



**Die EU macht Ernst –  
Nachhaltigkeit in der  
Immobilienwirtschaft**

digitalBau am 31.05.2022

# VERANTWORTUNG!

NACHHALTIGES FACILITY MANAGEMENT FÜR  
UMWELT-, KLIMA- UND RESSOURCENSCHUTZ



GEFMA  
SustainFM



## **Annelie Casper**

Stellv. Geschäftsführin gefma seit 01.01.2021  
verheiratet, 2 Kinder

„Viel bewegen in der Nachhaltigkeit durch Facility Management“

Clubhouse, Xing, YouTube, LinkedIn, Instagram

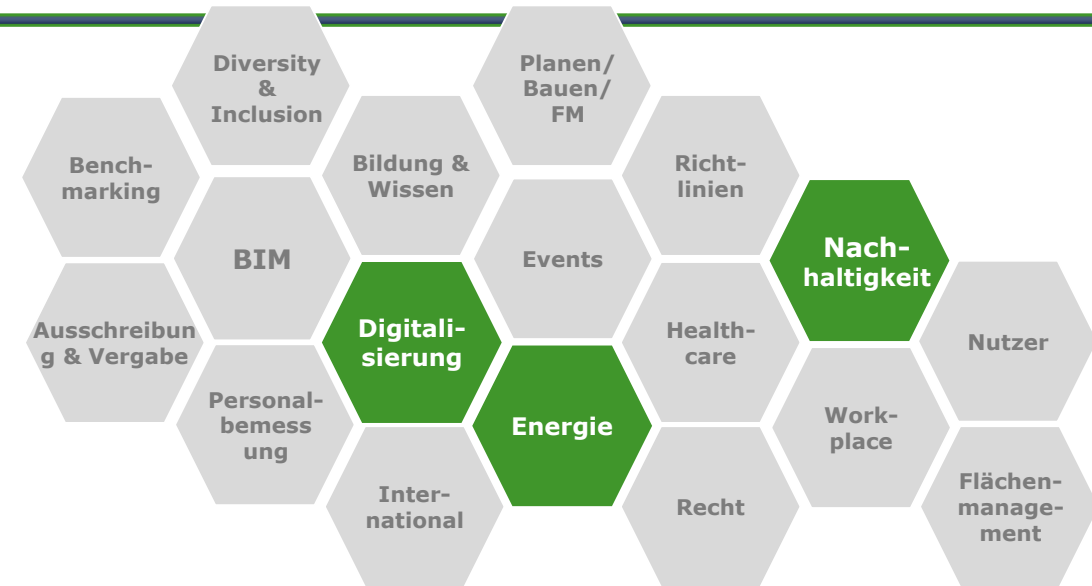
z.Zt. Erarbeitung von Standards für Klimaschutz und  
Nachhaltigkeit für die FM Branche mit Partnern aus  
Unternehmen, Forschung und Beratung

[E: Annelie.casper@gefma.de](mailto:Annelie.casper@gefma.de)

M: +49 173 6521178

Facility Management ist

# RELEVANT für Deutschland



- 1.000 Unternehmen in der GEFMA, davon ca. 53% FM-Nutzer
- Austausch und Wissenstransfer
- Erstellung von Standards in Arbeitskreisen
- Beteiligung in Aus- und Weiterbildung



# HERAUSFORDERUNGEN

- Klimawandel + Überhitzung der Städte + Gesundheit
- Ressourceneffizienz + Recycling + Kreislaufwirtschaft
- Energieeffizienz + Energiearmut
- Wassermangel oder Starkregen
- Urbanisierung
- Nachhaltigkeit + Umweltschutz
- Lebenszyklusbetrachtung
- Bestand im Gebäudesektor
- Digitalisierung + KI + Kommunikation



# AUSREDEN

zählen nicht mehr!

**„Wir können und müssen es schaffen, dass Europa bis 2050 der erste klimaneutrale Kontinent ist. Wir müssen jetzt handeln.“**

Europa, Klimaschutz & Umweltschutz  
Ursula von der Leyen, November 2019



- Klimawandel
- Ressourcen
- Urbanisierung
- Demografie
- Industrie 4.0

## Kapitalmarkt Anforderungen

→ Bewertung von Investitionen, Finanzinstituten und ESG-Ratings



## Compliance & Regulatorik Anforderungen

→ Steigende Transparenz in Bezug auf nichtfinanzielle Belange (EU und National)



