

# Umweltmanagement bei Bankgebäuden

Roland Holschuh

**Strengere Umweltschutzaufgaben müssen nicht als Behinderung des unternehmerischen Handelns gefürchtet werden. Vielmehr sollten sie als Impulsgeber für Innovation und Effizienzsteigerung dienen. Dass dies möglich ist, zeigt der Autor am Beispiel der Commerzbank. Im Zuge der Übernahme der Dresdner Bank reduziert sie den Energieverbrauch nicht nur durch Flächenreduktion, sondern investiert im Rahmen ihrer Klimastrategie zugleich in ökologisch-nachhaltige Technologien – angefangen bei der Beleuchtung ihres Schriftzuges an den Filialen über die Klimatechnik bis hin zur IT. (Red.)**

Umweltmanagement ist für die Commerzbank als nachhaltig ausgerichtetes Unternehmen selbstverständlicher Bestandteil ökonomischen Denkens und unternehmerischen Handelns. Dies gründet sich auf eine lange gewachsene Überzeugung der Führung der Commerzbank – und wird durch wissenschaftliche Ergebnisse gestützt. So hat sich spätestens seit dem Bericht von Nicholas Stern, dem ehemaligen Chefökonom der Weltbank, auch in der Öffentlichkeit die Erkenntnis durchgesetzt, dass mit signifikanten ökonomischen Einbußen zu rechnen ist, wenn der Klimawandel sich fortsetzt wie bisher – und, dass daher ein global wirkender Klimaschutz nicht nur ethisch gerechtfertigt, sondern auch ökonomisch sinnvoll ist.

## Klimastrategie

Die Commerzbank will ihren Beitrag dazu leisten und begreift dies als Teil ihrer unternehmerischen und gesellschaftlichen Verantwortung. Sie hat dafür im eigenen Unternehmen entsprechende Weichen gestellt: der betriebliche Umweltschutz, für den Konzernvorstand Frank Annuscheit verantwortlich zeichnet, ist fest in der Unternehmensführung verankert, die Bank veröffentlicht seit 2005 regelmäßig einen Nachhaltigkeitsbericht und hat ein Umweltmanagementsystem nach ISO 14001 etabliert, für welches sie im Februar 2009 die externe Zertifizierung erhalten hat.

Für eine klare Fokussierung der Aktivitäten hat die Commerzbank zudem eine eigene Klimastrategie verabschiedet, mit der sie drei übergeordnete Ziele verfolgt:

- Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2011 um 30 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2007. Weiterhin soll eine schrittweise Klimaneutralstellung des Unternehmens erreicht werden.
- Verstärkt nachhaltige Ausrichtung des Kerngeschäfts mit Entwicklung weiterer klimarelevanter Produkte und Dienstleistungen. So werden beispielsweise Geschäftsfelder wie die Finanzierung erneuerbarer Energien und der Emissionshandel weiter ausgebaut.
- Sensibilisierung für das Thema Klimawandel bei Mitarbeitern und in der Öffentlichkeit – dies beinhaltet eigene Initiativen sowie Mitgliedschaft in Klimaschutzinitiativen.

Das erste Ziel, die Senkung der Treibhausgasemissionen, ist unmittelbar mit den von der Bank genutzten Immobilien (Filialen, Bürogebäude in der Fläche, Hochhaus der Zentrale) verknüpft. Der Verbrauch von Energie (inklusive des Stromverbrauchs für Informationstechnologie) macht allein etwa 71 Prozent der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Commerzbank aus.

Hier hat das Corporate Real Estate Management eine besondere Verantwortung, die ökonomischen und ökologischen Aspekte in Einklang zu bringen und langfristigen Wert zu schaffen. Oft

## Der Autor

**Roland Holschuh** ist Bereichsleiter Corporate Real Estate Management bei der Commerzbank AG, Frankfurt am Main.

gelingt dies einfach, und einem Beitrag zum Umweltschutz – wie zum Beispiel durch effizientere Steuerung der Gebäudetechnik – stehen direkte positive ökonomische Effekte gegenüber. Teilweise zeigt aber erst die langfristige und gesamtgesellschaftliche Perspektive auch einen ökonomischen „Payoff“, so zum Beispiel wenn hohe Investments erforderlich sind.

