



White Paper

# ESG und Facility Management

Agenten der nachhaltigen Transformation



Herausgeber: FMA | IFMA Austria

Eva Aschauer, Andreas Frey, Markus Hartmann, Gerhard Hochreiter, Klemens Marx,  
Franz Mundigler, Matthias Plattner, Georg Stadlhofer, Marco Thaller, Octavio Wurmböck, Karl Zimota



# Inhalt

---

<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>ESG betrifft alle .....</b>	<b>4</b>
<b>Inhalte des ESG-Berichtswesens.....</b>	<b>5</b>
<b>Beiträge des Facility Managements .....</b>	<b>6</b>
<b>Vom Datenlieferanten zum Agenten der nachhaltigen Transformation .....</b>	<b>8</b>
<b>Beispielhafte ESG-Kennzahlen aus dem Facility Management .....</b>	<b>9</b>
<b>Durch Facility Management bereitgestellte Daten.....</b>	<b>10</b>
<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>11</b>
<b>Einordnung der FM-Beiträge.....</b>	<b>12</b>
<b>Wichtige Begriffe und Abkürzungen.....</b>	<b>14</b>
<b>Über die Autorin und die Autoren .....</b>	<b>15</b>
<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>

## Einleitung

Mit den Sustainable Development Goals (SDG) wurden von den Vereinten Nationen Ziele zur weltweiten Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene entwickelt und bei der UN-Klimakonferenz in Paris 2015 durch den Vorsatz ergänzt, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen. Die Europäische Union hat diese Ziele mit dem European Green Deal aufgegriffen, der vorsieht, die europäische Wirtschaft bis 2050 nachhaltiger, kreislauffähig und sozialer zu gestalten und die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf Null zu reduzieren. Österreich zeigt sich im aktuellen Regierungsprogramm noch ambitionierter und möchte das Ziel der Netto-Null-Emissionen auf nationaler Ebene bereits 2040 erreichen.

Deshalb wurde eine Vielzahl an regulatorischen Maßnahmen ergriffen, darunter auch die Erfordernis für Unternehmen zur Legung eines nichtfinanziellen Berichtes. Diese durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)<sup>1</sup> und die EU-Taxonomie<sup>2</sup> definierte Anforderung verpflichtet Unternehmen – gestaffelt nach ihrer Größe – bis 2028 neben der schon bisher geltenden finanziellen Berichtspflicht (Jahresabschluss, Bilanz etc.) auch Kriterien und Inhalte zu veröffentlichen und prüfen zu lassen, die zur Erreichung der anvisierten Nachhaltigkeitsziele notwendig sind. Diese Berichtspflicht trifft also in erster Linie das Unternehmen als solches, aber damit indirekt auch alle im Unternehmen für die ausgewählten Kriterien bzw. Kennzahlen verantwortlichen Bereiche.

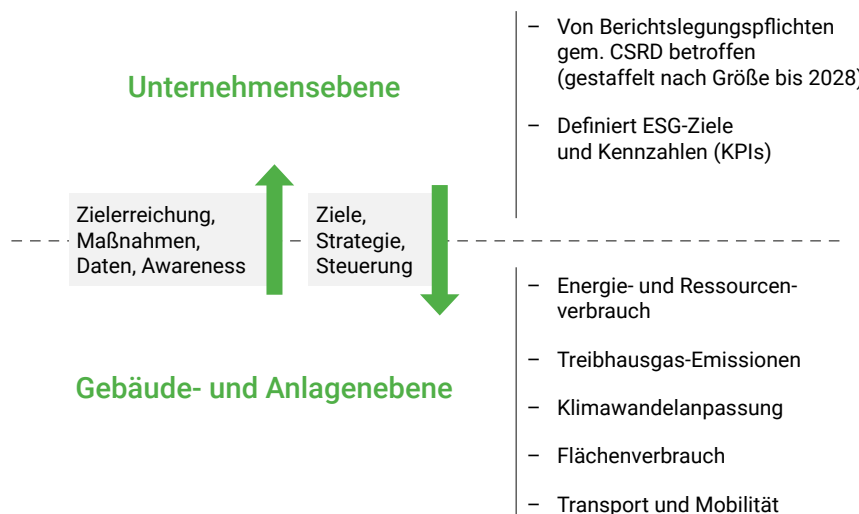


Abbildung 1: Berichtslegungspflicht für Unternehmen – Unterscheidung zwischen Unternehmensebene und Gebäude- und Anlagenebene<sup>3</sup>

ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) und damit für die drei Ebenen des nichtfinanziellen Berichtswesens von Unternehmen.

In diesem White Paper werden der konkrete Beitrag, die Einflussmöglichkeiten und die Verantwortung von Facility Managerinnen und Managern in Bezug auf die ESG-Ziele, die ESG-Strategie und die Erreichung dieser Ziele dargestellt.

<sup>1</sup> Corporate Sustainability Reporting Directive, Richtlinie (EU) 2022/2464

<sup>2</sup> Verordnung (EU) 2020/852

<sup>3</sup> Quelle: Georg Stadlhofer, eigene Darstellung

## ESG betrifft alle

Von der Berichtslegungspflicht gemäß NFRD bzw. NaDiVeG betroffen sind bereits heute große Kapitalgesellschaften, die Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitenden und daher von öffentlichem Interesse sind. Diese müssen in weiterer Folge ab dem am 01.01.2024 startenden Geschäftsjahr gemäß CSRD berichten. In den Folgejahren werden sukzessive weitere Unternehmen von der Berichtspflicht erfasst:

- für Geschäftsjahre ab 01.01.2025: andere große Unternehmen
- für Geschäftsjahre ab 01.01.2026: kleine und mittlere Kapitalgesellschaften exklusive Kleinstunternehmen (Opt-out bis 2028)
- ab Geschäftsjahr 2028: außereuropäische Unternehmen mit einem konsolidierten Umsatz in der Union von mehr als EUR 150 Mio. und einer EU-Niederlassung mit einem Nettoumsatz von mehr als EUR 40 Mio. (für diese Unternehmen wird Mitte 2024 ein Berichtsstandard veröffentlicht).

CSRD – Scope und Erstanwendung							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Große Unternehmen von öffentlichem Interesse (> 500 MA)	NFRD	CSRD / ESRS					
Große Unternehmen*			CSRD / ESRS				
Börsennotierte KMU (ohne Kleinst-KMU)				Opt-out		CSRD / ESRS für KMU	
Nicht-EU-Unternehmen mit EU-Niederlassung**						CSRD / ESRS	
<b>Indirekte Informationspflicht von Unternehmen in der Wertschöpfungskette</b>							

\* Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen: d.h. mehr als 250 Mitarbeitende und/oder EUR 40 Mio. Umsatz und/oder Nettoumsatzerlöse von EUR 20 Mio.

