

**EBS-Konferenz am 27. Februar 2009**  
**Statement Dr. Knut Zschiedrich**

Energie und Immobilien gehören essentiell zusammen. Das sagt schon das Wort „Ökonomie“: die Silbe „oikos“ bedeutet nämlich beides – Haus und Herdfeuer. Und der Mensch braucht auch beides: vier Wände, ein Dach über dem Kopf und eine energetische Grundversorgung dieser Immobilie – und dies alles aus einer anthropologisch existentiellen Notwendigkeit heraus. Denn der Mensch ist ein Mängelwesen.

Wenn wir also von der zukünftig essentiellen Partnerschaft von Immobilie und Energie sprechen, dann kehren wir zurück zur *conditio humana*, zu den Existenzbedingungen und den Lebensnotwendigkeiten des Menschen auf dieser Erde.

Die Besinnung auf solche Grundfragen und die Erinnerung damit verbundener Antworten ist gerade in der heutigen Zeit allgemeiner Orientierungslosigkeit und sich rasend schnell wandelnder gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen hilfreich. Nicht zuletzt im Blick auf die Energiebranche. Denn die, nicht nur die deutsche, befindet sich in einem grundlegenden Umbruch der vor allem die bisherige Geschäftsgrundlage in Frage stellt.

Die Unternehmen sehen sich konfrontiert mit einem zunächst unauflösbar erscheinenden Widerspruch: Können wir als Produzenten von Energie trotz notwendiger und berechtigter Forderungen nach effizienter Energienutzung noch wirtschaftlich arbeiten?

Ein energiepolitisches Zieldreieck aus Wirtschaftlichkeit, Umweltschutz und Versorgungssicherheit ist insofern die „conditio sine qua non“ der Energiewirtschaft in der absehbaren Zukunft. Innerhalb dieses Zielrasters wird es nicht zuletzt darum gehen, energetische Dienstleistungen und Dienstleistungspakete für den Verbraucher zu schnüren – für den privaten Haushalt ebenso wie für den kommunalen Abnehmer oder den industriellen Großabnehmer. Alle wollen eine preiswerte, zuverlässige und umweltschonende Versorgung.

Wenn wir die Frage nach den Zielen der Energiewirtschaft also herunter brechen auf die essentielle Frage des Wirtschaftens überhaupt – so kann die nur lauten: Wie kann es gelingen, unter den Bedingungen dieser Welt und in dieser Zeit das menschliche Grundbedürfnis nach Energie zu befriedigen?

Doch werfen wir zunächst einen Blick auf den unternehmerischen Alltag im Energiekonzern.

Auf der einen Seite haben wir die Forderung der Shareholder in einem liberalisierten Markt nach Absatz- und Umsatzwachstum; andererseits die offensichtlich vernünftige Forderung nach einem effizienteren Umgang mit Energie. Offensichtlich vernünftig, weil es keinen besseren Ansatz gibt, Klimaschutz, Ressourcenschutz und Importunabhängigkeit zu verbessern und gleichzeitig ein Steigen der Kosten für den Energieverbraucher zu bremsen. Auf diese Frage gäbe es prinzipiell zwei Antworten. Die einfache – und nicht umsetzbare – lautet: Wir erhöhen die Preise und versuchen über eine größere Marge, den Volumenverlust wettzumachen. Das ist in unserem Markt so nicht umsetzbar. Und: Preisanpassungen können alleine keine Lösung

darstellen. Und wir sind uns doch einig: auf dem globalen Energiemarkt wird es nach Überwindung der aktuellen Krise weitere Preissteigerungen für Energieträger geben, denn Energie ist ein knappes Gut, das auf den Märkten der Welt entsprechende Preise zu erzielen imstande ist. An dieser Entwicklung führt kein Weg vorbei, ob wir das wollen oder nicht. Es gibt aber einen anderen Weg, der von uns Energieversorgern zukunftsfähig weiterzuentwickeln ist. Wir müssen Energie zum Dienstleistungsprodukt entwickeln, damit den Wertschöpfungsanteil erhöhen und aus Energieproduzenten Energie-Dienstleister machen.