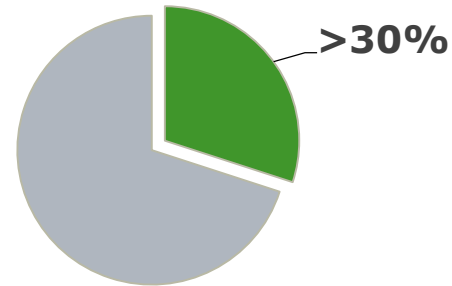
## Kunden & Nutzer Anforderungen

→ Verhalten und Entscheidungen werden durch ESG beeinflusst



✓ **Nachhaltig zu sein bedeutet, in allen fundamentalen Transformationsprozessen zukunftsfähig zu handeln.**

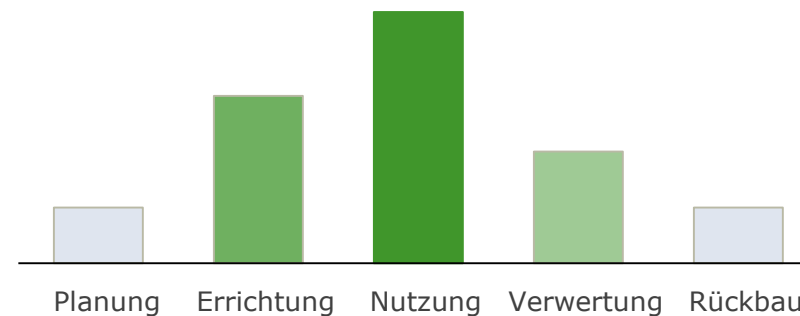
**Gebäude verursachen 1/3 aller CO2-Emissionen & Endenergieverbräuche\***



Anteil CO2-Emissionen aus Gebäuden an Gesamtausstoß in Deutschland

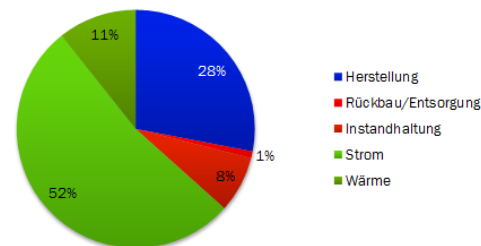
## Lebenszyklus

Die Nutzungsphase hat durch die längste Zeitspanne den größten Einfluss im Lebenszyklus von Immobilien auf die Ressourceneinsatz und die Energieeffizienz



GWP / CO2 \*\*

Der Bau- sowie Rückbau macht ca. **29%** des Gesamt-CO2-Output eines Bürogebäudes aus. Auf die restlichen **71%** hat das FM direkten Einfluss!



– Bei einer jährlichen Neubauquote von knapp 1% des Immobilienbestands liegt der Hebel für das Erreichen der Klimaziele in der **Sanierung und der Bestandsoptimierung**.

– Als Facility Manager tragen wir eine **große Verantwortung gegenüber der Gesellschaft**, indem wir für **positive Lebens- und Arbeitsräume** sorgen.

\*Quelle: Energieeffizienzstrategie Gebäude

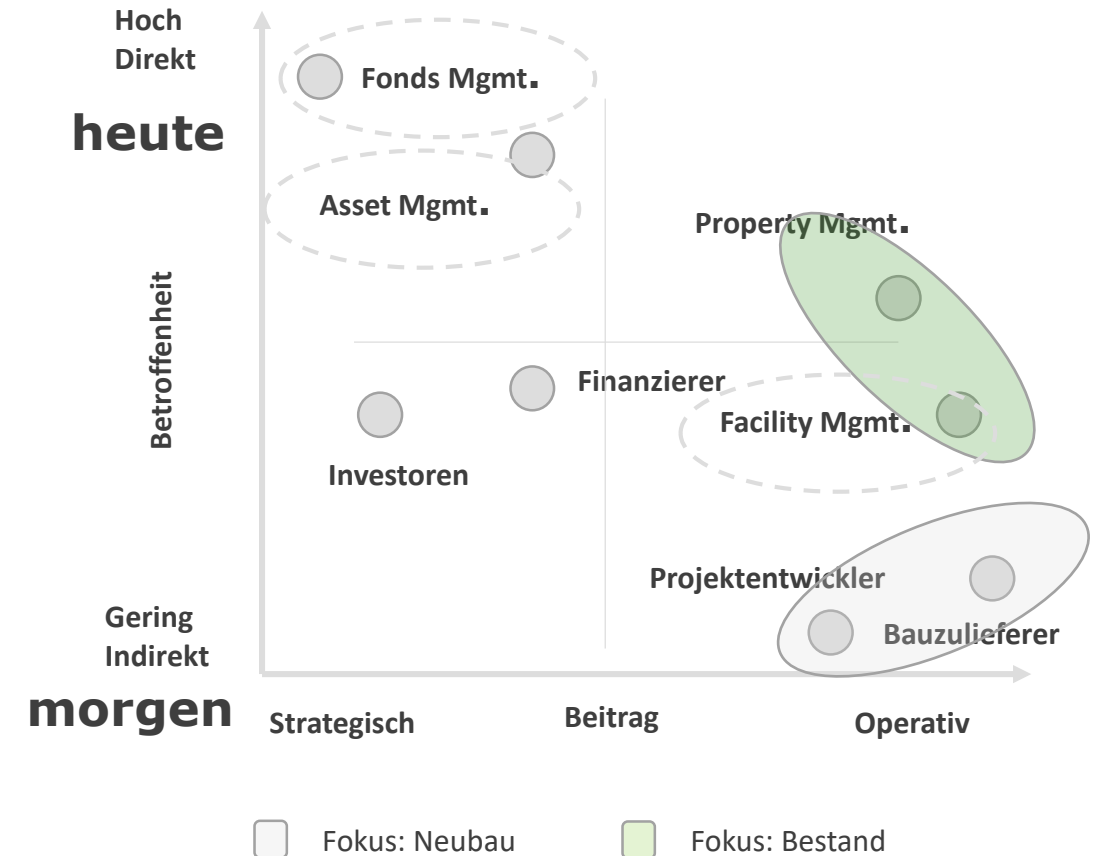
\*\*Quelle: Berechnung der ALPHA IC nach LCC der DGNB bei einem Bürogebäude mit 60.000 m<sup>2</sup> in Berlin