\*\* Unternehmen mit einem jährlichen EU-Umsatz von mehr als EUR 150 Mio. und einer EU-Niederlassung mit einem Nettoumsatz von mehr als EUR 40 Mio.

Abbildung 2: Stufenweise Einführung der Berichtspflicht gem. CSRD<sup>4</sup>

Die Bedeutung des nichtfinanziellen Berichtswesens wird dabei bis 2028 mit den Finanzberichten gleichgestellt. Ab dann werden dieselben Anforderungen an ESG-Berichtsinhalte (z.B. Energieverbrauchswerte oder Höhe der Treibhausgas-Emissionen) gestellt wie an das finanzielle Berichtswesen (z.B. das ausgewiesene Eigenkapital, EBIT oder Cashflow). Abseits davon kommt im Rahmen der CSRD der Wertschöpfungskette eine wesentliche Rolle zu und Unternehmen innerhalb dieser werden künftig stärker in die Verantwortung genommen, entsprechende Informationen zu verarbeiten und bereitzustellen.

## Inhalte des ESG-Berichtswesens

Während NFRD (bzw. national NaDiVeG) und CSRD festlegen, welche Unternehmen wann betroffen sind, legen die European Sustainability Reporting Standards (ESRS)<sup>5</sup> Struktur und Inhalte des nichtfinanziellen Berichtes fest. Die ESRS sind nach sektoragnostischen und sektorspezifischen Standards gegliedert, wobei zweite erst in den folgenden Jahren veröffentlicht werden. Die Standards berücksichtigen dabei neben den Grundprinzipien und den allgemeinen Angaben zur Strategie im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten auch Maßnahmen und Leistungsmessung für spezielle ESG-Themen. Abseits dieser Anforderungen sind unternehmensspezifische Informationen, sofern zutreffend, offenzulegen.

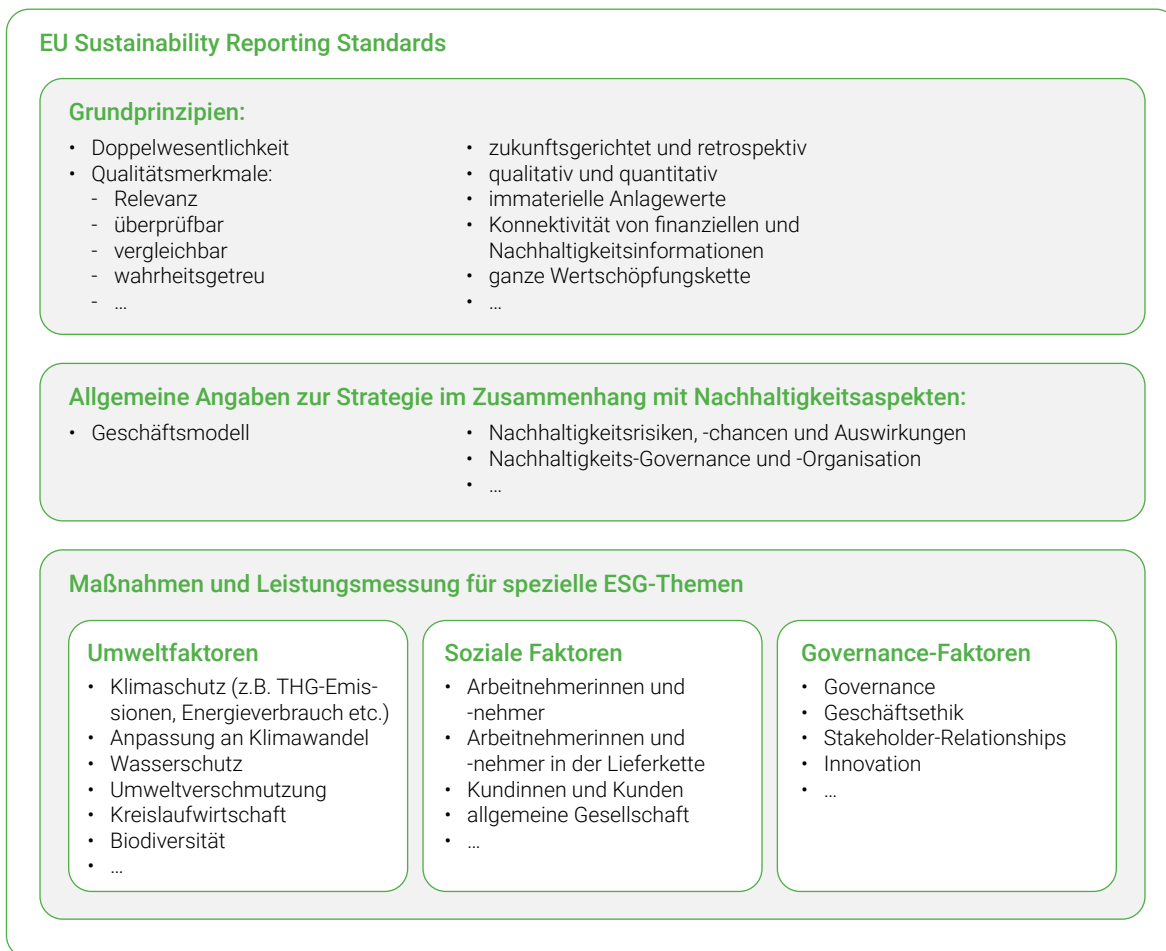


Abbildung 3: EU Sustainability Reporting Standards<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als finaler Entwurf vorliegend

<sup>6</sup> <https://www.ffe.de/veroeffentlichungen/info-was-ist-eigentlich-die-corporate-sustainability-reporting-directive-csrd/>

## Beiträge des Facility Managements

---

Facility Managerinnen und Manager zeichnen unmittelbar verantwortlich für einige von der Berichtslegung umfassten Bereiche. Auch leisten sie mit anderen Supportfunktionen wie Personal, IT, Einkauf, Rechnungswesen oder der Rechtsabteilung einen wichtigen Beitrag zu weiteren Themenbereichen. Das führt zu einem neuen Rollenverständnis und zu einer deutlichen Aufwertung innerhalb der eigenen Organisation, aber auch als Sparringpartner für Kundinnen und Kunden.