Das Thema ist nicht neu: Wir haben bereits über Jahre hinweg unsere Energiedienstleistungen über alle Segmente hinweg weiterentwickelt. Der Erfolg war jedoch recht unterschiedlich und hat die Erkenntnis bestätigt, dass nicht alleine das Umweltbewusstsein von Unternehmen, unseren Kunden, sondern primär Geld die wesentliche Triebfeder für aktives Handeln bleibt. Auf unser Thema übertragen heißt das: Treiber für Energieeffizienzmaßnahmen sind zuallererst Kosteneinsparungen. Angesichts zwischenzeitlich sehr niedriger Energiepreise stellten Energiedienstleistungen einen sehr schwer zu entwickelnden Markt dar.

In Anbetracht bescheidener Konjunkturaussichten werden Industrie, Mittelstand oder Immobilienwirtschaft kaum bereit sein, mehr als notwendig zu investieren – jedenfalls bei Payback-Perioden jenseits eines halben Jahres. Dennoch ist die Situation für Energieeffizienz in Industrie und Immobilienwirtschaft heute durchaus günstig: Denn Geschäftsaussichten, Kostendruck und die Entwicklung der Energiepreise bringen die Kunden und Unternehmen wieder dazu, sich den enormen Kostensenkungspotenzialen zuzuwenden, die in der Energieeffizienz liegen. Unsere Berater und Dienstleistungstöchter

spüren das unmittelbar. Wir machen aktuell die Erfahrung, dass unsere Kunden Konzepte, die wir vor Jahren erstellt haben, wieder aus der Schublade holen und auf uns zukommen mit der Bitte, diese Maßnahmen nun umzusetzen.

Um diese Marktbewegung angemessen zu begleiten, haben wir bei RWE bereits einige Veränderungen vorgenommen. Und an diesen Maßnahmen kann man erkennen, welches Potenzial wir Energiedienstleistungen zumessen: Zum einen haben wir ein 150 Millionen schweres Kommunikations- und Beratungspaket aufgelegt. Es soll helfen, die Fäden aus Information, Angebot, Wissen um Fördermöglichkeiten und technische Beratung zusammenzuspinnen.

Zum anderen haben wir aber auch begonnen, entsprechende Strukturen zu schaffen, um über alle Segmente ein marktfähiges Angebot an Dienstleistungen zu schaffen - zum Beispiel mit der Gründung eines Energiedienstleistungsunternehmens als Tochter der RWE Westfalen-Weser-Ems AG vornehmlich für die Immobilienbranche. Ein wesentliches Tätigkeitsfeld, das wir hier sehen, sind öffentliche Gebäude.

Wir stehen der Thematik Energieeffizienz – auf der Produzenten- und Nutzerseite – positiv gegenüber. Wichtig ist uns dabei allerdings, dass mit Augenmass vorgegangen wird. Was heißt das? Die Steigerung der Energieeffizienz muss immer mit dem Blick auf die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit erfolgen. Dort, wo die größten Potenziale vorliegen, muss der Hebel angesetzt werden. Die Förderung von erneuerbaren Energien bei der Strom- und Wärmeerzeugung darf nicht wahllos erfolgen – die Entwicklung bei der Photovoltaik ist hier sicher ein Negativ-Beispiel.

Wichtige Stützpfeiler der Energieversorgung in Deutschland – Kohleverstromung und CO<sub>2</sub>-freie Kernkraftwerke – dürfen nicht verteufelt werden. Die CCS-Technologie bietet hier die Möglichkeit, unsere Abhängigkeit von Energieimporten nicht weiter zu erhöhen. Eine Verlängerung der Laufzeit der KKWs schafft „Luft“ für den sukzessiven Auf- und Ausbau von Kraftwerken die auf erneuerbaren Energien basieren.

Zurück zu Immobilien. Die öffentliche Hand und insbesondere die Kommunen sind Besitzer und Nutzer zahlreicher Liegenschaften, die zu einem hohen Anteil aus der unmittelbaren oder späteren Nachkriegszeit stammen und seitdem kaum energetische Optimierungsmaßnahmen gesehen haben. Hier verhinderte die kameralistische Haushaltsführung Sanierungsinvestitionen genau so, wie es das Mieter-Vermieter-Dilemma in der Wohnungswirtschaft getan hat.

