

Schwerpunkt Unternehmensimmobilien

Wege zu mehr Nachhaltigkeit bei selbstgenutzten Gebäuden

Bei der Finanzierung nachhaltiger Immobilienprojekte nimmt die Berlin Hyp eine Vorreiterrolle ein. Doch nicht nur gegenüber ihren Kunden stellt das Institut hohe Ansprüche an die Umweltverträglichkeit einer Liegenschaft. Auch der unternehmenseigene Immobilienbestand muss ehrgeizigen Nachhaltigkeitszielen gerecht werden. So wurden beziehungsweise werden die beiden Hauptgebäude zahlreichen Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen unterzogen. Des Weiteren ist man bei der Bank davon überzeugt, dass dem „Faktor Mensch“ eine entscheidende Bedeutung auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit zukommt. Im Rahmen einer kürzlich ins Leben gerufenen Kampagne wird deshalb auch der Versuch unternommen, das Energiebewusstsein der Belegschaft weiter zu erhöhen.

Red.

Spätestens seit der Emission des ersten Grünen Pfandbriefs 2015 wird die Berlin Hyp in der Finanzbranche als nachhaltiges Unternehmen wahrgenommen und wurde für seine innovative Lösung zur Finanzierung von Energieeffizienz in Gebäuden sogar als Pionier ausgezeichnet. Tatsächlich gehen die Überlegungen, auf welchen Ebenen unser Unternehmen nachhaltiger gestaltet werden kann, viel weiter zurück.

Herausforderung Klimawandel

Es ist klar: Von einem Tag auf den anderen kann man ein Unternehmen nicht nachhaltig gestalten, es ist ein langer Prozess und hat viel mit Unternehmenskultur zu tun. Die richtungsweisenden Entscheidungen wurden 2013 vom Topmanagement getroffen, und seit 2014 wird das Engagement zur Nachhaltigkeit im Bereich Unternehmensentwicklung systematisch koordiniert und vorangetrieben.

Die Nachhaltigkeitsziele der Berlin Hyp, die Umweltpolitik und Klimastrategie, konkrete Leitlinien für das Anlage- und Kreditgeschäft sowie die Personalpolitik setzen für alle Mitarbeiter einen verbindlichen Orientierungsrahmen für ein verantwortungsbewusstes Handeln und schaffen damit bereits eine solide Basis für eine nachhaltige Unternehmensführung in allen Geschäftsbereichen.

Als eine der wichtigsten Herausforderungen unserer Zeit gilt der Klimawandel, der unter anderem auch durch die Emissionen im Zusammenhang mit Energie- und Wärmeerzeugung forciert wird. Weltweit sind Gebäude für 30 bis 40 Prozent des gesamten Energiebedarfs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Diese Zahlen verdeutlichen die Verantwortung, die wir als Investoren, Bauherren, Immobilienfinanzierer, Eigentümer und Mieter tragen.

Sensibel für indirekte Umweltaspekte

Nicht zuletzt aufgrund der langen Nutzungsphasen von Immobilien hat sich die ergänzende Berücksichtigung von indirekten Umweltaspekten in der Immobilienfinanzierung zu einem wichtigen Aspekt entwickelt, unter anderem um die Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten und eine dauerhafte Werthaltigkeit des Engagements sicherzustellen. So widmen wir der Produktökologie, einer indirekten Umweltwirkung unserer Tätigkeit, zunehmend besondere Aufmerksamkeit. Mit der Finanzierung von Green Buildings trägt die

Berlin Hyp aktiv zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. Im Vergleich zu konventionellen Gebäuden belaufen sich die Einsparungen von Green Buildings im Schnitt auf 30 Prozent. Zudem sinken der Wasserverbrauch sowie die Instandhaltungskosten. Gewerbeimmobilien sind trotz geringer Anteile am gesamten Gebäudebestand kritisch für das Erreichen der Klimaschutzziele (siehe Abbildung). Die Berlin Hyp selbst ist Eigentümer und Nutzer zweier Büroimmobilien in Berlin-Tiergarten, von denen eines aufgrund seines Alters auch die eine oder andere Herausforderung mit sich bringt.

