menschenrechtsaspekten und ein Standard mit Anforderungen an die Berichterstattung zu Governance-Aspekten.)*

Darüber hinaus macht die CSRD Nachhaltigkeitsinformationen zu einem obligatorischen Bestandteil des Lageberichts der betroffenen Unternehmen. Die dort aufgeführten Daten müssen sehr zeitnah zur Verfügung gestellt werden, wie z. B. Energieverbräuche, Abfallmengen etc. Darüber hinaus müssen die dargestellten Daten revisionssicher und wirtschaftsprüferfest, d. h. nachprüfbar, plausibel und prozessorientiert sein. Hier besteht derzeit Handlungsbedarf. Es ist davon auszugehen, dass die zur Datenerfassung eingesetzten Systeme (z. B. CAFM) zukünftig bestimmte Standards erfüllen und ggf. zertifiziert werden müssen, damit die prüfungsrelevanten Daten den Anforderungen der Wirtschaftsprüfer entsprechen und als revisionssicher anerkannt werden.

Die regulatorischen Vorgaben auf nationaler Ebene im Detail

Neben den regulatorischen Vorgaben auf EU-Ebene, wurden auch die Vorgaben auf nationaler Ebene verschärft und stetig weiterentwickelt. In der nachfolgenden Abbildung sind die wesentlichen Meilensteine abgebildet.

Abb. 5 – Nationale Gesetzgebung



Klimaschutzgesetz

Das **Klimaschutzgesetz (KSG)**¹² ist das Herzstück der nationalen Klimapolitik. Mit rechtsverbindlichen nationalen Klimazielen hat Deutschland einen internationalen Maßstab gesetzt. Deutschland soll bis 2045 treibhausgasneutral werden. Mit dem Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung daher 2019 unter anderem konkrete Vorgaben an die Emissionsreduktion im Gebäudesektor definiert und diese im Sommer 2021 nochmals verschärft. Ziel der Gesetzesnovelle ist es, den Klimaschutz zukunftsweisend und effektiv zu gestalten. Das Gesetz sieht vor, dass Deutschland seine Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 Prozent und bis 2040 um mindestens 88 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 reduzieren muss.

Bislang wurden für die einzelnen Sektoren Energie, Verkehr, Industrie, Gebäude und Landwirtschaft jährliche Minderungsziele festgelegt. Wenn einzelne Sektoren wie der Bausektor die gesetzlichen CO₂-Emissionsziele nicht erreichten, mussten die zuständigen Ministerien im Folgejahr Notprogramme vorlegen.

Am 17.05.2024 verabschiedete der Bundesrat jedoch die zweite Novelle des KSG. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz wird der Fokus auf die Gesamtheit der Treibhausgasemissionen gelegt, unabhängig davon, in welchem Sektor sie entstehen. Das Ziel der Änderungen ist es, den Klimaschutz vorausschauender und effektiver zu gestalten. Durch die Gesamtbetrachtung aller Sektoren, soll der CO₂-Ausstoß dort gemindert werden, wo die größten Einsparpotenziale vorhanden sind. Der Fokus liegt somit in der Zukunft und nicht wie bisher auf Zielverfehlungen in der Vergangenheit.¹³

Facility Management spielt dabei eine wichtige Rolle bei der Unterstützung und effektiven Umsetzung der Klimaschutzregulierung sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene.

Gebäudeenergiegesetz

Die wichtigsten Anforderungen an Energieeffizienz von Gebäuden sind jedoch im **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**¹⁴ definiert, das neue Maßstäbe setzt. Im Mittelpunkt der am 01. November 2020 in Deutschland in Kraft getretenen ersten Fassung des Gebäudeenergiegesetzes liegt auf der Senkung des Energiebedarfs von Gebäuden, der beschleunigten Ablösung fossiler Heizsysteme und der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor. Dazu definiert das GEG energetische Anforderungen, die für alle Gebäude gelten, die beheizt oder klimatisiert werden. Es ersetzt die bisher geltende Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Das GEG enthält Regelungen zur energetischen Bewertung von Gebäuden, zur Nutzung erneuerbarer Energien in Neubauten und Bestandsgebäuden sowie Anforderungen an Heizungs- und Klimaanlage.

¹² Die Bundesregierung, 2023; <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/klimaschutzgesetz-2197410>

¹³ Die Bundesregierung, 2024; Bundesregierung beschließt neues Klimaschutzgesetz; <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/tipps-fuer-verbraucher/klimaschutzgesetz-2197410>

¹⁴ Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz, 2020; <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/geg.pdf>

Mit der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Novelle wurde der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf bei Neubauten von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent gesenkt. Zum 1. Januar 2024 trat zudem eine Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) in Kraft, die insbesondere im Bereich der Heizungsanlagentechnik erhöhte Anforderungen enthält. Ab Januar 2024 dürfen in Neubauten in Neubaugebieten nur noch Heizungsanlagen installiert werden, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten und für Bestandsgebäude gilt diese Regelung erst ab 2026. Ziel ist es, dass ab 2045 kein Gebäude mehr mit Gas oder Öl beheizt wird und somit alle Gebäude zu 100 % mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Neue Öl- oder Gasheizungen dürfen noch bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung eingebaut werden. Ab 2029 müssen diese jedoch einen steigenden Anteil erneuerbarer Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen:

