



# Energieeffizienzprogramm im Immobilienmanagement der DB

**Mega Watt los oder die Chronik eines Scheiterns**

---

12.06.2024 | Berlin | Michael Hölzinger | Sebastian Lange | Corporate Real Estate Management

# DIE AUSGANGSSITUATION IST HERAUSFORDERND

UNSERE ANTWORT: MAßNAHMENKATALOG ENERGIEEFFIZIENZ UND ZÄHLEREINBAU

+ **Zählereinbau**  
(nächste Seite)

## Herausforderungen und Antworten

### Ausgangssituation 2023

- Sich verschärfende rechtliche Anforderungen, bei wirtschaftlich angespannter Lage
- DB-Fokus auf Vergrünung von Energien
- „Energie sparen“ hat hohes Potenzial, wird aber nicht durchgängig und konsequent angegangen
- Aktivitäts-/ Ambitionsniveau der Geschäftsfelder heterogen

### Unsere Antwort für 2024 ff.

- 1) Maßnahmenkatalog Energieeffizienz
- 2) Weiterer Einbau von Zählern<sup>1</sup>

## Effizienzhammer - Maßnahmenkatalog

### In Scope

- **Basics** - Grundlagen schaffen für die **Planung von Potenzial und Budget** in den Geschäftsfeldern
- **Effizienzhammer<sup>2</sup>** – Unser **Maßnahmenkatalog** enthält mehr als 40 verblüffend einfache, verblüffend wirksame Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz
- **Only tried n´ tested!** Nur erfolgreich erprobte Handlungsempfehlungen für Geschäftsfelder
- **Keine Leuchttürme** und Ideenskizzen!

### Out of Scope

- Energetische Sanierung und Energieerzeugung: Darum kümmern sich andere Projekte.

(1) Zur weiteren Transparenzschaffung und zum Monitoring von Einspareffekten

(2) Das ist der Hammer: [umgangssprachlich, verstärkend] Ausdruck der Bewunderung, der positiven Überraschung: das ist toll!; das ist außerordentlich beeindruckend, umwerfend!

# OHNE ZÄHLER KEIN NACHWEIS DER EFFIZIENZVERBESSERUNG

## REVOLUTIONÄR: DAS MANAGEMENT VON SELBSTVERSTÄNDLICHKEITEN

### Konzept zum weiteren Einbau von Zählern

---

- Die Geschäftsfelder **müssen Hauptzähler einbauen** und im DB-Energiemanagementtool implementieren, denn
  - **Ohne Zähler kaum Erkenntnis** - Für eine kontinuierliche Energieeffizienzsteigerung muss die Transparenz des Verbrauches dargestellt werden.
  - Zähler sind eine **Zugangsvoraussetzung** für die **sinnvolle Energieeffizienzmaßnahmen**.
- **Manage what you measure** - Dann können die Erfolge von Effizienzmaßnahmen nachhaltig belegt werden.
- **Der frühe Vogel fängt den Wurm**- Das DB-Energiemanagementtool erstellt automatisierte Berichte, z.B. Vergleiche mit dem Vorjahr, und es kann **frühzeitig** auf fehlerhafte Entwicklungen aufmerksam machen.





# ÜBER DIE TOP-20 HINAUS STELLEN WIR DEN GESCHÄFTSFELDERN WEITERE MAßNAHMEN ZUR VERFÜGUNG

TOP 10 MAßNAHMEN ZEIGEN, WIE MIT WENIG AUFWAND HOHE POTENZIALE GEHOBEN WERDEN KÖNNEN

## Aufbau Effizienzprogramm

### Top 10 – Maßnahmen

### Top 20 – Maßnahmen

*Kriterien:*

*Rechtskonformität, Niederschwelligkeit, Potenzialhöhe und Potenzialhäufigkeit*

*Detaillierte Beschreibung mit Zugangsvoraussetzungen, Kosten, Potenzialen, gesetzlichen Anforderungen etc.*

### 20 weitere techn. Maßnahmen/ Nutzerverhalten

*Auflistung mit Kurzbeschreibung als Ideenquelle nach Bearbeitung der Top 20 – Maßnahmen*

## Top 10 im Überblick

- (1) Hydraulischer Abgleich
- (2) Einstellung der Heizung (bei oft komplexen Anlagen)
- (3) Anpassung der Raumtemperatur – Heizen/ Kühlen
- (4) Überprüfung, Reinigung und Wartung von Heizungen
- (5) Leitungs- und Armaturendämmung (bei teils schwer zugänglichen Heizungseinrichtungen)
- (6) Einstellung der Lüftung
- (7) Zapfstelle von zentraler Zirkulation abtrennen, elektr. Durchlauferhitzer nutzen bzw. nur Kaltwasser anbieten
- (8) Warmwassertemperatur auf maximal 60°C einstellen
- (9) Leuchtmitteltausch LED
- (10) Information und Motivation der Mitarbeitenden

