

ENERGIEMANAGEMENT IN FM-VERGABEN

Synergiepotenziale heben

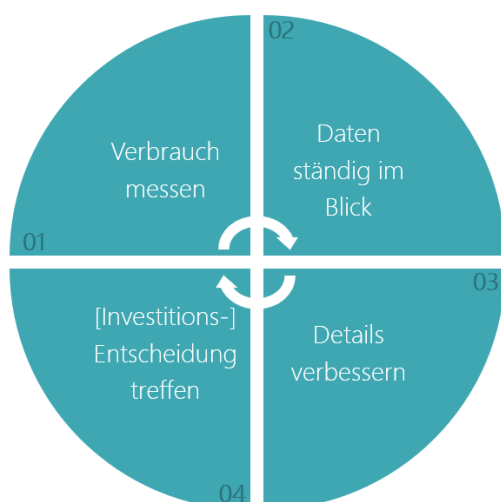
Gesetzliche Rahmenbedingungen, Kostendruck, gesellschaftliches Bewusstsein für den Klimaschutz und die notwendige Verringerung der CO₂-Emissionen konfrontieren Eigentümer, Betreiber und Nutzer von Immobilien mit steigenden Anforderungen hinsichtlich des effizienten Einsatzes von Energie. Eine Vergabe des Energiemanagements im Rahmen von Facility Services ermöglicht es, auf das fachliche Know-how der Dienstleister in der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zurückzugreifen und Energieziele zu erreichen.

In 2018 entfielen 117 Mio. t CO₂-Äquivalente auf den Gebäudebetrieb, das entspricht, gemessen an direkten Emissionen, 14 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland. Inklusive indirekter Emissionen, z. B. für die Energie- und Wärmeversorgung der Gebäude, steigt der Anteil auf ca. 30 Prozent. Die vielfältigen Bewertungssysteme für die Nachhaltigkeit von Gebäuden und Facility Services nach DGNB, LEED oder GEFMA 160 liefern Ansätze und Richtwerte zur Optimierung des Energieverbrauchs. Obwohl die Zertifizierung nach diesen Verfahren im Immobilienbestand noch kein Standard ist, erwarten viele Immobiliennutzer energieeffiziente und schadstoffarme Arbeitsplätze. Um einen strukturierten und ganzheitlichen Ansatz zu verfolgen, empfiehlt sich deshalb der Einsatz eines Managementsystems wie aus dem Qualitäts- und Umweltmanagement, das sich am PDCA-Zyklus (Plan-Do-Check-Act) orientiert.

Was bedeutet Energiemanagement?

Energiemanagement definiert sich nach internationaler Normung als Prozess, den Energieeinsatz und die Energiekosten kontinuierlich zu optimieren. Dieser ist laut der DIN EN ISO 50001 fest in den Unternehmensprozessen zu verankern. Wie bei klassischen Managementdisziplinen wird für das Energiemanagement ein systematisches und ganzheitliches Konzept mit SMARTen Zielen für Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Energiekosten entwickelt. Auf der Basis von erfassten Daten lassen sich Energieoptimierungspotenziale identifizieren, Strategien entwickeln und Maßnahmen umsetzen.

Einer nicht repräsentativen Umfrage zufolge sind sich die meisten Betreiber dieser Zusammenhänge bewusst. Allerdings werden häufig nur die reine Erfassung und das Monitoring von Zählerwerten umgesetzt. Dass ein systematisches Energiemanagement jedoch viel mehr Möglichkeiten bietet, machen Anknüpfungspunkte und Synergien im Bereich des Facility Managements deutlich: Eine Vergabe im Rahmen von Facility Services ermöglicht es, auf das fachliche Know-how der Dienstleister in der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zurückzugreifen und Energieziele zu erreichen.



Der Prozess des Energiemanagements.