2029: mindestens 15 Prozent

2035: mindestens 30 Prozent

2040: mindestens 60 Prozent

2045: 100 Prozent¹⁵

Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz

Das deutsche Lieferkettensorgfaltspflichtgesetz (LkSG) trat am 1. Januar 2023 in Kraft und betraf alle Unternehmen mit Sitz in Deutschland und mehr als 3.000 Beschäftigten. Zum 1. Januar 2024 wurde der Schwellenwert auf 1.000 Beschäftigte gesenkt. Das Gesetz soll die Transparenz von Lieferketten erhöhen, die Menschenrechte stärken und gleichzeitig die Interessen der Unternehmen berücksichtigen. Unternehmen, die unter das Gesetz fallen, müssen nicht nur für sich selbst, sondern auch für ihre direkten Zulieferer und deren Zulieferer für die Einhaltung der Regeln sorgen, wodurch die gesamte Wertschöpfungskette betrachtet wird.¹⁶

Kommunale Wärmeplanung

Am 1. Januar 2024 ist das Gesetz zur Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze in Kraft getreten, das der Deutsche Bundestag am 17. November 2023 beschlossen hat.

Es bildet die Grundlage für die Einführung einer verbindlichen und flächendeckenden Wärmeplanung in Deutschland, denn bis 2045 soll die Wärmeversorgung in Deutschland klimaneutral sein.¹⁷

Das Gesetz verpflichtet die Kommunen zur Erstellung von Wärmeplänen für eine klimafreundliche Wärmeversorgung und definiert konkrete, einwohnerbezogene Fristen. Mit dem Gesetz fordert die Bundesregierung die öffentliche Hand auf, den Ausbau und die Dekarbonisierung als übergeordnetes Ziel für die gesamte Wirtschaft anzunehmen und bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.¹⁸

¹⁵ Haufe, 2024; Das Gebäudeenergiegesetz 2024 ist in Kraft getreten

¹⁶ PWC WhitePaper; Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz – Chancen für mehr Resilienz und Vertrauen

¹⁷ BMWi – Startseite – Gesetz zur Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze [bund.de]

¹⁸ Bundestag – Bundesgesetzblatt, 2023 – Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze

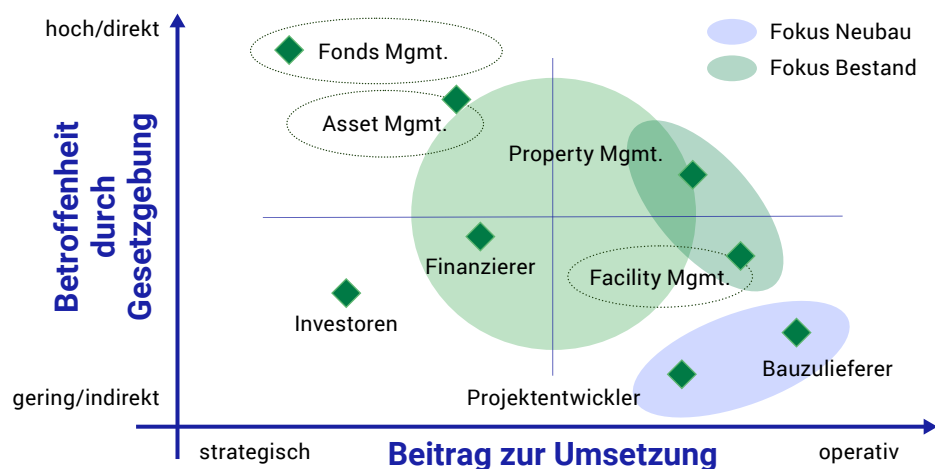
2.2 Auswirkungen auf den Markt durch die Regulatorik

Nachhaltigkeit ist zu einem wichtigen Teil der neuen Normalität geworden. Klimaschutz und Klimawandel dominieren die regulatorische Agenda der EU. Die betroffenen Zielgruppen des Real Estate Managements – Investoren/Eigentümer, Asset Manager, Property Manager sowie Nutzer und die öffentliche Hand stehen durch die Regulierung sowie die Häufung von Krisen und die daraus resultierende Energiekostenexplosion vor einem Paradigmenwechsel (s. Abb. 6 – Betroffenheit und Wirkungsgrad der Akteure).