Die Bewirtschaftungen der Immobilien belasten die Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden mit jährlichen Energiekosten von rund 3,5 Mrd. €. Dabei könnten die öffentlichen Haushalte allein durch den Einsatz spezialisierter Dienstleister bis 2016 jährlich bis zu 300 Mio. € an Energiekosten einsparen. Dies gilt insbesondere für die 120.000 Schulen, Justizvollzugsanstalten und Verwaltungsgebäude, die sich aufgrund ihrer Größe besonders für Energie-Contracting eignen.

Einsparpotenziale von Städten und Kommunen beschränken sich dabei nicht auf das Energiemanagement einzelner Gebäude. Würde man die Lebenszeit-Zykluskosten-Betrachtung auf den energetischen Betrieb ganzer Städte übertragen, erhielte man Ansatzpunkte für ein integrales kommunales Energiemanagement, welches neben der systematischen

Erfassung, Steuerung und Kontrolle des Energieeinsatzes zudem im fortwährenden Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen, Stadtbaudezernaten, Architekten, etc. zur Sammlung und Nutzung von Erfahrungen stehen würde.

Zurzeit bedient sich jedoch nur rund ein Zehntel der deutschen Städte standardisierter und vereinheitlichter Datenerfassungssysteme als Grundlage für den Ausbau nachhaltiger Energienutzung. Ein integrales System zur energetischen Optimierung von Städten und Gemeinden existiert bislang nicht. So versäumte auch der Staat auf allen Ebenen und in mancherlei Hinsicht die Realisierung erheblicher Einsparungspotenziale. Das nun beschlossene Konjunkturprogramm der Bundesregierung wird diesen Markt mit Sicherheit deutlich beleben, da wesentliche Teile den Kommunen als Investitionsmittel zufließen wird.

Die Versäumnisse sind aber nicht nur bei der öffentlichen Hand zu verzeichnen. Auch die großen Industrieunternehmen, mit ihren komplexen Immobilienportfolien einerseits und ihren Industrieanlagen andererseits, haben nach wie vor Optimierungsbedarf. Dies in durchaus vergleichbarer Art und Weise, wie ich dies gerade vom Management her gesehen beim Immobilienbestand der Kommunen versucht habe, aufzuzeigen.

Last not least und als Dritter im Bunde kommen natürlich die großen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbestandhalter in Betracht. Auch dort gibt es Möglichkeiten der effizienteren Nutzung von Energie. Fingerzeige auf die Unterlassungen und Fehler des jeweils anderen erscheinen aber weniger hilfreich, als gemeinsam Hand anzulegen, um in Zeiten sinkender Energiesicherheit und wachsender ökologischer

Gefahren alle Beteiligten auch in der Immobilienwirtschaft auf einen nachhaltigen Weg zu setzen. Vor dem Hintergrund der ungunstigen Gemengelage aus Marktträgheit, politischer Agitation und staatlichen Versäumnissen kann der Marsch leicht in die falsche Richtung gehen.

In Zeiten wichtiger Weichenstellungen jedoch wäre ein Schulterschluss aller Beteiligten vonnöten. So ist zum Beispiel die Einführung von Qualitätsstandards zur Sicherung ökologischer und energetischer Nachhaltigkeit durchaus ohne obrigkeitliche Bevormundung, letztinstanzlich jedoch nur mithilfe staatlicher Gesetzgebung zu verwirklichen. Der Kompromiss liegt in einem schrittweisen Vorgehen, bei welchem es lokalen Bau- und Umweltbehörden zukäme, Form und Inhalt von Gesetzesentwürfen weitestgehend autonom doch bei ständigem Austausch mit der Immobilienwirtschaft, Architektenkammern, Ingenieurbüros, Städteplanern und uns, den Energieversorgern, auszugestalten. Subsidiarität greift auf mehrfache Weise vorteilhaft in den energetischen Umbau der Immobilienwirtschaft ein.