Vergabe und Überprüfung der Leistungen

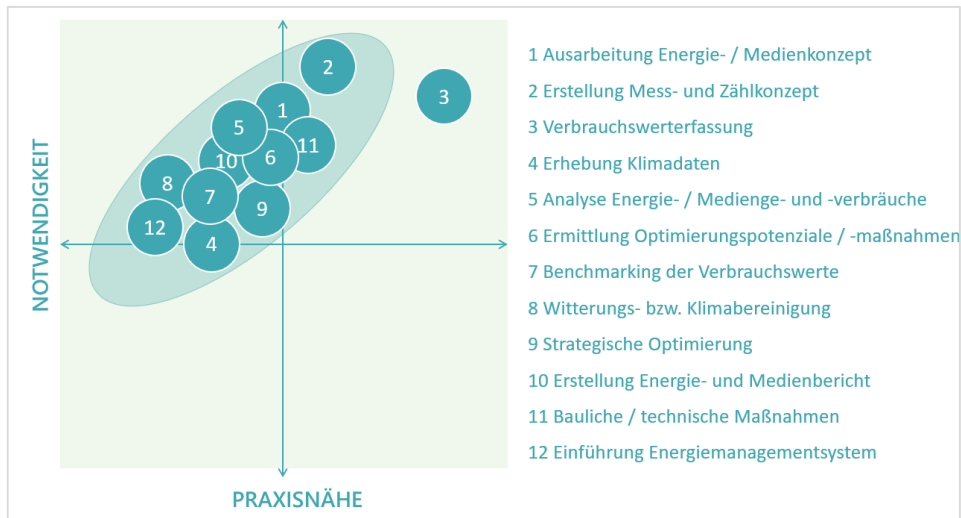
Anbieter von Facility Services in Deutschland erbringen vor allem „Standard-Services“ wie Reinigung und Instandhaltung. Obwohl nahezu alle großen Anbieter nach der DIN EN ISO 50001 zertifiziert sind, über das Know-how verfügen und ein breites Leistungsspektrum anbieten, stellt sich die Frage, warum die Vergabe von Energiemanagement-Leistungen in der Praxis nicht genutzt wird, um für Kunden innovative Energieeinsparungskonzepte zu entwickeln. Auch mit Blick auf die Historie des RealFM-/GEFMA-Standard-Leistungsverzeichnisses (aktuell: Version 4.0) ist die Vergabe von Leistungen aus dem Energiemanagement nicht neu und seit der Version 1.0 (2015) bis heute mit zunehmender Konkretisierung und Berücksichtigung des systemischen Ansatzes enthalten.

Die Schwierigkeit der Vergabe liegt in der unkonkreten Definition der benötigten Leistungspakete. Es erfordert Erfahrung, das Outsourcing-Potenzial zu identifizieren, betriebsinterne Ressourcen wie die verfügbare Zeit oder das Know-how realistisch einzuschätzen und geeignete Tools zu bestimmen. Um fremdvergebene Leistungspakete transparent zu machen, gilt es, vorab gemeinsam mit dem Dienstleister Zielvorgaben zu definieren. Denn nur so ist es für beide Seiten möglich, eine erfolgreiche Leistungserbringung nachweisen bzw. nachvollziehen zu können. Zudem hängt eine zufriedenstellende Dienstleistung im Wesentlichen von der Steuerung des Dienstleisters sowie der Überprüfung und Abnahme der einzelnen Leistungserbringungsphasen (im Sinne des Funktions- und Leistungsmodells der RealFM) ab. Und welcher Auftraggeber hat ernsthaft die Arbeitsvorbereitung für die Energiemanagementleistungen geprüft?

In der Praxis nur Verbrauchswernerfassung

Viele Unternehmen und Dienstleistungsorganisationen fokussieren bislang nur auf die Datenerfassung und setzen einzelne Maßnahmen zur Optimierung um. Eine strukturierte Datenanalyse und ein langfristiges Energiemonitoring erfolgen selten. Bauliche und technische Maßnahmen beruhen deshalb häufig auf anderen Entscheidungsgrundlagen. Die Ergebnisse einer nicht repräsentativen Befragung von Vertretern verschiedener Dienstleister und Auftraggeber bestätigen die Wahrnehmung aus der Beratungspraxis: Obwohl alle Aspekte des Energiemanagements für die Unternehmen relevant und notwendig sind, beschränkt sich die externe Vergabe meist auf die Verbrauchswernerfassung. Geringe Anwendung finden die Einführung von Energiemanagementsystemen, die Erhebung von Klimadaten und die damit einhergehende Witterungsbereinigung oder das Benchmarking der eigenen Verbrauchsdaten in ein regelmäßiges Berichtswesen zu Energie- und Medienverbräuchen. Die Gründe dafür sind:

- fehlende Erfahrungswerte und Standards als Kalkulationsgrundlage mit unterschiedlichen Kundenanforderungen für sehr komplexe Leistungen
- fehlende Vorgaben und Grundlagen seitens der Auftraggeber
- ohnehin knapp kalkulierte Projektbudgets und Potenzial zur „Selbstopтимierung“ bei fehlender Kontrolle durch den Auftraggeber



Die Einführung von Energiemanagementsystemen kommt in der Praxis selten vor.

Kombination von Facility Services und Energiemanagement

Eine gute Vorgehensweise besteht deshalb darin, die benötigten Leistungsbereiche klar und transparent aufzulisten. Es kommt auf eine saubere Trennung in einmalige und regelmäßige Leistungen an. Zu den einmaligen Leistungen zählt z. B. das Ausarbeiten eines Energiekonzepts. Regelmäßige Leistungen wie Monitoring, Analyse und Controlling der Energieverbräuche sowie das Ableiten von Verbesserungsmaßnahmen finden im laufenden Betrieb statt. Die Kombination beider Leistungsbereiche führt so zu einem ganzheitlichen und kontinuierlichen Verbesserungsprozess und gilt als zielführend, um ein Energiemanagement dauerhaft erfolgreich im eigenen Unternehmen zu etablieren.

