

Der Facility Manager

Mit Stellenmarkt auf S. 6

September 2016
Heft 9, Jahrgang 23

Gebäude und Anlagen
besser planen, bauen, bewirtschaften



Vergaben im FM

Studie der FH Münster • Qualitätsanforderungen
Leistungsmodell • Normpositionen 16

Sturzfluten 26

GEFMA 922 32

Schließ-
systeme 38

Energieaudits 54



Bild: Deutscher Sparkassen- und Giroverband

ANALYSE VON 450 SPARKASSEN-FILIALEN

Energieaudit als Chance

Auf dem Weg zu einem „optimalen“ Filialnetz ist das Thema Energieeffizienz von zentraler Bedeutung. Folglich ist das bundesweit für Nicht-KMU vorgeschriebene Energieaudit nicht nur eine lästige Pflicht, sondern eine Chance, hohe Einsparpotenziale zu identifizieren. Dies zeigt ein Projekt bei über 50 Sparkassen und Firmen in Bayern und Baden-Württemberg.

Nüchterne Zahlen bringen ein Dilemma der Sparkassen auf den Punkt: 416 Institute haben im Jahr 2014 rd. 50 Millionen Kunden betreut und eine Bilanzsumme von über 1,1 Billionen Euro erwirtschaftet. Im Vergleich dazu zählen die über 30 Direktbanken in Deutschland im selben Zeitraum über 22 Millionen Kunden und erzielen eine Bilanzsumme von über 0,55 Billionen Euro. Das klingt zuerst nach einem „1:0 für die Sparkassen“! Doch um diese Erfolge zu erzielen, nutzen die Sparkassen rund 12.000 Geschäftsstellen, während die Direktbanken gleichzeitig weniger als 100 Verwaltungsstandorte benötigen.

Die größte Stärke der Sparkassen, das vielerorts noch engmaschige Filialnetz als sichtbarer Ausdruck der regionalen Verwurzelung und räumlichen Nähe zum Kunden, ist gleichzeitig für hohe Sachkosten verantwortlich und damit ein Wettbewerbsnachteil. Dies ist umso herausfordernder für die Sparkassen, als die Erträge im Kunden- und im Eigengeschäft wegbrechen und die Gewinnmarge auf einem sehr niedrigen Niveau angekommen ist.

Bei einer genaueren Betrachtung wird schnell deutlich, dass eine Optimierung des Filialnetzes hinsichtlich der Anzahl

der Geschäftsstellen, der Lokalisierung der Standorte und der effizienten Bewirtschaftung des „Kern-Filialnetzes“ die strategischen Herausforderungen positiv beeinflussen kann. Denn energetisch optimierte Geschäftsstellen an guten Standorten verbessern die Kosten- und damit die Ertragssituation nachhaltig.

Verpflichtende Energieaudits

Vor diesem Hintergrund hat sich das erst im März 2015 verabschiedete Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G) nicht nur als Last für Zehntausende Nicht-KMU, sondern auch gleichzeitig als Chance erwiesen. Es verpflichtete Nicht-KMU, also auch

die Sparkassen, in den wenigen Monaten bis zum 5.12.2015 ein Energieaudit gemäß DIN-EN 16247 abzuschließen oder zumindest zu starten. Auch wenn die Verabschiedung spät und die Umsetzungsfristen zunächst viel zu knapp waren: Das Pflicht-Audit gibt den Instituten einen weiteren Impuls, das Geschäftsstellennetz in den Fokus zu nehmen und diesen wichtigen Hebel für den Geschäftserfolg konsequent zu nutzen.

Doch wie schaffen es über 100 Sparkassen in wenigen Monaten, Rechtssicherheit zu erlangen? Ohne das große Engagement der Sparkassenverbände Bayern und Baden-Württemberg wäre das nicht möglich gewesen. Gemeinsam mit dem SVB und dem SVBW hat die BayernFM ein auf die Sparkassen und ihre Firmenkunden abgestimmtes Energieauditkonzept entwickelt und erfolgreich angeboten. Allein 43 Sparkassen und dazu noch zahlreiche Firmenkunden haben das Angebot bisher genutzt. Die Audits wurden entsprechend der DIN 16247 in den Schritten Auftakt, Datenerhebung, Außeneinsatz, Datenauswertung, Berichtserstellung und Abschlussgespräch umgesetzt und erfassen jeweils gemäß DIN 90 Prozent der Energieverbräuche. Als Dienstleister ohne energieintensive Produktionsanlagen verteilt sich der Energieverbrauch bei Sparkassen auf die Bereiche Immobilie, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Mobilität. Bei den meisten Häusern werden rund 90 Prozent des Energieverbrauchs durch die Immobilien verursacht.

