



Investition in die Zukunft: Professionelles Energiemanagement in der Immobilienbranche

Frank Katzemich

Head of Center of Competence
Energy & Sustainability der Apleona Gruppe

Die Basis für Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Versorgungssicherheit in höchster Qualität

Die Megatrends Energie und Nachhaltigkeit beeinflussen die FM-Branche spürbar. Das Bestreben, größtmögliche Einsparungen von Energie und CO₂ zu realisieren, stellt das moderne Facility Management allerdings vor immense Herausforderungen. Durch die Bereitstellung von qualifizierter betrieblicher Expertise und professioneller Energiedienstleistung kann modernes Facility Management für den Kunden gelingen.

Das Facility Management und die Energiepolitik der EU-Kommission

Unsere Ressourcen sind endlich. Energiekosten explodieren und sind im Gebäudesektor zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Energie muss optimal gemanagt werden: kaufmännisch, technisch, rechtlich – und vor allem professionell. Dabei gilt es, sowohl Einsparpotenziale aufzudecken und technische Sanierungsfahrpläne zu erstellen als auch rechtliche Anforderungen zu erfüllen. In Summe kein leichtes Unterfangen. Das Klimaziel der Bundesregierung mit Blick auf die Immobilienbranche besteht darin, den Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Das bedeutet, dass Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt keine Netto-CO₂-Emissionen mehr verursachen

sollen, während sie aktuell für einen signifikanten Anteil des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich sind. Immobilienbestandhalter sind daher nun auch gesetzlich dazu verpflichtet, bestimmte Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele umzusetzen.

Die politischen Maßgaben machen klar: Zukünftig wird ein immer größerer Anteil der Betriebskosten von Gebäuden auf die Energiebeschaffung entfallen. Um den wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb von Immobilien auch weiterhin zu ermöglichen und perspektivisch klimaneutral zu gestalten, muss Energie zwangsläufig sparsamer und effizienter eingesetzt werden.

Energie und Nachhaltigkeit gehören zweifellos zu den wichtigsten Themen unserer Zeit, und ihre Relevanz wird in den nächsten Jahren rapide zunehmen. Lösungsansätze und Produkte zur Optimierung nachhaltiger Energienutzung und kluge technische Modernisierungsfahrpläne rücken in den Fokus. Dies schon deshalb, weil Kunden nicht nur ökologische Ziele verfolgen, sondern zunehmend auch ökonomische Forderungen hinsichtlich des energieeffizienten Betriebs von Immobilien und der dazugehörigen technischen Infrastruktur stellen.

Energiemanagement-Know-how und technische Expertise im milliardenschweren Markt der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung

Ein effizientes Energiemanagement im Immobilienbereich basiert auf qualifizierter Expertise und professioneller Betriebsführung im technischen Gebäudemanagement.

Energiemanager im Facility Management verstehen sich dabei als Wegweiser und Vorreiter innovativer ökologischer und ökonomischer Initiativen. Dank technischen Fortschritts, insbesondere aber auch aufgrund der Befähigung, Verbräuche aktiv und vorrausschauend zu steuern, sind in Portfolios von Bestandsimmobilien Verbrauchseinsparungen von 10-15% ohne investive Maßnahmen und bis zu 30% mit investiven Maßnahmen erreichbar. Dazu ist erforderlich, dass „reaktives“ systematisch durch proaktives Energiemanagement abgelöst wird. In der Praxis bedeutet das: Die FM-Branche ist aufgerufen, von der Routinebetreuung zur fortlaufenden Verbesserung des technischen Betriebes überzugehen und Optimierungs-

potenziale beim Kunden permanent aufzudecken und vorzuschlagen.

FM-Anbieter: Strategischer Partner mit interdisziplinärem Expertenteam

Die Basis dafür sind fachübergreifende Expertenteams und Kompetenz-Zentren der FM-Anbieter. Know-how und Expertise werden hier gebündelt und stehen dem Kunden und den operativen FM-Einheiten zur Verfügung. Gemeinsam werden kreative Lösungen entwickelt und implementiert, die ein nachhaltiges Energiemanagement auch für die Zukunft sichern.

Hierzu zählen die energetische Bewertung der Immobilie auf dem Weg zur Klimaneutralität, Einbindung vorhandener effizienter Technik, Umsetzung von gesetzlichen Energieaudits, Einführung und Aufrechterhaltung des Energiemanagementsystems DIN EN ISO 50001, die Untersuchung der Betriebsführung auf Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit, energetische Inspektionen der Anlagen sowie die Abwicklung und Übernahme der energetischen Optimierung – vom Business Case über die Planung bis hin zur Ausführung investiver Maßnahmen.

