

Anlage 1 zum White Paper – GEFMA 984-4

gefma ESG-KPI-Tool für den Gebäudebetrieb

Praxisorientierte ESG-KPIs für die Immobilienwirtschaft –
Ein Instrument mit Monitoring Dashboard zur
Vereinfachung der Datenerhebung und Nachhaltigkeits-
Berichterstattung aus dem Gebäudebetrieb

Inhalt

1	Zusammenfassung und Hintergrund	2
2	Ziel des Tools	3
3	Aufbau und Struktur des Tools	3
4	Anwendungshinweise	5

1 Zusammenfassung und Hintergrund

Die Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft nehmen kontinuierlich zu. Insbesondere im Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung nach CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) und den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wird von Immobilienbesitzern und -nutzern erwartet, u.a. über ökologische und strategische Aspekte ihrer Immobilien detailliert zu berichten. Dabei rückt der Gebäudebetrieb in den Fokus, da er einen Großteil der benötigten ESG-Daten liefert.

Der gefma Arbeitskreis Nachhaltigkeit hat sich in der interdisziplinären ESG-Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Nutzern, Dienstleistern, Beratern und Wirtschaftsprüfern zusammengefunden und für die regulatorischen Anforderungen ein praxisnahes Tool entwickelt, das die Erhebung, Strukturierung und Dokumentation dieser Daten vereinfacht. Ziel war es, ein standardisiertes Werkzeug zu schaffen, das für alle relevanten Akteure der Immobilienbranche verständlich und anwendbar ist. Es vereinfacht die Erfassung und Dokumentation berichtsrelevanter Kennzahlen aus dem Gebäudebetrieb und schafft gleichzeitig eine hohe Prüfungssicherheit – etwa im Rahmen von ESG-Prüfungen, Finanzierungsprozessen oder der CSRD-konformen Berichterstattung.

Eine einheitliche Anwendung in der Immobilienwirtschaft würde unmittelbar Klarheit schaffen, Aufwände reduzieren, die Datenlieferbereitschaft erhöhen und Ausgangspunkt für eine mögliche Digitalisierung der Erhebung im Gebäudebetrieb sein können. Dies würde insbesondere dann gelingen, sofern die KPIs branchenweit möglichst einheitlich angewendet werden. Daher basiert das gefma ESG-KPI-Tool auf dem gefma SustainFM-Standard und orientiert sich eng an den regulatorischen Vorgaben der CSRD, der DIN SPEC 91475:2024-03 sowie den praktikablen Nachhaltigkeits-KPIs der ZIA-KPI-Liste.

2 Ziel des Tools

Das gefma ESG-KPI-Tool stellt eine Standardisierung der ESG-Datenerhebung dar und soll somit die Nachhaltigkeitsberichterstattung vereinfachen. Durch die fortlaufende Weiterentwicklung der Regulatorik ist vorgesehen, die Liste der KPIs im Tool dementsprechend fortzuschreiben, sodass den handelnden Akteuren stets eine aktuelle Liste zur Verfügung steht. Das gefma ESG-KPI-Tool vereinfacht die Festlegung zu erhebender quantitativer Daten aus dem Gebäudebetrieb und weist die zentralen Datenpunkte aus der CSRD-Regulatorik auf. Ziel ist es, die praktikable Erfassung und Dokumentation von nachhaltigkeitsrelevanten Kennzahlen aus dem Gebäudebetrieb mit der nicht-finanziellen Berichterstattung in Einklang zu bringen, um den berichtenden Akteuren prüfungssichere Daten zur Verfügung zu stellen. Sowohl die im Tool abgebildeten „Quantitative Datenpunkte aus dem FM“ als auch das KPIs und Monitoring Dashboard dienen dazu, den Austausch von notwendigen ESG-Daten zwischen dem FM-Dienstleister, Nutzer und Auftraggeber zu vereinfachen und eine einheitliche Grundlage anzubieten. Dazu basiert das gefma ESG-KPI-Tool auf einschlägiger ESG-Regulatorik (CSRD, ESRS, EU-Taxonomie, DIN SPEC 91475:2024-03 etc.) als auch auf der ZIA-KPI-Liste, die den Grundstein für den Austausch zwischen Banken und Immobilienwirtschaft gelegt hat. Der Fokus dieses Tools liegt auf der Objektebene und auf den Umweltthemen, also dem Buchstaben „E“.

3 Aufbau und Struktur des Tools

Das Excel-Tool umfasst mit den Tabellenblättern „Dokumentationsabfrage (Muster)“, „Quantitative Daten aus dem FM“ und „KPIs und Monitoring Dashboard“ mehrere Vorlagen, die aufeinander abgestimmt sind. Die wichtigste Grundlage bildet das **Tabellenblatt „Quantitative Daten aus dem FM“**. Es ermöglicht auf Basis einer durchgeführten doppelten Wesentlichkeitsanalyse, konkrete Datenpunkte sowohl für die Beschreibungsvorbereitung zu nutzen als auch entsprechende Zielwerte festzulegen.