Schlüsselrolle für Gewerbeimmobilien

Da die ökologischen Auswirkungen unseres Geschäftsbetriebs so gering wie möglich gehalten werden sollen, stellen wir zunehmend hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit unserer unternehmenseigenen Immobilien und nutzen die Potenziale, die in den Bürogebäuden stecken. Seit 2013 gehören zahlreiche strategische Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung der Nachhaltigkeit unserer selbstgenutzten Gebäude zu unserem Nachhaltigkeitsprogramm. Nachdem bereits 2011 insgesamt 111 Solarmodule mit einer Nennleistung von 26794 Kilowatt-Peak (kWp) in Summe auf den Dächern der beiden Gebäude des Hauptsitzes installiert wurden, startete 2013 ein auf mehrere Jahre angelegtes Energiemanagementprojekt mit weiteren aufeinander aufbauenden Maßnahmen aus unserem Umweltprogramm, die auf die Reduzierung des Energieverbrauches und der damit verbundenen Emissionen abzielt.

Umfangreicher Maßnahmenkatalog

Das Gebäude der Berlin Hyp in der Budapester Straße 1 wurde beziehungsweise wird folgenden Maßnahmen unterzogen:

- In den vier Aufzügen des Gebäudes wurden 2013 regenerative Antriebe

Der Autor

Sascha Klaus

Vorsitzender des Vorstands,
Berlin Hyp AG, Berlin



eingebaut. Bei diesen Antrieben funktioniert der Motor unter bestimmten Lastbedingungen wie ein Generator und produziert Strom.

- Die Kältemaschinen und Rückkühler wurden erneuert.
- Die Heizungsinfrastruktur wird nach und nach mit einer modernen Dämmung versehen.

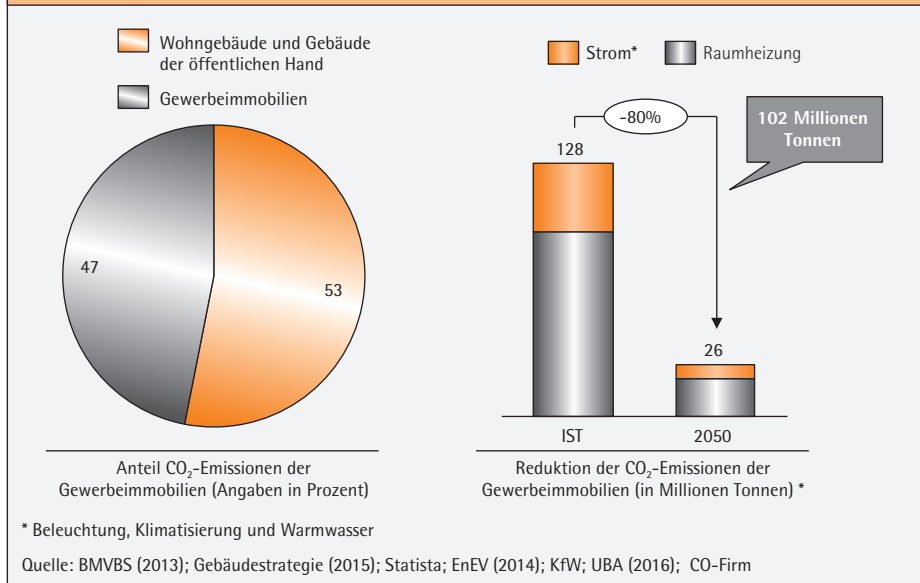
Darüber hinaus werden aktuell in den Gebäuden in der Budapester Straße 1 und Corneliusstraße 7 die aktiven Oxy-Reduct-Anlagen (Brandvermeidung) gegen eine passive Anlage mit umweltfreundlichen Löschmitteln ausgetauscht. Auch werden alle Leuchtmittel sukzessive gegen energieeffizientere LEDs ersetzt. Führt man sich vor Augen, dass die Lebenszykluskosten die größten finanziellen Aufwendungen darstellen, wird verständlich, dass sich in der energieeffizienten Bewirtschaftung einer Immobilie enorme Einsparpotenziale zeigen. Daher und um unsere Umweltleistung weiter zu verbessern, haben wir uns im letzten Jahr ein ehrgeiziges Ziel gesetzt und auch erreicht: Die Einführung eines Umweltmanagementsystems, welches den kontinuierlichen Verbesserungsprozess unterstützt.

