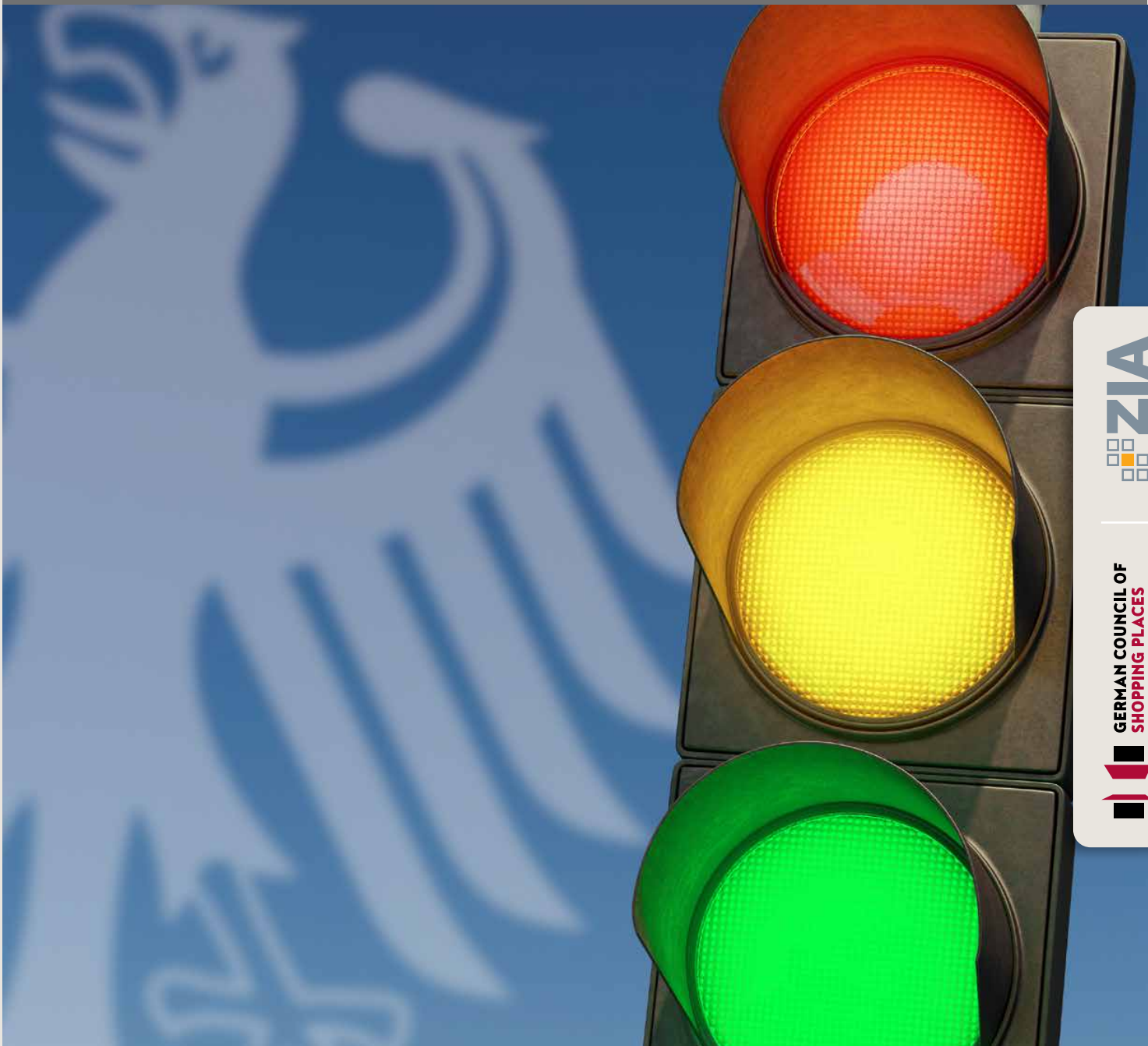


STAND: DEZEMBER 2022

# DOKUMENTATION ÜBERSICHT UND INITIATIVEN DER HANDELSIMMOBILIENBRANCHE ZUR ENERGIEEINSPARUNG



 ZIA

 GERMAN COUNCIL OF  
SHOPPING PLACES

# Grußwort.

Liebe Unternehmerinnen und Unternehmer, sehr geehrte Damen und Herren,

in Zeiten ungekannter Herausforderungen bei der Energieversorgung hat die Bundesregierung eine Vielzahl an Maßnahmen ergriffen, damit Industrie, Gewerbe und privaten Haushalten weiterhin zuverlässig Energie zur Verfügung steht. Einen wichtigen Beitrag zum Gelingen der Maßnahmen leisten die aktuellen Kampagnen und Aufrufe zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung. Daher freue ich mich sehr über die Publikation, die Sie hier in den Händen halten, und möchte die Gelegenheit nutzen, mich für Ihr großes Engagement und Ihre Solidarität zu bedanken.

Wir alle müssen unsere Einsparbemühungen bei Gas und Strom entschieden fortführen. Die Reduktionsziele bei den Verbräuchen sind ambitioniert, aber notwendig. In der vorliegenden Dokumentation finden sich viele hilfreiche Tipps für den Handel, die sich umsetzen lassen und vielfach schon umgesetzt sind, die auch für andere Bereiche relevant sein können - und die wirken. Wie es auf den folgenden Seiten heißt: Um die Versorgungssicherheit nicht zu gefährden, ist ein Beitrag jedes und jeder Einzelnen zur Einsparung von Energie notwendig, damit die Maßnahmen, die wir zur Diversifizierung der Versorgung und zum schnellen Hochlauf der Erneuerbaren Energien ergreifen, uns so schnell es geht aus der aktuellen Krise führen können.

Ich hoffe, dass die Bereitschaft zur Energieeinsparung weiter so hoch bleibt. Und dass diese Broschüre auch dazu beiträgt, eventuell noch vorhandene Potentiale im Handel ausschöpfen zu können. Wenn alle Akteure in Wirtschaft und Gesellschaft ihren Beitrag leisten, können wir gut durch diese Zeit kommen.



Dr. Robert Habeck



Dr. Robert Habeck,  
Stellvertreter des Bundeskanzlers sowie  
Bundesminister für Wirtschaft und  
Klimaschutz  
der Bundesrepublik Deutschland

# Zur Lage.

In den vergangenen zwei Jahren haben der Handel und die Handelsimmobilienwirtschaft massiv unter den vielen Einschränkungen durch Corona-Maßnahmen existenzbedrohend gelitten. Ein in dieser Zeit nahezu ungebremst wachsender Onlinehandel ohne Einschränkungen und die sichtbaren Folgen der Corona-bedingten Geschäftsschließungen haben den lebendigen Innenstädten stark zugesetzt. Die jetzige Energiekrise fordert den Handel und die Handelsimmobilienwirtschaft seit Kriegsbeginn in der Ukraine zusätzlich deutlich heraus. Die sprunghaft gestiegenen Energiekosten haben seit dem späten Frühjahr zu intensiven Planungen und in deren Folge zur Umsetzung von vielfältigen Maßnahmen zur Energieeinsparung mit sichtbarem Erfolg geführt. All diese umfangreichen und langwierigen Arbeiten wurden und werden von unterschiedlichen Experten aus dem gesamten Spektrum der Immobilienwirtschaft, in enger Zusammenarbeit mit Behörden sowie Vertretern aus dem Energiesektor, mit hoher Priorität erbracht.

