

# SCHULTERSCHLUSS IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT: NACHHALTIGKEIT BRAUCHT GEMEINSAMES HANDELN!

ESG-Positionspapier von GEFMA –  
Deutscher Verband für Facility Management e.V.  
Februar 2022



Positionspapier  
**GEFMA 984-1**

**Autor:**

GEFMA Arbeitskreis Nachhaltigkeit

**Veröffentlicht durch:**

  
German Facility Management Association

Version: 1.0/2022-02



# SCHULTERSCHLUSS IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT: NACHHALTIGKEIT BRAUCHT GEMEINSAMES HANDELN!

ESG-Positionspapier von GEFMA –  
Deutscher Verband für Facility Management e.V.  
Februar 2022

Positionspapier  
**GEFMA 984-1**

# INHALTSVERZEICHNIS

HINTERGRUND DES POSITIONSPAPIERS .....	5
DER BEITRAG DES FACILITY MANagements (MISSION) .....	5
BEDEUTUNG UND EINFLUSS DES FACILITY MANagements BEI ESG .....	6
Das Zusammenspiel aller Akteure entlang des Lebenszyklus einer Immobilie war schon immer von hoher Bedeutung. Warum ist es jetzt besonders wichtig geworden? .....	7
Wieso ist der Beitrag des Facility Managements für den Lebenszyklus von Immobilien nach ESG Ansätzen so entscheidend? .....	7
Welche Rolle kann GEFMA als Verband für eine nach ESG Grundsätzen agierende Immobilienwirtschaft spielen und warum? .....	8
Welche Strategie verfolgt GEFMA, um nachhaltiges Handeln in der Immobilienwirtschaft ganzheitlich zu etablieren? .....	8

---

## HINTERGRUND DES POSITIONSPAPIERS

Seit der Pariser Klimakonferenz im Jahr 2015 und der damit einhergehendem Agenda 2030 mit ihren 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung haben weltweit politische und regulatorische Initiativen und Maßnahmen zugenommen, kurzfristig die Umsetzung von ESG-Kriterien in allen Wirtschaftssektoren und -zweigen voranzubringen.

**ESG** – drei Buchstaben stehen für eine umwelt- sowie ressourcenschonende und sozial gerecht handelnde Gesellschaft, in der Unternehmen diesen Anspruch zur Leitmaxime ihres verantwortungsvollen Handelns machen. Seit der Pariser Klimakonferenz im Jahr 2015 und der damit einhergehenden Agenda 2030 mit ihren 17 Zielen für eine nachhaltige Entwicklung auf unserer Erde, haben politische und regulatorische Initiativen und Maßnahmen zum Erreichen dieser Ziele weltweit zugenommen. Dieser Regulierungsprozess hat zu einem veränderten Verständnis von Nachhaltigkeit geführt und könnte der Treiber für die ESG-Transformation gewesen sein. Die Entwicklung geht dahin, dass kurzfristig die ESG-Kriterien in allen Wirtschaftssektoren Handlungsmaxime werden sollen.

ESG fordert die Immobilienwirtschaft in ihrer gesamten Breite und allen Teilbereichen heraus. Investoren, Bestandshalter und Asset Manager sowie Property- und Facility-Manager sind in der Pflicht, nachhaltige Gesamtlösungen für Immobilien und Liegenschaften zu entwickeln. Die Aufgabe: Jede immobilienwirtschaftliche Disziplin entlang des Lebenszyklus von Gebäuden muss ihren Mehrwert zu einer ganzheitlichen ESG-Strategie beitragen.

GEFMA, Deutscher Verband für Facility Management, hat dazu das aktuelle Positionspapier entwickelt. Mit über 1.000 Mitgliedsunternehmen in einem Markt mit einer Bruttowertschöpfung von 134 Milliarden Euro, repräsentiert GEFMA eine Branche, die entscheidend zum Gelingen einer ESG-konformen Immobilienwirtschaft beiträgt.