Aufklärung und Einbindung der Mitarbeiter

Bewusst wurde dabei die Entscheidung für eine Validierung nach der strengen europäischen Norm Eco-Management and Audit Scheme (EMAS) getroffen, die sich vor allem durch die Forderung nach einer starken Aufklärung und Einbindung der Mitarbeiter in das Umweltmanagement von den national gängigen Normen abhebt. Grundlage für ein erfolgreiches Umweltmanagementsystem ist die Transparenz der Verbräuche. Um hier weitere Erfolge zu erreichen, wird in diesem Jahr eine digitale Analyse des Lastgangs der Berlin Hyp durchgeführt, sodass in kurzen Zeitabständen aussagekräftige Daten als Grundlage für weitere notwendige Anpassungen vorliegen.

Nur wenn das gesamte Unternehmen die Nachhaltigkeit fest im Kern hat, kann man das Thema erfolgreich voranbringen. Deshalb ist es wichtig, dass die Nachhaltigkeitsstrategie von der Belegschaft verstanden und mitgetragen wird, denn je tiefgreifender die Maßnahmen, desto nachhaltiger verändern sie unsere Unternehmenskultur. Auch

Benötigte CO₂-Einsparungen zur Erreichung des 80-Prozent-Reduktionsziels der Bundesregierung



die Frage, ob das Potenzial einer nachhaltigen Immobilie effektiv ausgeschöpft und genutzt wird, hängt zuletzt vom Nutzer und seinem Verhalten ab. Im Rahmen unseres Umweltmanagements haben wir 2016 entsprechend den „Faktor Mensch“ in den Fokus der Betrachtung gerückt.

Fakt ist, dass der bewusste Umgang mit Energie am Arbeitsplatz zu einer erheblichen Reduzierung des Strom- und Wärmeverbrauchs führen kann. Fachleute beziffern das Energieeinsparpotenzial des „Faktor Mensch“ in Verwaltungen oder Unternehmen der Dienstleistungsbranche je nach individuellen Gegebenheiten auf bis zu 15 Prozent bei Strom und bis zu 20 Prozent bei der Wärme. Die Berlin Hyp möchte diese verhaltensbezogenen Energieeinsparpotenziale in ihren Gebäuden heben, ohne dass die Beschäftigten dabei das Gefühl haben, auf Komfort verzichten zu müssen.

Die Macht der Gewohnheit

Für dieses Vorhaben wurden bereits im vergangenen Jahr starke Partner mit einem bewährten und mehrfach ausgezeichneten Konzept ins Boot geholt: Tom Küster von der EnergieAgentur.NRW und Dr. Cornelis Rasmussen von Rasmusen Changes. Gemeinsam mit ihnen hat ein Team von Mitarbeitern aus verschiedenen Bereichen unseres Unternehmens eine interne Informations- und Motivationskampagne vorbereitet, die „mission E“ der Berlin Hyp. Das „E“ steht dabei für Energie, Effizienz, Einsparung, Emission

und für das Engagement jedes und jeder Einzelnen, das aus unserer Sicht erforderlich ist, um den Strom- und Wärmeverbrauch weiter zu reduzieren.

Das zentrale Anliegen der „mission E“ ist das Hinterfragen unbewusster Gewohnheiten, denn die Macht der Gewohnheit ist der häufigste Grund für unnötig hohen Energieverbrauch. Die hausinterne Kampagne startete am 9. Januar 2017 mit einem Aktionstag am Standort Berlin und wird die rund 560 Beschäftigten auch an den übrigen Standorten über einen geplanten Zeitraum von zwei Jahren mit vielfältigen Aktionen für ein energiebewussteres Verhalten im Unternehmen, aber auch privat sensibilisieren. Dabei ist es natürlich vorteilhaft, dass die Kampagne für unser Haus von unseren eigenen Mitarbeitern erarbeitet wurde und auch weiterentwickelt wird.

Die Mitarbeiter kennen ihre eigenen Gewohnheiten und die ihrer Kollegen am besten und setzen genau da an, wo in unserem Unternehmen das Potenzial schlummert. Der Auftakt der „mission E“ hat uns gezeigt, wie wichtig und lohnend es ist, das Thema „Macht der Gewohnheit“ im Umgang mit Strom und Wärme in das Bewusstsein der Beschäftigten zu rücken. Die vielfältigen Aktionen an dem Tag erzielten eine erfreuliche hohe Resonanz und führten dazu, dass das Kampagnenteam eine Flut von Fragen zu weiteren „möglichen Irrtümern“ oder Stromspartipps erreichte, die allein für die nächsten Wochen die regelmäßige interne Kommunikation zur „mission E“ der Berlin Hyp auslasten wird.