Die Bereitschaft, einen Beitrag zur gemeinsamen Bewältigung der Energiekrise mit all ihren Herausforderungen zu leisten, ist verbindlich zugesichert. Es bedarf aber auch eines gesellschaftlichen, politischen Konsenses, dass vor dem Hintergrund der starken Verwerfungen der letzten Jahre zu Lasten des Handels- und der Handelsimmobilienwirtschaft, die nötige Luft zum Atmen, die Energie zum Leben, zum Überleben einer lebendigen Handelslandschaft gegeben ist.

Die in dieser Übersicht aufgezeigten Beispiele sind ein aktueller Blick auf die vielen schon angewandten und sich in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen sowie auch diskutierte Schritte, auch wenn deren Realisierung schwierig ist. Dennoch wird unnachlässig über weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs nachgedacht und mit Experten diskutiert.

Gemeinsam werden wir weiterhin einen sichtbaren Beitrag leisten können und dabei immer den Erhalt lebendiger Innenstädte im Blick behalten.

Christine Hager und Dr. Andreas Mattner



Christine Hager,  
GCSP-Vorstandsvorsitzende



Dr. Andreas Mattner,  
Präsident des ZIA



# Grundsätzliches.

Die vom Bundeskabinett am 29.09.2022 angepassten und bereits beschlossenen Energiesparverordnungen bilden den grundsätzlichen Rahmen aller Energiesparmaßnahmen der Handelsimmobilienbranche. Sie bestimmen wesentliche Arbeitsprozesse, Investitionen und Beziehungen der Vertragspartner – dies immer mit dem Fokus auf stabile wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung in Balance mit verantwortungsvollem Umgang mit den Energieressourcen.

Die beiden Verbände, German Council of Shopping Places (GCSP) und der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA), nehmen hier ihre politische und wirtschaftliche Verantwortung wahr und unterstützen in jeglicher Weise die durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geführten Initiativen zu weiteren Möglichkeiten der Energieeinsparung.

Die bereits in den vergangenen Wochen und Monaten durchgeführten Maßnahmen zahlreicher Mitgliedsunternehmen des GCSP und ZIA sind erfolgreich. Wir beabsichtigen weiterhin:

- die begonnenen Maßnahmen konzentriert fortzuführen i.S. genannter wirtschaftlicher und politischer Konsequenzen
- den aktuellen Status als Gesamtleistung zu erfassen, darzustellen und zu kommunizieren
- erzielte positive Effekte zu messen und darzustellen

Bei der objektiven Wertung der erzielten und zu erzielenden Effekte zur Energieeinsparung ist zu beachten, dass die überwiegende Mehrzahl der Handelsimmobilien baulich und energetisch auf aktuellem und energieeffizientem Stand sind.

## Ehrgeizige Ziele gemeinsam erreichen

Die großen Handelsimmobilienbetreiber in Deutschland haben sich bereits seit Jahren ehrgeizige Ziele gesetzt und den Energieverbrauch durch Modernisierungen und Investitionen in die Gebäudetechnik und -ausstattung nachhaltig deutlich gesenkt, weitere Reduzierungen sind in Planung und Umsetzung. Im Rahmen der Energiekrise wurden jetzt noch zusätzliche Maßnahmen ergriffen, um den Verbrauch kurzfristig zusätzlich zu senken. Shopping Center sind in der Regel mit leistungsfähiger Gebäudeleittechnik ausgestattet, die es erlauben, die Verbräuche sehr genau zu steuern und zu überwachen. Nachhaltigkeitsziele, insbesondere der börsennotierten Konzerne, sind transparent und auch aus der ökonomisch/strategischen Perspektive alternativlos.

## Rechtliche Rahmenbedingungen beachten

Alle weiterführenden Maßnahmen der Energieeinsparung müssen auch mietvertragliche, arbeitsrechtliche Bewertungen und weitergehende rechtliche Bewertungen und Konsequenzen und deren Abwägung mit einschließen.

Bei der Bewertung der Möglichkeiten von noch größeren Energieeinsparungen, wie zum Beispiel die Reduzierung des Stromverbrauchs von Lüftungsanlagen, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Soweit Mietverträge – z.B. in der Standardbaubeschreibung – vorsehen, dass vom Vermieter eine bestimmte Luftwechselrate bei der Belüftung der Mietbereiche einzuhalten ist, erfordert eine Absenkung unter diese vertraglich vereinbarte Rate eine Vertragsänderung. Diese kann nur im Wege eines schriftlichen Nachtrages zum Mietvertrag – sofern dieser eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat – vorgenommen werden, um die gesetzliche Schriftform des § 550 Abs. 1 BGB einzuhalten.

Alternativ kann hier der Gesetzgeber tätig werden und entsprechend der Regelung in § 3 EnSikuMaV die Geltung einer Vereinbarung in einem Mietvertrag über Gewerberaum, der baurechtlich als Verkaufsstätte einzuordnen ist, nach der der Vermieter eine bestimmte Außenluftfrate bei der Belüftung dieses Raumes einzuhalten hat, für einen bestimmten Zeitraum (d.h. während der Heizperiode) aussetzen und den Vermieter verpflichten, eine Mindestaußenluftfrate von  $6 \text{ m}^3 / \text{m}^2 / \text{h}$  einzuhalten. Dann könnte die technische Anpassung sofort vorgenommen werden. Gleiches gilt für die Einhaltung von Mindesttemperaturen.

Eigentümer, Betreiber von Handelsimmobilien und Mieter arbeiten auf gemeinsame Lösungen und Ergebnisse hin, um aus Energiesparmaßnahmen resultierende Auswirkungen und Fragen partnerschaftlich und wirtschaftlich sinnvoll zu lösen. Die Handelsimmobilien stehen in engem Austausch mit ihren Mietpartnern, um die Einsparpotenziale bestmöglich auszunutzen und weiterhin den sicheren und reibungslosen Betrieb insbesondere in dem für den stationären Handel so wichtigen Jahresendgeschäft zu gewährleisten. Durch einen fairen und partnerschaftlichen Umgang auf Augenhöhe sollte eine ausgewogene Lastenteilung immer angestrebt werden.