Nachfolgend findet sich eine beispielhafte Auflistung an Beiträgen zu ESG-Themen, die von Facility Management-Funktionen erbracht werden:

### Beiträge zu Umweltfaktoren

- Zustandsbewertung (Stranded-Asset Analyse – CO<sub>2</sub>e-Bilanz)
- Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Standortauswahl und -strategie
- Sicherstellung von effizienter Flächennutzung, Reduktion des Flächenverbrauchs
- Steigerung der Nutzungsdauer und -intensität
- Berücksichtigung von Rückbau- und Nachnutzungskonzepten
- Beeinflussung des Nutzerinnen- und Nutzerverhaltens
- Reduktion des Energieverbrauchs (Strom, Wärme, Kälte)
- Reduktion von Treibhausgas-Emissionen
- Einsatz nicht fossiler Ressourcen/erneuerbarer Ressourcen
- Reduktion des Ressourcenverbrauchs
- Reduktion des Wasserverbrauchs (z.B. Forcierung der Regenwassernutzung, Kreislaufführung/ Mehrfachnutzung von Prozesswasser)
- Optimierung von Abfallwirtschaft, -vermeidung
- Sicherstellung von Wertstoffsammlung und -nutzung, Kreislaufwirtschaft (C2C)
- Einsatz kreislauffähiger Ressourcen, Baumaterialien und Ausstattung, Sekundärrohstoffen
- Reduktion von in Gebäuden gebundenem Kohlenstoff
- Förderung von Biodiversität
- Förderung von Begrünung
- Förderung der Entsiegelung
- Schutz vor sommerlicher Überwärmung
- Optimierung von Mobilität, Fuhrpark, Reisetätigkeit
- Gewährleistung eines energieeffizienten Betriebes

### Beiträge zu sozialen Faktoren

- Attraktive Arbeitsplatzgestaltung
- Sicherstellung der Arbeitsplatzsicherheit
- Sicherstellung von Gesundheitsschutz und Wohlbefinden am Arbeitsplatz
- Sicherstellung von Zugänglichkeit/Barrierefreiheit
- Sicherstellung von gesundem Raumklima, Health & Wellbeing
- Attraktivierung des Angebotes von Facility Services (z.B. flexibles Parkplatzmanagement, Berücksichtigung von Home Office)
- Mobilitätsangebote (z.B. e-Bike, e-Pool, Unterstützung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs, e-Ladestationen)
- Förderung von Diversität im Facility Management
- Einbindung der Nachbarschaften (affected communities)

### Beiträge zu Governance-Faktoren

- Bereitstellung von belastbaren, aussagekräftigen Messgrößen
- Gewährleistung des rechtssicheren Gebäudebetriebes
- Einführung von Energie- und Umweltmanagementsystemen
- Sicherstellung von nachhaltiger Beschaffung
- Schaffung von Awareness und des richtigen Mindsets durch Kommunikation, Feedback-Schleifen und Greifbarmachen von Inhalten (z.B. Energieverbrauch)
- Einführung interner Regelwerke mit Nachhaltigkeitskriterien für Neu- und Umbauten, Sanierungen und Ausstattung
- Schaffung von Transparenz
- Bereitstellung von Anreizsystemen zur Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbindung
- Bereitstellung von validen Daten durch Datenmanagement und Digitalisierung

Neben diesen konkreten Beiträgen kommt Facility Managerinnen und Managern in Unternehmen oft eine weitere wichtige Aufgabe zu: das Lösen von Zielkonflikten zwischen den Bereichen E, S und G. So gilt es beispielsweise, zwischen Komfort, Sicherheit und Energieverbrauch abzuwägen, wenn man über das Abschalten von Außenbeleuchtung bei Nacht oder das Einstellen der Innenraumtemperatur im Winter entscheidet. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die umfassende Kenntnis des Zustands und der Eigenheiten der jeweiligen Immobilie samt technischer Infrastruktur und Nutzerinnen- und Nutzerverhalten, welche Facility Managerinnen und Manager bestens erfüllen.

Da sich viele ESG-Strategien in Unternehmen unmittelbar auf die Sustainable Development Goals der UN beziehen und auch Green-Building-Zertifizierungen im Bestand zahlreiche Maßnahmen enthalten, die unmittelbar aus dem Facility Management kommen, wurde in der Übersicht „Einordnung der FM-Beiträge“ auf den Seiten 12 und 13 ein erster Versuch unternommen, die oben genannten Beiträge sowohl den SDGs als auch den Zertifizierungskategorien von ÖGNI und BREEAM zuzuordnen.

## Vom Datenlieferanten zum Agenten der nachhaltigen Transformation

Die zusätzlichen Berichtsinhalte und -verpflichtungen führen dazu, dass künftig deutlich mehr und vor allem andere Dateninhalte erhoben und qualitätsgesichert werden müssen als bisher. Der für die Berichterlegung verantwortliche Bereich – üblicherweise der Finanzbereich – kann dieser Verpflichtung nur gemeinsam mit anderen Support- und Unternehmensbereichen nachkommen, da diese die jeweiligen Berichtsinhalte und Messgrößen zuliefern.

Gerade in jenen Bereichen, für die das Facility Management verantwortlich zeichnet, können und müssen sich Facility Managerinnen und Manager also proaktiv an der Gestaltung dieser Kennzahlen beteiligen und sich als verlässliche Partnerinnen und Partner sowie Ideengeberinnen und -geber für die Organe der Gesellschaft anbieten. Nur dadurch ist sichergestellt, dass die relevanten Informationen stabil und qualitätsgesichert geliefert werden können.

Darüber hinaus besteht die Chance, das Geschäftsmodell eines Unternehmens attraktiver und wettbewerbsfähiger zu machen.