Aufgrund regulatorischer Vorgaben gilt es, nachhaltige Qualitäten für Gebäude und Portfolios zu schaffen, um dem Wertverfall von Immobilien vorzubeugen, z. B. steigenden Mietnebenkosten bei gleichzeitig erhöhtem Mietausfallrisiko sowie steigendem Investitionsbedarf für Energiemanagement und Maßnahmen zur Dekarbonisierung. Dabei befinden sich die Akteure häufig in einem Zielkonflikt zwischen der Erzielung kurz- und langfristig hoher Renditen für Investoren und Kapitalanleger sowie verantwortungsvollen Investitionsentscheidungen im Sinne der Nachhaltigkeit. Bereits in den vergangenen Jahren hat die Relevanz von Immobilienfonds mit ESG-Fokus zugenommen. Die Akteure des Immobilien-Investmentmarktes müssen nun reagieren, um eine solide Basis für ihr zukünftiges Geschäft zu schaffen¹⁹.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wert einer Immobilie mit zunehmender Annäherung an den „Stranding Point“ weiter sinken wird. Folglich wird der Wirkungseffekt ausgelöst durch die Finanzierung, begründet durch die Anforderungen aus dem EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums und die daraus resultierenden Verordnungen. Zusätzlich steigt der Druck durch die Nutzer. Die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien steigt kontinuierlich. Trotzdem werden aufgrund hoher Unsicherheiten und fehlender regulatorischer Sanktionen zum aktuellen Zeitpunkt noch viel zu wenige Investitionsentscheidungen in Richtung Klimaneutralität getroffen bzw. Maßnahmen umgesetzt, was sich in einer momentanen Überschreitung des GHG-Budgets im Gebäudesektor äußert.

Abb. 6 – Betroffenheit und Wirkungsgrad der Akteure²⁰

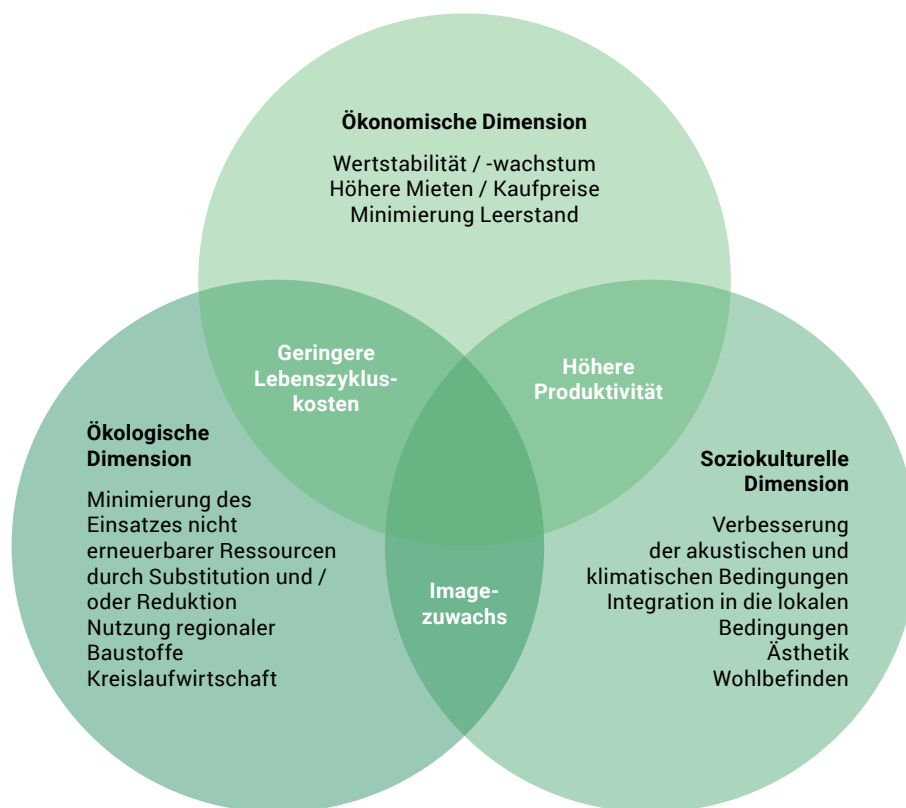


¹⁹ Deloitte, 2021, S. 3

²⁰ Eigene Darstellung in Anlehnung an (Schrader, et al., 2020; https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/real-estate/POV_ESG%20der%20EU%20Action%20Plan%20und%20die%20Real%20Estate%20Akteure.pdf)

Um wettbewerbsfähig zu bleiben und Risiken zu minimieren, müssen betroffene Unternehmen ihre strategische Ausrichtung in Richtung Nachhaltigkeit führen und ESG-Kriterien in bestehende Entscheidungs- sowie Investitionsprozesse einbinden. Nachhaltige Immobilien bieten eine Vielzahl von Vorteilen. Die folgende Grafik zeigt einige dieser Vorteile:

Abb. 7 – Nachhaltigkeit bei Immobilien²¹



Im Hinblick auf die ESG-Integration ist es wichtig, die Auswirkungen und Kosten der eigenen Geschäftstätigkeit über die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Lebenszyklus zu betrachten. Dabei spielt die zeitliche Dauer der Nutzungsphase eine entscheidende Rolle. Das Facility Management unterstützt im Rahmen dessen sowohl auf der strategischen und taktischen als auch auf der operativen Ebene, Transparenz zu schaffen und Maßnahmen umzusetzen.