Für das Immobilienmanagement der Commerzbank lassen sich die aktuell wichtigsten umweltrelevanten Aktivitäten in drei Schwerpunkten zusammenfassen:

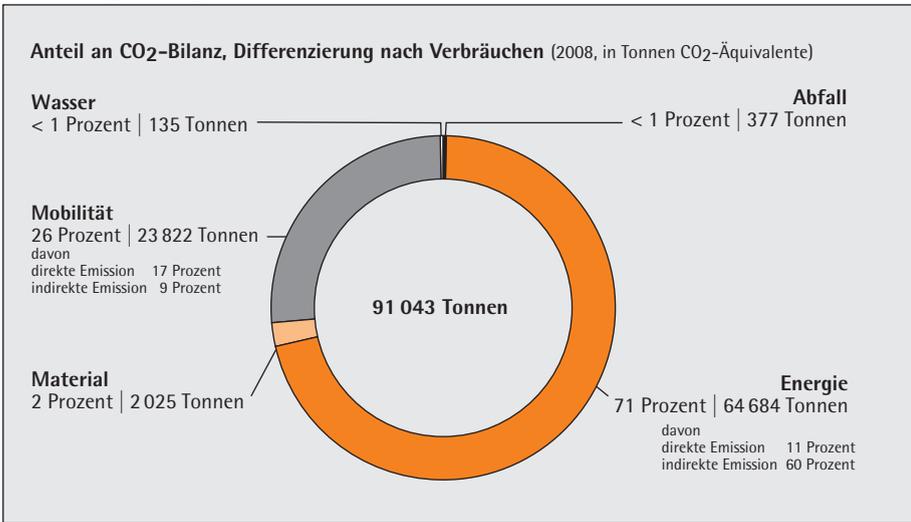
- Reduktion der betrieblich genutzten Flächen,
- Investition in effizientere Gebäude und Innovationen,
- auf Minimierung von Emissionen und Kosten ausgerichtetes Verbrauchsmanagement im laufenden Betrieb.

## Reduktion von Flächen

Dieser Hebel scheint so offensichtlich, dass er in den meisten Publikationen gar nicht auftaucht: Der einfachste Weg, Energieverbrauch im Unternehmen zu minimieren, ist schlicht, weniger Flächen zu „besetzen“. Gerade heute erschließt sich der Commerzbank hier ein großes Potenzial – der Zusammenschluss aus Commerzbank und Dresdner Bank sowie die aktuellen Marktgegebenheiten bieten dafür eine besondere Chance. Der Rückgang des Flächenbedarfs aufgrund einer Verkleinerung der Mitarbeiterzahl ist dabei nur ein Teil des Effekts. Dieser kann jedoch auch nur mit sehr strengem Flächenmanagement verwirklicht werden.

Weiteres Potenzial zur Flächenreduktion bieten die Zusammenführung der Immobilienportfolios beider Häuser, die Durchführung von Flächeneffizienzmaßnahmen und die infolgedessen bessere Verwertung von Leerständen. Ziel ist die Rückgabe möglichst vieler Flächen an den Markt, damit sie anderweitig genutzt werden können. So werden beispielsweise bei circa 350 Filial-„Pärchen“ von Commerzbank und Dresdner Bank benachbarte Häuser zusammengelegt. In den meisten Fällen ist dies in einer existierenden Filiale mit kleineren Umbaumaßnahmen möglich, nur teilweise muss zugemietet oder (sehr selten) auf einen größeren dritten Standort verlagert werden.