Wichtig wäre, über betriebswirtschaftliche und administrative Grundlagen kommunale Umwelt- und Energieeffizienzsysteme zu schaffen. Bei dieser Aufgabe stehen vor allem Budgetfragen, aber noch mehr Zuständigkeitsprobleme und Abgrenzungsfragen im Vordergrund – städtische Ämter versus Landesbehörden, Luftemissionsschutz und der Handel mit Verschmutzungsrechten an Spezialbörsen, Bodenverunreinigungen/Altlasten-Kataster, zentrale versus dezentrale Energieversorgungssysteme etc. Für all das gibt es Verbände, Interessensforen und Beratungszentren, denen man sich sinnvoll bedienen kann – wenn man in der Lage ist, sich in diesem Dschungel sinnvoll zu orientieren.

Ein konkretes Beispiel dieses Dschungels aus Sicht eines Energiemanagers will ich Ihnen nicht vorenthalten. In Amerika versucht z. B. das Green Building Council Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsregeln über die Grenzen der Bundesstaaten hinweg mit dem LEED (Leadership in Energy und Environmental Design) zu standardisieren. Jenseits des Atlantiks gibt es nämlich noch keine verbindlichen Normen, die sich am Thema Energieeffizienz versuchen. Dort bietet sich ein Experimentierfeld unterschiedlichster Art für Profis unterschiedlichster Qualität – Ergebnis: offen. In Deutschland geschieht das Gegenteil. Hier gibt es zu viele Normen. Und die müssen vereinheitlicht werden, damit sie auch sinnvoll und effizient wirken können. Mit dem Nachhaltigkeitszertifikat der „Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“, der mehr als 400 Unternehmen und Personen angehören, sollen denn die bestehenden DIN-Normen auch in ein ganzheitliches System eingebracht werden.

In beiden Ländern steht hinter den Zertifikaten der Versuch, die Umweltverträglichkeit der Baumaterialien, der Bauprozesse und des laufenden Betriebs zu gestalten bzw. zu erhöhen. Dabei stehen Energieeffizienz, Ressourcenschutz, Wohn- und Arbeitsgesundheit sowie Risikominimierung und Wertstabilität im Fokus. Das Zertifikat soll den jeweiligen Qualitätsstand dokumentieren.

Für diesen Prozess sind Auditoren vorgesehen, die in Amerika vom Green Building Council und in Deutschland von der DGNB akkreditiert werden. Sie begleiten den Bauherren beim Neubau oder Umbau oder Sanierung und erstellen eine Planungs- und Bau begleitende Dokumentation nach vorgegebenen Richtlinien. Danach erfolgen eine



Konformitätsprüfung und die Erteilung des Zertifikats. Die Messlatte bei der Vergabe des Gütesiegels orientiert sich am heutigen Stand der Technik und einem integralen Planungsansatz, der die Ziele des nachhaltigen Bauens aufnimmt.

Was aber ist nachhaltiges Bauen?

Bereits die allgemein anerkannte Brundtland-Definition dokumentiert die Widersprüche des Systems. Nicht nur die Bedürfnisse künftiger Generationen für eine lebenswerte Welt in unserem Kulturkreis sollen berücksichtigt werden, sondern ausdrücklich werden die gegenwärtigen und die zukünftigen Bedürfnisse der Ärmsten dieser Welt miteinbezogen. Die UNO wiederum bekennt sich einerseits ausdrücklich zur Brundtland-Definition, konterkariert den Ansatz aber gleichzeitig durch widersprüchliche Strategien: Gleichberechtigt nebeneinander stehen die Forderungen zum weltweiten Klimaschutz, aber auch die Autonomie aller Staaten dieser Erde in ihrem Streben nach wirtschaftlichen Wohlstand.

Hinzu kommt, dass das gesamte Zertifizierungsfeld rein technikbestimmt ist. So kommt auch ein großer Teil der Gründungsmitglieder der DGNB aus der Bau, Baustoff- und Chemieindustrie. Die technische Dominanz des DGNB-Zertifikats kommt auch darin zum Ausdruck, dass die eigentlichen immobilienwirtschaftlichen Aspekte wie die Lage, die sozioökonomische Nachhaltigkeit, die Vermietbarkeit, die Risiken am Mikrostandort, die Akzeptanz des Objekts am Standort, Verhältnisse, Image, nur unzureichend in die Bewertung einfließen. Die Zertifikate spiegeln wirtschaftliche und sozio-ökonomische Qualitäten nur wieder, insofern sie technisch messbar und quantifizierbar sind, darunter Luftraumqualität, thermische, akustische und visuelle Qualitäten.