²¹ Eigene Darstellung in Anlehnung an (Schormair & Gilbert, 2017)

3 Beitrag des Facility Managements zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen

Es gibt kein ESG „von der Stange“ und es gibt derzeit auch keine einheitlich anerkannte Definition. Dies hat zu Folge, dass es große Unterschiede in der Umsetzbarkeit von ESG gibt. Eine ESG-Strategie muss individuell an jedes Unternehmen und an dessen Immobilienportfolio angepasst werden. Entscheidende Rahmenbedingungen, die Auswirkungen auf für die Umsetzung von ESG haben, sind unter anderem die Mieterstruktur, die Nutzungsart, die Anlagestrategie und das Betriebskonzept.

Die entscheidende Grundlage, um die regulatorischen Anforderungen abbilden und umsetzen zu können ist übergreifend einheitlich. Die Grundlage für jegliche Maßnahmen und Entscheidungen bilden im ersten Schritt die objektbezogenen Daten, da diese für die Beurteilung der Nachhaltigkeit einer Immobilie wesentlich sind. Unvollständige Informationen stellen ein wesentliches Hindernis dar. Im zweiten Schritt ist es erforderlich, die erhobenen Daten medienbruchfrei dem „Wertschöpfungsnetzwerk“ zur Verfügung zu stellen, damit die gewonnenen Informationen für die weiteren Schritte effektiv aufbereitet und dementsprechend optimiert werden können. Hier spielt das Facility Management eine entscheidende und unverzichtbare Rolle.

Im Wesentlichen lassen sich folglich zwei entscheidende Anforderungen und Herausforderungen für das Facility Management ableiten:

1. Erfassung objektbezogener Daten

Die Erfassung der objektbezogenen Daten muss plausibel und nachprüfbar sein, um von den Wirtschaftsprüfern anerkannt zu werden. Vor dem Hintergrund, dass es teilweise keine konkreten Vorgaben gibt, welche Verfahren bei der Erfassung von Gebäudedaten einzuhalten sind, steht die Branche derzeit vor großen Herausforderungen. Es ist davon auszugehen, dass die zur Datenerfassung eingesetzten Systeme (z.B. CAFM) zukünftig bestimmte Standards erfüllen und ggf. zertifiziert werden müssen, damit die prüfungsrelevanten Daten den Anforderungen der Wirtschaftsprüfer entsprechen.

2. Datenanalyse und Aufarbeitung in einem umfassenden Bericht

Im Rahmen des Berichtswesens muss das FM zu Beginn des Jahres alle wesentlichen Daten und Informationen in einem umfassenden FM-Bericht zusammenstellen. Dazu gehören u.a. die Energieverbräuche und Abfallmengen sowie die zusätzliche Zusammenstellung aus externen Quellen wie z. B. Abrechnungen der Versorger (sofern diese zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegen).

Genau an diesen Stellschrauben gestaltet das Facility Management durch sein breites Leistungsspektrum und seine hohe Durchdringung im operativen Immobiliengeschehen die ESG-Gesamtstrategie von Immobilienbestandshaltern mit und begleitet durch effiziente Betriebsabläufe.

Das Facility Management fungiert dabei als strategischer Partner unter anderem bei der Entwicklung und Umsetzung von Klimafahrplänen und der Beratung bei der Budgetierung von CapEX-Maßnahmen.

Eine langfristige Investitionsplanung ist unabdingbar, um das durch ESG-Anforderungen beeinflusste Spannungsfeld zwischen Rendite und Werterhalt bestmöglich auszubalancieren.

Die Umsetzung dieser ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Hebel erfordert den Dialog zwischen allen Akteuren des Immobilienmanagements. Der Ansatz von gefma ist es, mit der ESG-RoadmapFM das passende Pendant zu GreenLease als Instrument anzubieten, welches von Immobilienbesitzern und deren Managern gefördert und gefordert werden sollte. Dieser Ansatz dient dazu, die Einflussmöglichkeiten des FM auf den Klimapfad aufzuzeigen und diese Themen in der Ausschreibung frühzeitig zu verankern.

Die Zielsetzung des ESG-RoadmapFM ist es, Nachhaltigkeit und Klimaschutz als festen Bestandteil in die operative Leistungserbringung zu integrieren, um

- ➔ eine Standardisierung in der Bewirtschaftung zu implementieren
- ➔ eine kontinuierliche Verbesserung der Gebäudeperformance voranzutreiben
- ➔ alle Akteure partnerschaftlich zusammenzubringen
- ➔ eine SustainFM Zertifizierung zu vereinfachen

Die ESG-RoadmapFM soll als essenzielles Transformationswerkzeug für ESG in der Nutzungsphase von Immobilien eine fundierte Grundlage schaffen, um die Nachhaltigkeitsanforderungen, die sich aus der dynamischen Regulierung und den aktuellen Veränderungen ergeben, im Gebäudebetrieb darzustellen und die Anforderungen erfüllen zu können.