**Abbildung 1: CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Commerzbank-Konzern**



Der im Vergleich zu anderen Hochhäusern sehr niedrige Energieverbrauch wird seit Inbetriebnahme vor zwölf Jahren kontinuierlich optimiert und bestätigt die nachhaltige Planung und den effizienten Betrieb des Hauses. So ist zum Beispiel während 80 Prozent des Jahres natürliche Lüftung ohne Einsatz der Lüftungstechnik in den Bürobereichen möglich.

Der Commerzbank-Turm hält auch heute noch im direkten Wettbewerb mit anderen Neubauten oder Sanierungsobjekten stand und gilt als das erste ökologische Hochhaus der Welt. Besonders erfreulich ist daher die Verleihung des „Green Building“-Preises der Stadt Frankfurt im November letzten Jahres.

Gleichermaßen nachhaltig geht die Commerzbank derzeit bei der Sanierung des „Silberturms“, vor. Bereichsvorstand Organisation Arno Walter hat dafür die Steuerung der Maßnahme in ein eigenes Kompetenzzentrum Bau überführt. Das einzigartige Gebäude, welches nach dem Umbau durch die Deutsche Bahn bezogen wird, wird bei Wahrung seines besonderen architektonischen Charakters mit Fokus auf energetische Aspekte auf den Stand der Technik gebracht.

Durch eine aufeinander abgestimmte Kombination von Fassade, Dreifachverglasung, kombinierter Heiz-Kühl-Decke und neuester Regelungstechnik soll der Stromverbrauch um zirka ein Drittel und der Wärmeverbrauch um rund die Hälfte reduziert werden. Insgesamt soll damit der Anforderungswert der Energieeinsparverordnung 2007 (Zeit des Bauantrags) für Primärenergie um etwa ein Drittel unterschritten werden. Zusätzlich wird durch die Innenraumgestaltung die Flexibilität des Gebäudes erhöht und damit langfristige Nutzbarkeit sichergestellt.

Die ursprünglichen aufwendigen Außenbauelemente der Fassade werden aufgearbeitet und bleiben erhalten, was sich positiv auf die Umwelt-Bilanz der Baumaßnahme selbst auswirkt. Im Ergebnis wird für den Silberturm eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Silber angestrebt – ein ambitioniertes Ziel für ein bereits 1978 errichtetes Gebäude.

Aber auch „kleinere“ Investitionen spielen eine Rolle – so wird die Außenwerbung an den Filialen im Zuge der Einführung der neuen Marke ausschließlich mit der stromsparenden LED-Technologie

Bei der Umstrukturierung kann sich die Commerzbank darüber hinaus darauf konzentrieren, effiziente Flächen und Gebäude im Bestand zu behalten und bevorzugt ineffiziente, fragmentierte Flächen abzugeben. In Frankfurt wird beispielsweise die Anzahl der genutzten Bürogebäude um mehr als 40 Prozent reduziert. So werden in erheblichem Maße Kosten gesenkt: Die Reduktion der Raumkosten ist einer der größten Synergiehebel der Fusion bei den Sachkosten. Und darüber hinaus wird der Energieverbrauch proportional zur Flächenrückgabe gesenkt.

Hochhaus in Frankfurt, spielte Nachhaltigkeit bei Investitionsvorhaben der Commerzbank eine wichtige Rolle.