Die nachfolgende Dokumentation ist eine Übersicht und Zusammenfassung erfolgreich realisierter und kurzfristig umsetzbarer Maßnahmen zur Energieeinsparung der Handelsimmobilienbranche. Dargestellte Maßnahmen bauen auf dem hohen Standard des Energiemanagements der Handelsimmobilien auf. Bei der Bewertung der dokumentierten Einsparpotenziale ist dieser hohe Standard als existierender Basissockel zu bewerten. Gleichzeitig besteht die Bereitschaft, konsequent nach weiteren Optimierungen zu suchen und diese zielführend umzusetzen. Auch mit der Konsequenz, dass bestimmte Maßnahmen nur befristet anwendbar sind. Diese Maßnahmen umfassen die Entwicklung von Systemen zur effizienten Steuerung des Energieverbrauchs, die Installation effizienterer Geräte, einschließlich der Installation von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vor Ort heute und perspektivisch in der Zukunft. Generell zielen alle Maßnahmen darauf ab, den Energieverbrauch innerhalb von zwei Jahren um weitere 10 Prozent zu senken.

## **Energiesparmaßnahmen zeigen überragende Potenziale**

Aufgrund der aktuellen Energiekrise und zur Senkung der Nebenkosten der Einzelhändler haben z.B. Mitgliedsunternehmen aus dem Shopping-Center-Bereich bereits seit dem Sommer 2022 zahlreiche zusätzliche Kurzfristmaßnahmen ergriffen, u.a. mit dem Ziel, den gesamten  $\text{CO}_2$ -Ausstoß bis 2030 um bis zu 50 Prozent im Vergleich zur Vor-Pandemiezeit zu reduzieren. Beispielsweise planen einige Betreiber von Shopping Centern einen großen Teil ihrer Center mit großflächigen Solaranlagen auf den Dächern auszustatten, um so einen Großteil des benötigten Allgemein-Stroms künftig selbst produzieren zu können.

Erste Zahlen aus dem Oktober zeigen, dass gegenüber dem Vergleichsjahr 2019 dadurch Einsparungen von weiteren 15-20 Prozent möglich sind.

Insgesamt haben die bisher bereits umgesetzten Maßnahmen der Handelsimmobilienbranche zu einer Energieeinsparung von 15 Prozent (Durchschnittswert) geführt. Die hier im Folgenden aufgezeigten weiteren Maßnahmen werden noch zusätzlich 10-12 Prozent Einsparung ermöglichen. Verstärkt werden könnten diese Anstrengungen durch eine gezielte Förderung von politischer Seite.


## **Gemeinsam heißt: Jeder trägt etwas bei**


Auch vor dem Hintergrund einer Gleichbehandlung der Branchen sollten dem Handel nicht weitere Beschränkungen auferlegt werden, während die gewaltigen Energieverbräuche der Rechenzentren der Online-Händler unbeschränkt bleiben.


Die Zusammenarbeit der deutschen Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handelsimmobilien-Industrie hat unter Corona-Bedingungen zu einer neuen und guten Qualität gefunden. Sie wird auch in dieser für alle kritischen Situation, mit dem Ziel einer verantwortungsvollen und nachhaltigen fairen Partnerschaft, auf allen Ebenen mit viel Eigeninitiative von allen Seiten fortgesetzt.

# Dokumentation flächendeckend umgesetzter Energiesparmaßnahmen in Handelsimmobilien

## Legende

bereits umgesetzt 

in Umsetzung 

Umsetzung kritisch,  
da Zeit/Kosten-  
Relation zum  
Einspareffekt sehr  
fraglich 

Die Dokumentation basiert auf Maßnahmen der Mitgliedsunternehmen von GCSP und ZIA. Alle Maßnahmen, sowohl kurzfristig vorgenommene (temporäre) als auch Maßnahmen mit erhöhtem Aufwand und Investitionen, sind seit Anfang August 2022 voll wirksam, in Umsetzung oder werden derzeit aufgrund einer ungünstigen Zeit/Kosten-Relation zum Einspareffekt weiter geprüft.

## 1. Maßnahmenkomplex Heizen/Wärme

Grundsätzlich gelten die Festlegungen für Mindestwerte der Lufttemperatur für Arbeitsräume und Arbeitsstätten wie folgt:

Gemäß der Arbeitsstätten-Richtlinie zu Raumtemperaturen (Abschnitt 1 ASR 6 § 6) der Arbeitsstättenverordnung muss die Lufttemperatur in Arbeitsräumen – in Abhängigkeit von der Arbeitshaltung und der Arbeitsschwere – mindestens betragen:

Überwiegende Arbeitshaltung	Arbeitsschwere leicht	mittel / schwer
Sitzen	+ 20 Grad C	+ 19 Grad C-
Stehen und/oder gehen	+ 19 Grad C	+ 17 Grad C+ /12 Grad C

Leicht: Bei ruhigem Sitzen mit leichter Hand-/Armarbeit verbunden mit gelegentlichem Gehen

Mittel: Bei mittelschwerer Hand-/Arm- oder Beinarbeit im Sitzen oder Gehen

Schwer: Bei schwerer Hand-/Arm-, Bein- und Rumpfarbeit im Gehen oder Stehen

Diese gesetzlichen Vorgaben können bei allen Energiesparmaßnahmen nicht außer Acht gelassen werden, auch wenn der Gesetzgeber für öffentliche Gebäude eine Senkung vorgeschrieben hat. Eine entsprechende Ausweitung auf nicht-öffentliche Gebäude bedarf einer umfangreichen Abstimmung mit allen Vertretern, die an der Arbeitsstätten-Richtlinie (z.B. VERDI) mitwirken.



Heterogene Strukturen in der Ausstattung mit Energieträgern (Gas/Strom/Fernwärme) erfordern differenzierte Maßnahmen in konkreter Beachtung der lokalen Bedingungen.



### Gezielte Gas- und Energieeinsparung:

Einsparung von Heizenergie in Handelsimmobilien im Winterbetrieb durch Reduzierung der Außenluftzufuhr. Reduzierung der Leistung der Aggregate für Luftzufuhr sichert zusätzlich Einsparung von Strom.



Reduzierung der Betriebsstunden sämtlicher Anlagen auf das absolut notwendige Minimum.



Leerstände abkoppeln und ggf. auf frostfreies Niveau absenken.

Reduktion der Kühl- und Wärmeleistungen – bezogen auf das Sortiment und den Shop, Nutzung geringerer Solltemperaturen im Winter.



---

Absenkung der Nacht und Wochenendwerte

---



Generelle Absenkung der Raumtemperatur auf 19 Grad C. Differenzierung der Raumtemperatur von Shop Flächen und Nebenbereichen wie Lagerräume, Technikräume, temporär genutzte Backoffice.

---



Reduzierung beheizbarer Flächen, Abschaltung von Heißluftschleiern in Anlieferzonen, Abschaltung beheizbarer Fahrbahnen z.B. Auffahrten zum Parkdeck. ( Sand und Salz statt Strom)

---



Absprachen und Vereinbarung messbarer Maßnahmen mit Betreibern, Vermietern und Mietern.

---



Permanente und periodische Analyse der Energieverbräuche ( Gas und Strom) und Bewertung ggf. Anpassung und Optimierung.

---



Permanente Überprüfung und Steuerung der Sollwerte durch Facility Management als definierte Managementpriorität.

---



Anpassung der Gebäudeleittechnik und systemische Nutzung der Steuerungstechnik und Möglichkeiten, z.B. Anpassung und Optimierung der Schaltzeiten, Nutzung Wärmerückgewinnung, Reduzierung der Nachtkühlung bzw. außerhalb von Spitzenbelastungszeiten.