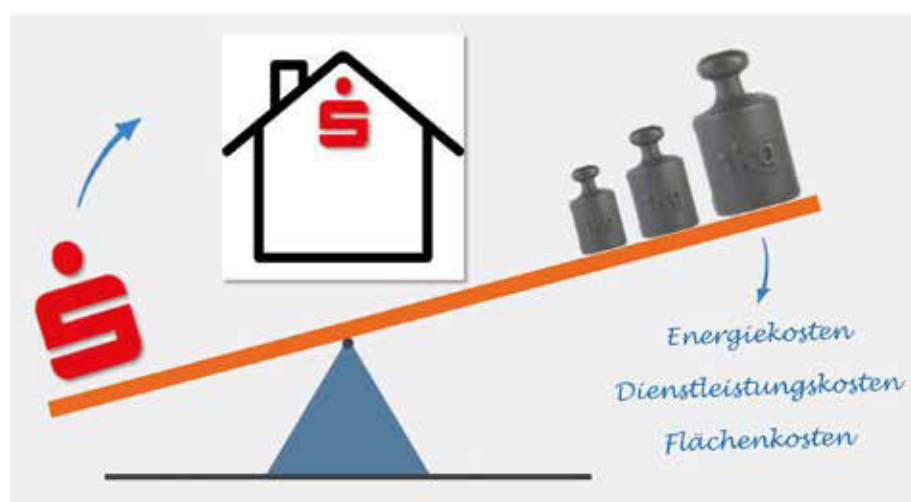
Große Potenziale vorhanden

Aufgrund der großen Grundgesamtheit lassen sich aus den Ergebnissen direkte Rückschlüsse auf die Situation in der gesamten Sparkassen-Finanzgruppe ableiten. So zeigt der durchschnittliche Stromverbrauch auf Institutsebene zum einen die große Schwankungsbreite zwischen den Instituten und zum anderen die Potenziale, die bei vielen Teilnehmern noch vorhanden sind. Der durchschnittliche Stromverbrauch über alle analysierten 2.000 Geschäftsstellen beträgt 67 kWh pro m² Nutz- und Verkehrsfläche

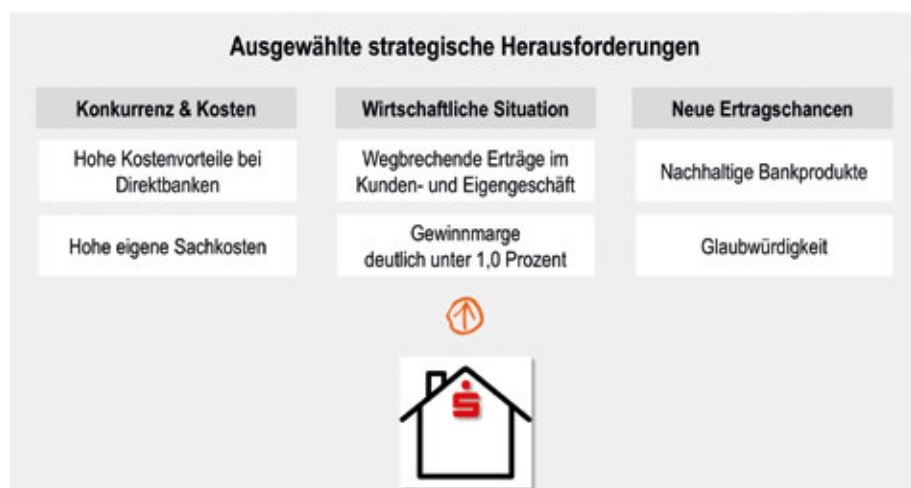
und Jahr. Das Einsparpotenzial beträgt rechnerisch 25 Prozent. Das entspricht bei einer Summe von 20,4 Mio. Euro Stromkosten einem Betrag von 5,1 Mio. Euro, um den sich die Energiekosten schrittweise jährlich senken lassen.