Konkrete Empfehlungen und Maßnahmen zur Umsetzung von ESG durch das Facility Management

gefma hat die führenden ESG-Benchmarks und regulatorischen Anforderungen gesichtet, die Einflussmöglichkeiten des Facility Managements auf die Umsetzung der ESG-Anforderungen identifiziert und diese in der Struktur einer Leistungsbeschreibung zusammengefasst sowie die wesentlichen Kennzahlen definiert. Nachfolgend finden Sie einen Auszug aus der Leistungsbeschreibung:

1. Unternehmensführung | Strategisches Management (Governance)

- Einmalige ESG-Beratungsleistung
- Laufende ESG-Beratungsleistung
- Betreiberpflichten und Risikomanagement

2. Umweltbezogene Leistungen (Environmental)

- Nachhaltige Beschaffung
- Energiemanagement – Verbesserung Energieeffizienz
- Entsorgungsmanagement
- Laufendes Reporting

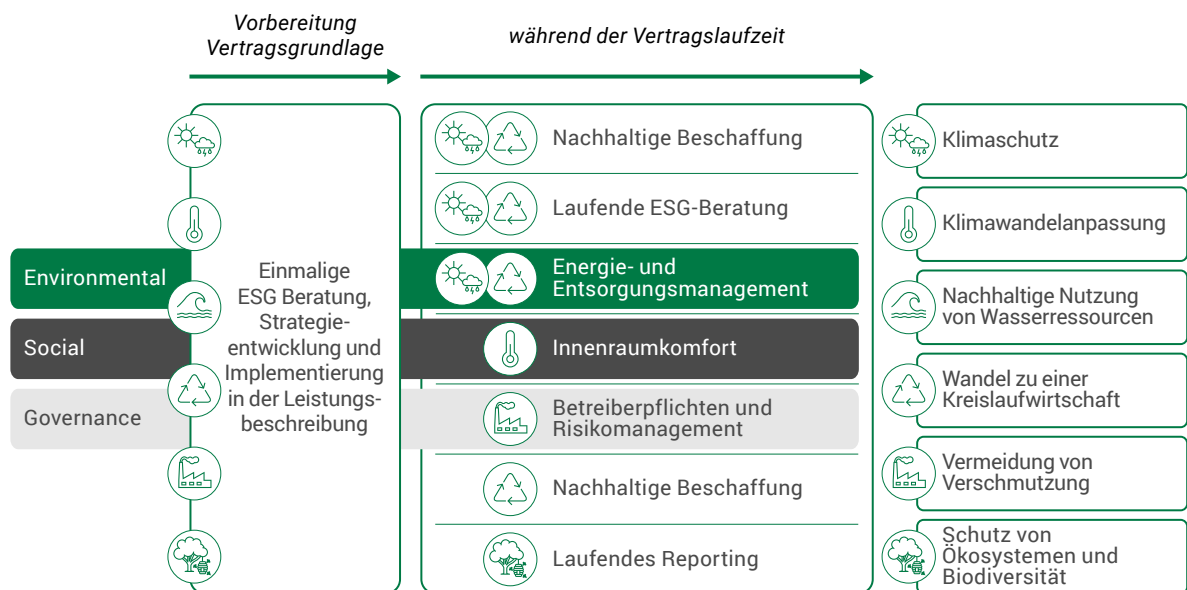
3. Soziokulturelle Leistungen (Social)

- Innenraumkomfort
- Nutzerzufriedenheit

ESG-RoadmapFM

Vor Vertragsabschluss sollte eine einmalige ESG-Beratung zwischen den Immobilienbestandshaltern bzw. deren Verwaltern und dem Facility Management stattfinden, um die operative Leistungserbringung an der kundenspezifischen ESG-Strategie auszurichten und diese entsprechend im Vertrag zu verankern. Die Vorbereitung einer entsprechenden Ausschreibung ist entscheidend für den Outcome der späteren Leistungserbringung im Regelbetrieb. Die folgende Grafik bildet den Prozess der ESG-Integration und dessen Mehrwert sehr anschaulich ab.

Abb. 8 – Beitrag des Facility Managements im Bereich CapEx



Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Leistungserbringung durch das FM mit Unterstützung des Auftraggebers ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess (PDCA-Zyklus – Plan-Do-Check-Act) hinsichtlich der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte im Gebäudebetrieb etabliert wird. Kernstück des PDCA-Zyklus ist die Fortschreibung anhand definierter und auf den Gebäudebetrieb abgestimmter Leistungsindikatoren (hier: Key Performance Indicators, sog. „KPIs“). Sie bildet die Grundlage für eine kooperative Zusammenarbeit der am Immobilienmanagement beteiligten Akteure zur Verknüpfung der strategischen und operativen Ebene.

