Messeausgabe 2010

Facility Management auf dem Weg zum Nachhaltigkeits-Management

Fritz-Klaus Lange

Die Funktionalität einer Immobilie verändert sich im Laufe ihres Lebenszyklus, da sich Umwelteinflüsse, Marktverhältnisse, der Stand der Technik und die Nutzeranforderungen wandeln. Aufgabe eines Facility Managements ist es, diese Prozesse zu berücksichtigen und zu begleiten, die mit Blick auf die Energieziele der Europäischen Union und der stetig steigenden Energiekosten eine völlig neue Dimension bekommen haben, betont der Autor. Die Herausforderungen liegen vor allem im Bestand. Hier gilt es, Nachhaltigkeitslücken zu erkennen und soweit wie möglich zu schließen. (Red.)

Energiesparendes, ressourcenschonendes, gesundheitsgerechtes und kostengünstiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden mit hoher funktionaler Qualität ist propagiertes Ziel der Politik: Die CO_2-Emissionen sollen bis 2020 um 20 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 verringert werden. Dieser Plan wurde von der Einsicht begleitet, dass 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 kann.

Gebäudeverwaltung als Schlüssel

Nachhaltigkeit ist damit zum zentralen Thema des Facility Managements geworden. „Zukünftig wird das Facility Management diejenige Disziplin sein, welche Gebäude über deren gesamten Lebenszyklus begleiten wird, auch und insbesondere in der Nutzungs- beziehungsweise Betriebsphase. Der Facility Manager kennt den Nutzer und dessen Anforderungen sowie die Stellschrauben zur Optimierung gebäude- wie servicebezogener Betriebsaspekte. Das Facility Management hat dadurch einen wesentlichen Einfluss bei der Entwicklung, Planung und Optimierung nachhaltiger Gebäude über deren gesamten Lebenszyklus, insbesondere auch hinsichtlich der Lebenszykluskosten", heißt es beim Internationalen Institut für Facility Management, i²fm, in Oberhausen.

Im Zentrum eines nachhaltigen Facility und Property Managements steht der Lebenszyklus von Gebäuden und Anlagen. Zudem sind die Investitionen langfristig orientiert und maximieren die Wertsteigerung über den Lebenszyklus. Die Nutzung von Umweltenergie ist zudem optimiert, der Energiebedarf minimiert und der CO_2-Ausstoß strebt gegen Null. Beim nachhaltigen Facility und Property Management geht es also nicht allein um den Werterhalt der Gebäude und die Verringerung der laufenden Betriebskosten, sondern auch um den Schutz der Umwelt.

Im Rahmen eines nachhaltigen Facility Managements zeigt die RGM Gebäudemanagement GmbH wie sich ökologische und ökonomische Ziele miteinander verknüpfen lassen. Mit den Dienstleistungen in den Bereichen ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Facility Management (FM), Property Management (PM) und Energiemanagement, die die RGM unter der Marke „Real Green" anbietet, leistet sie einen erheblichen Beitrag zur Senkung der CO_2-Emissionen. Hinter der Marke „Real Green", die 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", lassen sich effizient betreiben und nutzen natürliche Ressourcen – nachhaltiges FM und PM nutzen und sichern diese Qualitäten.

Der Autor

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

Aufgabe eines nachhaltigen Facility Managements ist es, Nachhaltigkeitslücken zu erkennen und – im Rahmen der Objektbewirtschaftung – entsprechende Optimierungs- und Anpassungsmaßnahmen durchzuführen. 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. Nachhaltiges Facility und Property Management, wie die RGM es anbietet, ist demnach ein ganzheitlicher, strategischer und lebenszyklusbezogener Managementansatz, um Gebäude, ihre Systeme und Prozesse funktionsfähig zu halten und an die wechselnden Marktverhältnisse anzupassen.

