

STRATEGIE

INTELLIGENT ZUM GREEN BUILDING

In Gebäuden wird die meiste Energie verschwendet, wenn die vorhandenen Anlagen laufen, ohne dass diese benötigt werden. Dies kann beim Heizen, Kühlen und Lüften vorkommen. Auch zu große Schwankungen im Raumklima führen zu Energieverschwendung – das wirkt sich gleich doppelt nachteilig aus: Auf das Klima und auf die Kostenbilanz. Hochmoderne technologische Lösungen können helfen, nicht nur die Energieeffizienz zu steigern, sondern auch die Mieterbindung und Mieterzufriedenheit zu stärken und die künftige Veräußerungsfähigkeit der Immobilie zu erhöhen.

Lesen Sie weiter auf Seite 20.



WETTBEWERBSVORTEIL ENERGIEEFFIZIENZ

Die Energieeffizienz von Bürogebäuden wird zunehmend zu einem Wettbewerbsfaktor. Intelligente Technologien helfen dabei, Einsparungen bei Energieverbrauch und Emission zu realisieren.

Auch im Immobilienbereich ist Nachhaltigkeit längst zum integralen Bestandteil von Strategie und Management geworden. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Handfeste betriebswirtschaftliche Gründe spielen eine wichtige Rolle. Energieeffizienz, innovative Technik oder Komfort innerhalb des Gebäudes werden für Mieter und Käufer als Entscheidungsfaktoren immer wichtiger. Mehr Mieterzufriedenheit wiederum führt zu einer längeren Mieterbindung. Gleichzeitig erreichen solche Objekte bessere Verkehrswerte, denn die künftige Veräußerungsfähigkeit hängt nicht zuletzt auch von der Wirtschaftlichkeit der Immobilie ab – und dabei spielen künftig die Preise von CO₂-Zertifikaten eine Rolle. Investitionen in Nachhaltigkeitsmaßnahmen können so positiven Einfluss auf die Rendite der Sondervermögen haben, in deren Portfolios sich die Objekte befinden.

Zum zweiten sind es entsprechende regulatorische Vorschriften, die zu einer stärkeren Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten führen. So sieht der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung im Gebäudebereich bis zum Jahr 2030 Emissionseinsparungen um bis zu 67 Prozent vor. Auch die Deka hat in ihrer Geschäftsstrategie ein CO₂-Projekt verankert. Die Deka Immobilien als eine der weltweit größten Immobilienfondsgesellschaften ist hier eingebunden und mit der Umsetzung betraut.

Wettbewerbsfaktor Energieeffizienz

Die Deka Immobilien setzt darauf, bei

Revitalisierungen die Energieeffizienz bestehender Gebäude zu erhöhen und durch ein intelligentes Energiemanagement den Verbrauch und damit die Kosten zu senken. Daneben soll die Mieterzufriedenheit durch entsprechende Klimakonzepte verbessert werden, indem der Betrieb der Anlagen individuell an den jeweiligen Anforderungen ausgerichtet wird. Um den Abgleich mit den Nachhaltigkeitszielen der Deka Immobilien zu ermöglichen und den Anforderungen im Rahmen der Offenlegungsverordnung nachzukommen, werden die Einsparungen ausgewiesen und dokumentiert.

Smart Data für grüne Gebäude

Umgesetzt werden die Effizienzmaßnahmen mit Hilfe smarterer Daten und unter Einsatz künstlicher Intelligenz. In Zusammenarbeit mit dem Technologieunternehmen MeteoViva aus Jülich werden seit Frühjahr 2019 in Gebäuden der Deka Immobilien Lösungen für eine intelligente Gebäudetechnik implementiert. Diese verknüpfen das jeweilige Raumklima mit der Gebäudetechnik. In das Tool MeteoViva Climate fließen Informationen zur Thermodynamik eines Gebäudes, seiner Nutzung und der internen Lasten, zur Wirkung von Außentemperatur, Sonne und Wind auf das Innenklima sowie die Wetterprognosen der nächsten drei Tage ein. Aus diesen Informationen ermittelt das Programm individuell die optimalen Steuerdaten für die Gebäudetechnik. Das Ergebnis sind gleichmäßigere Temperaturverläufe, eine Vereinfachung der Steuerung von Heizung, Lüftung und Kühlung und



20–45%
CO₂-EINSPARUNGEN P.A.
DURCH SMARTE
GEBÄUDETECHNIK

BIS ZU
35.000
TONNEN CO₂ P.A.
EINSPAREN DURCH DEN
EINKAUF VON ÖKOSTROM



eine Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks durch eine höhere Energieeffizienz. Zunächst sind sechs Objekte an das System angebunden. Die CO₂-Einsparungen liegen zwischen 20 und 45 Prozent und summieren sich bislang auf ca. 1.400 Tonnen CO₂. In den nächsten drei Jahren möchte die Deka Immobilien das Programm auf mindestens 100 Gebäude aus ihrem Portfolio ausweiten. Die Verbrauchsdaten werden gleichzeitig in einem Energiemonitoringsystem erfasst. So lassen sich die Profile verschiedener Gebäude vergleichen und Energieineffizienzen identifizieren. Die Transparenz im Energieverbrauch nutzt die Deka, um Kostenvorteile im Einkauf zu erzielen, die auch an die Mieter weitergegeben werden. Das CO₂-Einsparpotenzial durch den gebündelten Einkauf von Ökostrom liegt bei bis zu 35.000 Tonnen jährlich. Bereits jetzt bezieht die Deka zu 80 Prozent Ökostrom. Die übrigen 20 Prozent liegen bei solchen Mietern, die eigene Verträge bevorzugen. ☉