Abb. 9 – PDCA-Zyklus**1.1 PLAN –****ESG-RoadmapFM – Vertrag**

Allgemeine vertragliche
Rahmenbedingungen
(inkl. Dekarbonisierungspfad)

1.4 ACT –**ESG-Performance Management**

Durchführung regelmäßiger
Nachhaltigkeitsreviews zur
Abstimmung von Verbesse-
rungspotentialen / -maßnahmen

Einarbeitung Verbesserungs-
maßnahmen in:
Verträge
Nutzerhandbuch
(Nutzung der ESG-Fahrplan
Guidelines)

**1.2 DO –****ESG-Leistungsbeschreibungen**

Anforderungsdefinition im
Rahmen der Leistungserbringung
durch das Facility Management

1.3 Check –**ESG-KPI's und Ambitionsstufen**

Erhebung der festgelegten
Key Performance Indikatoren im
Rahmen der Ambitionsstufen

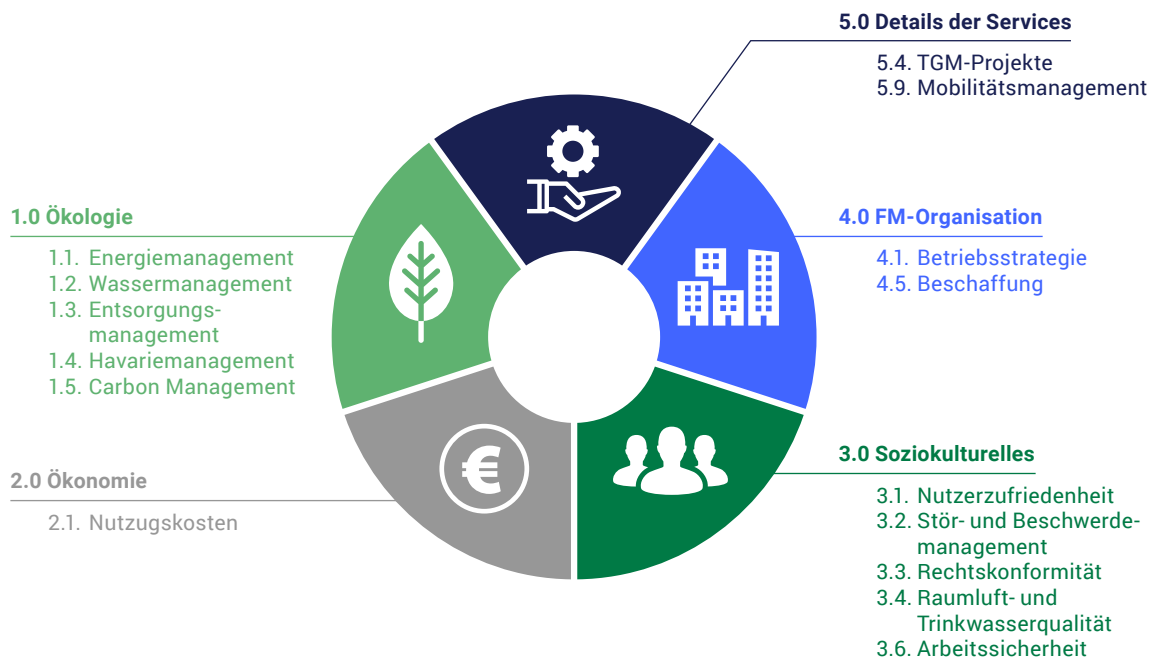
Basis für ein ESG-Reporting
(CSRD, EU-Taxonomie)

In der beigefügten Tabelle (Anhang 1) finden Sie eine Auflistung der beispielhaft genannten Leistungsbeschreibungen, die aus dem FM heraus einen nachhaltigen Einfluss auf die ESG-RoadmapFM haben inkl. beispielhafter Erläuterung des Zusammenhangs mit der EU-Taxonomie.

Die ESG-RoadmapFM vereinfacht durch abgestimmte Anforderungsprofile und Verantwortlichkeiten den Aufbau einer ESG-Daten- und -Nachweisbasis. Ein transparentes ESG-Reporting ist essenziell, um ein gutes Ergebnis bei Gebäudezertifizierungen und ESG-Benchmarks zu erzielen sowie regulatorische Vorgaben und Kapitalmarktanforderungen zu erfüllen.

Durch den Einsatz des Zertifizierungssystems SustainFM der GEFMA Richtlinie 160 „Nachhaltigkeit im FM“ werden die Daten nicht nur transparent gemacht, sondern der Zertifizierungsprozess beschleunigt sich.

Abb. 10 – SustainFM „GEFMA 160 – Nachhaltigkeit im FM“ – Zuordnung der Kriterien im Kreis



Weitere von gefma zur Verfügung gestellte Werkzeuge zur Erleichterung der Integration von ESG in den Gebäudebetrieb sind in Kapitel 4 aufgeführt.

