

HEUTE FOLGE 8 VON 8: GREEN BUILDING

# Ohne Hilfestellung durch das Facility Management können sich die angestrebten Gütesiegel schnell als Wunschvorstellung entpuppen

*Zur modernen Ausstattung von Gebäuden gehört die Beachtung von Nachhaltigkeitsstandards. Das hat handfeste ökonomische Gründe. Angesichts stetig steigender Energiepreise verringert ein ressourcenschonender Ansatz spürbar die Betriebskosten der Objektutzer. Zudem hilft es verkaufswilligen Eigentümern in der Vermarktung. Für Facility-Management-Unternehmen eröffnet sich ein vielversprechendes neues Betätigungsfeld.*

**ALS DAS THEMA** Green Building nach der Jahrtausendwende verstärkt aufkam, wurde es zunächst in der Immobilienwirtschaft als Modewelle abgetan. Doch inzwischen gibt es handfeste ökonomische Gründe, dank derer sich das Nachhaltigkeitskonzept fest etablieren konnte. Da sind zunächst die in den zurückliegenden Jahren sprunghaft gestiegenen Energiekosten. Vor diesem Hintergrund schlägt sich ein ressourcenschonendes Gebäudekonzept unmittelbar in der „zweiten Miete“ nieder – also einer niedrigeren Betriebskostenabrechnung.

Ein geringerer Energieverbrauch allein macht aber noch kein Green Building. Entsprechende Objekte zeichnen sich auch durch hohe Ressourceneffizienz in Sachen Wasser- und Materialverbrauch aus, gleichzeitig werden schädliche Auswirkungen auf die Umwelt wie zum Beispiel durch Emissionen oder Abfall reduziert. Der Nachhaltigkeitsgedanke sollte dabei über alle Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes verfolgt werden – von der Planung über den Bau und die Nutzungsphase bis zum Abriss.

Das Facility Management spielt eine Schlüsselrolle dabei, Gebäude nachhaltig zu bewirtschaften: Zu seinen Aufgaben gehört es, Kostensenkungspotential zu identifizieren und bedarfsgerechte Lösungswege zu entwickeln, die auf ressourcenschonende Techno-

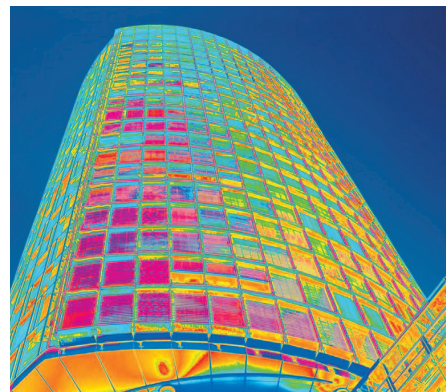
logien, Materialien und Verbrauchsmittel zurückgreifen. Ganzheitliche Technikkonzepte etwa verbinden energieeffiziente Anlagentechnik mit ausgefeilten Mess-, Steuerungs- und Regelungsplänen. Ein anderes Beispiel ist das Green Cleaning; dabei wird in der Gebäudereinigung die Menge der verwendeten Reinigungsmittel und der Chemie reduziert. Dazu setzen die Gebäudereiniger zunehmend intelligente Dosiersysteme und hochkonzentrierte Mittel ein. Auf diese Weise senken sie den Wasserverbrauch und gleichzeitig das Aufkommen an Verpackungsabfall. In der Branche hält man es für realistisch, den Verbrauch von Reinigungs- und Pflegemitteln um 10 bis 25 Prozent verringern zu können. Insgesamt zählt eine im vergangenen Jahr veröffentlichte Übersicht 16 Facility-Management-Prozesse auf, die einen Bezug zu Green Buildings haben. Das unterstreicht die Komplexität dieses Ansatzes.

Derzeit ist jedoch das Potential von Green Buildings aus Sicht des Facility Managements nicht einmal ansatzweise ausgeschöpft. Um es erfolgreich zu erschließen, empfehlen die Dienstleister, den Dialog und die Zusammenarbeit aller Akteure zu intensivieren. Ihre eigenen Hausaufgaben bestehen darin, die Möglichkeiten und den Nutzen nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung transparenter zu machen, ökonomisch auszurichten und entsprechend den Marktanforderungen auszubauen. Von den Immobilienverantwortlichen erwarten sie, diese Anforderungen zu konkretisieren sowie ihre nachhaltige Immobilienstrategie und ihren Bedarf zu kommunizieren.

Wenn sich schließlich ein ressourcenschonendes Gebäudekonzept ganz praktisch und weithin sichtbar in Zertifikaten und Gütesiegeln für Nachhaltiges Bauen und Betreiben niederschlägt, verbessert sich damit auch die Vermarktbarkeit eines Gebäudes. Etablierte Nachhaltigkeitsiegel sind LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), BREEAM (Building Research Establishment – Environmental Assessment Method) und DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Sie gelten als Signal an poten-

tielle Käufer und Mieter, dass sich das jeweilige Objekt auf dem neuesten Stand der Technik befindet.

Noch dreht sich die Gebäudezertifizierung vor allem um Neubauten. Die Musik spielt aber im Gebäudebestand. Sobald die Zertifizierungsstellen dort den Hebel richtig ansetzen und einen



Thermographie eines Gebäudes: Ein Green Building zeichnet sich unter anderem durch niedrigen Ressourcenverbrauch und geringe Emissionen aus. Foto: Fotolia

Mehrwert für die Eigentümer wie Nutzer glaubhaft darstellen können, kommt erst richtig Schwung in die Sache. Das Facility Management ist in diesem Themenfeld zu Hause. Wenn es darum geht, die notwendigen Schritte zu formulieren, um etwa eine vom Auftraggeber angestrebte Zertifizierung zu erreichen, kann es sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsbauten wertvolle Unterstützung

leisten. Das betrifft die Analyse im Vorfeld genauso wie die Formulierung eines Konzepts und die Umsetzung der geforderten Nachhaltigkeitsperformance in der Nutzungsphase.

Die Begleitung im Zertifizierungsprozess kommt den Stärken der Branche entgegen und verspricht Wachstum. Der Kriterienkatalog von Zertifizierungsstellen wie der DGNB ist umfangreich und mit einer unglaublichen Detailtiefe auf Objektebene versehen. In einem ihrer Kriteriensteckbriefe sind zum Beispiel Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung im Rahmen des Zertifizierungsprozesses definiert. Dabei geht es um die Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs- und Pflegeanleitungen. Diese müssen auch dokumentiert sein, was keineswegs eine banale Anforderung ist – für Facility Manager mit einem leistungsfähigen betriebsorientierten Dokumentationsmodell aber ein beherrschbares Thema darstellt. Facility-Management-Anbieter, deren Geschäftsmodell sowohl den nachhaltigen Gebäudebetrieb als auch die Beratung umfasst, sind auch für größere Aufgaben im Dienste der Nachhaltigkeit bestens gewappnet.

Ohne professionelles Facility Management kommen heute weder das öffentliche Leben noch unsere hochentwickelte Industrie aus. „FM – Die Möglichmacher“, eine Initiative von 13 führenden FM-Anbietern und dem Branchenverband GEFMA, stellt in dieser Serie Branchenthemen und Vorteile eines intelligenten Facility Managements dar.

Mehr unter: [www.fm-die-moeglichmacher.de](http://www.fm-die-moeglichmacher.de)