Hier werden in 4 Kategorien 29 relevante Kennzahlen zu einem Objekt systematisch erfasst. Dazu zählen Energie- und Wasserverbräuche, Abfallaufkommen sowie Treibhausgasemissionen. Jede Kennzahl wird mit einem aktuellen Wert, einem Basiswert, einem Zielwert sowie den jeweiligen Bezugsjahren versehen. Referenzen zum gefma SustainFM-Standard ermöglichen eine Zuordnung zu bestehenden Bewertungsmodellen.

Im Tabellenblatt „Quantitative Daten aus dem FM“ werden die einzelnen ESG-Kennzahlen objektbezogen erfasst. Es werden folgende Angaben abgefragt:

- Objektname und Berichtsjahr
- Einheit der Kennzahl (z. B. kWh, m³, t CO₂e)
- Aktueller Wert (Berichtsjahr)
- Basiswert und Jahr des Basiswerts (Ausgangspunkt für Zieldefinition)
- Zielwert und Jahr des Zielwerts (angestrebter Zielzustand)
- Zuordnung zu SustainFM und ESRS-Datenpunkten

Beispielhafte KPIs, die in diesem Blatt enthalten sind:

- Energie Gesamtverbräuche Wärme / Strom / Kälte nach Energiequelle (z. B. fossile, nukleare oder erneuerbare Quellen)
- Wasserverbrauch gesamt / je Nutzungseinheit
- Abfallaufkommen gesamt, getrennt, verwertet
- Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2, ggf. 3)

Ein zweites Element des gefma ESG-KPI-Tool bildet das **Tabellenblatt „KPIs und Monitoring Dashboard“**, das sich insbesondere für die externe Berichterstattung eignet. Es dokumentiert die erhobenen Kennzahlen in strukturierter Form und kann beispielsweise Wirtschaftsprüfern oder Finanzinstituten vorgelegt werden. Zur Gewährleistung eines einheitlichen und transparenten Erhebungsprozesses sind im Tabellenblatt ergänzende Angaben hinterlegt, die unter anderem für die Berechnung des Stromverbrauchs erforderlich sind – etwa Zählerart, Stromkategorie, Energieträger und CO₂-Emissionsfaktor.

Darüber hinaus finden sich dort:

- KPI-Nummer und Bezeichnung
- Einheit und Datentyp
- Zuordnung zur ESRS- und DIN SPEC 91475-Systematik

Das **Tabellenblatt „Dokumentationsabfrage (Muster)“** bietet sich als Vorlage für eine vorgelagerte Datenabfrage beim Kunden an. Diese kann verwendet werden, um bei einer erstmaligen Datenerfassung Auftraggeber und Auftragnehmer schnell einen Überblick über den aktuellen Stand der erforderlichen Dokumente zu verschaffen. Hierbei handelt es sich um ein Muster, das individuell angepasst werden sollte. Zu den vier Kategorien Energie, Wasser, Entsorgung und Treibhausgase wird abgefragt, welche Anforderungen der Auftraggeber zum Thema hat, welche Infrastruktur zur Datenerhebung vorliegt und welche besonderen Aspekte zu berücksichtigen sind (z. B. Verantwortlichkeiten, Prozesse, Konzernvorgaben zu CO₂-Faktoren, etc.).

Das gefma ESG-KPI-Tool bietet bereits eine sehr gute Grundlage zur Erhebung ökologischer Daten aus dem Gebäudebetrieb. Daran anschließend ist bereits vorgesehen darüber hinaus eine Übersicht qualitativer Aspekte des Facility Managements zu erarbeiten, um auch Aussagen zu Prozessen, Rollenverteilungen und organisatorischen Strukturen vor allem für Themen Social und Governance in die ESG-Berichterstattung einzubinden.

4 Anwendungshinweise

Das Tool kann sowohl bei der initialen Datenerhebung als auch zur Fortschreibung bestehender ESG-Daten eingesetzt werden. Im Ausschreibungsprozess kann es helfen, Anforderungen an Betreiber transparent zu definieren und zu dokumentieren. Zur Einbindung in Verträge empfiehlt sich eine vorgelagerte Wesentlichkeitsanalyse, um relevante KPIs auszuwählen.

Die regelmäßig fortzuschreibende Struktur des Tools erlaubt zudem die Anpassung an neue regulatorische Entwicklungen. Es ist vorgesehen, die qualitative Komponente – also die Bewertung von FM-Prozessen – in einem weiteren Modul zu ergänzen.

Herausgeber:

gefma
Deutscher Verband für Facility Management e. V.
Basteistraße 88
53179 Bonn, Germany
Tel. +49 228 850276-0
info@gefma.de
www.gefma.de

Die Erarbeitung des gefma ESG-KPI-Tool erfolgte durch den Arbeitskreis Nachhaltigkeit, im Expertenteam ESG, bestehend aus den Mitgliedern

Torsten Betz, Annelie Casper, Simon Hintemann, Christian Meysenburg, Frank Rüll, Jara Schemmick und André Zapke

Copyright:

gefma 2025

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.