# MAßNAHMENKATALOG ENERGIEEFFIZIENZMAßNAHMEN

BEST PRACTICE DER TOP 10 ZEIGT ERFOLGREICHE VORGEHENSWEISEN UND ECHE TE EINSPARUNG

## Wir haben den Geschäftsfeldern Best Practice-Steckbriefe zur Verfügung gestellt

### Ziele und Inhalt

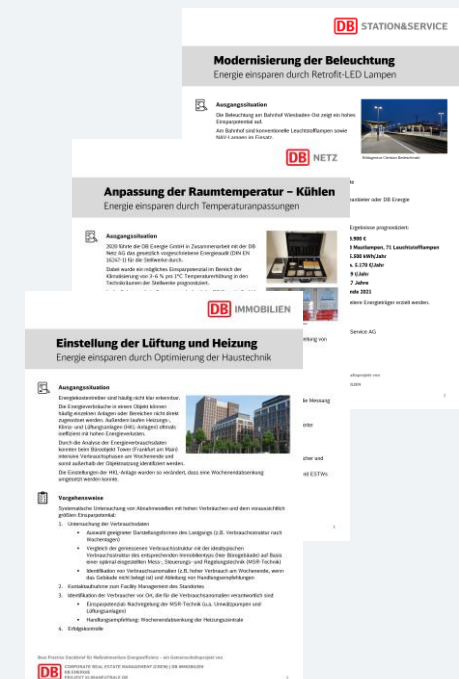
- Bewerben von erfolgreichen Praxisbeispielen mit Infos zu:
  - Ausgangssituation
  - Vorgehensweise
  - Ergebnisse
  - Ansprechpartner
- Vernetzung durch Transparenz von Maßnahmenumsetzungen im Konzern
- Übertragbare und skalierbare Maßnahmen

### Best Practice aus den Top 10

- **Silberturm, Frankfurt**  
Anpassung Fernwärmeanschluss,  
Kosten 300 EUR, Einsparung 100 T EUR p.a.
- **Zentrale DB Netz, Frankfurt**  
Optimierung Lüftung und Heizung,  
Kosten 0 EUR, Einsparung 60 T EUR p.a.
- **Stellwerke, bundesweit**  
Anpassung der Raumtemperatur in  
Technikräumen



### Kompakte Steckbriefe





# MAßNAHMENKATALOG ENERGIEEFFIZIENZMAßNAHMEN

DIE TOP 10 MAßNAHMEN ZEIGEN AUF, WIE MIT WENIG AUFWAND HOHE POTENZIALE GENERIERT WERDEN KÖNNEN

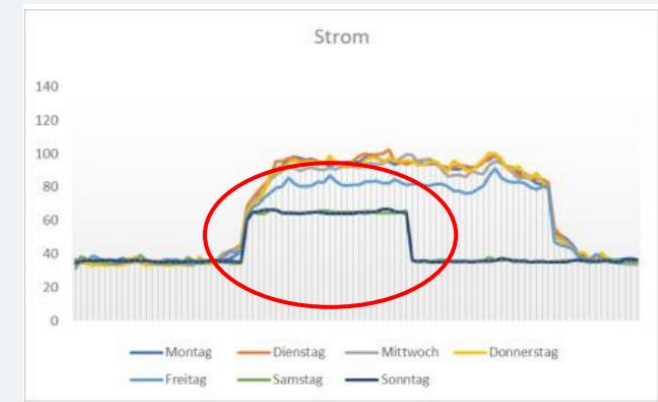
## Beispiel – Einstellung der Heizungsanlage in einem Verwaltungsgebäude

### Beschreibung der Maßnahme

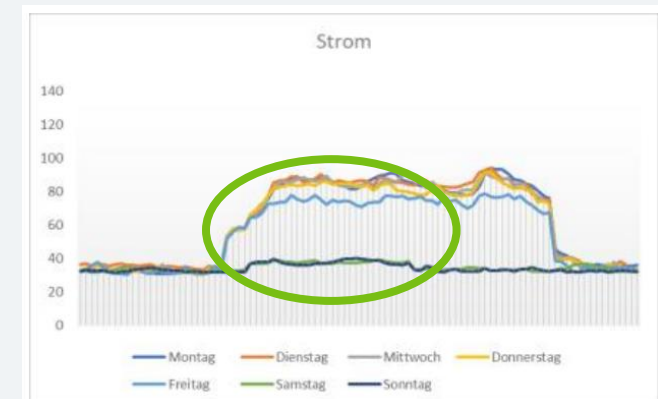
Überprüfung und Optimierung der Einstellungen  
der Heizungsanlage:

- Automatikmodus,
- Sommer/Wintermodus,
- Automatische Wochenend- / Nachtabsenkung etc.
- Kosten 0 EUR
- Aufwandsreduktion rd. 60 T EUR p.a.

