

Wissenschaftliche Begleitung einer Pilotzertifizierung der Bewirtschaftung eines Gebäudes nach GEFMA 160

Masterarbeit im Wintersemester 2014/15

Jaqueline Weiß

Betreut durch Prof. Dr.-Ing. Jochen Abel

Koreferat Prof. Dr.-Ing. Jens Bossmann

In der vorliegenden Arbeit habe ich mich mit der Zielsetzung befasst, das Zertifizierungssystem des Deutschen Verbandes für Facility Management auf Grundlage der Ergebnisse der Pilotzertifizierung hinsichtlich seiner Objektivität und seiner Umsetzung in der Praxis durch unterschiedliche Schwerpunkte zu untersuchen. Der Fokus dieses System liegt ausschließlich auf der Nutzungsphase und untersucht den Gebäudebetrieb auf seine Nachhaltigkeitsqualität. Die Unternehmensprozesse können so hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit optimiert werden.

Zur Einführung in dieses Thema wurden zunächst neben einer generellen Einleitung und Ziele dieser Arbeit in Kapitel 2 auch die Grundlagen der Nachhaltigkeit und des Facility Managements in Kapitel 3 behandelt. Dabei wurde gezeigt, dass ein Nachhaltigkeitsansatz zwar mittlerweile im Tätigkeitsbereich des Facility Managements angekommen ist, sich jedoch ein Umgang mit und eine konkrete Etablierung von Nachhaltigkeitshandlungszielen als schwierig heraus stellt.

Mit der Entwicklung eines neuen Zertifizierungsansatzes, wie er in Kapitel 5 näher erläutert wird, möchte der Deutsche Verband für Facility Management diesem Problem umfassend gerecht werden. Unabhängig von der Gebäudequalität werden ausschließlich die FM-Prozesse hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit bewertet. Mit der Bewertung von 24 Kriterien sollen Immobilien objektiv und einheitlich bewertet werden. Für die Bewertung steht ein Kriterienkatalog bereit, der zu jedem Kriterium einen Steckbrief enthält. Jeder Steckbrief orientiert sich am Aufbau des Plan-Do-Check-Act-Zyklus. Für die Bewertung wurden umfassende Anforderungen erarbeitet, die mit einer Vielzahl an Nachweisen vom Dienstleister erfüllt werden müssen. Während der Pilotzertifizierung kommt dieses System zum Einsatz und wird dabei auf seine Praktikabilität hin untersucht. Für die Untersuchung wurde für die Pilotzertifizierung das Campusgebäude E in München, welches in Kapitel 4 näher beschrieben ist, mit dem Facility Management Dienstleister Sasse GmbH und dem Gebäudeeigentümer Hines Immobilien GmbH gerne und unterstützend zur Verfügung gestellt. Damit die Zertifizierung durchgeführt werden konnte, wurden sehr viele Nachweise gefordert.

Eine umfangreiche Liste mit allen geforderten Unterlagen der GEFMA und allen eingereichten Nachweisen von Sasse Facility Management (SFM) wurde in Kapitel 6 zusammengestellt. Der Dienstleister konnte alle Nachweise an drei Terminen innerhalb von zweieinhalb Monaten einreichen. Die Anzahl aller Dokumente, die von dem Dienstleister zur Verfügung gestellt wurden entspricht 62,5% im Vergleich zu allen geforderten Unterlagen der GEFMA. Eine speziell angefertigte

Checkliste, in der alle Nachweise aufgelistet sind und alle Kriterien beschrieben werden, sollte dem Dienstleister und dem Eigentümer zu Beginn der Zertifizierung ausgehändigt werden, sodass eine effektivere Bewertung in kürzerer Zeit möglich wird.

Auf Basis der eingereichten Unterlagen von SFM wurden in Kapitel 7 die einzelnen Kriterien hinsichtlich ihrer Anforderungen aus den Steckbriefen der GEFMA bewertet. Dabei wird die

Qualität der Inhalte der einzelnen Dokumente von SFM im Hinblick auf die gestellten Anforderungen bewertet. Bei der Durchführung der Zertifizierung konnte insgesamt eine Nachhaltigkeitsbewertung von 60,6% erreicht werden. Außerdem wurde bei den jeweiligen Auswertungen die Einflussnahme der Kriterien auf das Gesamtergebnis im Verhältnis zu dem Aufwand der Datenbeschaffung bewertet. Daraus wurde abgeleitet welche Kriterien unter- oder überrepräsentiert oder genau richtig gewichtet worden sind. Dabei wurde festgestellt, dass 15 von 24 Kriterien von vornherein eine verhältnismäßige Gewichtung erhalten haben. Der Aufwand für den Dienstleister die Nachweise für die einzelnen Kriterien zu beschaffen, als auch die Zeit der Einsichtnahme auf Seite des Auditors und die Höhe der Anforderungen der Steckbriefe, sind im Vergleich zu dem Einfluss eines Kriteriums auf die Gesamtbewertung verhältnismäßig einzuschätzen. 7 von 24 Kriterien entspricht ca. einem Drittel aller Kriterien und wurden als unterrepräsentiert eingestuft. Dies bedeutet, dass ein Kriterium mit einer geringeren Gewichtung ausgestattet ist, aber unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die zu erbringenden Nachweise gestellt werden. Zwei Kriterien wurden als überrepräsentiert eingestuft. Dabei wird im Gegensatz zu einem unterrepräsentierten Kriterium eine deutlich höhere Gewichtung vergeben, jedoch sind die Anforderungen im Verhältnis ihrer hohen Einflussnahme als zu gering einzuschätzen.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen aus Kapitel 7, lassen sich in Kapitel 8 einige Maßnahmen ableiten, um den Aufwand der Datenbeschaffung zu verringern, damit die Einflussnahme der Gewichtung verhältnismäßig ist. Dazu gehört ganz allgemein eine klare Formulierung der Anforderungen, sodass sofort deutlich wird, welche Unterlagen in welchem Umfang gefordert werden. Einige Kriterien verlangen im Vergleich zu einer geringen Punktzahl eine zu hohe Anzahl unterschiedlicher Nachweise. Da dieses Kriterium nicht unattraktiv für den Dienstleister werden soll, da sich die Datenbeschaffung als aufwändig herausstellt, sollten einige Teilindikatoren zusammengefasst und die Punkteverteilung entsprechend angepasst werden.

Trotz Anpassung einiger Kriterien hinsichtlich der Vereinfachung ihrer Indikatoren, ist das Nutzen-Aufwand-Verhältnis teilweise nicht angemessen. Aus diesem Grund sollte die Gewichtung einiger Kriterien überarbeitet werden.

In Kapitel 9 wird das bereits bestehende Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) näher untersucht. Es wird festgestellt, dass zwischen den Zertifizierungssystemen der DGNB und der GEFMA teilweise inhaltliche Überschneidungen bestehen, sich die Kriterien jedoch in den meisten Fällen ergänzen. Die Gewichtung und der Inhalt der Kriterien, sowie das Bewertungssystem weisen einen ähnlichen Grundgedanken auf. Für eine gleichzeitige Zertifizierung sollten die beiden Kriterienkataloge allerdings angepasst werden.