4 gefma Empfehlungen, Ausblick und Fazit

Durch die Komplexität von Immobilien gerade im Bestandsbereich gibt es keine One-size-fits-all-Lösung für das Thema ESG und Nachhaltigkeit. Vor dem Hintergrund von Assetklassen, Nutzungsprofil und Investmentstrategie muss der Gebäudebetrieb immer wieder neu betrachtet werden, denn die Umsetzung von ESG in Bestandsgebäuden ist im hohen Maß von der Betreuung des Gebäudebetriebs durch den Facility Manager abhängig. Es gibt viele Faktoren, die dafür sorgen, dass bei Optimierungsvorhaben schnell und gerne zu Individuallösungen gegriffen wird, anstatt auf standardisierte Prozesse zu setzen. Dazu werden im Bereich der Normen, Regelwerke und Tools die Anforderungen stetig zunehmen, insbesondere unter der Berücksichtigung der künftigen regulatorischen Anforderungen. Die Facility Management – Branche wird diese Veränderungen des Marktgeschehens aktiv begleiten und seine Kundengruppen bei der Berücksichtigung von ESG-Anforderungen bestmöglich unterstützen.

Dafür benötigt es die richtigen Tools, welche gefma mit seinen Mitgliedern gemeinsam entwickelt. Die Unterstützung wird sich in folgenden Punkten der gefma ESG-RoadmapFM widerspiegeln:

- **Umweltsapekte:**

Transparente & valide Daten zur Energieeffizienz und die zugehörige Digitalisierung von Prozessen

- **Soziale Aspekte:**

Befähigung von Mitarbeitern in allen Tätigkeitsfeldern der Immobilienwirtschaft für Innenraumkomfort / Gesundheit und Sicherheit / Mitarbeiterengagement

- **Governance Aspekte:**

Betreibersicherheit, Compliance-Anforderungen, Berichterstattung, Stakeholder Engagement

Wir als Branchenverband für das Facility Management möchten unsere Mitglieder und deren Kunden bei diesem Transformationsprozess begleiten.

- ✓ Wir bieten einen Mustervertrag Facility Services als Orientierungshilfe für das Erstellen und Umsetzen von rechtsverbindlichen Vereinbarungen
[\[GEMFA 510 „Mustervertrag Facility Services“\]](#)
- ✓ Wir liefern Vorlagen und methodische Ansätze zur Erhebung von transparenten und validen Daten.
[\[GEFMA 160 & Leistungsbeschreibung Facility Services\]](#)
- ✓ Wir bieten eine Orientierungshilfe für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb
[\[GEMFA 163-1 „ESG im Facility Management“\]](#)
- ✓ Wir unterstützen durch unsere Grundlagenarbeit im Richtlinienwesen die Befähigung von Mitarbeitern in allen Tätigkeitsfeldern der Immobilienwirtschaft.
[\[Schulungsangebot & Richtliniendatenbank\]](#)

- ✓ Wir fördern unter anderem durch Forschungsinitiativen Technologien zur Digitalisierung von Prozessen.
- ✓ Wir schließen Kooperationen mit marktbegleitenden Verbänden und Initiativen aus der Immobilienbranche, um gemeinsam an der Weiterentwicklung von ESG-Standards zu arbeiten.
[gefma Kooperationen z. B.: [CoreNet](#)]
- ✓ Wir bieten ein breites Professorennetzwerk und Schulungsangebot, um den Wissenstransfer der ESG-Standards in der Aus- und Weiterbildung einzubringen und darüberhinaus Fachkräfte zu schulen.
[Weiterbildung: Auditor für nachhaltiges Facility Management & [gefma Bildung und Wissen](#)]

Aufbauend auf den obengenannten Tools entwickelt gefma zurzeit die ESG-RoadmapFM als essenzielles Transformationswerkzeug für ESG in der Nutzungsphase. Dies ist ein wichtiger Bestandteil der Circular Economy und wird damit einen portfolioübergreifenden ESG-Management-Standard setzen. Unter dem Markennamen SustainFM finden Sie noch viele weitere Tools, Initiativen und Grundlagen, um ESG-Standards in Ihrem Unternehmen aufzubauen und die Nachhaltigkeitsperformance Ihres Immobilienbestands langfristig zu verbessern.

Für Rückfragen zu unserer Arbeit stehen Ihnen unsere Experten aus verschiedenen Gremien und Tätigkeitsfeldern bei gefma zur Verfügung, die über die gefma Geschäftsstelle erfragt werden können.

Ansprechpartner bei gefma:

Simon Hintemann
Referent für Nachhaltigkeit
simon.hintemann@gefma.de
M +49 160 9331 86 81

5 Literaturverzeichnis

- BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – EU-Taxonomieverordnung, 2023;
https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/TaxonomieVO/TaxonomieVO_node.html

- Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz, 2020;
<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälte-
erzeugung in Gebäuden* Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden*, s.l.: s.n.