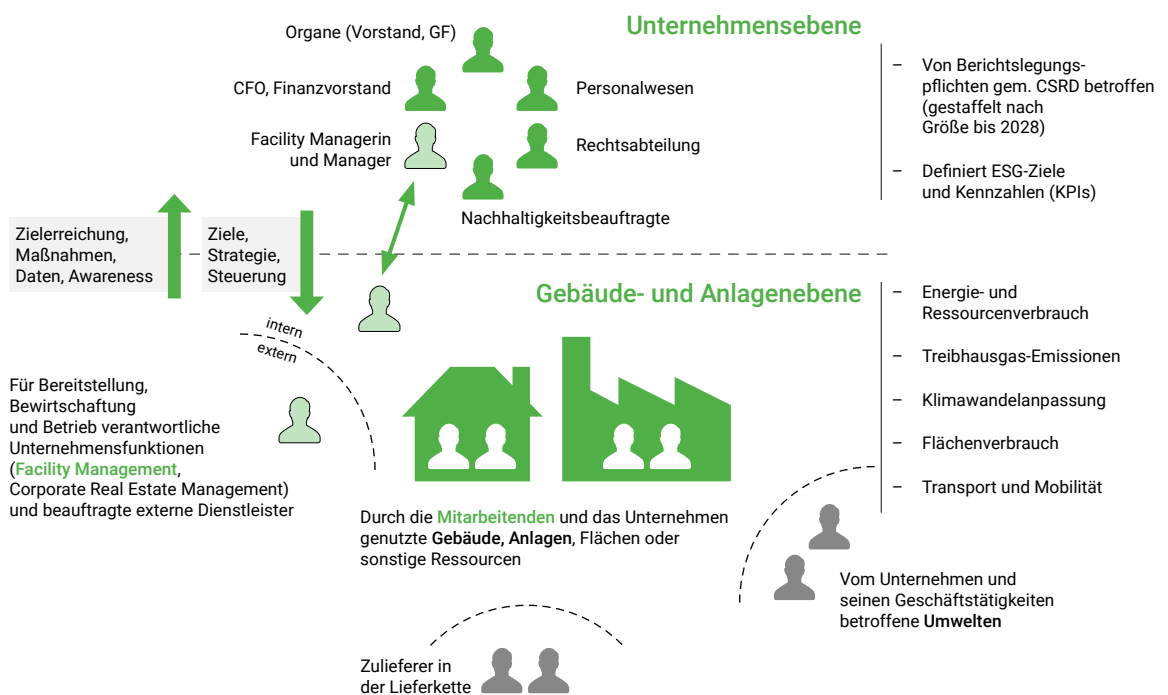


Abbildung 4: Die neuen Aufgaben des Facility Managements<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Quelle: Georg Stadlhofer, eigene Darstellung



# Beispielhafte ESG-Kennzahlen aus dem Facility Management

Die nachfolgende Kennzahlen-Matrix<sup>8</sup> gibt einen ersten Eindruck, welche ESG-Kennzahlen aus dem Facility Management in Unternehmen bereits heute im Einsatz sind.

<b>Gebäude</b>		
<b>Elektrische Energie</b>	Energieverbrauch	kWh/a
	Spezifischer Energieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> .a
	Anteil erneuerbare Energieträger	%
	Eigenstromproduktion	kWh/a
	Anteil der Eigenstromversorgung	%
<b>Thermische Energie</b>	Energieverbrauch	kWh/a
	Spezifischer Energieverbrauch	kWh/m <sup>2</sup> .a
	Spezifischer Energieverbrauch (Heizgradtag bereinigt)	kWh/m <sup>2</sup> .a
	Verteilung der Wärmeträger	kWh/a
	Anteilige Verteilung der Wärmeträger	%
<b>Gebäudesubstanz</b>	Anteil der Objekte (BGF) mit Gebäudezertifizierung (ÖGNI, klimaaktiv etc.)	%
	Anteil der Objekte (BGF) mit Klimarisikoanalyse	%
	Anteil der Objekte (BGF) mit ESG-Scoring (z.B. GRESB)	%
	Anteil an rückbaubaren (Bau-)Materialien bzw. Möbel	%
	Vermeidung von toxischen Substanzen in Oberflächen/Möbel/Materialien	%
<b>Biodiversität</b>	Größe/Art der Maßnahmen, designiertes Budget	EUR
	Anteil versiegelte Fläche zu versiegelbarer Fläche	%
	Anteil begrünte Hüllflächen (Dächer, Fassade, sonstige Flächen)	%
<b>Mobilität</b>		
<b>M1 Eigener Fuhrpark</b>	Anteil nachhaltiger Antriebsformen	%
	Elektrifizierungsquote	%
	Treibstoffverbrauch nach Energieträger	l/a; kWh/a
<b>M2 Dienstfahrten</b>	Gesamtkilometerleistung	km/a
	Verteilung auf Verkehrsmittel	%
	Anteil der Fahrgemeinschaften an der Gesamtkilometerleistung	%
<b>M3 Pendler</b>	Anteil öffentlicher Verkehrsmittel an der Gesamtkilometerleistung	%
	Anteil der Fahrgemeinschaften an der Gesamtkilometerleistung	%
	Anteil nachhaltiger Antriebsformen an der Gesamtkilometerleistung	%
<b>Ressourcenverbrauch</b>		
<b>R1 Papier</b>	Gesamtverbrauch (Druck- und Kopierpapier)	kg
	Anteil Recyclingpapier	%
<b>R2 Abfall</b>	Gesamtabfallverbrauch	t
	Anteil der Abfallkategorien	%
	Anteil gefährlicher Abfälle	%
<b>Corporate Carbon Footprint (CCF)</b>		
<b>CCF market/location based</b>	Scope 1	tCO <sub>2</sub> e/a
	Scope 2	tCO <sub>2</sub> e/a
	Scope 3 (Ausweis berichteter Scopes nach GHG Protokoll)	tCO <sub>2</sub> e/a
	Spezifischer CO <sub>2</sub> flächenbezogener Footprint	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .a
	Spezifischer CO <sub>2</sub> personenbezogener Footprint	tCO <sub>2</sub> e/FTE.a
<b>CCF Reduktionskennzahlen</b>	Spezifische Emissionsreduktion CCF nach Scope 1, 2, 3	% ggü. Vorjahr und Basisjahr
	Spezifische Emissionsreduktion eigener Fuhrpark	
	Spezifische Emissionsreduktion Dienstfahrten	
	Spezifische Emissionsreduktion Pendlerverkehr	

8 Quelle: Kennzahlenset Sparkasse Oberösterreich mit Ergänzungen der Arbeitsgruppe

## Durch Facility Management bereitgestellte Daten (Auswahl)

---

Nur belastbare Daten können als Grundlage für zielgerichtetes Handeln dienen. Das Facility Management als die verantwortliche Institution für Stamm- und Verbrauchsdaten muss also sicherstellen, dass diese Daten stabil und qualitätsgesichert zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Strategie zur Datenerfassung, zum Datenmanagement und zur Digitalisierung dieser Prozesse ist daher unerlässlich und wird zukünftig noch wichtiger sein.

