

## FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

### 3. UMWELT / 3.4 Umweltmanagement

Letzte Änderung:  
27.11.2017

### 3.4.10 Umweltmanagementsystem der Organisation

#### Zielsetzung

Die Akteure messen ihre Umweltauswirkungen und sorgen für eine kontinuierliche Verbesserung

#### Wirkungen

Nachhaltiges Immobilienmanagement findet nicht nur auf der Ebene des Einzelobjekts und des Portfolios statt, sondern auch auf der Ebene der Organisation. Investoren, Bauherren, Betreibergesellschaften und institutionelle Mieter haben über die Steuerung ihrer Betriebsprozesse einen wichtigen Hebel, um die Umweltleistung ihrer Organisation positiv zu beeinflussen. Dazu sind messbare Ziele, aussagekräftige Daten, geregelte Prozesse und ein wirkungsvoller kontinuierlicher Verbesserungsprozess notwendig. Umweltmanagementsysteme gemäss der Norm ISO 14001 bilden dazu einen wertvollen Rahmen. Diese lassen sich spezifisch für den Bereich Energie zwanglos kombinieren mit einem Energiemanagement nach ISO 50001.

#### Verwandte Faktenblätter

keine

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

[-]

#### Einfluss / Aufgaben der Akteure

##### INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Umweltstrategie festlegen (Umweltpolitik, Umweltleitbild)
- Umweltrelevanzanalyse durchführen, Umweltziele definieren
- Umweltleistung der eigenen Organisation systematisch erfassen, beurteilen, verbessern
- Umweltleistung und Massnahmen kommunizieren (z.B. in Geschäftsbericht oder Umweltbericht)

##### BAUHERR

- Wie Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

##### FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Wie Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

##### NUTZENDE

- Wie Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

#### Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Messung der Umweltleistung
- ★★ **Gute Praxis:** Systematische, dokumentierte Abläufe zur Verbesserung der Umweltleistung
- ★★★ **Vorbild:** Extern überprüfbares Managementsystem zur stetigen Verbesserung der Umweltleistung (z.B. nach SN EN ISO 14001:2015, EMAS oder EFQM)

#### Messgrössen

- Umweltkennzahlen (Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Abfall)
- Systematisches Prozessmanagement ohne/mit unabhängiger Überprüfung (ja / nein)
- Öffentliche Kommunikation der Strategie und Leistungen (ja / nein)

#### Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Positive Imagewirkung
- Synergieeffekte durch Koordination von Massnahmen über die gesamte Organisation hinweg
- Prozesssicherheit / Risikominderung

#### Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Aufwand für Aufbau und Betrieb des Systems
- Kosten für externe Zertifizierung

#### Beispiele

- Ressourcen- und Umweltmanagement des Bundes (RUMBA) ([Link](#))
- Raum- und Umweltmanagementsystem (RUMS) des Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) ([Link](#))

#### Umsetzungshilfen

- Anforderungen der Umweltmanagementnorm SN EN ISO 14001:2015. KMU-Portal des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) ([Link](#))
- «Was ist EMAS?». Flyer des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017 ([Link](#))

#### Weiterführende Informationen

- Umweltmanagementsysteme - Anforderungen mit Anleitung zur Anwendung SN EN ISO 14001:2015 (kostenpflichtig, [Link](#))
- Energiemanagementsysteme - Anforderungen mit Anleitung zur Anwendung SN EN ISO 50001:2011 (kostenpflichtig, [Link](#))
- EFQM-Excellence-Modell ([Link](#))

