

# GRÜNES MANAGEMENT VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Energieeffizienz und ökologische Qualität beim Betrieb von Immobilien, aber auch kompletter Industriestandorte, gewinnen für Unternehmen zunehmend an Bedeutung. Für Dr. Stefan Beretitsch prägt die Verbindung von Ökologie, Ökonomie und soziokulturellen Zielsetzungen ein nachhaltiges Immobilienmanagement.



## Zur Person

Dr. Stefan Beretitsch ist Geschäftsführer der ABB Grundbesitz GmbH. Das Unternehmen steuert, verwaltet und optimiert seit über 20 Jahren das Immobilienportfolio der deutschen ABB.

**Die Nachhaltigkeitsstrategie von ABB nutzt seit 2007 ein intern entwickeltes Green Corporate Real Estate Management. Welche Schwerpunkte beinhaltet dieses?**

**Beretitsch:** Ziel von Green CREM ist es, das gesamte ABB Immobilienportfolio zu untersuchen und Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz und ökologischer Qualität systematisch zu identifizieren sowie sukzessive umzusetzen. Das Green CREM Nachhaltigkeitssystem gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe erfassen wir die Energieeffizienz der Gebäude im Portfolio. Dafür ermitteln wir die Energieverbräuche und untersuchen den Zustand von Dächern und Fassaden sowie der Gebäudetechnik. Wir werten die Daten aus und identifizieren Verbesserungsmaßnahmen, die dann sukzessive umgesetzt werden. Im zweiten Schritt analysieren und bewerten wir die ökologische Qualität der kompletten Standorte mit dem sogenannten Green CREM-Index. Dieser dient als Indikator für durchzuführende Maßnahmen, um die Energieeffizienz und ökologische Qualität des jeweiligen Standortes zu verbessern. Der Indexwert wird alle drei Jahre neu ermittelt. So können wir erkennen, wie sich die durchgeführten Maßnahmen ausgewirkt haben.

**Bei Industrieunternehmen ist das Immobilienportfolio meist historisch gewachsen und umfasst dementsprechend einen hohen Anteil an in die Jahre gekommenen Bestandsobjekten. Wie sah die Situation bei ABB aus?**

**Beretitsch:** Im Industriebereich stellen Bestandsimmobilien von Non-Property-Unternehmen einen wichtigen Bestandteil im Wertschöpfungsprozess innerhalb der Kern-tätigkeit des Unternehmens dar. Hierzu zählen Büroimmobilien ebenso wie Produktionsstätten, Hallen sowie Verkehrs- und Freiflächen. Bei ABB umfasste das Real Estate Portfolio in Deutschland einen hohen Anteil an in die Jahre

gekommenen Immobilien mit entsprechend ungünstigen Dämmwerten bei Fassaden und Dächern sowie schlechten U-Werten (Wärmedurchgangskoeffizient) bei der Verglasung. Die Heizsysteme mit ihrer veralteten Technik hatten teilweise einen sehr niedrigen Wirkungsgrad und es gab auch Ausfallsrisiken.

**Wie sind Sie bei der Implementierung des Green CREM-Konzeptes vorgegangen?**

**Beretitsch:** Wir haben 2007 in Deutschland zunächst alle 20 maßgeblichen ABB-Standorte hinsichtlich ihres Zustandes von Dächern und Fassaden, Gebäudetechnik und Energiemanagement untersucht und die Energieverbräuche ermittelt. Ergebnis: 53 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf die Gebäude, der Rest auf die Produktion. Der Energieverbrauch betrug bundesweit 177.000 Megawattstunden (MWh) oder 56.000 Tonnen CO<sub>2</sub>, was jährliche Betriebskosten von rund zehn Millionen Euro bedeutete. Fast ein Drittel der erheblichen energietechnischen Mängel betrafen Dächer und Fassaden ohne Wärmedämmung sowie Fenster mit Einfach-Verglasungen. Entsprechend hoch waren der Energieverbrauch und die Kosten. Zur Verbesserung der Energiebilanz wurden an den Standorten Maßnahmenkataloge erstellt, die sukzessive realisiert wurden bzw. werden. Über die Einzelobjektbetrachtung hinaus wurden anschließend die kompletten Standorte in die Nachhaltigkeitsbetrachtung einbezogen und nach festgelegten Bewertungskriterien untersucht. Für jeden Standort wurde ein Green CREM-Index ermittelt, der den Erfüllungsgrad der untersuchten Kriterien angibt. Nachdem Stufe 2 des Nachhaltigkeitssystems inzwischen durchgeführt ist, befinden sich die ersten drei Standorte nun bereits in der Re-Evaluierungsphase. Die Ergebnisse überzeugen: An allen drei Standorten ist der Indexwert dank der durchgeführten

Verbesserungsmaßnahmen gestiegen. Gegenüber 2007 konnten wir den jährlichen Energieverbrauch bei ABB in Deutschland um 35.000 MWh senken, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 8.000 Tonnen. Und trotz gestiegener Energiepreise und zusätzlicher gesetzlicher Abgaben, wie der Öko-Steuer, konnten wir die Energiekosten sogar senken. Zusätzlich haben wir die ökologische Qualität der Standorte maßgeblich erhöht und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Sanierung eines Bürogebäudes am ABB-Standort Mannheim wurde sogar mit dem Energieeffizienz-Preis der dena, der Deutschen Energie-Agentur, ausgezeichnet. Es geht hier aber nicht nur um Energieeffizienz: Der Nachhaltigkeitsanspruch eines Unternehmens an sein Immobilienportfolio ist ein weiterer wesentlicher Baustein für die sichtbare und durchlässige Übernahme von Verantwortung des Unternehmens in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

