

FIT FÜR DIE ZUKUNFT? DES HANDELS NEUE PFLICHTEN UND CHANCEN

Nachhaltiges Management in Zeiten größter Herausforderungen



Uwe Großmann

Alle können die Kosten für Strom und Wärme zweistellig senken



Etliche Handelsunternehmen beklagen hohe Energiekosten und strengere Umweltregeln für den Betrieb ihrer Immobilien. meteoviva liefert dafür Antworten: Die digitalen Lösungen optimieren den Energieverbrauch und die Klimabilanz von Verkaufsflächen weltweit – und das von allein.

Die fortschreitende Digitalisierung, sich schnell ändernde Kundenbedürfnisse, neue Pflichten zur Nachhaltigkeit und der anhaltende Preisdruck – der Transformationsprozess, in dem sich der Handel befindet, ist vielschichtig. Um im Wandel zu bestehen, gilt es, mehr und mehr vernetzt zu denken. Digitalisierung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit greifen besonders gut ineinander, wenn es um den effizienten und möglichst klimaverträglichen Betrieb einer Handelsimmobilie geht. Dabei ist ein Denken über den gesamten Lebenszyklus eines Objekts hinweg für ein profitables Geschäft erforderlich.

Energiekosten der Verkaufsflächen in den Griff bekommen

Eine der wichtigsten Stellschrauben sind dabei die Betriebskosten. Der Energieverbrauch für Strom und Wärme eines mittelgroßen Shopping Centers liegt bei durchschnittlich 150 kWh pro Quadratmeter.

Laut einer aktuellen EHI-Studie sind die Klimatisierung und Lüftung im Nonfood-Bereich mit 28 Prozent der zweitgrößte Stromverbraucher nach der Beleuchtung. Hinzu kommt noch die Wärmeerzeugung. Das alles belastet nicht nur das Betriebskostenbudget, sondern verursacht auch enorme Treibhausgasemissionen.

Wissen ist Macht – Daten erst recht

Doch wie lässt sich der Energieverbrauch dauerhaft reduzieren, ohne Kompromisse beim Klima im Shopping Center zu machen? Bekanntlich hat die Raumluftqualität enorme Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und Kundenverweildauer. In der Praxis funktioniert das sehr gut mit datengestützten Technologien, die gebäuderelevante Daten sammeln, intelligent miteinander verknüpfen und so die Performance von Immobilien optimieren. Die Technologie von meteoviva berücksichtigt zum Beispiel Gebäudedaten und die Anforderungen der Eigentümer bzw. Mieter an Luftwechsel und Raumklima, um die Anlagentechnik mithilfe von digitalen Prozessen und Algorithmen vorausschauend zu steuern. Für die Optimierung wird ein digitales Simulationsmodell des Gebäudes erstellt, ein sogenannter digitaler Zwilling. Ob CO₂-Emissionen senken, Energiekosten minimieren oder extreme Raumklimastabilität sicherstellen – verschiedene Zielgrößen lassen sich in der Optimierung berücksichtigen.

Amortisation bereits nach weniger als zwei Jahren

Ein auf Basis von künstlicher Intelligenz (KI) und Simulationsmodellen gesteuerter Gebäude-

betrieb ist längst kein Hexenwerk mehr. Unsere digitalen Lösungen sind mit vielen verfügbaren Gebäudesystemen kompatibel. Zusätzliche Hardware wird nicht benötigt. Sie kann also direkt im laufenden Betrieb integriert werden. In der Praxis lassen sich mit dem System von meteoviva in Büroimmobilien mit angeschlossenen Handelsflächen bis zu 40 Prozent der Betriebskosten für Heizung, Kühlung und Lüftung einsparen. Auch bei reinen Handelsimmobilien sind Einsparungen im zweistelligen Prozentbereich Standard. Aufgrund der erzielten Einsparungen rentiert sich die Anschaffung zudem schnell. Im Berliner Shopping Center „Das Schloss“ lag die Amortisationszeit der meteoviva Investition bei nur 1,3 Jahren.

Daten effizient nutzen

Ist das Computermodell einmal erstellt und eine digitale Verbindung zum Gebäude hergestellt, lassen sich das Modell und die generierten Daten über den gesamten Lebenszyklus hinweg für verschiedene andere Anwendungen nutzen. Dazu zählen etwa das technische Monitoring und Energiemanagement. Die in Echtzeit gelieferten Daten ermöglichen es, Störungen in technischen Anlagen frühzeitig zu identifizieren und Zählerstände und Verbrauchsdaten immer im Blick zu haben. Auch eine optimierte Maßnahmenplanung oder eine Steuerung des Energiebezugs mit dynamischen Stromtarifen ist möglich.

KI statt Excel

Bisher ist die Realität bei Handelsimmobilien indes noch alles andere als smart. Statt Daten in Echtzeit zu analysieren, werden Energieverbrauchsdaten von vielen Immobilien weiterhin überwiegend händisch in Excel-Tabellen gesammelt. Störungen im Gebäudebetrieb werden nur manuell erfasst, oft nach mühseliger Suche nach den Fehlerquellen. All das kostet nicht nur unnötig personelle Ressourcen. Eine unvollständige, veraltete oder fehlerhafte Datenlage macht einen dauerhaft effizienten Betrieb von Handelsimmobilien sowie ein aussagekräftiges ESG-Reporting beinahe unmöglich. In 70 Prozent aller gewerblichen Objekte werden Verbrauchsdaten noch manuell erfasst. Das kostet unnötig Zeit und personelle Ressourcen.