Ein Blick in die Detaildaten auf die Stromverbraucher in den Objekten verdeutlicht, woher die Potenziale kommen. Bei der RLT-Technik sind laut Detailanalyse weniger als ein Fünftel der Anlagen modern bzw. Stand der Technik. Weitere 20 Prozent sind zwischen 10 und 15 Jahre alt. Über 50 Prozent der Anlagen sind älter als 15 Jahre. Bei der Kältetechnik sind knapp 40 Prozent der Anlagen jünger als 10 Jahre. 30 Prozent

sind zwischen 10 und 15 Jahre im Betrieb. Rund 30 Prozent der Anlagen sind älter als 15 Jahre und damit nicht mehr energieeffizient. Bei den Pumpen und Antrieben sind annähernd 90 Prozent der Anlagen veraltet oder zumindest nicht mehr Stand der Technik. Lediglich gut 10 Prozent der Anlagen sind nach 2012 in Betrieb genommen worden. Für die Beleuchtung der detailliert analysierten 450 Geschäftsstellen werden rund 200.000 Leuchtmittel eingesetzt. Darunter sind erst 11.200 LED-Leuchten. Weitere 30 Prozent der Leuchten sind bereits relativ effiziente T8-Leuchtstoffröhren oder Energiesparlampen. In den verbliebenen 65 Prozent stecken – je nach Brenndauer der einzelnen Leuchtmittel – sehr interessante Potenziale.



Die Sparkassengeschäftsstellen und die damit verbundenen Kosten sind ein wichtiger Hebel für den Institutserfolg.



Die Optimierung des Filialnetzes hat einen positiven Einfluss auf zahlreiche Themen.



Moderne Bankorganisation in historischen Mauern: Der Sitz des Sparkassenverbands Bayern steht beispielhaft für den über Jahrzehnte gewachsenen Immobilienbestand der Sparkassen.

Beim durchschnittlichen Heizenergieverbrauch sind die Potenziale deutlich höher als beim Stromverbrauch. Bei einem durchschnittlichen Heizenergieverbrauch von 90 kWh pro m² und Jahr beträgt das theoretische Einsparpotenzial rund 50 Prozent. Das entspricht einem Betrag von mittel- bis langfristig 5,5 Mio. Euro pro Jahr. Auch für den deutlich zu hohen Heizenergieverbrauch zeigen die Detaildaten eine Reihe von Optimierungsansätzen. Die Wärmeerzeuger sind bei rund einem Drittel der analysierten Objekte älter als 20 Jahre und bei einem weiteren guten Drittel älter als 10 Jahre. Lediglich knapp 30 Prozent der Anlagen sind seit weniger als 10 Jahren im Betrieb.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Bausubstanz der über 2.000 analysierten Objekte. Bei zahlreichen Geschäftsstellen hat die Gebäudehülle (Fassade, Kellerdecke, Dach, Eingänge) in puncto Wärmedämmung noch ein sehr deutliches Potenzial nach oben.

Bei einer Optimierung des Themas „Wärme“ sollte auf alle Fälle beachtet werden, dass i.d.R. keine Einzelmaßnahmen

durchgeführt werden. Wer denkt, dass dies doch selbstverständlich sei, übersieht, dass in vielen Fällen erst der Wärmeerzeuger erneuert wird und ein paar Jahre später auch die Gebäudehülle. Bei einer gleichzeitigen Betrachtung hätte die Heizanlage ein „paar Nummern kleiner“ und damit kostengünstiger ausfallen können. Da sich Investitionen in den baulichen Wärmeschutz nicht kurz- und mittelfristig amortisieren, sollte eine energetische Optimierung in eine ohnehin anstehende bauliche Sanierung des Objektes integriert werden.

Laut Energieaudit können die Teilnehmer langfristig über 10,6 Mio. Euro pro Jahr einsparen. Bei einer Bilanzsumme von vielen Milliarden Euro wirkt diese Zahl nicht besonders spektakulär. Nach Einschätzung von Regionalverbänden liegt jedoch die Gewinnmarge bei den meisten Instituten aktuell in einer Bandbreite von 0,5 bis 1,0 Prozent. Das heißt, von jedem (zusätzlich) erwirtschafteten Euro Umsatz bleiben nur 0,5 ct bis im besten Fall 1 ct übrig. Rechnet man mit den oben genannten Kostenpotenzialen weiter, dann entspricht das Einsparpotenzial

je nach Gewinnmarge einem Umsatzvolumen im Neugeschäft von 1,06 bis 2,12 Mrd. Euro pro Jahr. Bei diesen Dimensionen ist es leicht zu entscheiden, welcher Weg realistischer ist, die Situation des eigenen Institutes zu verbessern.