Die nachfolgende Auflistung veranschaulicht übersichtlich, welche Daten durch das Facility Management bereitgestellt werden (müssen) und bereits heute in den meisten Organisationen professionell qualitätsgesichert gemanagt werden:

### **Stammdaten**

- Standort(e) inkl. Objektanschrift
- Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (HQ, FTE)
- Gebäudeflächentopographie gem. ÖNORM B 1800 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen“
- Grundstücksfläche, Anteil versiegelt
- Baujahr, Jahr der letzten Sanierung
- Nutzungsbereiche (allgemein, Mieter, Grün etc.) und Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc.)
- Energieausweis inkl. Beilagen
- Green-Building-Zertifizierung
- Informationen zu Systemen zur Datenüberwachung
- Funktionsweise Heizung/Kühlung/Lüftung gegebenenfalls sonstiger Medien
- Daten der technischen Gebäudeausstattung (Anlagendaten)

### **Verbrauchsdaten**

- Verbrauch elektrischer Energie
- Strombezug aus dem Netz (Energimix, % Ökostrom)
- Wärmeenergie-Verbrauch je Energieträger
- Kälteenergie-Verbrauch je Energieträger
- Wasserverbrauch (aus dem Netz, aus eigenen Brunnen)
- Abfallaufkommen nach Abfallkategorie

### **Erzeugungsdaten**

- Eigenstromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen
- Eigenwärme- bzw. -kälteerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen

### **Betriebs- und Nutzungsdaten**

- Nutzung von Gebäude, Anlagen und Services

## Zusammenfassung und Ausblick

---
















Rund 30 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen in Gebäuden oder werden dort verbraucht und unmittelbar beeinflusst. Facility Managerinnen und Manager haben wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung, den Betrieb und die Erhaltung von Gebäuden und betrieblicher Infrastruktur. Somit tragen sie auch unmittelbar Verantwortung für die Menschen in und um diese Gebäude.









Schon allein dadurch wird klar, dass Facility Managerinnen und Manager wichtige Verbündete und Mitwirkende bei der Erarbeitung und Nachverfolgung der ESG-Strategie ihrer Unternehmen bzw. für Kundinnen und Kunden sind.

Darüber hinaus managt das Facility Management viele (qualitätsgesicherte) Daten und Informationen über Gebäude, Anlagen und Mitarbeitende (z.B. über Nutzung, Größe und Ressourcenverbrauch), auf die andere Bereiche bei der Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen angewiesen sind.

Das Facility Management wird künftig mitverantwortlich für die korrekte, prüfungsfeste Berichtslegung in Unternehmen sein und damit einen aktiven Beitrag zur Erfüllung der Berichtslegungspflichten leisten. Dies muss schon frühzeitig, bei der Gestaltung der ESG-Ziele und der ESG-Strategie des Unternehmens beginnen, damit die Qualität der Ziele und der Möglichkeit der Messung der Zielerreichung abgesichert sind. So werden Facility Managerinnen und Manager von Datenlieferanten zu strategischen Mitgestaltern – und somit echte Agenten der nachhaltigen Transformation ihrer Unternehmen.

## Einordnung der FM-Beiträge

Zertifizierungssysteme (Kriterien/Themenfelder)		UN AGENDA 2030	ESG-Kriterien (Beispiele)		
BREEAM*	ÖGNI / DGNB**	Sustainable Development Goals (SDG)**	Umwelt- faktoren / Environment (E)	Soziale Faktoren / Social (S)	Unternehmens- faktoren / Governance (G)
<b>Energie (ENE)</b>					
	Klimaschutz und Energie (ENV1-B)		Reduktion des Energie- verbrauchs (Strom, Wärme, Kälte)		Bereitstellung von belastbaren, aussagekräf- tigen Messgrößen
<b>Wasser (WAT)</b>					
	Wasser (ENV2-B)		Reduktion des Wasserverbrauchs (z.B. Forcierung der Regenwassernutzung, Kreislaufführung/ Mehrfachnutzung von Prozesswasser)		
<b>Materialien (RSC)</b>					
	Wertstoffmanagement (ENV3-B)		Steigerung der Nutzungs- dauer und -intensität		Sicherstellung von nach- haltiger Beschaffung
	Beschaffung und Bewirtschaftung (EC03-B)		Berücksichtigung von Rückbau- und Nachnut- zungskonzepten		
			Optimierung von Abfall- wirtschaft, -vermeidung		Sicherstellung von Wertstoffsammlung und -nutzung, Kreislaufwirt- schaft (C2C)
<b>Transport (TRA)</b>					
	Mobilität (SOC3-B)		Berücksichtigung der CO <sub>2</sub> -Bilanz bei Standort- auswahl und -strategie	Mobilitätsangebote (z.B. e-Bike, e-Pool, Unterstüt- zung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs, e-Ladestationen)	
			Optimierung von Mobilität, Fuhrpark, Reisetätigkeit	Attraktivierung des Angebotes von Facility Services (z.B. flexibles Parkplatzmanagement, Berücksichtigung von Home Office)	
<b>Emissionen (POL)</b>					
	Klimaschutz und Energie (ENV1-B)	 	Reduktion des Ressour- cenverbrauchs		Einführung von Energie- und Umweltmanage- mentsystemen
			Reduktion von Treibhaus- gas-Emissionen		
			Einsatz nicht fossiler Ressourcen/erneuerbarer Ressourcen		
			Reduktion von in Gebäuden gebundenem Kohlenstoff		
			Zustandsbewertung (Stranded-Asset Analyse – CO <sub>2</sub> e-Bilanz)		
<b>Gesundheit und Wohlbefinden (HEA)</b>					
	Innenraumkomfort (SOC1-B)			Sicherstellung der Arbeitsplatzsicherheit	
				Sicherstellung von Gesundheitsschutz und Wohlbefinden am Arbeitsplatz	
				Sicherstellung von gesun- dem Raumklima, Health & Wellbeing	
				Sicherstellung von Zugänglichkeit/Barriere- freiheit	