Innerhalb der Organisation gilt es zu überprüfen, welche Aufgaben extern vergeben oder intern erbracht werden können. Dabei sind wirtschaftliche Gründe und Kapazitäten an fachlich qualifizierten Mitarbeitern zu berücksichtigen (vgl. GEFMA 124-3). Bei Immobilienportfolios kann das Auslagern von Managementleistungen an spezialisierte Dienstleister unabhängig von Facility Services sinnvoll sein. Mittels eines Energiebeauftragten lassen sich definierte Unternehmensziele in Vergaben verankern. Zudem sollten Mitarbeiter aus Schlüsselfunktionen des Unternehmens den Prozess begleiten. Dabei wirken Bonus-Systeme oder eine Erfolgsbeteiligung motivierend. Sie helfen, weitere Einsparpotenziale zu identifizieren, und unterstützen so die Zielerreichung. Neben der monetären Seite fördert eine langfristige Bindung des Dienstleisters die Identifikation mit dem Objekt.

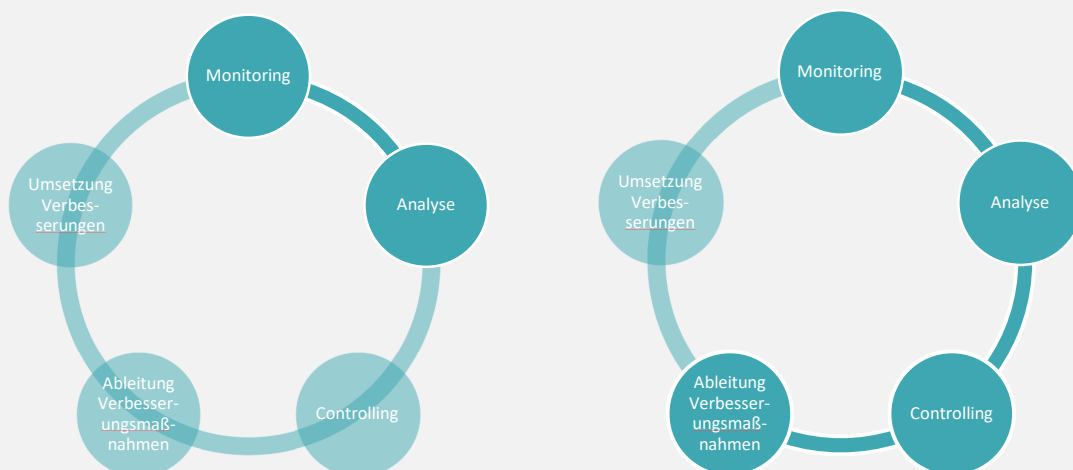
Mehrfachnutzen des Energiemanagements

Indem Immobilieneigentümer frühzeitig ein Energiemanagement etablieren und konsequent umsetzen, können sie sich auf bevorstehende gesetzliche Maßnahmen der Bundesregierung vorbereiten, um EU-Klimaziele bezüglich des Energieverbrauchs im Gebäudebestand zu erreichen. Vermieter bleiben mit einem energieeffizient betriebenen Gebäude und den damit verbundenen geringeren Nebenkosten weiterhin attraktiv am Markt, wodurch die Mieteinnahmen selbst bei reduziertem Flächenbedarf der Nutzer gesichert werden. Auch um das Facility Management als innovative Branche mit attraktiven Arbeitgebern weiter zu gestalten, muss das Thema Energiemanagement deutlich an Bedeutung gewinnen, um dem wachsenden Nachhaltigkeitsbewusstsein gerecht zu werden.

Das Vermieter-Mieter-Dilemma oder: Wer profitiert vom Energiemanagement?

In der Immobilien-/Wohnungswirtschaft, bei Banken/Versicherungen und im Einzelhandel spielt das Thema Energie- und Verbrauchsoptimierung eine untergeordnete Rolle. Es werden nur notwendige Maßnahmen, in der Regel als Grundlage für die Erstellung oder Prüfung der Betriebskostenabrechnung, durchgeführt. Da umgesetzte Einsparungen dem Mieter zugutekommen, besteht in der Immobilienwirtschaft und bei institutionellen Immobilieneigentümern kaum Interesse.

Demgegenüber setzen das produzierende Gewerbe und die öffentliche Hand häufig konkrete Maßnahmen zur Energieanalyse, zum -controlling und zur systematischen Identifikation von Optimierungspotenzialen um. Die Industrie begründet das mit produktionsbedingt hohen Energiekosten und damit einhergehend hohen Optimierungspotenzialen, speziell in Bestandsgebäuden. Öffentliche Auftraggeber agieren vor allem aus dem Motiv der Vorbildfunktion für andere Segmente heraus.



Umsetzungsgrad von Energiemanagementleistungen nach Branchen: Immobilienwirtschaft (links) gegenüber produzierender Industrie und öffentlicher Hand (rechts).

Martin Preuße, M.Sc. im Facility Management und Diplom-Ingenieur (BA) für Instandhaltung/Service Management, ist Senior Consultant in der FM-Beratung bei der CANZLER GmbH.

Pia Kloosterboer, M.Sc. im Immobilien- und Facility Management, ist Consultant in der FM-Beratung bei der CANZLER GmbH.