Das Energieaudit der BayernFM hat nebenbei noch eine zweite „Baustelle“ beleuchtet, die mit dem Thema Energie nur indirekt, aber dafür umso mehr mit dem Institutserfolg zu tun hat. Es geht um das Thema Flächeneffizienz (Quadratmeter pro Mitarbeiterkapazität). Nicht nur bei der Anzahl der Geschäftsstellen, sondern auch bei der Fläche selbst gibt es sehr hohe Potenziale. Theoretisch liegen die Flächeneinsparpotenziale bei rund 50 Prozent. Es ist natürlich unrealistisch, diese Potenziale kurz- bis mittelfristig in einem über Jahrzehnte gewachsenen Immobilienbestand zu realisieren. Doch jeder eingesparte Quadratmeter spart Energiekosten, Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungsrücklagen, Miet- oder Opportunitätskosten etc. Es lohnt sich, das Thema noch intensiver zu betrachten und Schritt für Schritt Lösungen für den Flächenüberhang zu entwickeln.

Maßnahmen für die Praxis

Wie geht es nach dem Audit weiter? Der Energieauditbericht sollte nicht mit dem wohligen Gefühl der Rechtssicherheit in der untersten Schreibtischschublade verschwinden. Auch wenn mancher Bericht dieses ersten Audit-Durchlaufs noch nicht ideal ist, eines liefern alle: mehr Transparenz und erste Ansatzpunkte für eine energetische Optimierung. Beispielhafte Maßnahmen mit einer relativ guten Kosten-Nutzen-Relation sind:

- Austausch der Standard-Leuchten/Leuchtmittel gegen LED-Leuchtmittel besonders in den Zonen mit sehr langen Leuchtzeiten
- Austausch von veralteten Heizungspumpen und Motoren, wenn die jährlichen Laufzeiten über 4.000 Stunden liegen
- Erarbeitung und Umsetzung von Zählerkonzepten, wenn im Objekt mehrere Großverbraucher vorhanden sind oder