**Voraussetzung für ein effizientes Energiemanagement ist Transparenz bei den Verbrauchswerten. Die ABB Grundbesitz nutzt hierfür ein eigens entwickeltes Management-Tool, das Energy Monitoring. Wie unterscheidet sich dieses von herkömmlichen Erfassungssystemen?**

**Beretitsch:** Das von uns entwickelte ABB Energy Monitoring verstehen wir als Management-Tool, mit dem online alle Energieverbräuche an den ABB-Standorten erfasst, abgerufen und analysiert werden können. Für effizientes Energiesparen ist Transparenz bei den Verbrauchswerten für Strom, Wasser, Gas und Heizöl definitiv eine wesentliche Voraussetzung. Im Allgemeinen werden Energiedaten an Industriestandorten heutzutage immer noch über die Abrechnung des Versorgers oder mittels manueller Zwischenablesungen erhoben. Dies wird den heutigen Anforderungen an das Energiemanagement nicht mehr gerecht. Mit dem ABB Energy Monitoring haben wir ein Tool entwickelt, mit dem im gewerblich-industriellen Immobilienportfolio jederzeit und aktuell abrufbare Energiedaten ausgewertet und damit gezielte Maßnahmen zur Reduzierung der Verbräuche abgeleitet werden können. Innerhalb von nur zwei Monaten haben wir hier in Deutschland die Energiehauptzähler auf das zentrale Monitoring aufgeschaltet. Somit stehen alle Verbrauchsverläufe für die Analyse zur Verfügung; es geht dabei beispielsweise um Auswertungen hinsichtlich der exakten Verbräuche an einzelnen Tagen oder Wochenenden, oder während der Sommer- bzw. Wintermonate. Das Tool bildet auch betriebsrelevante Informationen ab, was wiederum für die Optimierung von betrieblichen Prozessen wichtig ist und zu Energieeinsparungen und Kostensenkungen führt. Viele weitere Auswertungen sind möglich. Zudem bietet das ABB Energy Monitoring die ideale Grundlage für ein Energiemanagement-System, wie es bei der Zertifizierung nach ISO 50001 gefordert wird. Eine entsprechende Konformitätsbescheinigung vom TÜV als Grundlage für diese Zertifizierung liegt uns vor.

**ABB führt das Green CREM-Konzept ab diesem Jahr auch an Standorten außerhalb Deutschlands ein. Wurden hierfür länderspezifische Varianten entwickelt und lässt sich das Konzept auch von anderen Unternehmen nutzen?**

**Beretitsch:** Nach der erfolgreichen Umsetzung von Green CREM bei ABB in Deutschland wird das Nachhaltigkeitssystem nun global ausgerollt. Der Konzern hat Ende 2013 im ersten Schritt das Energy Efficiency Europe Projekt gestartet. In 16 ABB-Ländern in Europa wird an über 100 Standorten die Stufe 1 „Energieeffizienz“ des Green CREM Systems umgesetzt. Dazu wurden entsprechende Tools und Workflows von uns entwickelt und länderspezifisch angepasst. Die Umsetzung erfolgt dann lokal unter Leitung der ABB Grundbesitz. Wir sind überzeugt, dass gerade Industrieunternehmen angesichts der Anforderungen und Auswirkungen von Themen wie Energiewende, Versorgungssicherheit, Zertifizierung und Arbeitgeberattraktivität vor große Herausforderungen gestellt sind – dies schließt auch den Umgang mit betrieblichen Immobilien ein. Mit Green CREM haben wir ein Nachhaltigkeitssystem entwickelt, mit dem die anstehenden Aufgaben systematisch und pragmatisch gelöst werden können. Es bietet branchenunabhängig Lösungen für einen ökonomischen und ökologischen Umgang mit den Bestandsimmobilien eines Unternehmens. Dank regelmäßiger Re-Evaluierungen ist es im Gegensatz zur Status-Quo-Betrachtung bei Zertifizierungen ein dynamisches Bewertungsinstrument. Die Immobilienbestände werden in Bezug auf Energieeffizienz und ökologische Qualität systematisch untersucht und Optimierungspotential identifiziert. Die daraus resultierenden plan- und kalkulierbaren Verbesserungsmaßnahmen stellen dabei einen bedeutenden Hebel zur Kontrolle von Risiken sowie zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Unternehmens dar.

□ Gabriele Bobka

#### Green CREM Nachhaltigkeitssystem

Green CREM ist ein dynamisches Bewertungsinstrument. Das System gliedert sich in die zwei Stufen Energieeffizienz und Green CREM-Index.

Stufe 1	Level 1: Implementierung „Energy Monitoring“ (Energiedatenerfassung)	Energieeffizienz	Green CREM Nachhaltigkeitssystem
	Level 2: Technische Bewertung von Gebäudehüllen und Gebäudetechnik		
	Level 3: Analyse, Ableitung und Umsetzung von Energieeffizienz-Maßnahmen		
Stufe 2	Level 4: Untersuchung von kompletten Standorten/Datenerhebung	ökologische Qualität/Nachhaltigkeit	
	Level 5: Datenauswertung/Ermittlung standortbezogener Green CREM-Index		
	Level 6: Ableiten und Umsetzen von Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Qualität und Energieeffizienz		
	Level 7: Regelmäßige Re-Evaluation der Standorte		