- Bundestag – Bundesgesetzblatt, 2023; [wpg-bgbl.pdf;jsessionid=2BFADE5BE6A9FF4E2BA7D5B5E-29A3C30.live881](https://www.bundestag.de/bbgbl/pdf;jsessionid=2BFADE5BE6A9FF4E2BA7D5B5E-29A3C30.live881) (bund.de) – Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze

- Die Bundesregierung, 2023;
<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/klimaschutzgesetz-2197410>
Klimaschutzgesetz und Klimaschutzprogramm – Ein Plan fürs Klima. 21.06.

- Europäische Kommission, 2018;
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex%3A52018DC0773>
MITTEILUNG DER KOMMISSION – Ein sauberer Planet für alle – Eine Europäische strategische,
langfristige Vision für eine wohlhabende, moderne, wettbewerbsfähige und klimaneutrale Wirtschaft,
Brüssel: Europäische Kommission.

- Europäische Kommission, 2023;
https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de
Europäische Kommission. [Online]

- Europäische Kommission, kein Datum Europäische Kommission. [Online]
Available at:
https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de

- Europäische Kommission, 11.12.2019;
https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_19_6691

- Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2014;
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex%3A32014L0095>
RICHTLINIE 2014/95/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 22. Okt. 2014 zur
Änderung der Richtlinie 2013/34/EU im Hinblick auf die Angabe nichtfinanzieller & die Diversität betref-
fender Informationen durch bestimmte große Unternehmen & Gruppen, s.l.: Europäische Kommission.

- Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2019;
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32019R2088>
VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November
2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, Brüssel:
Europäische Kommission.

- Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2020;
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>
VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, Brüssel: Europäische Kommission.
- Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union, 2022;
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32022L2464>
RICHTLINIE (EU) 2022/2464 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Dezember 2022 RICHTLINIE (EU) 2022/2464 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen, s.l.: Europäische Kommission.
- gefma, 2023. GEFMA 163-1 „ESG im Facility Management“, s.l.: gefma Deutscher Verband für Facility Management e. V.
- Haufe, 02.01.2024; Das Gebäudeenergiegesetz 2024 ist in Kraft getreten;
([GEG 2024: Das Gebäudeenergiegesetz ist in Kraft getreten | Immobilien | Haufe](#))
- Platform on sustainable finance, 2022;
https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-10/221011-sustainable-finance-platform-finance-report-minimum-safeguards_en.pdf
Final Report on Minimum Safeguards, s.l.: s.n.
- PWC WhitePaper; Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz – Chancen für mehr Resilienz und Vertrauen
- Schormair, M. & Gilbert, D., 2017. Das Shared Value-Konzept von Porter und Kramer – The Big Idea?. In: *CSR und Strategisches Management – Wie man mit Nachhaltigkeit langfristig im Wettbewerb gewinnt*. s.l.: Springer Berlin Heidelberg Verlag.
- Schrader, N., Krick, T., Auel, C. & Wörmann, V., 2020
https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/real-estate/POV_ESG%20der%20EU%20Action%20Plan%20und%20die%20Real%20Estate%20Akteure.pdf
#managetogreen – ESG, der EU Action Plan und die Real Estate Akteure, s.l.: Deloitte.

6 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Zeitliche Entwicklung von Bestimmungen zu ESG, CSR, Klimaschutz & Nachhaltigkeit	6
Abb. 2 – Übersicht der geltenden regulatorischen Vorgaben auf EU-Ebene	8
Abb. 3 – Methodik EU-Taxonomie-Verordnung	10
Abb. 4 – Umsetzung CSRD	11
Abb. 5 – Nationale Gesetzgebung	12
Abb. 6 – Betroffenheit und Wirkungsgrad der Akteure	15
Abb. 7 – Nachhaltigkeit bei Immobilien	16
Abb. 8 – Beitrag des Facility Managements im Bereich CapEx	19
Abb. 9 – PDCA-Zyklus	20
Abb. 10 – SustainFM „GEFMA 160 – Nachhaltigkeit im FM“ – Zuordnung der Kriterien im Kreis	21

Die Erarbeitung des White Papers erfolgte durch den Arbeitskreis Nachhaltigkeit, Untergruppe ESG, bestehend aus den Mitgliedern

Torsten Betz, Annelie Casper, Lina Casper, Zoltan Csomor, Marcel Höer, Hagen Kelm, Christian Meysenburg, Philipp Ochel, Monika Prell, Jara Schemmick, Jens Schmidt, Frank Schröder, Eike Wenning und Stephan Wirth.

Herausgeber:

gefma
Deutscher Verband für Facility Management e. V.
Dottendorfer Straße 86
53129 Bonn, Germany
Tel. +49 228 850276-0
info@gefma.de
www.gefma.de

Verantwortliches Gremium:

gefma-Arbeitskreis Nachhaltigkeit

Copyright:

gefma 2024

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 auszugsweisen Vervielfältigung, liegen bei gefma.