## Veränderungen mit Auswirkungen auf die Immobilienbranche

- Offenlegungsverordnung, Taxonomy, TSC
- Erweiterung der CSRD Berichtspflicht
- Nachschärfung des Klimaschutzgesetzes
- Anforderungen der Investoren/ Corporates:  
„Fokussierung auf Nachhaltigkeit hat sich durch die Pandemie noch verstärkt“ ... „Wir stehen vor einer Re-Allokation von Kapital in einem nie dagewesenen Ausmaß.“  
(Zitat von Philipp Hildebrand Vice Chairman von BlackRock, WeltOnline, 19.06.21)

## Herausforderungen:

- **Wie messen und welche Daten?**
- **Wo sollen die Zahlen herkommen?**



Grafik nach: Deloitte: #managetogreen, ESG, der EU Action Plan und die Real Estate Akteure (2020)

## Delegierte Verordnung der EU bezüglich Klimaschutz (Anhang 1) 04.06.2021:

- **Bei Renovierung bestehender Gebäude:**
  - Entspricht den geltenden Anforderungen an größere Renovierungen, Alternativ Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 %
- **Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die MSR bezogen auf die Gesamtenergieeffizienz**
- **Bei Erwerb von und Eigentum an Gebäuden:**
  - Mindestens EPC A, alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands.
  - Große Nichtwohngebäude (mit einer Nennleistung ... von mehr als 290 kW), werden durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben.
- **Jeweils zusätzlich Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen**

### Herausforderung:

- **Wie dokumentiere und weise ich die richtigen Daten nach?**

- Systematisch
- Ganzheitlich
- Kontinuierlicher Verbesserungsansatz (KVP)
- digitalisiert

#### Environment

z.B. CO<sub>2</sub>, kWh, Anteil erneuerbare Energiequellen, Einsatz von Recyclaten ...