Management (MAN)					
	Betriebskosten (EC01-B)		Beeinflussung des Nutzerinnen- und Nutzerverhaltens	Attraktive Arbeitsplatzgestaltung	Schaffung von Awareness und des richtigen Mindsets durch Kommunikation, Feedback-Schleifen und Greifbarmachen von Inhalten (z.B. Energieverbrauch)
	Nutzerzufriedenheit (SOC2-B)		Gewährleistung eines energieeffizienten Betriebes	Förderung von Diversität im Facility Management	Schaffung von Transparenz
				Einbindung der Nachbarschaften (affected communities)	Bereitstellung von Anreizsystemen zur Mitarbeiterbindung Bereitstellung von validen Daten durch Datenmanagement und Digitalisierung
Boden und Ökologie (LUE)					
	Klimaschutz und Energie (ENV1-B)		Sicherstellung von effizienter Flächennutzung, Reduktion des Flächenverbrauchs		
			Förderung von Begrünung		
			Förderung von Biodiversität		
Widerstandsfähigkeit (RSL)					
	Risikomanagement und Werterhalt (EC02-B)		Schutz vor sommerlicher Überwärmung		Gewährleistung des rechtssicheren Gebäudebetriebes
			Förderung der Entsiegelung		

\* Kategorisierung am Beispiel der BREEAM DE/AT/CH Bestand V6.0 Kategorien (2021)

\*\* Weiterführende Information <https://unece.org/unece-and-sdgs>

\*\*\* Österreichisches / Deutsches Nachhaltigkeitszertifikat <https://www.ogni.at/leistungen/>

Kategorie BREEAM	Abkürzung	
Energie	ENE	Verbräuche und CO <sub>2</sub> -Reduzierung
Wasser	WAR	Wasserverbrauch des Gebäudes und die Effizienz der Wassernutzung
Materialien	RSC	Umweltein- und auswirkungen von verwendeten Baustoffen, einschließlich Life-Cycle-Auswirkungen
Transport	TRA	durch Verkehr ausgelöster CO <sub>2</sub> -Ausstoß und standortbezogene Faktoren
Emissionen	POL	Minimierung der Risiken für Luft und Wasser
Gesundheit und Wohlbefinden	HEA	Aspekte, die sich direkt auf die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes auswirken, z.B. Tageslicht, Luftqualität und Lärmpegel
Management	MAN	Ganzheitliche Management-Strategien, Betriebs- und Prozessmanagement
Boden und Ökologie	LUE	Ökologische Werterhaltung und Aufwertung des Standorts; Faktoren für Sicherheit und Vermeidung von Störfällen
Widerstandsfähigkeit	RSL	Gefährdung eines Gebäudes durch physische, klimabedingte und soziale Risiken, Verschmutzung lokaler Gewässer, Personen- und Sachschäden

KERNKATALOG FÜR GEBÄUDE IN BETRIEB - ÖGNI/DGNB	Abkürzung
ÖKONOMISCHE QUALITÄT	ENV
ÖKONOMISCHE QUALITÄT	ECO
SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT	SOC

Legende	Link	
BREEAM	<a href="https://breeam.de/">https://breeam.de/</a>	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
SDG	<a href="https://sdgs.un.org/goals">https://sdgs.un.org/goals</a>	UN Sustainable Development Goals
ÖGNI	<a href="https://www.ogni.at/">https://www.ogni.at/</a>	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
DGNB	<a href="https://www.dgnb.de/de">https://www.dgnb.de/de</a>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e.V.

## Wichtige Begriffe und Abkürzungen

<b>BREEAM</b>	Building Research Establishment Environmental Assessment Method – ist ein international anerkanntes Bewertungssystem und Zertifikat für nachhaltiges Bauen. Für den DACH-Raum ist eine nationale Vertretung mit einer deutschsprachigen Version verfügbar. Weltweit wurden in über 50 Ländern 590.000 Gebäude BREEAM zertifiziert.
<b>C2C</b>	Cradle to Cradle – ein Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft
<b>CCF</b>	Corporate Carbon Footprint – ein Corporate Carbon Footprint bilanziert unternehmenseigene sowie alle relevanten Treibhausgas-Emissionen, die entlang der Wertschöpfungskette, in der sich das betrachtete Unternehmen befindet, verursacht werden.
<b>CO<sub>2</sub>e</b>	CO <sub>2</sub> -Äquivalent – um die Klimawirkung einzelner Treibhausgase miteinander zu vergleichen und zusammenzufassen, werden diese in CO <sub>2</sub> -Äquivalente (CO <sub>2</sub> e) mithilfe des Global Warming Potential (GWP) umgerechnet.
<b>CSRD</b>	Corporate Sustainability Reporting Directive, Richtlinie (EU) 2022/2464
<b>CRREM</b>	Carbon Risk Real Estate Monitor
<b>DGNB</b>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – Bei der DGNB handelt es sich um einen unabhängigen Non-Profit-Verein, der im Jahr 2007 gegründet wurde. In rund 30 Ländern wurden bereits mehr als 10.000 Projekte von der DGNB ausgezeichnet.
<b>Doppelte Wesentlichkeit</b>	Doppelte Wesentlichkeit bedeutet, dass Unternehmen die wirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht mit ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung in Einklang bringen müssen.
<b>EBIT</b>	Earnings before interest and taxes (Gewinn vor Zinsen und Steuern)
<b>ESG</b>	Environment, Social and Governance
<b>ESRS</b>	European Sustainability Reporting Standards
<b>GLT</b>	Gebäudeleittechnik
<b>GRESB</b>	Global Real Estate Sustainability Benchmark ist ein Verein, der von einer Reihe Immobilienfondsinhabern gegründet wurde, um den Zugang zu vergleichbaren und zuverlässigen Daten über die Umwelt-, Sozial- und Verwaltungs-Performance (Environmental, Social and Governance Benchmark – ESG) ihrer Investitionen zu erleichtern.
<b>GRI</b>	Global Reporting Initiative: Internationaler Berichtslegungsstandard für Nachhaltigkeitsberichte
<b>NaDiVeG</b>	NaDiVeG steht für das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, welches als Reaktion auf die Umsetzung der Anforderungen der NFRD in nationales Recht verabschiedet wurde.
<b>NFRD</b>	Non Financial Reporting Directive steht für die Richtlinie der Europäischen Union, welche große Kapitalgesellschaften mit mehr als 500 Mitarbeitenden – die Unternehmen öffentlichen Interesses sind – verpflichtet, einen nichtfinanziellen Bericht zu veröffentlichen.
<b>ÖGNI</b>	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – Die ÖGNI zertifiziert nach dem DGNB-System nachhaltige Gebäude und Quartiere.
<b>SDG</b>	UN Sustainable Development Goals – Die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung sind politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen (UN), die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen.
<b>SFDR</b>	Die Sustainable Finance Disclosure Regulation ist eine europäische Verordnung, die Finanzinstitute und Unternehmen verpflichtet, Informationen über die Nachhaltigkeit ihrer Investitionen offenzulegen, um Umwelt- und Sozialrisiken transparenter zu machen.
<b>Scope 1, 2, 3</b>	Mithilfe der Kategorien „Scope 1, 2, 3“ werden die Emissionen eines Unternehmens bestimmt und Betrachtungsbereiche für den betrieblichen CO <sub>2</sub> -Fußabdruck definiert.
<b>Stranding-Zeitpunkt</b>	Der Stranding-Zeitpunkt ist der nach der CRREM-Methode ermittelte, rechnerische Zeitpunkt, ab welchem die Treibhausgas-Emissionen eines Gebäudes nicht mehr im Einklang mit dem Reduktionspfad zur Erreichung des 1,5 Grad Celsius-Zieles des Pariser Klimaabkommens stehen.
<b>EU-Taxonomie</b>	Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das Umweltkriterien und -standards festlegt, um wirtschaftliche Aktivitäten hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen zu bewerten und die Nachhaltigkeit von Investitionen in der Europäischen Union zu fördern.