Hier öffnet sich ein Dilemma zwischen Ökonomie und Ökologie. Auf der technisch-ökologischen Seite gibt es in Deutschland einen großen Angebotsmarkt an hochwertigen Produkten und Dienstleistungen. Aber es gibt nur einen verhältnismäßig kleinen Nachfragemarkt nach solchen Produkten und Dienstleistungen, sofern sie nicht subventioniert oder rechtlich zwingend vorgeschrieben werden. Außerdem geht die Nachfrageseite, zumindest in hochpreisigen Segmenten davon aus, mit dem Investment oder der Anmietung von 1A-Immobilien bereits nachhaltige Produkte in Anspruch zu nehmen.

Insgesamt zeigt sich ein kommunikatives Problem zwischen technisch-funktionalen Problemlösungsangeboten einerseits und der stringent nach kaufmännischen Vorgaben handelnden Nachfrageseite.

Das sind nur einige Beispiele aus der täglichen Frage der Energieeffizienz und des nachhaltigen Bauens, die uns auch als Energieversorger nachdenklich und Kopf schütteln machen. Wir sind halt Energiefachleute – und keine Bau- oder Immobilien-Professionals.

Die Frage der Nachhaltigkeit und des nachhaltigen Bauens hat internationale, ja globale Dimensionen. Insofern wäre gerade beim Blick auf die Vergleichbarkeit die Internationalisierung bestimmter Messstandards fraglos hilfreich.

Deutschland, auch da gibt es keine Zweifel, ist bei aller Kritik weltweit einer der fortschrittlichsten Nutzer von Energie – seit neuestem angetrieben von der Klimapolitik der Bundesregierung; zum großen Teil aber befördert durch Ölpreisschocks und dem Streben nach möglichst

wettbewerbsfähiger Industrieproduktion und Kosteneffizienz. Und so erscheint es erstaunlich, dass noch längst nicht alle Fäden für einen effizienten Umgang mit Energie – egal in welchem Sektor – zusammengesponnen sind. Dass es immer noch auch erheblichen Einsatzes bedarf, die notwendigen Informationen unter die Adressaten zu bringen – den notwendigen Bewusstseinswandel zu erzeugen damit die richtigen Schritte eingeleitet werden.

Wir – RWE – sind mit unserem 150-Millionen-EUR-Energieeffizienz-Programm vorangegangen. Mit der Ideenschmiede „ENRESO 2020“ als ein Bestandteil dieses Programms soll ein wichtiger Beitrag für Klimaschutz und Ressourcenerhaltung erbracht werden. ENRESO 2020 versteht sich als ausgewählter „Think Tank“ nicht nur von Energie- und Immobilienexperten, sondern auch von Wissenschaftlern und Publizisten. Die Abkürzung des vollen Namens „Energy – Real Estate – Economy – Society“ gilt dabei als Programm.

Der Umgang mit Energie, deren Produktion, Verteilung und Nutzung ist das Zukunftsthema schlechthin und dies überall auf der Welt. Gerade deshalb ist es das Ziel von ENRESO 2020 zusammen mit Experten aus den verschiedenen Bereichen konkrete Lösungen und Dienstleistungsprojekte für Energienutzer zu entwickeln. Im Zentrum steht dabei die Frage der Energieeffizienz in Immobilien.

Das 150-Millionen-EUR-Energieeffizienz-Programm von RWE umfasst noch mehr. So geht es bspw. um zukunftsweisende Lösungen zur intelligenten Vernetzung und Steuerung von dezentralen Kraftwerken zu entwickeln, kurz „virtuelle Kraftwerke“. Aber auch, um aktuell erst einmal den Boden zu bereiten für die Akzeptanz von Energiedienstleistungen.

Was bei der großen Industrie schon längst zu einer etablierten Contracting-Branche geführt hat – nämlich die Erkenntnis über die enormen wirtschaftlichen Potenziale von Energiedienstleistungen setzt sich so langsam auch in der Immobilienwirtschaft durch.

Und – begleitet durch wohlgeleitet vernünftige politische und gesetzliche Rahmenbedingungen – scheint mir der Weg mit Energie als Dienstleistung ein guter, gangbarer und vernünftiger Weg für eine nachhaltige Ausrichtung.