#### Social

z.B. Gesunder Arbeitsplatz, Mitarbeiterentwicklung, Diversität

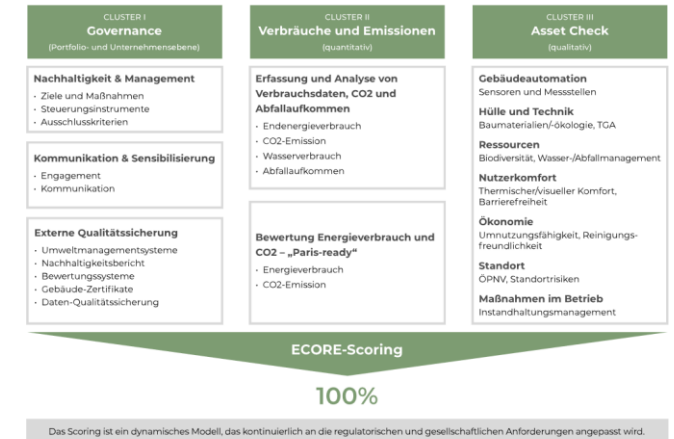
#### Governance

z.B. Faire Verträge, Risikomanagement, Betreiberverantwortung



## Kooperation ECORE-Initiative\* - Scoring System

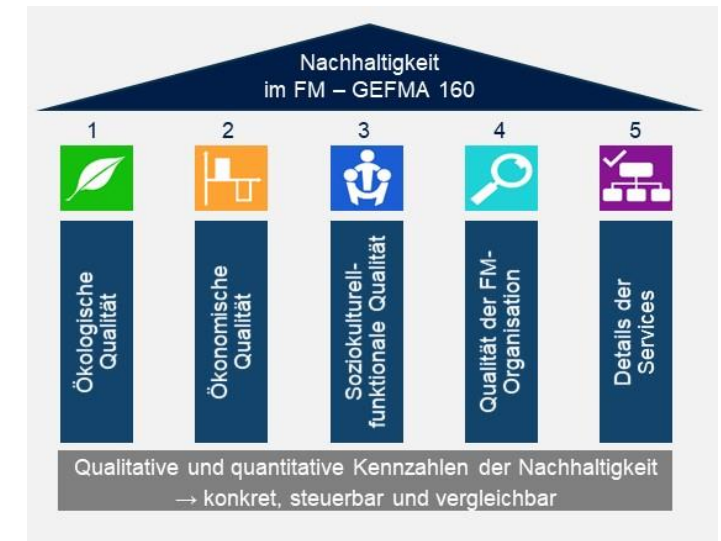
- **Ins Leben gerufen von Bell Management Consultants und namhaften Immobilien-Bestandshaltern**
  - Asset & Finance Scoring & Benchmarking Büro/ Hotel/ Logistik/ Handel
  - Best Practice
  - Networking



\* ESG- Circle of Real Estate (<https://www.ecore-scoring.com/>)

## SustainFM – Zertifizierungssystem

- **Entstanden aus der GEFMA 160 „Nachhaltigkeit im FM“**
  - Bewertung der FM-Nachhaltigkeitsperformance unabhängig von der Gebäudesubstanz – Büro / Handel / Veranstaltung/ Wohnen (ab Q3 neu)
  - Abdeckung aller Leistungen des FM (von Energiemanagement über Nutzerzufriedenheit bis zur Umsetzung von Modernisierungsprojekten)
  - Konformitätsprüfung durch den TÜV Süd



SustainFM stellt ein von der Gebäudesubstanz unabhängiges Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit im FM zur Verfügung und zeigt Optimierungsansätze auf.



## Gebäude 1

75 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 90 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 95 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)

- ▶ Gebäude 1 besser als Gebäude 2
- ▶ **aber:** Bewertung des Gebäudes als Substanz

Soll

Ist (t<sub>0</sub>)  
 Ist (t<sub>1</sub>)  
 Ist (t<sub>2</sub>)

## Gebäude 2

200 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 170 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 160 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 155 kWh/(m<sup>2</sup>a)



- ▶ Ziel: Bewertung des Gebäudebetriebs
- ▶ Betreiben von Gebäude 2 hier besser als Gebäude 1

# Wie unterstützt SustainFM die Operative bei der Umsetzung von ESG-Maßnahmen?

- **SustainFM bildet in seiner Gesamtheit die Nachhaltigkeit im gesamten FM ab. Vom Energiemanagement über Sanierungsprojekte bis hin zur Mobilität.**
  - **Durch PDCA-Ansatz über die Wahl der Kriterien, ja nach Fokus des Auftraggebers individuell anpassbar!**
    - Bezugnahme auf Kriteriensteckbriefe der GEFMA 160: z.B. 1.1. Energiemanagement
    - Mit Berücksichtigung der ESG-Kriterien (Ausschreibungspakete und KPI in Entwicklung)
    - Webanwendung mit Filterungsoptionen

<b>CLUSTER II</b> Verbäuche & Emissionen (quantitativ)	<b>Beitrag FM</b>		<b>Bezug Gefma 160</b>		
<b>Gewichtung:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>indirekt</b>	<b>Nr.</b>	<b>Kriterium</b>