Fest steht: Von den gesamten Lebenszykluskosten (Life Cycle Costs) entfallen allein 75 bis 80 Prozent auf den laufenden Betrieb einer Immobilie. Der immer größer werdende Kostendruck auf die Unternehmen veranlasst sie, stetig ihre Verbesserungs- und Kostensenkungspotenziale zu ermitteln und diese nachhaltig umzusetzen. 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.

Erkennen von Nachhaltigkeitslücken

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 den Verbrauch, die Techniken und die Betreiberkonzepte.

So verstandenes Facility Management sieht in niedrigen Lebenszykluskosten die Attraktivität eines Gebäudes. Aber auch die Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit gehört zu den Kernaufgaben und zum traditionellen und alltäglichen Selbstverständnis einer professionellen Gebäudemanagement-Dienstleistung. Dazu gehö-

ren unter anderem thermischer Komfort im Winter und im Sommer, Innenraumluftqualität sowie akustischer und visueller Komfort.

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. Um dies zu erreichen, analysiert das RGM-Expertenteam aus FM- und PM-Dienstleistern die Betriebskosten sowie den Energieverbrauch für jedes einzelne Objekt und liefert damit die Grundlage für zielgerichtete, effiziente Bewirtschaftungspläne. 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.

Immer mehr internationale Konzerne beschäftigen sich mit ihrem Ausstoß an Treibhausgasen im Rahmen ihrer konzernweiten Öko- oder CO_2-Bilanz. Deshalb spielen Aspekte wie die Energieeffizienz auch schon beim Kauf oder aber bei der Entwicklung von Immobilien zunehmend eine Rolle. Das verstärkte ökologische Bewusstsein wird den Markt für Top-Bürohäuser grundlegend verändern. Ohne ein grünes Zertifikat werden sich Top-Immobilien, die sich als Headquarter oder Regionalcenter eignen, in einigen Jahren nur noch schwer vermarkten lassen. Bei solchen Immobilien wird es auf Sicht von fünf bis zehn Jahren einen Wertabschlag geben.

Herausforderung Bestandsimmobilie

Für Bestandsimmobilien ist „Nachhaltigkeit" bereits ein bedeutendes Thema: Rund 40 Prozent der Kohlendioxid-Emissionen innerhalb der Europäischen Union (EU) gehen auf Gebäude und ihre Nutzung zurück. Die RGM hat einen eigenen Nachhaltigkeitsscheck entwickelt und analysiert in diesem Rahmen einen Großteil des von ihr bewirtschafteten Bestandes und erstellt Maßnahmenprogramme für ökologische Verbesserungen. Dabei bieten die Erneuerung der Gebäudetechnik oder beispielsweise ein Refurbishment die Möglichkeit, die Energieeffizienz deutlich zu verbessern. Immer mehr Banken, Versicherungen und Industriebetriebe durchforsten derzeit ihre Konzern-Immobilien, um Objekte für energetische Verbesserungen aufzuspüren. Gibt es zusätzlich ein Potenzial für Mietsteigerungen, werden eine energetische Sanierung und anschließend eine grüne Zertifizierung für die Bestandsimmobilie angestrebt.

Die Qualität ihrer Dienstleistungen in den Bereichen nachhaltiges Facility und Property Management 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 Qualität 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.

COMMERZ REAL
Commerzbank Gruppe

Wir entwickeln
Reale Werte

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Halle B2, Stand 212

Sachwerte als Geldanlagen verfügbar zu machen, ist das Eine, sie optimal zu finanzieren, das Andere. Mit der Commerz Real ist beides möglich: Als integrierter Investmentdienstleister verbinden wir attraktive Anlageprodukte und maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte zu einem einzigartigen Leistungsspektrum für Institutionelle und Firmenkunden. Die Basis bildet unser profundes Wissen rund um Assets und ihre Potenziale. Nutzen Sie unsere Expertise aus 40 Jahren Markterfahrung und 45 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen.

Assetmanagement für Sachwerte –
am besten mit der Commerz Real.

www.commerzreal.com