## DER BEITRAG DES FACILITY MANagements (MISSION)

Die starke Präsenz des Facility Managements innerhalb des Lebenszyklus einer Immobilie macht den Gebäudebetrieb zur gestaltenden Disziplin einer nachhaltig agierenden Immobilienbranche. Als verbindendes Element zwischen den Investoren, Entwicklern, Errichtern und Betreibern von Gebäuden sowie ihren Nutzern, gestaltet das Facility Management übergreifende Lösungen, die nachhaltiges

und wirtschaftliches Handeln entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie intelligent miteinander verbinden. Dafür liefert das Facility Management operativ relevante und dokumentationsfähige Daten für den ESG betriebenen Gebäudebetrieb. GEFMA ist für eine nachhaltig agierende Immobilienwirtschaft die agile Plattform, auf der sich die Akteure im Schulterschluss begegnen und gemeinsam ESG-relevante Lösungen für nachhaltige Lebenszyklen von Immobilien gestalten. GEFMA verpflichtet sich dabei durch Standards, Tools, Richtlinien und auf nachhaltiges Handeln ausgelegte Aus- und Weiterbildungsangebote eine übersichtliche Struktur für operativ anwendbares, verlässliches und nach ESG Grundsätzen organisiertes Handeln in der Immobilienwirtschaft zu schaffen.

## BEDEUTUNG UND EINFLUSS DES FACILITY MANagements BEI ESG

### **These 1:**

Das klimaverträgliche Wirtschaften in der Immobilienbranche erfordert eine enge Zusammenarbeit aller Akteure über die komplette Immobilienwertschöpfungskette hinweg.

### **These 2:**

Facility Management muss im gesamten Lebenszyklus beteiligt werden, um Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft in der Nutzungsphase zu realisieren.

### **These 3:**

Durch die Präsenz vor Ort ist das Facility Management der ideale Partner, um Einfluss auf den Nutzer zu nehmen sowie Daten für ESG-Berichte transparent zu liefern, Verbesserungspotenziale zu identifizieren und deren Umsetzung zu begleiten.

### **These 4:**

GEFMA bietet Richtlinien, Informationen und Tools zur Bewältigung der Komplexität von ESG in Praxis sowie Aus- und Weiterbildung an.

**Das Zusammenspiel aller Akteure entlang des Lebenszyklus einer Immobilie war schon immer von hoher Bedeutung. Warum ist es jetzt besonders wichtig geworden?**

An „grünen Immobilien“ kommt niemand mehr vorbei. Die EU hat sie mit ihrer Taxonomie bereits zum Standard von umweltschonenden Investments erhoben, dementsprechend stehen sie im Fokus der Anleger. Der überwiegende Teil aller Gebäude erfüllt diesen Anspruch heute noch nicht und der Druck auf die Akteure steigt. Nachhaltiges Handeln ist nicht mehr nur eine Frage des Wollens, sondern inzwischen auch des Müssens. Hinzu kommen sich verändernde Märkte für Rohstoffe und Materialien. Es gilt nachhaltige Strategien zu entwickeln und Lösungen praxistauglich zu machen. Die Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft ist der Schulterschluss ihrer Akteure! Nur mit einer Gesamtstrategie aller Beteiligten der Immobilienwirtschaft für einen grünen Lebenszyklus lassen sich nachhaltige und wirtschaftlich attraktive Immobilien errichten und betreiben. Für das Ziel, Ressourcen zu schonen, Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft einzusetzen und damit CO<sub>2</sub> einzusparen, ist die aktive Einbindung des Facility Managements unerlässlich.

**Warum ist das Facility Management so wichtig für eine ESG-konforme Immobilienwirtschaft und ein klimaneutrales Europa?**

Gebäude sind für etwa 40% des Energieverbrauchs und 36% der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU verantwortlich. Damit ist die Immobilienwirtschaft einer der wichtigsten Akteure auf dem Weg zu einem nachhaltigen Europa. Die Nutzungsphase ist der Kern des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Damit ist das Facility Management die Disziplin mit einer entscheidenden Wirkung auf klimaneutrale und ressourcenschonende Gebäude in einem bis 2045 klimaneutralen Deutschland sowie einer klimaneutralen EU bis 2050. Wichtigste Voraussetzung: Bündelung der ESG-Kompetenzen aus der Entwicklung, dem Bau und dem Betrieb von Gebäuden zu einer immobilienwirtschaftlichen Gesamtstrategie.