444 Tonnen CO2 p.a. spart
MeteoViva-Gebäudetechnik im Objekt
Stadtbrücke 1-3 in Hamburg ein.

ideal sind. So bildet die MeteoViva-Technologie die ideale Ergänzung zu unserer Zertifizierungsstrategie. Schon lange setzen wir darauf, mit Zertifikaten versehene Gebäude zu erwerben und zu halten, die sehr gute ökologische und technische Voraussetzungen bieten. Diese Objekte nun zusätzlich noch im Sinne einer optimierten Energieeffizienz zu betreiben, wird dazu führen, dass unser Energie- und CO2-Verbrauch zukünftig deutlich geringer als der Marktdurchschnitt sein wird.

Kann MeteoViva auch für Sparkassen interessant sein?

Auf jeden Fall! Für die Sparkassen ist MeteoViva ebenfalls eine interessante Technik, da die Gebäude, in denen die Sparkassen sitzen, auch energetisch verbessert werden können und die Mitarbeiter somit von einem besseren Raumklima profitieren. Selbstnutzer können sogar innerhalb weniger Jahre die Investitionskosten durch Einsparungen wieder zurückholen und dabei noch den CO2-Verbrauch senken. Wissen Sie eigentlich, dass der erste Auftraggeber zur Umsetzung der MeteoViva Technik eine Sparkasse war? Das war vor sieben Jahren ein mutiger Schritt und sehr weitsichtig, da MeteoViva keine Referenzen vorweisen konnte. ☺

Burkhard Dallosch, Geschäftsführer der Deka Immobilien Investment GmbH, erläutert den spezifischen Nutzen der MeteoViva-Technologie für das Deka Immobilien Portfolio und erklärt, warum MeteoViva auch für Sparkassen interessant sein kann.

Herr Dallosch, in wieviel Gebäuden setzen Sie die Technologie von MeteoViva bislang ein?

Bislang setzen wir MeteoViva in fünf Objekten in Hamburg und Berlin ein, unter anderem im Friedrich Carré I und II in Berlin und der Stadthausbrücke 1-3 in Hamburg.

Wie zufrieden sind Sie mit den bisherigen Ergebnissen?

Wir sind sehr zufrieden. Durch den Einsatz von MeteoViva können Betriebskosten von bis zu 130.000 Euro pro Jahr eingespart werden. Dieser Wert wurde in der Stadthausbrücke 1-3 in Hamburg erreicht. Zugleich profitiert die Umwelt von einem deutlich reduzierten CO2-Ausstoß. Ebenfalls in der Stadtbrücke 1-3 sowie im Objekt Hammerbrock in Hamburg werden jährlich 444 Tonnen CO2 weniger emittiert als vor dem Einbau der MeteoViva-Lösung.

Wie geht MeteoViva vor, um die Kosten für Heizen, Kühlen und Lüften zu senken?

MeteoViva beginnt mit einer genauen Analyse der Gebäuderahmendaten, der Nutzung und der Reaktionsfähigkeit des Gebäudes auf Klimaanpassungen. In Verbindung mit einer vorausschauenden Steuerung unter Nutzung der Wettervorhersage zielt MeteoViva auf ein konstantes Raumklima ab. Die Technologie reduziert Temperaturschwankungen und den sich daraus ergebenden Bedarf einer Nachjustierung spürbar. Da das Raumklima dann noch vom Mieter selbst bestimmt werden kann, bringt die Technik Mieterwunsch und Gebäudeenergieeffizienz zusammen.

Ist das System wartungsintensiv?

Das System ist nicht wartungsintensiv, die wesentlichen Aufwände entstehen bei MeteoViva durch die Betreuung der Objekte im Betrieb. Mit diesem Werkzeug lässt sich schnell auf Probleme im Betriebsablauf der Anlagen reagieren, da die Ursachen schneller gefunden werden. Teilweise ermöglicht die Technologie sogar, Mängel bereits im Vorfeld zu erkennen. So können ein konstanterer Betriebsablauf erreicht und Mieterbeschwerden reduziert werden.

Warum ist MeteoViva für die Deka ein attraktiver Partner?

Für die Deka ist MeteoViva ein attraktiver Partner, weil wir die Objekte und Objektgrößen haben, die für eine solche Technik



BURKHARD DALLOSCH
Geschäftsführer der Deka Immobilien
Investment GmbH