

## Schwerpunkt Facility Management

# Energiemanagement – Nutzung von Einsparpotenzialen im Bestand

**Energieeffizienz ist im Neubau längst Standard, bei Bestandsimmobilien aber häufig eine technische, organisatorische und bauliche Herausforderung. Deshalb werden oft nur Einzelmaßnahmen unternommen, die jedoch in der Regel wenig nachhaltig und durch zu kurze Amortisationszeiten geprägt sind, kritisieren die Autoren. Aus Sicht der Gebäudedienstleister würden sich die Einsparpotenziale jedoch nur mit einer langfristig angelegten Gesamtstrategie vollständig identifizieren und systematisch ausschöpfen lassen. Dazu aber sei ein ganzheitliches und auf Kontinuität gerichtetes Management nötig. Die Botschaft ist klar: Facility Manager hätten gern lang laufende Bewirtschaftungsaufträge, statt sich auf kurzfristig erzielbare Effekte beschränken zu müssen. (Red.)**

Im Facility Management kann man das Thema Nachhaltigkeit von Immobilien auf drei wesentliche Aspekte reduzieren: Energie- und Ressourcenschonung, Lebenszyklusbetrachtung und eine auf Kontinuität eingerichtete Managementsystematik. Bei der Betrachtung sind Bestandsimmobilien von eigentlicher Relevanz, da hier die Einsparpotenziale am größten sind. Tatsächlich ist der Anteil zertifizierter, neuer Immobilien am Gesamtimmobilienbestand in Deutschland immer noch sehr gering. Je mehr Objekte ein Unternehmen an einem Standort oder verschiedenen Standorten besitzt, die in die Planung einbezogen

werden können, desto größer sind auch die Einsparpotenziale.

Erster Ansatz für eine Ressourcen- und damit auch Energieschonung ist die Flächeneffizienz. Bei einer Büroimmobilie, deren Flächen und Arbeitsplätze durch Urlaube, Dienstreisen et cetera schon während der normalen Kernarbeitszeiten kaum vollständig genutzt werden, kann man durch intelligente Flächennutzungskonzepte und eine strategische Überbelegung deutliche Einsparungen erzielen. Ein Angebot an möglichst variabel nutzbaren Flächen macht nicht nur für den Eigennutzer Sinn, denn die Kosten pro Arbeitsplatz und die zweite Miete sind inzwischen auch bei der Vermietung von Bestandsimmobilien wichtige Argumente.

Weitere Einsparmöglichkeiten ergeben sich beginnend beim energieeffizienten Gebäudebetrieb über die Optimierung und Erneuerung von gebäudetechnischen Anlagen bis hin zum Einsatz erneuerbarer Energieerzeuger oder Sanierung der Gebäudehülle. Je nach Ansatz sind unterschiedliche Einsparungen möglich.

### Amortisationszeiten versus Lebenszyklusbetrachtung

Prüfstein für die konzeptionell unterschiedlichen Ansätze ist die Wirtschaftlichkeit der Investition. Dabei werden die bei vielen Unternehmen im Kerngeschäft gültigen Amortisationszeiten von weniger als drei Jahren zur Hürde. In der Immobilienwirtschaft sind durchaus deutlich längere Amortisationszeiten zu

veranschlagen, begründet durch den hohen Investitionsaufwand und die Langlebigkeit des Wirtschaftsguts Immobilie. Erst dadurch kommen sinnvolle Maßnahmen im Rahmen einer energetischen Sanierung zur Ausführung.

Tatsächlich sollten langfristige Betreuungs- und Wartungsverträge immer ein fortlaufendes Energiemanagement enthalten und als strategischer Baustein zur Verbesserung der Energieeffizienz eingepplant werden. Nur so kann man sicherstellen, dass energetische Sanierungsmaßnahmen über ihren gesamten Lebenszyklus von der Identifikation über die Realisierung und den Betrieb professionell durch ein entsprechendes Energiecontrolling begleitet werden. Dies ist wichtig, da Änderungen von Nutzungen und Nutzungsanforderungen erfahrungsgemäß weitere meist betriebliche Anpassungen erfordern. Nur so wird die Investition nachhaltig und spielt ihren Return on Investment (ROI) auch ein.

Bei der Entwicklung von Energieeffizienz-Maßnahmen gehen viele Unternehmen immer noch opportunitätsgetrieben vor und versuchen das umzusetzen, was gerade an- beziehungsweise einfällt. Ein systematischer managementgetriebener Ansatz würde da durchaus weiterführen und vor allem nachhaltiger wirken. Ein systematisches Energiemanagement nach der Logik des sogenannten PDCA-Kreislaufs – Plan, Do, Check, Act – bewirkt deutlich mehr.

Mit diesem strategischen Instrument kann dem Kunden das komplette Leistungsportfolio von Energieeffizienzmaßnahmen von der Planung bis zur Umsetzung aus einer Hand angeboten werden. Neben der systematischen und auf Kontinuität angelegten Vorgehensweise sind wegen der vielfältigen und vielschichtigen Lösungsmöglichkeiten bei der Verbesserung der Energieeffizienz Erfahrung und Know-how des Dienstleisters unabdingbar für den Erfolg. Der Ansatz bietet darüber hinaus verschiedene Möglichkeiten des Contractings sowohl auf der Portfolioebene als auch in Bezug auf einzelne Maßnahmen.

#### Die Autoren

##### Dr. Ludwig Steinbauer



Vorsitzender der Geschäftsführung

##### Frank Rüll



Leiter Energiemanagement

STRABAG Property and Facility Services GmbH, Münster