**CLU II 1.** Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten, CO<sub>2</sub> und Abfallaufkommen

Endenergieverbrauch					
Nr.	Frage				
CLU II 1.1.1 <i>(ehem. 1.1)</i>	<b>Basisfrage:</b> Liegen die Verbrauchsdaten für <b>Wärme</b> zu 95 % vor? (Gesamt: Mieter & Allgemein)  (Info: Vollständigkeit bezieht sich in diesem Zusammenhang sowohl auf die Verbräuche in allen Mietflächen als auch auf eine vollständige Periode (z.B. Kalenderjahr) – beides muss gegeben sein.)	x			1.1. Energiemanagement
CLU II 1.1.2 <i>(ehem. 1.3)</i>	<b>Basisfrage:</b> In welchem Turnus werden die Daten für <b>Wärme</b> erhoben?  (Info: Gesamt: Mieter & Allgemein; Bei unterschiedlichen Zählmethoden muss immer die schlechteste gewählt werden)	x			1.1. Energiemanagement
CLU II 1.1.3 <i>(neu)</i>	<b>Basisfrage:</b> Liegen die Verbrauchsdaten für <b>Fernkälte</b> zu 95 % vor? (Gesamt: Mieter & Allgemein)  (Info: Vollständigkeit bezieht sich in diesem Zusammenhang sowohl auf die Verbräuche in allen Mietflächen als auch auf eine vollständige Periode (z.B. Kalenderjahr) – beides muss gegeben sein.)	x			1.1. Energiemanagement

- 1.1 Energiemanagement
- 1.2 Wassermanagement
- 1.3 Entsorgungsmanagement
- 1.4 Havariemanagement
- 2.1 Nutzungskostenmanagement
- 3.1 Nutzerzufriedenheitsmanagement
- 3.2 Stör- und Beschwerdemanagement
- 3.3 Rechtskonformität
- 3.4 Raumluf- und Trinkwasserqualität
- 3.5 Gebäudesicherheitsmanagement
- 3.6 Arbeitssicherheitsmanagement
- 4.1 Betriebsstrategie
- 4.2 Personal
- 4.3 Ablauforganisation / Prozesse
- 4.4 Dokumentation und Berichtswesen
- 4.5 Beschaffung
- 5.1 Flächenmanagement
- 5.2 Betreiben
- 5.3 Instandhaltung nach DIN 31051
- 5.4 TGM Projekte (Modernisierung / Sanierung / Umbau)
- 5.5 Reinigung
- 5.6 Außenanlagen inkl. Winterdienst
- 5.7 Catering
- 5.8 Security
- 5.9 Mobilitätsmanagement



GEFMA entwickelt in vier Phasen neuen Marktstandards für ESG im Gebäudebetrieb, um kontinuierliche Verbesserung und Verknüpfung der strategischen und operativen Handlungsebenen zu erreichen.



# Wir steuern einen wesentlichen Beitrag bei der Realisierung des Klimaschutzes bei

## Energiemanagement

### Richtlinie GEFMA 124

u.a. Contracting, Organisation, Quick Wins, E Mobilität



## Ausschreibung und Vergabe

### Richtlinie GEFMA 530

Standard LV, Mustervertrag Facility Services mit Integration der nachhaltigen Leistungsbausteine



## Nachhaltigkeit / ESG

### Richtlinie GEFMA 160

SustainFM Dachmarke, Zertifizierungsleitfaden, Quick Check App  
ESG Leitfaden (zukünftig)



## Betreiberverantwortung

### Richtlinie GEFMA 190

Rechtskonformes Betreiben mit Bezug zur Nachhaltigkeit



## CarbonFM

### Richtlinie GEFMA 162

Tool zur Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Ausstoß inkl. Maßnahmenempfehlung



## CAFm / Digitalisierung

### Richtlinien Reihe GEFMA 400 ff

Richtlinien zu allen Aspekten der Digitalisierung im FM Softwareprodukte mit GEFMA-Zertifikat

- **ESG ist kein Trend mehr!**
- **ESG ist gekommen, um zu bleiben!**
  - Nachhaltigkeitsstrategien sind derzeit in vielen Fällen noch nicht ausgereift – FM kann bei der Beratung unterstützen.
  - Hohes Potenzial bei der Datentransparenz für ein effizientes Nachhaltigkeitsmanagement ist notwendig.
  - Die Eigentümer / Auftraggeber sind auf die richtigen Daten aus dem operativen Gebäudebetrieb angewiesen.
  - Die Branche verfügt über ein umsetzbares und System zur Messung der Nachhaltigkeitsbeitrages des FM, auch gegen Risiken.
  - ESG ist ein „Mannschaftssport“
  - GEFMA bringt die Ansätze in der Aus- und Weiterbildung ein z.B. in die Auditorenschulung des Bewertungs- und Zertifizierungssystems SustainFM

- **ESG ist eine strategische Entscheidung!**
- **ESG braucht Know-How und kostet Geld!**



Google



Apple



- Online frei verfügbar: Quick-Check
- 10 Kriterien (aus 25)

# Vielen Dank!