---



Verkürzung der Wartungsintervalle bei Wärmepumpen, Filtern und Verdampfern sichert energieeffiziente Nutzung der Systeme (Reduzierung Leistungsaufnahme Strom)

---



Reduzierung der Betriebs- und Öffnungszeiten in Foodcourts, zeitlich befristet, z.B. Reduziert auf Öffnung ab 11.00 Uhr.

Hier sind mietvertragliche Regelungen notwendig.

Beratung mit Mietern und Betreibern zum Einsatz Energieeffizienter Produktion, wie Umstellung von Gas auf Induktionskochfelder.

---



Energie-Effizienzanalyse mit Mietern und Betreibern bezogen auf deren Geschäftsfläche und Geschäftsbetrieb.

Unterschiedlicher Energiebedarf zwischen z.B. Textil und Gastronomie.

Unterstützung bei Umsetzung zur optimierten Energienutzung.

---



Umsetzung und Nutzung von erprobten und anwendungsbereiten Software-Lösungen zur Energieeinsparung.

---



Information zur Nutzung von Fördergeldern zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen, Möglichkeiten der Inanspruchnahmen für gezielte Energiesparmaßnahmen unternehmensintern und im bilateralen Verhältnis mit Mietern und Betreibern.

Z.B. KfW Bundesförderung für Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft

---



Eine Messung der exakten Einsparung von Gas und Strom ist erst nach Vorliegen eines Vergleichszeitraumes möglich und sinnvoll (kein Vergleich mit 2021, da Corona-Jahr!)

---

## 2. Maßnahmenkomplex Beleuchtung/Licht/Strom

Umstellung auf Ökostrom unter Beachtung vertraglicher Bindungen.

---



Prüfung von Möglichkeiten zur Nutzung von freien Dachflächen bzw. nutzbaren Flächen für Photovoltaikanlagen.

---



Reduzierung des Betriebs nutzbarer Rolltreppen und Rollsteige, Aufzüge unter Beachtung der Verkehrswegesicherheit und gesetzlicher Vorgaben.

---



Reduzierung der Betriebszeiten Lüftungsanlagen, Verringerung der Luftwechselrate, soweit mietvertraglich möglich.



Späteres Einschalten und früheres Abschalten von Kältemaschinen in Abhängigkeit von objektiven betrieblichen Möglichkeiten. Beachte: Kühlanlagen im LEH oder in Gastronomie müssen uneingeschränkt nutzbar sein.



Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf Allgemeinflächen und öffentlichen Bereichen auch in Abhängigkeit von Tageslichteinflüssen.



Reduzierung der Mall Beleuchtung, Werbeschilderbeleuchtung, Pylonen, Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern.



Abschaltung Shop und Schaufensterbeleuchtung innerhalb der Mall außerhalb der Geschäftszeiten.

Anpassung der Betriebszeiten/Auszeiten 22.00 bis 7.00 Uhr



Deutliche Reduzierung der Weihnachtsbeleuchtung und Dekoration, Verzicht auf bewegliche Elemente, genereller Verzicht auf Eisbahnen, große künstliche Lichtobjekte. Beleuchtungselemente generell nur mit LED.



Energieeinsparung während der helleren Jahreszeiten durch gezieltes Abschalten von Beleuchtungsgruppen.



Verzicht auf beleuchtete Fassadengestaltungselemente.



Reduzierung der Beleuchtung in Parkhäusern und auf Parkflächen  
Sperrung nicht genutzter Parkflächen insbesondere in Parkhäusern und Reduzierung der dortigen Beleuchtung auf Minimum-Sicherheitsbeleuchtung.



Abschaltung von Brunnen/ Wasserspielen im Innen- und Außenbereich



Nachrüsten von Anwesenheitsschaltern und Bewegungsmeldern auf Lagerflächen



WLAN in betriebsfreien Zeiten ausschalten, sowohl in der Mall als auch eigenes WLAN auf Shopflächen bestimmter Filialen.



Reduzierung der Öffnungszeiten Foodcourt – siehe auch Maßnahmen Komplex 1



Versorgung der öffentlichen Bereiche in Shoppingcentern ausschließlich mit kaltem Wasser. Elektroboiler, elektrische Händetrockner in WC Anlagen sind außer Betrieb.



Permanentes Energie-Monitoring sichert sofortige Reaktion auf Abweichung von Sollwerten und technische Störungen und ist verbrieft Aufgabe des Facility Management.



Es wird empfohlen, Zeitfenster für logistische Prozesse im Sinne der Energieeffizienz zu optimieren. Bei LEH-Mietern (SB Verbrauchermärkte) sollte geprüft werden, ob die Prozesse der Warenverräumung zum Teil in frequenzschwache Morgen- oder Abendstunden verlagert werden können. Ziel sollte sein, den Energieverbrauch durch Nachtschichten zu reduzieren.



### 3. Maßnahmenkomplex Lüftung

Es ist davon auszugehen, dass eine Reduzierung und Optimierung der Lüftung sowie Klimatisierung die Energiebilanz deutlich positiv beeinflusst.

---

Der Außenluftanteil kann/soll auf ein vertretbares Maß, das hygienisch erforderliche Mindestmaß reduziert werden



---

Reduzierung der Außenluftanteile in Shopping Centern ist im Rahmen der technischen Standards DIN/EN möglich (Standard Versorgung mit Außenluft 12-18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h)

---

Energieeinsparung durch Außenluftreduzierung ist unter Beachtung der genannten DIN/EN auf 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h max. möglich (Berücksichtigung EN 15251 – Standardbelegungsdichten (Personen) und zusätzlich Emissionen durch die Nutzung und das Gebäude selbst.)



---

Bei Optimierung der Außen- und Fortluft rate muss darauf geachtet werden, dass die Lüftungsanlage im Brandfall uneingeschränkt ihrer Funktion als sicherheitstechnische Einrichtung zum Entrauchungsmanagement gerecht wird.

---

Hier sind rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten: Soweit Mietverträge – z.B. in der Standardbaubeschreibung – vorsehen, dass vom Vermieter eine bestimmte Außenluft rate bei der Belüftung der Mietbereiche einzuhalten ist, erfordert eine Absenkung unter diese vertraglich vereinbarte Rate eine Vertragsänderung. Diese kann nur im Wege eines schriftlichen Nachtrages zum Mietvertrag – sofern dieser eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat, was in den allermeisten Fällen der Fall sein dürfte – vorgenommen werden, um die gesetzliche Schriftform des § 550 Abs. 1 BGB einzuhalten. Dieser Aufwand kann von den Eigentümern für eine kurzfristig zu bewirkende, temporäre Anpassung der Außenluft rate im Winterhalbjahr nicht geleistet werden.