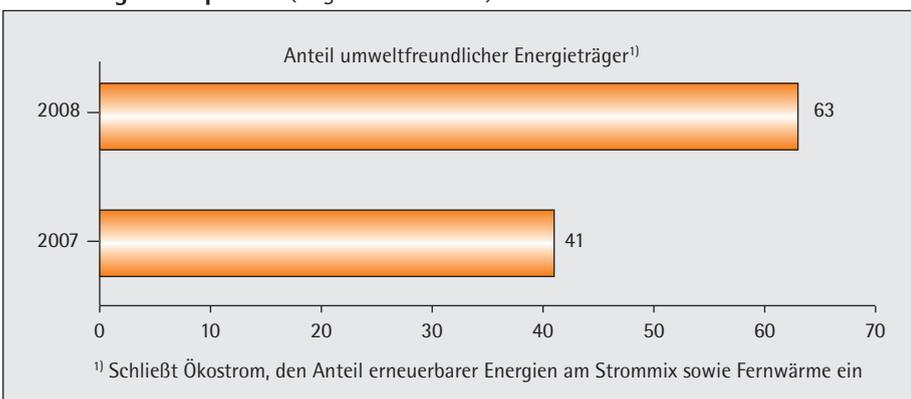
Zum Bau der neuen Commerzbank-Zentrale wurde Anfang 1991, abgestimmt mit der Stadt Frankfurt, ein internationaler Architektenwettbewerb ausgeschrieben, den das englische Architekturbüro von Lord Norman Foster and Partners gewann. Zielsetzung der Planung war es, soweit wie möglich ökologisches Bauen zu berücksichtigen, ein positives Umfeld für die Mitarbeiter zu schaffen und hohe Energiewirtschaftlichkeit sowie Flexibilität im Gebäude zu gewährleisten.

Hierzu wurde gezielt innovative Technik eingesetzt: eine speziell konstruierte Doppelfassade mit außenliegendem Sonnenschutz, neun spiralförmig angeordnete Gärten, Implementierung einer intelligenten Gebäudetechnik, wassersparende Zweitverwertung von Kühlwasser und integrierte Kühldecken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

**Investition in effizientere Gebäude und technische Innovationen**

Eine weitere wichtige Grundlage, langfristige Einsparungen zu erzielen, ist die konsequente Nutzung technischer Innovationen bei Bau und Ausstattung der Gebäude. Schon sehr frühzeitig, nämlich zum Beispiel schon bei der Wettbewerbsausschreibung für das Commerzbank-

**Abbildung 2: Energieversorgung der Commerzbank unter Nachhaltigkeitsaspekten** (Angaben in Prozent)



ausgestattet, die umweltschädlichen Neonlampen werden sukzessive ersetzt und fachgerecht entsorgt. Weitere Effekte ergeben sich zum Beispiel durch den Einsatz neuester stromsparender Arbeitsplatz-IT-Hardware, wodurch auch der Bedarf an Kühlenergie in den Büroräumen reduziert wird.

### Verbrauchsmanagement im laufenden Betrieb

Erhebliche und direkt wirksame Verbesserungen der Umweltverträglichkeit können im laufenden Betrieb erzielt werden. Am eindrücklichsten wird dies anhand zusätzlicher Maßnahmen der Commerzbank deutlich, ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu senken. Deren Umfang hängt neben der Energiemenge auch von der CO<sub>2</sub>-Intensität der für die Energieerzeugung verwendeten Technologien und Energieträger ab. Im Sinne des Klimaschutzes setzt die Commerzbank darum neben einer Verbrauchsminderung zunehmend auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde insbesondere durch den Einsatz von Ökostrom erheblich verbessert: Der Strombezug wurde grundlegend umgestellt. Seit 2008 werden Neuverträge nur noch für die Versorgung mit Ökostrom abgeschlossen, sodass die Commerzbank seit Januar 2008 im Inland bereits 63 Prozent ihres gesamten Energiebedarfs aus umweltfreundlichen Energieträgern (Ökostrom und Fernwärme) bezieht. Dank dieser Umstellung konnte 2008 der Anteil des Stromverbrauchs an der gesamten CO<sub>2</sub>-Bilanz um fast ein Drittel gesenkt werden; das Commerzbank-Hochhaus ist bereits zu 100 Prozent auf Ökostrom aus regionalen Wasserkraftwerken umgestellt.

Für 2010 wurden bereits Verträge geschlossen, die einen Anteil von 90 Prozent Ökostrom für die neue Commerzbank sicherstellen. Zur aktiven Steuerung des Energieverbrauchs wird zudem ein flächendeckendes Energiecontrolling implementiert, um gezielt weitere Maßnahmen entwickeln zu können.