## Über die Autorin und die Autoren

---

### **Mag. Eva Aschauer**

Eva Aschauer ist ESG-Advisory-Partnerin und Leiterin des ESG-Teams bei der TPA Group. Zuvor war sie mehr als 10 Jahre Leiterin des österreichischen Immobilienfinanzierungsgeschäfts einer börsennotierten österreichischen Großbank sowie dort Gründungsmitglied einer bankinternen Arbeitsgruppe zu Sustainable bzw. Green Finance. Eva Aschauer ist Co-Autorin des im Sommer 2023 im Linde Verlag erschienenen „Handbuch ESG-Berichterstattung“. Weiters ist sie Consultant und EU-Taxonomy Advisor bei ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), Mitglied bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und beschäftigt sich intensiv mit ESG- und Taxonomie-Themenstellungen in der Immobilienbranche.

### **DI (FH) Dkfm (FH) Andreas Frey, MSc**

Andreas Frey hat die Höhere Bundeslehranstalt für Bauwesen/Hochbau absolviert, berufsbegleitend Wirtschaftsingenieurwesen und Betriebswirtschaft an der FH studiert sowie einen postgradualen Master in Facility Management an der Universität für Weiterbildung in Krems abgeschlossen. Er ist seit über 30 Jahren in verschiedenen Positionen im Immobilienbereich tätig. Seine Berufspraxis reicht von der Leitung von Bauprojekten über Controlling bis zur Leitung von FM-Abteilungen. In seiner aktuellen Position ist er für Nachhaltigkeitsprojekte und Gebäude-Compliance in der Österreichischen Post AG zuständig.

### **Ing. Mag. (FH) Markus Hartmann, MBA**

Markus Hartmann verantwortet für die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als Teamleiter in der Abteilung „Objekt & Facility Management“ die operativen Immobilienmanagementdienstleistungen für rund 1,2 Millionen m<sup>2</sup> Fläche zur universitären Nutzung in Wien. Neben den klassischen Gebäudeverwaltungsagenden liegt der Schwerpunkt seiner Tätigkeit vor allem auf dem Betrieb dieser Objekte, der von den Experten im Technischen FM gemanagt wird. Gemeinsam mit seinem Team setzt Markus Hartmann die zentral ausgearbeiteten Strategien zur Dekarbonisierung im Immobilienportfolio seines Verantwortungsbereichs um. Wesentlich dabei ist der Ausbau erneuerbarer Energien und der Einsatz innovativer Technologien sowie das technische Facility Management mit Fokus auf energieeffizientem Betrieb unter Einbindung bzw. im Auftrag der Mieterinnen und Mieter, und somit der Kundin und des Kunden.

### **Mag. Gerhard Hochreiter, MSc**

Gerhard Hochreiter ist Leiter des Facility Managements der Sparkasse Oberösterreich. Mit seinem Team verantwortet er die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion des Corporate Carbon Footprints im Bereich „Gebäude und Mobilität“. Er arbeitet aktiv im Innovations-Netzwerk der Energiewende-Leaders-Initiative des Landes OÖ, die es sich zum Ziel gesetzt hat, die Energiewende und den Ausstieg aus fossilen Energieträgern gesamtheitlich umzusetzen. Die Einbindung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist ihm hierbei ein Anliegen, das sich auch im Einsatz der mit seiner Unterstützung entwickelten MINA #miteinandernachhaltig APP in der Sparkasse Oberösterreich manifestiert.

### **DI Dr. Klemens Marx, MBA**

Klemens Marx ist Geschäftsführer der VIRIDAD GmbH. Er und sein Team unterstützen Unternehmen bei der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie sowie bei der Umsetzung der neuen Anforderungen aus der EU-Taxonomie, den CSRD und den ESRS. Zuvor hatte er die Position des Business Managers für Digital Building Technologies am AIT Austrian Institute of Technology inne. Dort war er für das Management des Dienstleistungsportfolios verantwortlich, das unter anderem nachhaltige Gebäude-Energiekonzepte, den optimierten Gebäudebetrieb und die Anwendung von Künstlicher Intelligenz in Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden umfasste.

### **Franz Mundigler**

Franz Mundigler ist seit 2001 Head of Real Estate bei der Siemens AG Österreich und verantwortlich für das Immobilienmanagement des Unternehmens, mit einem Portfolio von rund 800.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche in 26 Ländern in Zentral- und Osteuropa.

**Mag. Matthias Plattner, MRICS**

Matthias Plattner begann nach Studien in Wien und London seine Karriere 2012 bei der ERSTE Group Immorent im Bereich der Projektfinanzierung. 2015 wechselte er zur Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und war dort zunächst im Büro der Geschäftsführung tätig, ehe er zwei Jahre später die Leitung des Bereichs „Objekt & Facility Management Österreich“ übernahm. In dieser Funktion verantwortete er das Dienstleistungsspektrum des Konzerns im Bereich der operativen Gebäudebewirtschaftung. Seit September 2023 ist Matthias Plattner Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH und übernimmt dabei neben Österreich auch die Verantwortung für die Geschäfte in CEE (insbesondere Polen, Tschechien und der Slowakei).