---

Alternativ kann hier der Gesetzgeber tätig werden und – entsprechend der Regelung in § 3 EnSikuMaV – die Geltung einer Vereinbarung in einem Mietvertrag über Gewerberaum, der baurechtlich als Verkaufsstätte einzuordnen ist, nach der der Vermieter eine bestimmte Außenluft rate bei der Belüftung dieses Raumes einzuhalten hat, für einen bestimmten Zeitraum (d.h. während der Heizperiode) aussetzen und den Vermieter verpflichten, eine Mindestaußenluft rate von 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h einzuhalten. Dann könnte die technische Anpassung sofort vorgenommen werden. Das würde zu einer erheblichen Reduzierung des Stromverbrauchs beitragen.

---

Reduzierung der Luftwechselrate erfolgt differenziert nach Shop und Allgmeinflächen durch Facility Management und Anpassung der Gebäudeleittechnik.



### 4. Maßnahmenkomplex Türanlagen

Der Einsatz von Warmluftgebläsen /Türluftschleier in Eingangsbereichen der Mall ist in der Nutzung stark reduziert. Bei extremem Frost ist der Einsatz sinnvoll, der Luftvorhang bildet eine Barriere an offenen Türen und verhindert das Eindringen von kalter Außenluft.



---

Automattüren in jeglicher Bauform sind auf Winterbetrieb eingestellt.  
Türen öffnen nur zu 2/3.

Optimale Betriebsform ist auch im Winter das System der Flügel in der Trommeltür bestehen zu lassen, es sichert einen nur geringen Strömungsaustausch zwischen der kalten Außenluft.



---

Mieter mit Außenzugang haben die Pflicht, Außentüren geschlossen zu halten.  
Bei Automattüren sind die Frequenzen entsprechend abgestimmt.



## 5. Maßnahmenkomplex Investitionen

**Es ist davon auszugehen, dass die überwiegende Mehrheit der Handelsimmobilien auf einem hohen technischen Niveau sind und bereits einen hohen Standard für Energieeffizienz haben.**

Investitionen werden objektspezifisch und mit Priorität nachhaltig geplant und umgesetzt Nachhaltigkeitsmaßnahmen zielen auf hohen Einspar-Effekt bei den Betriebskosten ab.



Mietern und Betreibern wird empfohlen zu prüfen, ob ausgezahlte Corona-Hilfen für Investitionen im Bereich Energieeffizienz einsetzbar sind.



Investitionen in modernisierte Gebäudeleittechnik mit erweiterten Steuerungs- und Regeltechniken.



Ggf. Digitalisierung der Gebäudeleittechnik, einschließlich der Messtechnik, damit wird ein schnelles Energie-Monitoring und Reaktion auf technische Störungen sowie Abweichung von den Sollwerten sichergestellt.

Hier wird empfohlen, etwaige Fördermöglichkeiten der KfW zu prüfen.

Es handelt sich hier um planbare Investitionen, die Bestandteil der unternehmerischen Budgetierung und Planung sind und ferner von der Liefersituation für entsprechende Ausrüstungen abhängig sind.

Es wird empfohlen, beim Einbau von Drehtüren Modelle zu verwenden, die sicherstellen, dass ein geringer Luftaustausch erfolgt. Gleiches Prinzip sollte bei der Nachrüstung und Modernisierung vorhandener Drehtüren Anwendung finden.



Bestandteil der Investitions-Instandhaltungsplanung durch Facility Management.

Im Zuge der Instandhaltungs- und Wartungsplanung wird empfohlen, zusätzliche Dämmung von Kälte- und Wärmeleitungen zu installieren und auf wassersparende Armaturen umzustellen.

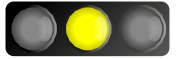


Es wird empfohlen, im Bestand befindliche Aufzüge und Rolltreppen in Zusammenarbeit mit den Herstellern sofern möglich und wirtschaftlich vertretbar energetisch aufzurüsten.



Umrüstung von Beleuchtung, wo noch nicht geschehen, auf LED-Technik.

Hier sind Potenziale im Außenbereich insbesondere bei Parkplatzbeleuchtung



## 6. Maßnahmenkomplex Perspektiven

Kommunikation / Schulung und Training der Mitarbeiter und Führungskräfte i.S. Sensibilisierung für Energieeinsparung und nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, eingeschlossen Schulungen zum Thema ESG und zur aktuellen Lage der Energiekrise. Hier sprechen wir von einer dauerhaften Management-Aufgabe auf allen Ebenen der Unternehmen.



Aktivierung und kontinuierliche Anpassung der Maßnahmen einer Gasnotfallplanung sind Kernaufgabe der Führungskräfte und verantwortlicher Mitarbeiter des Facility Management.



Wöchentliche Bewertung der Situation inkl. Maßnahmen und Vorgaben zur Umsetzung in den Objekten.

Im Zuge der Nachhaltigkeits-Strategie werden standortbezogen Ladestationen für E-Fahrer sowie Parkplätze für Lastenfahräder und Leihfahrzeuge geplant, bzw. sind bereits erfolgreich umgesetzt.



Gegründete und ergebnisorientiert fungierende Arbeitsgemeinschaften zum Thema Nachhaltigkeit sichern den Austausch zu umgesetzten Maßnahmen. Ergebnisse werden erfasst und zur Verwendung in allen Objekten als standardisierte Informationen für die Manager der Objekte bereitgestellt.



## Modul Environment, Social, Governance – ESG

Ist eine Arbeitsgruppe ESG erfolgreich etabliert, können die umgesetzten Maßnahmen in einer Datenbank unternehmensbezogen zusammengefasst und zur breiten Anwendung zur Verfügung gestellt werden.

Eingeschlossen ist hierbei die Bereitstellung von Informationen zur Optimierung von Energiemanagementsystemen.

Bei Neuabschlüssen oder Verlängerung von Mietverträgen werden und sind Verpflichtungen zu Green Lease integriert.



## Maßnahmen zeigen messbare Effekte

Darstellung am Beispiel eines Shopping Centers

	Außentemperatur		Strom Bezug		Gas Bezug	
	[°C]		[kWh]		[kWh]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Januar	3,6	8,2	46.375	47.632	165.305	164.171
Februar	3,9	7,9	37.701	42.362	137.955	134.594
März	7,5	8,4	49.630	44.445	148.564	115.667
April	9,3	10,8	48.714	42.068	121.211	93.874
Mai	14,3	17,4	47.818	44.458	73.320	32.057
Juni	20,9	20,2	63.448	50.207	21.669	14.455
Juli	20,7	20,4	70.321	51.999	24.629	381

zur Beispielgrafik:  
**Einsparungen  
seit März**  
Strom  $\emptyset \geq 10\%$   
Gas  $\emptyset \geq 30\%$

Die gezielte Abfrage und Analyse zum Status und der Wirksamkeit der umgesetzten und in Prozess befindlichen Maßnahmen zur dauerhaften oder zeitlich befristeten Energieeinsparung verdeutlichen erwartete Effekte in Höhe von 7 bis 13 %. Dies entspricht dem Erwartungs-Korridor von Politik und Wirtschaft.

