## Facility Management

# Nachhaltigkeit – ein Gebot der Stunde

Fritz-Klaus Lange

**Klimaschutz beeinflusst heute vielfach die Entscheidungen der Unternehmen. Dies verlangt von den Gebäudedienstleistern, sich nicht mehr nur um den reibungslosen Betrieb und die Instandhaltung der Immobilien zu kümmern, sondern im Rahmen eines nachhaltigen Facility und Property Managements ökologische und ökonomische Ziele miteinander zu verbinden. Da dies jedoch in der Regel Investitionen erfordert, müssen die Eigentümer mit dem Versprechen langfristiger Einsparungen bei den Betriebskosten davon überzeugt werden, dass die Kooperation mit dem Gebäudemanager für beide Seiten vorteilhaft ist. (Red.)**

Die Energieziele der Europäischen Union sind klar formuliert: Die $CO_2$-Emissionen sollen bis 2020 um 20 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 verringert werden. Klimaschutz, das steht fest, ist damit eine große gesellschaftliche Herausforderung, der sich vor allem auch die Bau- und Immobilienwirtschaft stellen muss. Da der Gebäudebereich einen Anteil von rund 40 Prozent am gesamten Endenergieverbrauch in Deutschland hat, kann die Bau- und Immobilienbranche durch den Bau, Umbau, die Sanierung oder nachhaltige Bewirtschaftung von Gebäuden einen entscheidenden Beitrag zur Verringerung des $CO_2$-Ausstoßes leisten.

### Herausforderungen im Bestand

Dabei reicht es nicht aus, die verfügbaren technischen Neuerungen allein bei neuen Bauten zu nutzen, da der Neubau pro Jahr maximal nur 0,5 Prozent der gesamten Gebäudefläche ausmacht. Bliebe der Bestand unberücksichtigt, würden wir die Klimaziele frühestens im Jahr 2200 erreichen. Die wichtigen Aufgaben liegen also im Bestand, bei den 3,5 Milliarden Quadratmetern Wohnimmobilien und auch bei den 2,2 Milliarden Quadratmetern Gewerbeimmobilien. Dabei geht es in erster Linie um Energieeffizienz, Belüftungssysteme, Kraft-Wärme-Kälte-Kopplungen, intelligente Haustechnik und den Einsatz von erneuerbaren Energien (zum Beispiel Sonne, Wind oder Geothermie).

Mit den Dienstleistungen in den Bereichen ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Facility Management (FM), Property Management (PM) und Energiemanagement, die die RGM Gebäudemanagement GmbH, Dortmund, unter der Marke „Real Green" anbietet, liefert sie pragmatische Ansätze zur Senkung der $CO_2$-Emissionen. Hinter der Marke „Real Green", die im Herbst 2009 beim Deutschen Patent- und Markenamt (DPMA) eingetragen wurde, verbirgt sich ein ganzheitlicher Ansatz aus Energieeffizienz sowie wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Das heißt, RGM erbringt in diesem Bereich Dienstleistungen, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll sind. Denn nachhaltige Gebäude, auch „Green Buildings", werden effizient betrieben und nutzen dabei natürliche Ressourcen – nachhaltiges FM und PM sichert diese Qualitäten.

Dabei geht es nicht allein um den Schutz der Umwelt, sondern auch um den Werterhalt der Gebäude und die Verringerung der laufenden Betriebskosten. Von den gesamten Lebenszykluskosten (life cycle costs) entfallen allein 80 Prozent auf den laufenden Betrieb einer Immobilie. Der immer größer werdende Kostendruck auf Unternehmen und Immobilieneigentümer veranlasst sie, stetig ihre Verbesserungs- und Kostensenkungspotenziale zu ermitteln und diese auch nachhaltig umzusetzen. Deshalb wird es notwendig sein, auch die Aufgaben des Facility und Property Managements strategisch neu zu betrachten, da die Liegenschaftskosten nach den Personalkosten den größten Kostenblock innerhalb eines Unternehmens darstellen.