**Wieso ist der Beitrag des Facility Managements für den Lebenszyklus von Immobilien nach ESG Ansätzen so entscheidend?**

Das Facility Management hat sich in der Vergangenheit bereits gut aufgestellt, um die Anforderungen an nachhaltige Immobilien zu erfüllen und weiterzuentwickeln. Der Grund dafür liegt im ureigenen Wesen des Facility Managements: Dem Optimieren von Prozessen und Anlagen mit dem Ziel, Kosten zu sparen, den Ressourceneinsatz zu schonen, unterschiedlichsten Nutzeranforderungen

gerecht zu werden und daraus neue Lösungsansätze abzuleiten. Ein wesentlicher Punkt auf dem Weg zur ganzheitlich nachhaltigen Immobilienwirtschaft: Das Management von Daten. Das Facility Management generiert im Betrieb wichtiges Datenmaterial, das zum einen zur nachhaltigen Optimierung von Bestandsimmobilien beitragen kann und macht diese für den Nachweis transparent. Zum anderen stellen transparente, aussagekräftige Daten aus dem Immobilienbetrieb, beispielsweise über Wasser- und Strom- sowie Heizenergieverbräuche oder CO<sub>2</sub>-Emissionen wichtige Werkzeuge für die Entwicklung von modernen, nachhaltigen Immobilienprojekten dar.

### **Welche Rolle kann GEFMA als Verband für eine nach ESG Grundsätzen agierende Immobilienwirtschaft spielen und warum?**

GEFMA ist die Plattform, die sich ganzheitlich mit den Prozessen rund um die Immobilie beschäftigt, Standards setzt, Lösungen anbietet und über die Verbandsarbeit Akteure verbindet. Dieses Engagement entsteht durch eine gewachsene und vernetzte Zusammenarbeit der Mitglieder von GEFMA. Sie kommen aus unterschiedlichsten Fachdisziplinen und spiegeln wesentliche Schwerpunkte in der Immobilienbranche wider: FM-Dienstleister, Corporate Real Estate Manager, Immobilienwissenschaftler und Bildungsträger befassen sich in der Verbandsarbeit von GEFMA ganzheitlich mit dem Thema ESG. Sie entwickeln Lösungen (z. B. SustainFM), setzen verlässliche Standards (z. B. bei der Betreiberverantwortung) und verbinden dies mit zukunftsgerichteten Digitalisierungsentwicklungen für ein verlässliches Datenmanagement (z. B. Einsatz von CAFM). Unter der Dachmarke SustainFM gibt GEFMA dem Markt Checklisten, digitale Tools und Richtlinien an die Hand – damit lässt sich der nachhaltige Ist-Zustand des Betriebens von Immobilien zuverlässig ermitteln. Aus den gewonnenen Daten können dann verlässliche Umsetzungsstrategien für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb entwickelt werden. Darüber hinaus verankert GEFMA durch eine intensive Hochschulkooperation zukunftsorientiert das Thema ESG in der Forschung und der Lehre und schafft über kooperierende Bildungsträger den wichtigen Transfer von theoretischen Lösungen in die Praxis der Immobilienwirtschaft.

### **Welche Strategie verfolgt GEFMA, um nachhaltiges Handeln in der Immobilienwirtschaft ganzheitlich zu etablieren?**

GEFMA nutzt seine gewachsene Stärke als Networking-Plattform, um die Auswirkungen auf die Branche zu bewerten. Der Verband wird noch stärker als bisher auf die überzeugende Kommunikation seiner erfolgreichen Verbandsarbeit setzen, um wichtige Potentiale zur Erreichung der angestrebten Klima-



schutzziele bis 2045 aufzeigen. Dafür wird er die Kooperationen mit anderen immobilienwirtschaftlichen Verbänden verstärken, um eine überzeugende Gesamtstrategie für mehr Nachhaltigkeit über alle Disziplinen und Assetklassen hinweg entlang des Lebenszyklus von Immobilien zu entwickeln. Seine Verbandsprodukte in Form von Richtlinien, Informationen und digitalen Tools wird er dabei weiter entwickeln und in die Aus- und Weiterbildung einfließen lassen.

**Autoren**

GEFMA Arbeitskreis Nachhaltigkeit unter Leitung von Prof. Dr. Andrea Pelzeter und Annelie Casper

**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 2022

**Grafik/Layout:** ad-creation

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung GEFMA e. V. unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

**Gewährleistungsausschluss:** Trotz aller Sorgfalt bei der Erarbeitung können weder der Verband noch die Autoren eine Gewähr für Fehlerfreiheit in jedem einzelnen Punkt übernehmen. Die Anwendung dieser Broschüre erfolgt insofern in eigener Verantwortung.

**Anmerkungen:** Aus Gründen der Lesbarkeit werden keine geschlechtsspezifischen Formulierungen verwendet. Die jeweils verwendete Form ist für beide Geschlechter zu verstehen. Durch die dynamische Thematik ist das Positionspapier zum heutigen Zeitpunkt aktuell, Aktualisierungen mit sich ändernden Anforderungen aus Markt, etc. werden in Fortschreibungen aufgeführt werden.