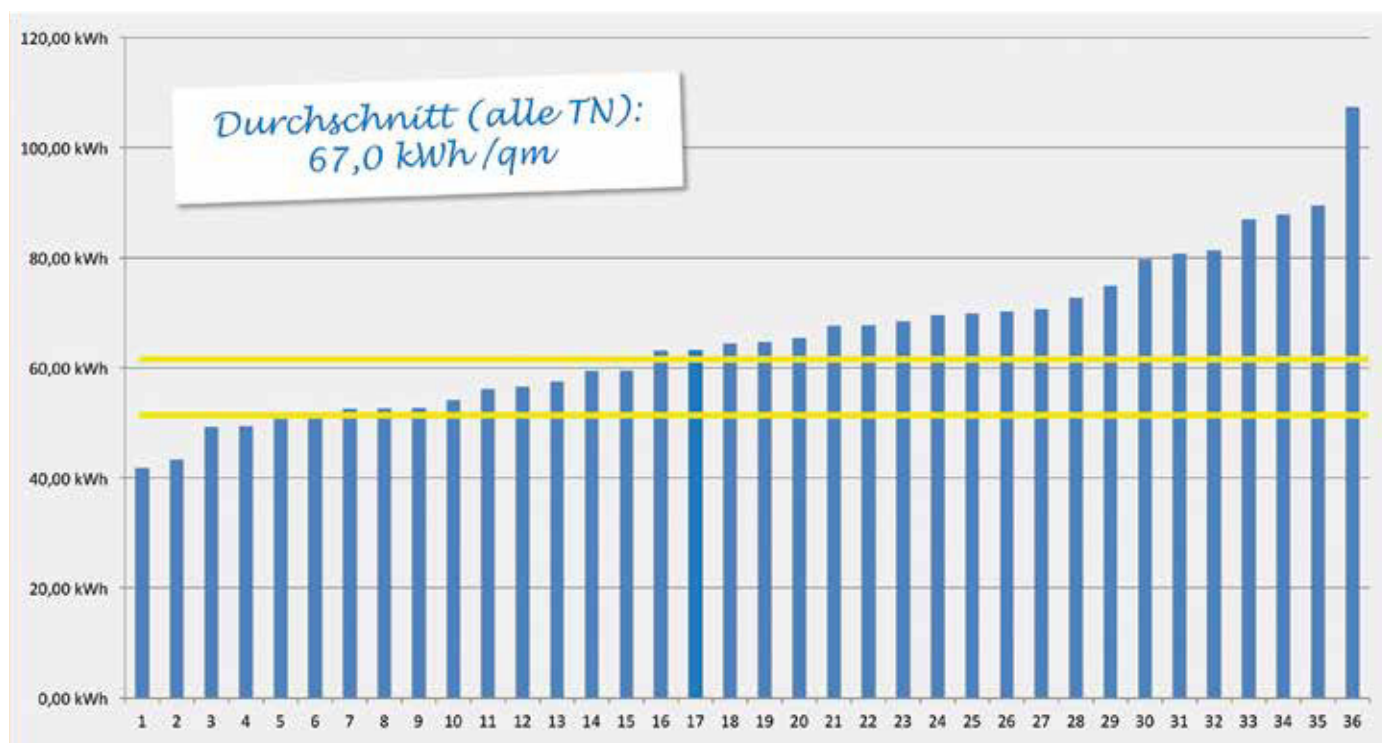


Bild: BayernFM

Auswertung zum Stromverbrauch je Teilnehmer pro Quadratmeter Nutz- und Verkehrsfläche und Jahr. Zwischen den gelben Linien liegt der Benchmark-Bereich eines Gebäudebestands mit überwiegend wirtschaftlich sinnvoll modernisierten und sanierten Bestandsgebäuden als Zielkorridor für Optimierungsmaßnahmen.

mehrere Objekte von den gleichen Anlagen versorgt werden

- Dämmung von Kellerdecke oder Dachgeschoss
- Optimierung des Nutzerverhaltens durch Information und Anreizsysteme
- Benennung eines (dauerhaften) Verantwortlichen für das Thema „Energie“
- Einführung eines kontinuierlichen Energiemanagements

Die energetische Optimierung mit ihrem Vierklang aus Bausubstanz, Technik, Steuerung und Nutzern ist eine kontinuierliche Aufgabe. Werden nur Einzelmaßnahmen umgesetzt oder der Energieverbrauch nur in einem begrenzten Zeitraum erfasst und ausgewertet, ist es sicher, dass bereits kurz nach Ende des aktiven Managements Energieverbrauch und -kosten wieder deutlich ansteigen werden. Aus Sicht der BayernFM ist jedoch ein Energiemanagement nach DIN 50001 für die meisten Sparkassen nicht sinnvoll. Der personelle und finanzielle Aufwand für Einführung und Folgeprozess ist im Vergleich zu den Energiekosten zu hoch.

Um eine fortlaufende Verbesserung sicherzustellen, sollte deshalb ein fortlaufendes Energiemanagement eingeführt werden, das folgende Aspekte sicherstellt:

- Verankerung der Themen Energie und Nachhaltigkeit in der Institutsstrategie
- Definition von Ober- und Detailzielen
- Benennung einer verantwortlichen Person
- Orientierung des jährlichen Ablaufs am PDCA-Zyklus: Transparenz schaffen – Maßnahmen definieren und umsetzen – Erfolge kontrollieren

Die Einsparerfolge fallen noch höher aus, wenn ein regelmäßiger Austausch zwischen den Energieverantwortlichen stattfindet. Für Bayern und Baden-Württemberg werden der SVB und der SVBW in Zusammenarbeit mit der BayernFM jeweils einen Erfahrungsaustausch zum Thema Energie anbieten. In diesem Rahmen werden den Energieexperten innovative Ansätze aus der Praxis vorgestellt, sie können voneinander lernen, sich gegenseitig motivieren und müssen das Rad nicht immer wieder neu erfinden.

Die Audit-Analyse gezielt vertiefen

Die Ergebnisse des Energieaudits zeigen eindeutig: Das Filialnetz – optimal aufgestellt – ist auf mehreren Ebenen ein wichtiger Hebel für den Institutserfolg. Die aufgedeckten Potenziale sollten Schritt für Schritt gehoben werden. Der Erfolg dieser Maßnahmen leistet einen wichtigen Beitrag zum Geschäftserfolg. Auch die ab 2017 verpflichtend vorgeschriebene Nachhaltigkeitsberichterstattung wird von kontinuierlich sinkenden Energieverbräuchen als Erfolgsgeschichte profitieren. Das erste Wiederholungsaudit muss im Jahr 2019 durchgeführt werden. Bis dahin gilt der Leitspruch von Johann Wolfgang von Goethe: „Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt. Der andere packt sie kräftig an - und handelt.“

Martin Behrends ■

MARTIN BEHRENDTS IST SENIOR PROJEKTLEITER BEI DER BAYERNFM GMBH IN MÜNCHEN.