**Der Autor**

**Fritz-Klaus Lange** ist Geschäftsführender Gesellschafter der RGM Gebäudemanagement GmbH, Dortmund.

Die Lebenszykluskosten-Analyse geht davon aus, dass ein Gebäude nicht nur im Moment der Planung und Errichtung, sondern während seiner gesamten Lebensdauer Kosten verursacht und entsprechende Einsparungen möglich sind. Ziel ist es, die Summe aller Kosten über die Lebensdauer eines Gebäudes einschließlich der Folgekosten so gering wie möglich zu halten. Der langfristige Betrieb eines Gebäudes bietet bei nachhaltigem Facility Management die Chance, diese Kosten in den Griff zu bekommen und aus dem ökologischen Vorteil des Objekts heraus einen ökonomischen Erfolg zu generieren.

Nachhaltiges Facility und Property Management ist ein ganzheitlicher, strategischer und lebenszyklusbezogener Managementansatz, um Gebäude, ihre Systeme und Prozesse funktionsfähig zu halten und an die wechselnden Marktverhältnisse anzupassen. Ziel ist es, den wirtschaftlichen Nutzen und die Nutzbarkeit einer Immobilie durch niedrige Betriebskosten, eine Verringerung des Leerstands, stabile Mieteinnahmen und eine bessere Vermarktbarkeit – bei gleichbleibender Rendite – zu sichern und für ihren langfristigen Werterhalt zu sorgen. Wichtig ist, individuelle Maßnahmen für Portfolioinvestoren durchzuführen, die wirtschaftlich sind und zur Kosten- sowie Nutzenoptimierung beitragen. Ein langfristig stabiler Wertverlauf einer Immobilie ist vor allem mit Blick auf die Einführung der Bilanzierung nach IFRS vorteilhaft, da sich Wertschwankungen der Immobilien direkt in der Bilanz beziehungsweise der GuV auswirken.

### Wirtschaftlichkeit im Fokus

Um die Nutzbarkeit einer Immobilie zu bewahren, müssen das Energiemanagement sowie die Funktionalität der baulichen und technischen Einrichtungen laufend optimiert werden. Energietechniken werden saniert oder modernisiert und finanzieren sich dabei allein durch die Einsparungen an Energiekosten. Voraussetzung dafür ist natürlich fundiertes Wissen über Verbräuche, Technologien und Betreiberkonzepte. So verstandenes Facility Management sieht in niedrigen Lebenszykluskosten die Attraktivität eines Gebäudes.

Aber auch die Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzu-

friedenheit gehört zu den Kernaufgaben und zum traditionellen und alltäglichen Selbstverständnis einer professionellen Gebäudemanagement-Dienstleistung. Dies umfasst unter anderem den thermischen Komfort im Winter und im Sommer, die Innenraumluftqualität sowie den akustischen und visuellen Komfort.

Der Anspruch an eine Immobilie und deren Funktionalität unterliegt im Laufe ihres Lebenszyklus einem ständigen Änderungsprozess, da sich Umwelteinflüsse, Marktverhältnisse, der Stand der Technik und die Nutzeranforderungen laufend ändern und fortentwickeln. Aufgabe eines nachhaltigen Facility und Property Managements ist es, Änderungsprozesse aufzunehmen, Nachhaltigkeitslücken zu erkennen und – im Rahmen der Objektbewirtschaftung – entsprechende Optimierungs- und Anpassungsmaßnahmen durchzuführen. Das Management einer Immobilie muss somit regelmäßig an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Um dies zu erreichen, analysiert das Expertenteam die Betriebskosten sowie den Energieverbrauch und liefert damit die Grundlage für eine zielgerichtete, effiziente Bewirtschaftung. Für nachhaltige Nutzungskonzepte werden verschiedene Module angeboten, die den Immobilienbestand optimierbar und nach Gebäudezertifizierungssystemen LEED und DGNB zertifizierbar machen. Mit nachhaltigen FM- und PM-Maßnahmen lässt sich die Fungibilität sowie der Total Return auch von komplexen Immobilienbeständen steigern.

Die technische Qualität eines Gebäudes kann im laufenden Betrieb nur bedingt beeinflusst werden. So kann im Rahmen der Instandhaltung, Erneuerung und Modernisierung dafür gesorgt werden, dass technische Neuerungen rechtzeitig und in Abstimmung mit der Instandhaltungsstrategie wirtschaftlich umgesetzt werden. Vorteilhaft ist es daher, wenn sich das FM-Dienstleistungsunternehmen bereits in der Planungsphase mit seiner Erfahrung einbringen kann. Um die Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes niedrig zu halten, ist es wichtig, FM, PM und Energiemanagement in den gesamten Prozess des Planens und Bauens zu integrieren. Ideal ist es, das Gebäudemanagement gleich in der Ausschreibung für die Bau- oder Umbauphase mit zu verankern und das Wissen über das Objekt aufzubauen.