Auch dezentral gibt es entsprechende Initiativen – so haben je ein Gebäude von Commerzbank und Dresdner Bank mit Einsparungen von sechs Prozent einen zweiten Platz innerhalb der deutschen Rangliste beim europaweiten Energiesparwettbewerb „Energy Trophy“, der unter der Schirmherr-

schaft des Umweltbundesamtes steht, gewonnen.

### Abfallentsorgung

Im Abfallmanagement ist Transparenz unabdingbare Grundlage – seit 2007 werden die Abfallmengen für die gesamte AG im Inland erfasst –, darauf basierend werden entsprechende Maßnahmen implementiert: so zum Beispiel zur Erhöhung des Anteils recyclingfähiger Materialien direkt beim Einkauf, zur zentralen Rücknahme von Tonerkartuschen oder zur umweltfreundlichen Entsorgung von Kantinenabfällen in einer regionalen zertifizierten Biogasanlage.

Bei Gebäudedienstleistungen hat die Commerzbank ihre Dienstleister grundsätzlich auf die Belange der Gesundheit sowie des Umwelt- und Klimaschutzes verpflichtet. Alle durch die Dienstleister verbrauchten Hilfs- und Verbrauchsmittel wie zum Beispiel zur Reinigung sind in einer Umweltstatistik für die Bank zu dokumentieren. Hier wird, auch im Zuge der Zusammenführung der Dienstleistungsverträge von Commerzbank und Dresdner Bank, sukzessive an weiteren Maßnahmen gearbeitet.

### Restriktionen als Impulsgeber

Durch gezielte Verzahnung von Umwelt- und Immobilienmanagement bei Bankgebäuden können erhebliche Beiträge für den Klimaschutz geleistet werden. Teilweise werden diese sofort ökonomisch und ökologisch messbar, teilweise ist der ökonomische Gegenwert auch erst in einer langfristigen Perspektive – so zum Beispiel in dem nachhaltigen Wert eines Gebäudes und über den gesellschaftlichen Beitrag eines Unternehmens – voll erkennbar.

Wichtig ist dabei, Chancen rechtzeitig und konsequent zu ergreifen sowie eine entsprechende Grundeinstellung und „Beweglichkeit“ im Immobilienmanagement zu verankern. So, wie bei der Hinzunahme weiterer Flächen für eine gewachsene Mitarbeiterzahl durch klimafreundliche Technologie ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet werden kann, kann andererseits auch gezielt bei der Rückgabe von Flächen der Energieverbrauch eines Unternehmens gesenkt werden. Die aktuelle Marktsituation bietet zudem vielen Mietern ein großes Maß an Flexibilität, um ineffiziente Flächen gegen effiziente zu tauschen.

Die Commerzbank hat sich zum Klimaschutz bekannt und in ihrer Unternehmensführung die entsprechenden Grundlagen geschaffen. Durch Transparenz nach außen, wie zum Beispiel die Einführung eines besonderen CO<sub>2</sub>-Accountings, macht sie ihre Ergebnisse nachvollziehbar. Die Zusammenführung von Commerzbank und Dresdner Bank bietet dabei nicht nur aus Gründen der Flächeneffizienz eine besondere Chance – auch im intellektuellen Kapital beider Häuser liegt weiteres Potenzial für kreative Lösungen.

So können selbst aus zunächst als Restriktionen wahrgenommen Rahmenbedingungen, wie sie strengere Umweltgesetze oder auch monetäre Einsparziele mit sich bringen, positive Impulse für ein im ökologischen und ökonomischen Sinne optimiertes Immobilienmanagement gezogen werden.

Alle Abbildungen stammen aus dem Bericht zur unternehmerischen Verantwortung 2009, der im Internet unter <http://nachhaltigkeit2009.commerzbank.de> zur Verfügung steht.