Vorher



Nachher



## UNSERE ERFAHRUNGEN (1/2)

DER MAßNAHMENKATALOG WURDE ALS SINNVOLL ERACHTET, EINE AUTOMATISCHE UMSETZUNG UND ANWENDUNG FOLGT DARAUS ABER NICHT

### Unsere Erfahrungen: **Maßnahmenkatalog Energieeffizienz**

- **Hätte besser sein können!** Die verpflichtende Umsetzung des Effizienzhammers konnten wir trotz teils verblüffend einfacher Erfolge nicht durchgängig sicherstellen (Gründe: Budgetrestriktion, Organisation unter Volllast, Maßnahmenumsetzung zum Teil außerhalb der Regelzuständigkeit der Verantwortlichen)
- **Trotzdem wertvoll!** Mit Angaben zu Kosten und Potenzialen wurde der Effizienzhammer von allen Geschäftsfeldern als große Hilfe bestätigt, insb. für die Planung und die Erstellung von Roadmaps für eine Umsetzung
- **Reden ist Silber, Handeln ist Gold!** Zum Heben von Synergieeffekten ist es sinnvoll, Informationen zu Best-Practice übergreifend zur Verfügung zu stellen. Das Effizienzprogramm für sich alleine garantiert noch keine Umsetzung wirtschaftlich sinnvoller Maßnahmen.
- **Mal schneller, mal langsam!** Einige Geschäftsfelder stoßen die Umsetzung bereits auf Vorstandsebene an, andere müssen zunächst noch die erforderliche Transparenz (z. B. des Energieverbrauchs) in ihren Immobilien herstellen.
- **You can't manage, what you don't measure!** Ein strukturierter Monitoringprozess konnte noch nicht etabliert werden.

## UNSERE ERFAHRUNGEN (2/2)

MIT DEM VERSUCH, DEN ZÄHLEREINBAU VERBINDLICH EINZUFÜHREN, SIND WIR VORERST GESCHEITERT

### Unsere Erfahrungen: Konzept zum Einbau von Zählern

- **Noch nichts Zählbares erreicht!** Das Konzept, den Zählereinbau verpflichtend einzuführen, ist (vorerst) gescheitert
- **An die eigene Nase fassen!** Die Einführung des Zählereinbaus war von uns taktisch nicht gut „gespielt“
  - Unsere Argumente waren überzeugend, wir haben es nicht erreicht, relevante Stakeholder frühzeitig einzubinden
  - Die Planung unseres Konzepts für den Zählereinbau zum Ende PLR war zu lang – oder unser Plan zu ambitioniert
  - „Window of opportunity“ nicht genutzt: Es ist kritisch, erst gegen Ende einer Planungsrunde mit einem Konzept aufzuwarten, dass (mindestens) zu ungeplanten Anfangsinvestitionen führt. Dies ist eine Phase, in der viele Geschäftsfelder Bedarfe anmelden.
  - Im Ergebnis haben wir es nicht geschafft, alle Geschäftsfelder „mitzunehmen“



# MACHEN WIR WEITER WIE BISHER? NEIN!

## Was haben wir aus der gescheiterten Einführung des Zählereinbaus gelernt?

- **Selbsterkenntnis ist der erste Schritt zum Erfolg!** Wir haben lessons learned etabliert als Standard für künftige, neue Projekte.
- **Werden wir klüger!** Erkenntnisgewinn: Kommunikatives Geschick, Beharrungsvermögen und Timing sind relevante Erfolgsfaktoren.
- **Mit Standards Fehlschläge verhindern!** Wir haben unser Agieren als Gruppenfunktion CREM modifiziert, um besser in Wirkung zu kommen. Wir haben unser bestehendes Umweltschutzprogramm angepasst. Wir verfolgen keine Einzelmaßnahmen mehr, sondern wollen die ganzheitliche Umsetzung.
- **Das sind unsere Ableitungen: Wir werden**
  - unser Stakeholder-Management verbessern,
  - planbarer agieren,
  - nicht mehr mit neuen Themen mitten in der Planungsrunde Entscheidungen einfordern und
  - unsere Entscheidungsvorlagen im Konzern frühzeitig besser abstimmen und uns vernetzen.

# VIELLEICHT HILFT UNS AUCH NOCH DIE KÜNSTLICHE INTELLIGENZ? VORSICHT!



Quelle: <https://www.cloud-science.de/ki-klimaretter-oder-klimasuender/>