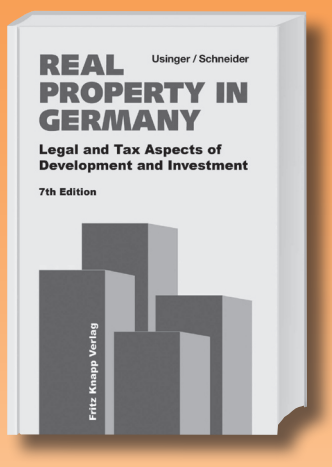
Die ökonomische Qualität kann zudem durch die Vergabe von werthaltigen Immobilienkrediten und die Implementierung von Risikomanagement-Systemen gesichert werden. So kann ein leistungsstarkes Property Management zum Beispiel durch vorausschauende Budgetplanung und Portfoliostrategie in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Management für einen langfristigen Werterhalt der Immobilie und für stabile Renditen sorgen. Die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise bietet für Anbieter von FM- und PM-Leistungen erhebliche Chancen. Immer mehr Unternehmen erkennen nachhaltiges Gebäudemanagement als strategische Ressource und erfolgskritischen Wettbewerbsfaktor.

### Chance für FM-Anbieter

Dass gerade Non-Property Companies ihr Immobilienvermögen wertorientiert betrachten und ein Großteil des Top-Managements seine Relevanz auf den Gesamtunternehmenserfolg inzwischen erkannt hat, ist überaus positiv für die FM-Wirtschaft. Somit ist die Finanzkrise auch eine große Chance für die FM- und PM-Dienstleister, denn viele Unternehmen achten auf ihre Ressourcen und suchen nach Einsparpotenzialen, die noch nicht gehoben wurden. Eingespart werden kann durch Optimierung von Abläufen in Gebäuden. Dies wirft die Frage auf, ob der Einsatz eigenen Personals wirtschaftlicher ist als die Beauftragung eines externen Dienstleisters. Vor allem bei Banken und Versicherungen ist der Outsourcing-Prozess in den vergangenen Jahren weit fortgeschritten. Zudem brauchen immer mehr Investoren professionelle Partner für den strategischen Immobilienbetrieb, da die Gebäude angesichts der derzeitigen Marktlage schwerer veräußerbar sind.

Die Qualität ihrer Dienstleistungen garantiert RGM durch ein zertifiziertes Qualitäts-Management-System, das unter anderem die Bereiche Controlling, Management, Inspektion, Wartung und Instandhaltung berücksichtigt. Dabei orientiert sich RGM an der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), die mit Blick auf die Betriebsphase Kriterien für die ökologische und ökonomische Qualität definiert hat. An den Zertifizierungskriterien der DGNB wirkt die RGM-Gruppe durch ihre Tochtergesellschaft FMSC – Facility Management and Services Consulting GmbH, Düsseldorf, mit und bürgt so für die Qualität der durch die Marke „Real Green" gekennzeichneten Dienstleistungen.


**Deutsches Immobilienrecht für ausländische Investoren**




Wolfgang Usinger/
Hans-Josef Schneider
**Real Property in Germany / Legal and Tax Aspects of Development and Investment**
7., überarbeitete Auflage 2008.
512 Seiten, gebunden, € 56,00.
ISBN 978-3-8314-0820-7.

Der praxisorientierte Ratgeber vermittelt dem englischsprachigen Fachmann der internationalen Immobilienbranche alle wesentlichen zivilrechtlichen, öffentlich-rechtlichen und steuerlichen Aspekte eines Immobilieninvestments in Deutschland.

Ein umfangreicher Anhangteil enthält Vertragsbeispiele wie Grundstückskaufvertrag, Generalunternehmervertrag und Mietvertrag (zweisprachig) sowie einen deutsch-englischen und englisch-deutschen Index, der das sprachliche Verständnis erleichtert.

Fritz Knapp Verlag
60046 Frankfurt am Main
Postfach 11 11 51
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de