**DI (FH) Georg Stadlhofer, MSc, MRICS**

Georg Stadlhofer hat nach seinem Studium des Facility Managements an der Fachhochschule Kufstein Tirol erst als Facility Manager und im FM-Einkauf der Novartis-Tochter Sandoz gearbeitet, ehe er als Consultant und später Partner bei Reality Consult GmbH in die Immobilien- und Corporate Real Estate-Beratung wechselte. Er hält einen Master für Immobilieninvestment und -finanzierung der University of Reading, ist Certified Management Consultant, zertifizierter Projektmanager und Mitglied des Royal Institution of Chartered Surveyors. Mit dem Verkauf der Reality Consult GmbH an Drees & Sommer wechselte Georg Stadlhofer in die Geschäftsleitung von Drees & Sommer Österreich und verantwortet dort den Bereich Real Estate Consulting.

**DI Marco Thaller, MSc**

Marco Thaller ist Energiemanager für Gebäude bei den Wiener Linien. Er ist tätig in der Abteilung für Energie- und Ressourcenmanagement. Dort beschäftigt sich das Team mit unterschiedlichen Fragestellungen zu den Themen Energieeffizienz, Energiewirtschaft, Mobilität, Innovationen und Ressourcennutzung für sämtliche Bereiche des Unternehmens. Marco Thaller hat die Höhere Bundeslehranstalt für Maschinenbau mit dem Schwerpunkt auf „Umwelt-/Verfahrenstechnik“ absolviert und an der FH Erneuerbare Energien, mit dem Fokus auf Gebäudetechnik studiert.

**Octavio Wurmböck, MSc**

Octavio Wurmböck ist Manager für Dekarbonisierung & Nachhaltigkeit bei der Siemens AG Österreich und dort zuständig für den Bereich „Siemens Real Estate Zentraleuropa“ sowie für die Umsetzung spezifischer Maßnahmen rund um diesen Themenbereich an den einzelnen Standorten. Seine Aufgabe besteht hierbei vor allem darin, das Ziel von Siemens, bis 2030 im operativen Geschäft CO<sub>2</sub>-neutral zu werden, konkret zu verfolgen. Sein Spezialwissen liegt in den Bereichen Kreislaufwirtschaft, erneuerbare Energie-Systeme, nachhaltige Architektur und Öko-Bilanzierung neuer Produkte und Technologien, basierend auf ganzheitlicher Szenario-Analyse.

**Ing. Karl Zimota, MSc, SFP**

Karl Zimota ist Absolvent der Höheren Technischen Bundeslehranstalt für Umwelttechnik und hält einen Master of Science der Universität für Weiterbildung KREMS in Facility Management. Als Hauptpreisgewinner des GEFMA Förderpreises für Facility Management 2011 sammelt er seit über 20 Jahren Erfahrungen in den Bereichen Facility Management, Data Center und im Energiemanagement. Er war 14 Jahre bei einem der größten IT-Service-Provider Österreichs beschäftigt und konnte dort u.a. als Data Center Engineer viel Erfahrungen im Bereich Digitalisierung sammeln. Seit Mitte 2023 verantwortet er für den TÜV SÜD Österreich als Nachhaltigkeitsexperte den Dienstleistungsbereich „Green Building“.



# Hinweise

---

## Herausgeber

FMA | IFMA Austria  
 Wolfengasse 4, Top 12  
 A-1010 Wien  
 T: +43 1 512 2975  
 office@fma.or.at | office@ifma.at  
[www.fma.or.at](http://www.fma.or.at) | [www.ifma.at](http://www.ifma.at)

## Gestaltung und Druck

Gestaltung: november-design.at  
 Stand: September 2023  
 Coverfoto: recep-bg | iStockPhoto

## Gewährleistungsausschluss

Herausgeber sowie Autorin und Autoren erklären, das vorliegende White Paper mit großer Sorgfalt erstellt zu haben, übernehmen jedoch keine Haftung für die Inhalte und deren Verwendung. Die Anwendung des Whites Papers erfolgt somit in eigener Verantwortung.

© FMA | IFMA Austria

Jede Vervielfältigung, Übersetzung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte sowie die öffentliche Zugänglichmachung ist ohne schriftliche Genehmigung der FMA und IFMA Austria ausdrücklich untersagt und strafbar. Sämtliche Texte, Abbildungen und Tabellen sowie das Layout dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt.

## #fmschaffts

FM schafft nachhaltige Transformation.

## Über FMA | IFMA Austria

Die unternehmensbezogene Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA) versteht sich gemeinsam mit dem Austrian Chapter der IFMA (International Facility Management Association) als DAS Netzwerk für Facility Management in Österreich.

Das Verbinden von Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden ist eine der wesentlichen Zielsetzungen, mit denen sich das österreichische Netzwerk für Facility Management beschäftigt. Als Kommunikationsforum für eine zukunftsorientierte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Berufsgruppen und Verbänden sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen vermitteln FMA und IFMA Austria Informationen zu aktuellen Themen, die in marktorientierten Interessengemeinschaften und themenspezifischen Task-Forces mit und für Mitglieder(n) behandelt werden.

Das Netzwerk für Facility Management in Österreich ist DER Ansprechpartner für FM-Fachleute und FM-Nutzerinnen und Nutzer im In- und Ausland sowie Organisator von Veranstaltungen und Aktivitäten im Sinne der Weiterentwicklung der gesamten Branche.

## Mehr zum Thema Klimaschutz und Energieeffizienz von FMA | IFMA Austria

- Paper – 10 Schritte zur klimaneutralen Immobilie
- White Paper – FM for Future: Energieeffizienz und Klimaschutz – Was Facility ManagerInnen wissen müssen
- FM-Qualitätssiegel – Planen, Bauen und Betreiben nach FM-Werten
- Leitlinien für nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase
- Forschungsprojekt PowerPack Immobilie I + II – das Gebäude der Zukunft
- Beitrag des Real Estate und Facility Managements zur Erreichung der Klimaschutzziele – Positionspapier der RealFM, FMA und SVIT FM Schweiz
- CO<sub>2</sub>-Countdown-Initiative – Österreichs Gebäude werden klimaneutral! – [www.co2countdown.at](http://www.co2countdown.at)
- Zertifizierung zum „Sustainability Facility Professional“ (SFP) – <https://www.ifma.org/credentials/sustainability-facility-professional-sfp/>



**IFMA**™ Austria  
Chapter  
International Facility Management Association

## FMA | IFMA Austria

---

Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien

T: +43 1 512 2975

[office@fma.or.at](mailto:office@fma.or.at) | [office@ifma.at](mailto:office@ifma.at)

[www.fma.or.at](http://www.fma.or.at) | [www.ifma.at](http://www.ifma.at)