**Zusammengefasst: Bei der Bewertung der vorliegenden Einsparpotenziale ist zu beachten, dass die überwiegende Mehrheit der Handelsimmobilien relativ neu erbaut ist und über moderne hocheffiziente Technik mit entsprechender Energieeffizienz verfügt.** / Es sind lokale und objektspezifische Besonderheiten in der Bewertung zu beachten. / Eine Vielzahl von Maßnahmen sind umgesetzt, in gleichem Umfang befinden sich Maßnahmen im Prozess. / **Investitionen in weitere nachhaltige Maßnahmen wurden bereits beschlossen und werden mit langfristigem Planungshorizont umgesetzt. Der Erfolg tritt also zum Teil viel später ein. Hierbei sind die Lieferkettenproblematik und die angespannte Situation im Baugewerbe zu berücksichtigen.**

## Vermieter und Mieter müssen fair zueinander finden

Bei allen Maßnahmen sind mietvertragliche Regelungen zwischen den Mietpartnern von grundsätzlicher Bedeutung. Mietverträge sollten nicht infrage gestellt werden. Es geht um zeitlich befristete Regelungen, die im Einklang mit wirtschaftlicher Stabilität und im Sinne einer nachhaltigen Geschäftsbeziehung einvernehmlich mit allen Mietvertragspartnern getroffen werden.

# Arbeitsmittel

## Checkliste für kurzfristig umsetzbare Maßnahmen für Energieeinsparung in Unternehmen

### Legende

kurzfristig umsetzbar / Zeitaufwand max. 4 Wochen



Organisatorisch  
technisch-orientiert



Geringer Aufwand,  
geringe Kosten



### Anpassen betrieblicher Abläufe

Anreize zum Energiesparen für Mitarbeitende schaffen durch Anerkennung und kleine Geschenke	<input type="checkbox"/>
Aufbau einer Task Force für Energiethemen	<input type="checkbox"/>
Einsatz von Energie-Scouts / Kooperation mit anderen Unternehmen	<input type="checkbox"/>
Festlegung von Energieeffizienz- und Erdgassubstitutions-Zielen	<input type="checkbox"/>
Regelmäßige Kommunikation von Energieeffizienz- und Erdgassubstitutions-Fortschritten, zu Erdgas und Strompreisen an Mieter und Mitarbeiter	<input type="checkbox"/>
Ideenwettbewerbe um schnell weitere Ideen für Energieeffizienz- und Erdgassubstitutions-Maßnahmen zu erhalten	<input type="checkbox"/>
Licht ausschalten bei Nichtnutzung von Räumen oder tageslichthellen Räumen	<input type="checkbox"/>
Büro/ IT/ Verwaltung: Elektronische Geräte bei Nichtnutzung ausschalten und auf Standby verzichten, schaltbare Steckdosen verwenden	<input type="checkbox"/>
An Büroarbeitsplätzen nur einen Monitor nutzen und evtl. die Helligkeit des Bildschirms reduzieren	<input type="checkbox"/>
Druckluft: Handgebläse abschaffen oder die Nutzung einschränken	<input type="checkbox"/>
Kälte: Die Raumklimatisierung anpassen und die Temperaturzonen der Räume prüfen	<input type="checkbox"/>
Raumheizung: Heizkörper herunterdrehen sowie regelmäßig entlüften	<input type="checkbox"/>
Raumheizung: Mit Möbeln zugestellte Heizkörper freiräumen und Verkleidungen entfernen	<input type="checkbox"/>
Raumheizung: Raumtemperaturen auf einem niedrigeren Niveau halten und bei Nichtnutzung absenken auf eine Mindesttemperatur von 19 Grad Celsius	<input type="checkbox"/>
Raumlüftung: Stoßlüften anstelle von Kipplüftung	<input type="checkbox"/>
Warmwasser: Reduzierung des Warmwasserverbrauchs durch zeitlich und mengenmäßig reduziertes Warmwasserangebot, z. B. zeitweises Ausschalten von Durchlauferhitzern	<input type="checkbox"/>
Warmwasser: Zapfstelle von zentraler Zirkulation abtrennen und nur Kaltwasser anbieten	<input type="checkbox"/>
Verbot dauerhafter Öffnung von Ladentüren und Eingangssysteme im Einzelhandel	<input type="checkbox"/>
Reale Verbrauchsanalysen zur energetischen Optimierung	<input type="checkbox"/>

Energieeffizienzbegehungen anbieten und mit Mieter durchführen



Beleuchtung: Reduzierung der Beleuchtungsstärke



Reduzierung von Leuchtmitteln in Lagerhallen



Druckluft: Senkung des Netzdrucks bei Druckluftsystemen



Druckluft: Wochenend- und Nachtabenkung der Druckluft als Regelungsmaßnahme



Kälte: Anpassung der Kühltemperaturen



Kälte: Regelung der Kaltwasservorlauftemperaturen



Reinigung von Klimaaußengeräten



Drehzahlreduzierung bei raumlufttechnischen Anlagen



Temperaturanpassungen in Server- und Reinräumen



Reduzierung der Luftwechselrate



Mobilität: Bei nicht zu vermeidenden Dienstreisen öffentliche Verkehrsmittel nutzen