Daten mieten und Energiekosten sparen

Vernetzt zu denken, bedarf keiner hohen Investitionskosten. Waren die Nutzung von KI und eine modellgestützte Betriebsoptimierung bislang nur für große Handelsobjekte wie Shopping Center attraktiv, lassen sich mittlerweile auch kleinere Gebäude mit Plug-&-Play Lösungen unkompliziert und schnell energetisch optimieren. Die smarten Lösungen werden oft zudem als Mietmodell angeboten. Dadurch können die Eigentümer ihren Bestand schrittweise an neue digitale Prozesse anpassen.

Foto: Deko Immobilien.



„Das Schloss“ in Berlin – die digitale Lösung von meteoviva verwandelte das 41.329 m² große Shoppingcenter in ein smarteres und nachhaltigeres Gebäude.

ZUR PERSON

Uwe Großmann ist Geschäftsführer der meteoviva GmbH in Aachen. Er verfügt über 30 Jahre Managementenerfahrung in der Gebäudeindustrie, im Energiemarkt und in der Servicepartner-Industrie, zuletzt als Bereichsleiter bei Siemens Building Technologies. Seit 2018 ist er stellvertretender Vorsitzender der Initiative „Energieeffiziente Gebäude“ des BDI.

Smarter Klimaschutz im Shopping Center: „Das Schloss“ in Berlin

In Zeiten steigender Energiekosten und ESG-Vorgaben wird Nachhaltigkeit zum Gamechanger für Handelsimmobilien wie „Das Schloss“ in Berlin. Die intelligente Steuerung von meteoviva ermöglicht hier hohe Einsparungen und gibt wichtige Impulse für den Klimaschutz.

Unterschiedliche Anforderungen an die Gebäudetechnik in einem Shopping Center mit 95 verschiedenen Mietern unter einen Hut zu bekommen und dabei noch Energie einzusparen, ist eine echte Herausforderung. In der Berliner Shoppingmall „Das Schloss“ ist das gelungen. Mehr noch: Sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren am Ende von sinkenden Betriebskosten.

Der optimale Einsatz von Strom und Wärme war lange Zeit ein Nice-to-have für Handelsimmobilien. Das hat sich grundlegend geändert: Sowohl Klimaschutz als auch Energieeffizienz sind zum Must-have geworden, wenn es darum geht, Investitionsobjekte zukunftsfähig zu machen. Dass meteoviva wirkungsvoll Handelsimmobilien zu einem nachhaltigen Smart Building transformieren kann, zeigt das Einkaufszentrum „Das Schloss“ in Berlin. Die Umsetzung erfolgte im Rahmen der strategischen Kooperation mit Deko Immobilien, in deren Gebäudeportfolio sich die 41.329 Quadratmeter große Shoppingmall befindet.

95 Mieter – ein System

Große Mieter von Handelsimmobilien haben meist klare Vorgaben zur Kühlung und zum Luftwechsel ihrer angemieteten Flächen. Das erschwert in der Regel den Einsatz von Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen der Gebäudetechnik. meteoviva berücksichtigt die unterschiedlichen Anforderungen an das Raumklima zusammen mit Gebäudedaten in einem Computermodell, um per Simulation und Optimierung den energieeffizientesten Gesamtbetrieb für jede Gebäudezone vorausschauend zu steuern.

Investition schnell amortisiert

Bereits in den ersten zwölf Monaten konnten mithilfe der intelligenten Steuerung die Energiekosten für Heizen, Kühlen, Lüften um 20 Prozent und der CO₂-Ausstoß um 17 Pro-

zent gesenkt werden. Die Investition hat sich bereits nach kurzer Zeit bezahlt gemacht – die Amortisationszeit lag bei 1,3 Jahren. Auch die Zusammenarbeit mit den Mietern in der Mall lief sehr gut. „Viele Shop- und Restaurantbetreiber waren von vornherein mit im Boot und haben die Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten aktiv unterstützt“, so Timo Marquardt, der zuständige Technische Asset Manager bei Deko Immobilien.

Das Technologieunternehmen meteoviva verbessert mit seinen digitalen Lösungen die Energieeffizienz, Klimabilanz und Wirtschaftlichkeit von Handelsimmobilien.



Foto: Deko Immobilien

Das Schloss in Berlin – 20 Prozent weniger Energiekosten dank intelligenter Steuerung.

WINTERSCHLUSSVERKAUF 2050: FLIP-FLOPS STATT WINTERSTIEFEL?



Sichern Sie die Zukunft Ihrer Immobilien
mit bis zu 40 % CO₂-Einsparung.

Mit Smart-Data-Lösungen ermöglicht meteoviva es Ihnen, bis zu 40 % CO₂-Einsparung in Ihren Gebäuden zu realisieren. Entdecken Sie, wie einfach es sein kann, Ihre Gebäude bis zum Jahr 2050 zukunftsfähig zu machen. Für weniger CO₂-Emission, niedrigere Betriebskosten und mehr Komfort. Handeln Sie jetzt – auch im Sinne unseres Klimas.