Dabei werden die Kunden intensiv vor Ort betreut. Fachliche Optimierungen werden zentral gesteuert. Die Vorteile dieser Teams liegen in der Leistungstiefe, Flexibilität und Kundennähe. Klar definierte Zuständigkeiten, schnelle Entscheidungen, kontinuierliche Verbesserung sowie integrierte Konzepte zur Einsparung von Energie garantieren den energieeffizienten Betrieb der Kunden-Infrastruktur, gepaart mit optimalem Service. Ergänzend wird durch Schulungen und Bera-

tungen im operativen Bereich Spezialwissen zur Verbesserung der Energieeffizienz vermittelt.

Bei Innovationen aktiv dabei sein

Nur was messbar ist, lässt sich steuern und optimieren!

FM-Anbieter entwickeln zukunftsweisende Methoden und Technologien. Denn modernes Facility Management bedeutet zukünftig nicht nur, ein Gebäude über den LifeCycle systematisch optimal zu betreiben, zu warten und instand zu halten, sondern auch eine stetige Verbesserung der Energieeffizienz zu gewährleisten und vorausschauend zu agieren. Innovative, energieeffiziente und KI-unterstützte Lösungen, die es ermöglichen, den Energieverbrauch in Echtzeit zu überwachen und zu steuern, um die Effizienz zu maximieren und die Betriebskosten zu minimieren, sind bereits heute verfügbar.

Energiemanagement als Teil der Betriebskostenabrechnung

Der Bedarf an transparenter und gezielter Kostenverfolgung macht es erforderlich, das Energiemanagement klar und separat auszuweisen.

Die Vorteile liegen auf der Hand:

1. Transparenz und Nachvollziehbarkeit: Eine eigene Kategorie für Energiemanagement bietet Mietern und Eigentümern bessere Nachvollziehbarkeit. Es ist klar ersichtlich, welche Maßnahmen zur Optimierung der Energienutzung ergriffen wurden und welche Kosten damit verbunden sind.

2. Motivation zur Energieeinsparung: Ein separater Posten für Energiemanagement fördert die Akzeptanz von und Motivation zur Energieeinsparung, da die Ergebnisse der Einsparmaßnahmen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung direkt sichtbar werden.

3. Compliance und Reporting: Mit steigenden Anforderungen durch Regularien und Standards (z.B. Energieausweise, ESG-Kriterien) wird es immer wichtiger, die energetische Performance sowie Effizienzmaßnahmen transparent zu machen.

Anteil des Energiemanagements am Gesamtbetrieb einer Immobilie

Der Anteil des Energiemanagements am Gesamtbetrieb einer Immobilie variiert je nach Art und Nutzung der Immobilie. Bei modernen, energieeffizienten Gebäuden wird das Energiemanagement einen höheren Stellenwert einnehmen als bei älteren Bauten. Grundsätzlich kann der Anteil in etwa wie folgt geschätzt werden:

- **Wohnimmobilien:** Das Energiemanagement könnte etwa 10-20% der Betriebskosten in Wohnimmobilien ausmachen, abhängig von Alter und Zustand des Gebäudes sowie der Art der Heiz- und Kühlsysteme.
- **Gewerbeimmobilien:** Der Anteil ist bei Gewerbe oft höher, da Klimaanlage, Beleuchtung und technische Anlagen intensiv genutzt werden. Energiemanagement könnte hier bis zu 30% der Betriebskosten darstellen, vor allem wenn umfangreiche technische Anlagen vorhanden sind.



- **Industrieimmobilien:** Für die Industrie ist das Energiemanagement noch wichtiger, da Produktionsprozesse meist mit hohem Energieverbrauch verbunden sind. Der Anteil kann hier 40-50 % oder sogar mehr betragen, je nach Art der Produktion und der Effizienz der Anlagen.

Ganz gleich, ob es sich um ein Produktions- oder Verwaltungsgebäude, ein Krankenhaus oder eine Schule handelt: Mithilfe detaillierter Datenanalyse und eines präzisen Berichtswesens wird der energetische Fußabdruck eines jeden Gebäudes sichtbar. So können Einsparpotenziale schnell identifiziert und die Grundlagen für einen energieoptimierten Betrieb geschaffen werden. Und diese Optimierungen sind keine Kür, sondern heute und in Zukunft Pflicht.