Alternativ Termine über Videokonferenz



Geschwindigkeit auf Autobahnen reduzieren



Absenkung der Vorlauftemperatur und Anpassung der Heizkurve



Automatische Wochenend- und Nachtabenkung der Heiztemperatur



Für zusätzlichen Wärmeschutz der Gebäudehülle Rollläden und Lamellen



Überprüfung, Reinigung und Wartung von Kesselanlagen



Energiespar-Contracting



Bereitstellen von Informationen aus Energiemanagementsystemen



Dämmung von Armaturen und Flanschen



Isolierung von Kondensattanks



Austausch Abblasventile



Einbau elektronischer Thermostatventile



WLAN in betriebsfreien Zeiten ausschalten



Fenster über Nacht schließen; Rollläden über Nacht herunterlassen



Kühlschranktemperaturen ggf. um 2°C anheben



Energieeffizienzbegehungen anbieten und mit Mieter durchführen



# Arbeitsmittel

## Facility Management:

### Checkliste Gasmangel

Relevant



Bemerkung  
zur Umsetzung



#### MaßnahmenStufe 2

<input type="radio"/>	Begrenzung der Raumtemperatur und Abschaltung der Warmwasserbereitung an Waschbecken in Bereichen mit reiner Büronutzung auf die laut „Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)“ geltenden Soll-Werte. Für Büros gilt eine Begrenzung der Raumtemperatur auf maximal 19° Celsius, für Treppenhäuser und Flure gilt eine Begrenzung der Raumtemperatur auf maximal 16° Celsius	
<input type="radio"/>	Prüfung einer möglichen Nacht- sowie Wochenendabsenkung und, soweit diese technisch und aufgrund der Nutzung möglich ist, Umsetzung dieser	
<input type="radio"/>	Prüfung der Betriebszeiten der Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen sowie Reduzierung auf ein Mindestmaß	
<input type="radio"/>	Einstellen der Thermostate auf die Solltemperatur und Verhinderung des Höherstellens	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob eine Rückversetzung der Raumluftechnischen-Anlagen (RLT-Anlagen) in den Normalzustand vor der Pandemie möglich und sinnvoll ist. Insbesondere sollten hierbei die Laufzeit, die Luftmengen und die Raumbelastung berücksichtigt werden	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob Flurbeleuchtung unter Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit reduziert werden kann	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob in ungenutzten Flächen/Räumen die Raumtemperatur auf ein unterstes Minimum (Schimmelbildung vermeiden!) reduziert werden kann	
<input type="radio"/>	Sicherstellung, dass keine, nicht dienstlich zur Verfügung gestellten, elektrischen Geräte in den Objekten Strom verbrauchen	
<input type="radio"/>	Prüfung der Möglichkeit des Ersatzes von konventionellen Leuchtmitteln durch LED	
<input type="radio"/>	Vorübergehende Einsparung von Raumfläche durch Home-Office-Reglungen	
<input type="radio"/>	Abschalten von Warmwasser in den Objekten (Zumindest WC-Anlagen und Teeküchen)	
<input type="radio"/>	Sensorgesteuerte Beleuchtung in den WC-Anlagen	
<input type="radio"/>	Abschalten nicht notwendiger Beleuchtung (Stelen, Werbung etc.)	
<input type="radio"/>	Prüfen ob Aufzüge abgeschaltet werden können, wenn mehrere im Gebäude vorhanden sind und dies dem Mieter zumutbar ist (Keine Mitarbeiter mit eventueller Behinderung)	
<input type="radio"/>	Prüfen von Jalousieanlagen auf korrekte Funktion, insbesondere Zentralfunktionen, um im Winter die Sonne zu nutzen. Viele Nutzer in einem Gebäude lassen sich diese abschalten.	
<input type="radio"/>	Auf Basics wie das Schließen von Fenstern und Türen, das Ausschalten der Beleuchtung und des PCs bzw. der Monitore, wenn man das Büro verlässt, sollte noch einmal hingewiesen werden	

<input type="radio"/>	Unnötige Fahrten mit dem Dienstwagen durch Routenplanung (Live-Navigation) bzw. Onlinemeetings vermeiden	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob Vorlauftemperaturen gesenkt werden können	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob Warmwasserpufferspeicher notwendig sind. Betriebszeitenreduktion o. Umstellung auf elektronische Durchlauferhitzer	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob Wärmedämmung an Verteilersystemen oder Rohrleitungsnetzen intakt bzw. vorhanden ist	
<input type="radio"/>	Prüfung, ob hydraulischer Abgleich erfolgt ist	
<input type="radio"/>	Bei Mehrkesselanlagen: Entkoppeln u. evtl. Folgeschaltung installieren	
<input type="radio"/>	Regelmäßige Kontrolle, Reinigung und Wartung der Anlagen?	
<input type="radio"/>	Überprüfung evtl. vorhandener Druckluftherzeugung, ineffiziente, nicht fachmännisch gewartete oder undichte Kompressoren/Leitungen führen zu unnötig erhöhtem Stromverbrauch	
<input type="radio"/>	Ausschalten statt Stand-by von Elektrogeräten	
<input type="radio"/>	Kühlung: Verdampfungs- und Kondensationstemperatur optimieren	
<input type="radio"/>	Kältemittel auf Gegebenheiten anpassen	
<input type="radio"/>	Wärmerückgewinnung anbringen möglich und sinnvoll?	

**Beschlüsse des Kabinetts (ab dem 1. September bis zum 28. Februar)  
wo wie Energie gespart werden muss:**

<input type="radio"/>	Mindesttemperatur in Mietwohnungen: Durch die Verordnung werden ab September Klauseln in Mietverträgen ausgesetzt, in denen Mieter verpflichtet werden, durch Heizen eine bestimmte Mindesttemperatur in den gemieteten Räumen sicherzustellen. Das bedeutet, dass Mieter weniger heizen dürfen, wenn sie Energie sparen wollen – es verschafft ihnen also zusätzliche Spielräume, um auch Heizkosten einzusparen. Die Mieter bleiben aber verpflichtet, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.	
<input type="radio"/>	Heizen privater Pools: Private Pools – egal, ob drinnen oder draußen – dürfen nicht mehr mit Gas und Strom geheizt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn das Schwimmbad für therapeutische Anwendungen genutzt wird. Pools in Hotels, Freizeiteinrichtungen oder Reha-zentren sind nicht betroffen.	
<input type="radio"/>	Höchsttemperatur in öffentlichen Gebäuden: In öffentlichen Gebäuden dürfen Arbeitsräume nur noch bis zu einer Raumtemperatur von höchstens 19 Grad geheizt werden. Wenn in den entsprechenden Räumen schwere körperliche Tätigkeiten erledigt werden, liegen die erlaubten Höchsttemperaturen noch tiefer. Bisher lag die empfohlene Mindesttemperatur laut Ministerium bei 20 Grad. In öffentlichen Gebäuden sollen zudem Durchgangsbereiche wie Flure und Foyers, große Hallen oder Technikräume möglichst nicht mehr geheizt werden. Für Kliniken, Pflegeeinrichtungen oder andere soziale Einrichtungen gelten die neuen Regelungen ausdrücklich nicht.	
<input type="radio"/>	Warmes Wasser in öffentlichen Gebäuden: Eine weitere Sparmaßnahme betrifft Waschbecken in öffentlichen Gebäuden, die überwiegend zum Händewaschen genutzt werden. Boiler und Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung an diesen Waschbecken müssen ausgeschaltet werden – es sei denn, dass hygienische Gründen etwas anderes erforderlich machen. Dort, wo das Warmwasser zentral erwärmt wird, muss die Temperatur abgesenkt werden – aber nur so weit, wie es erforderlich ist, um das Risiko von Legionellen im Trinkwasser zu vermeiden. Ausnahmen der genannten Regeln gelten unter anderem für Schulen, Kitas, Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser.	

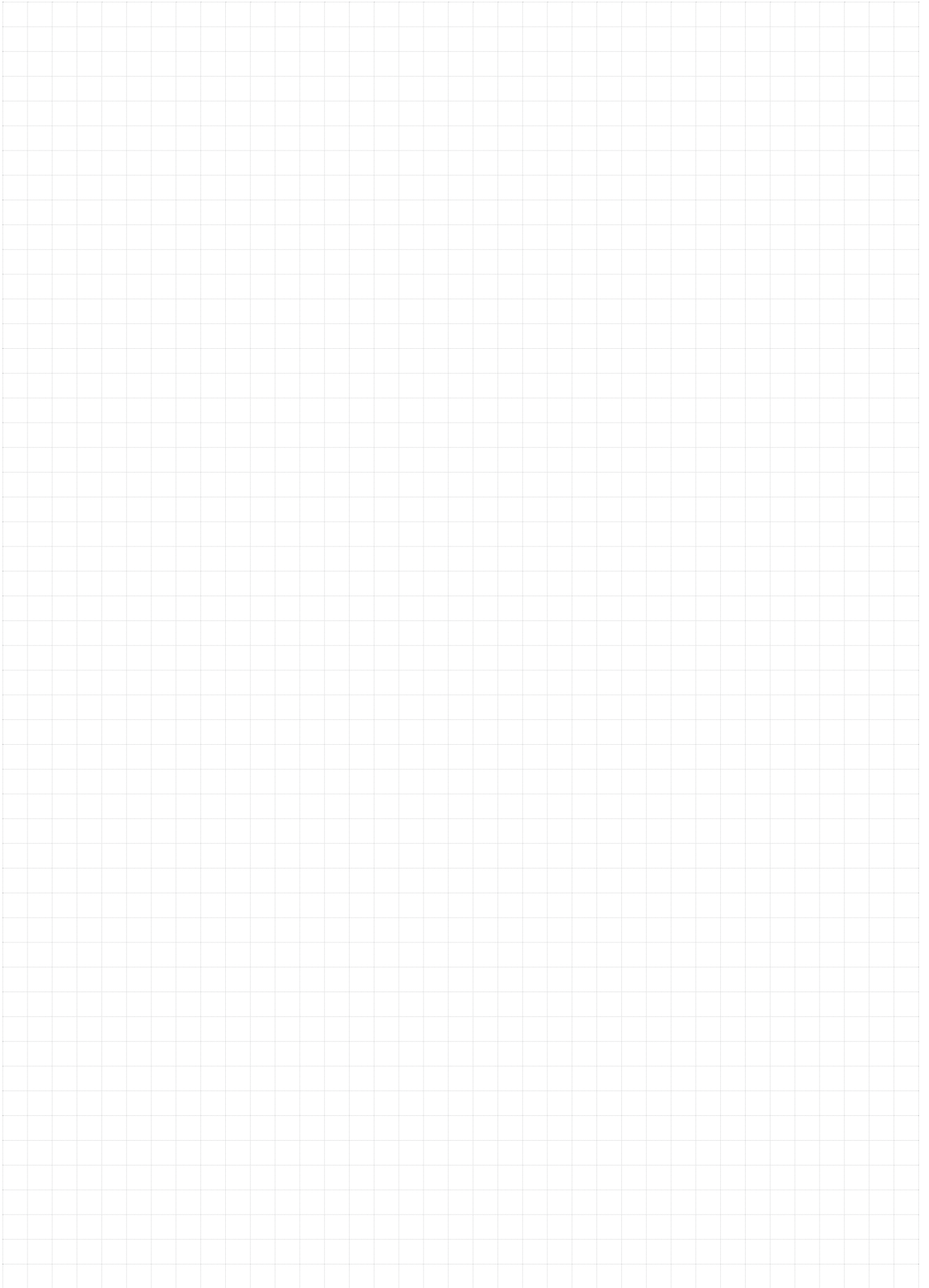
- Beleuchtung von Gebäuden und Denkmälern: Die Beleuchtung von Gebäuden und Denkmälern aus rein ästhetischen oder repräsentativen Gründen wird ausgeschaltet. Ausgenommen sind kurzzeitige Beleuchtungen bei Kulturveranstaltungen und Volksfesten. Die Sicherheits- und Notbeleuchtung darf weiter brennen.
- Leuchtreklamen und Schaufenster von Läden: Leuchtreklamen müssen von 22 Uhr bis 6 Uhr ausgeschaltet werden. Eine Ausnahme gilt nur, wenn sie zum Zwecke der Verkehrssicherheit nötig sind, wie etwa an Bahnunterführungen oder Bushaltestellen. In diesen Fällen sind sie wie Straßenbeleuchtung zu behandeln. Das Verbot der Nachtbeleuchtung gilt auch für Schaufenster von Geschäften.
- Ladentüren: Wenn Geschäfte beheizt werden, dürfen sie zwischen September und Ende Februar ihre Ladentüren nicht mehr dauerhaft offenhalten. Das gilt auch für sonstige Eingangssysteme, wenn Heizwärme beim Öffnen verloren geht. Ausnahmen gelten nur, wenn der betreffende Ein- oder Ausgang offengehalten werden muss, um als Fluchtweg fungieren zu können
- Temperaturen in Räumen privater Unternehmen: Die Verordnung schreibt nicht vor, dass zum Beispiel in Büros die Raumtemperaturen verringert werden müssen. Laut Ministerium wird aber den Unternehmen ermöglicht, auch im gewerblichen Bereich rechtssicher weniger zu heizen. Dies sei Grundlage für Selbstverpflichtungen von Betrieben und betrieblichen Vereinbarungen zur Energieeinsparung. Die Verordnung der Bundesregierung schreibt konkret vor, dass die für Arbeitsräume öffentlicher Gebäude festgelegten Höchsttemperaturen in gewerblich genutzten Räumen als Mindesttemperatur gelten
- Informationspflichten gegenüber Mietern: Gasversorger und Besitzer größerer Wohngebäude müssen ihre Kunden beziehungsweise Mieter frühzeitig informieren - über den erwarteten Energieverbrauch, dessen Kosten und Einsparmöglichkeiten. Das soll spätestens zum Beginn der Heizsaison passieren.
- Heizungen und Energieverbrauch überprüfen: Ab dem 1. Oktober sollen dann weitere Maßnahmen in Kraft treten. Sie betreffen öffentliche, private und Firmengebäude. Vorgesehen ist unter anderem eine verpflichtende jährliche Heizungsprüfung für Gebäude mit Gasheizungen. Der so genannte hydraulische Abgleich wird für große Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung durch Erdgas zur Pflicht, falls er bislang nicht gemacht wurde. Ineffiziente, ungesteuerte Heizungspumpen in Gebäuden mit Erdgasheizung müssen ausgetauscht werden, weil sie laut Ministerium Energiefresser sind. Unternehmen mit einem Energieverbrauch ab 10 Gigawattstunden pro Jahr werden zu Energieeffizienzmaßnahmen verpflichtet - falls sie bereits ein Energieaudit gemacht haben, bei dem Verbräuche und Einsparmöglichkeiten aufgeschlüsselt werden.“

**Maßnahmen Stufe 3  
(Individuelle Betrachtung mit dem Kunden)**

- Umsetzung von vorgeschriebenen temporären Abschaltungen
 

Ab- und Zuschaltungen  
inkl. aller händischen  
Eingriffe in die Gebäu-  
detechnik
- Umsetzung von vorgeschriebenen länger anhaltenden Abschaltungen
 

Ausführung und Leer-  
standsmanagement



**DOKUMENTATION  
ÜBERSICHT UND INITIATIVEN  
DER HANDELSIMMOBILIENBRANCHE  
ZUR ENERGIEEINSPARUNG**

**Stand:**

Dezember 2022

**Herausgeber:**

German Council of Shopping Places e.V.  
Mehringdamm 48  
D-10961 Berlin  
Fon +49. 30. 166 364 990  
Fax +49. 30. 166 364 999  
Email [office@gcsp.de](mailto:office@gcsp.de)

**In Kooperation mit:**

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.  
Hauptstadtbüro  
Leipziger Platz 9  
D-10117 Berlin  
Tel: +49. 30. 2021 585 - 24  
[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)