

The RealGreen Award logo, consisting of two overlapping geometric shapes: a teal one on the left and a pink one on the right. The text "REAL GREEN AWARD" is written in white, bold, sans-serif capital letters across the shapes.

REAL  
GREEN  
AWARD

**Die Gewinner des  
RealGreen Award 2024**

[#realgreenaward](https://www.instagram.com/realgreenaward)

# Wir gratulieren den Gewinnern 2024

COMMERZ REAL



Gewobag  
Die ganze Vielfalt Berlins.

MOMENI

Union  
Investment

VONOVIA

# Jury Award 2024

# Für den Jury Award in der Kategorie Strategie sind nominiert



OpenSource KI-Tool zur Unterstützung von Projektworkshops und bei der Implementierung nachhaltiger Praktiken in allen Phasen des Gebäudelebenszyklus

berlinovo

In Kooperation mit  
 METABUILD®

Analyse für Auswahl und Implementierung der effektivsten Maßnahmen zur Energie- und CO2-Einsparung – „Worst First“



Manage-to-Green Strategie: Klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050

# Herzlichen Glückwunsch an



Manage-to-Green Strategie:  
Klimaneutrales  
Immobilienportfolio bis 2050

# Manage-to-Green Strategie: Klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050

## Union Investment Real Estate GmbH

### „Manage to Green“: Drei Schwerpunkte zur Klimaneutralität bis 2050



Union Investment | Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken

# Manage-to-Green Strategie

Eingereicht durch Union Investment Real Estate GmbH

## Objektbeschreibung

<b>Objektanzahl</b>	<b>500</b>
<b>Nutzungsart</b>	<b>Büro, Retail, Hotel, Logistik, Wohnen</b>
<b>Standort</b>	<b>24 Länder</b>
<b>Beschreibung</b>	<b>Portfoliostrategie</b>

## Kosten & Finanzierung

<b>Investitionen, in EUR</b>	<b>k.A.</b>
------------------------------	-------------

## Maßnahmen

- **Energiemonitoring (EMS):** Ausstattung aktiv gemanagtes Portfolio mit EMS-Systemen; Verbrauchsdatenqualität optimieren und Gebäudebetrieb effizienter gestalten
- **Energetischer Modernisierungsfahrplan (EMF):** Fahrplan für jede Immobilie, um objektindividuelle Maßnahmen performance-schonend umzusetzen (nach Lebenszyklusbetrachtung)
- **Einsparziele:** Nachhaltigkeits-Einsparziel in allen Führungskräfte-Zielvereinbarungen integriert
- **ImmoSustain:** weitentwickelte, intelligente Datenplattform (bspw. KI-Auswertung von Verbrauchsdaten, CRREM-Dashboard, Taxonomie, Umsetzungsverfolgung etc.)
- **ESG-Kriterien:** *Sustainable Investment Check* Scoring für Ankauf & Bestand
- **Engagement:** Intensive Einbindung aller Stakeholder zur Sicherstellung eines hohen NH-Standards

## Zielsetzung (geplant)

- **Einführung Energiemonitoring im Gesamtportfolio bis 2025**
- **Durchführung von 100 Modernisierungsfahrplänen pro Jahr (Abschluss 2026)**
- **In 2024 Festlegung Zwischenziele bis 2030**
- **Umstellung aller aktiv und passiv gemanagte Portfolien auf Art. 8 OffVO in 2024**
- **Verbesserung PAIs**

# Manage-to-Green Strategie

Eingereicht durch Union Investment Real Estate GmbH

## Herausforderungen

- Definierung einheitlicher Leitplanken für alle Fonds, d.h. sowohl Publikums als auch Spezialfonds
- Festhalten an konsequenter Nachverfolgung trotz stark veränderter Marktlage
- Möglichst performanceneutrale Umsetzung erforderlicher Maßnahmen
- Fehlende und ungenügende Daten zur Erstellung der Modernisierungsfahrpläne und Ableitung von Maßnahmen
- Stetig anziehender Klimapfad (CRREM) aufgrund Verfehlung nationaler Einsparziele
- Stetig verändernde Regulatorische Anforderungen und kaum Planungssicherheit

## Key Learnings

- Einbindung aller relevanter Stakeholder (FM, IM, AM, PM, Mieter, Anleger)
- „tone from the top“ – ohne hohes Management Commitment kein Durchhalten möglich
- Hoher NH-Anspruch schützt vor anziehender Regulierung (bspw. Namensrichtlinie etc.)
- Business Case aktuell (noch) nicht gegeben. Stichwort: Bewertung, höhere Mieten bzw. Verkaufspreise
- Wille nachhaltig zu Wirtschaften in der Breite vorhanden, jedoch wirtschaftlich häufig nicht umsetzbar
- Regulierung hilft bei der Umsetzung und Management der Zielkonflikte



# Manage-to-Green Strategie

Eingereicht durch Union Investment Real Estate GmbH

## Kontakt Daten

### Jan von Mallinckrodt

Head of Sustainability | Union Investment

E-Mail: [Jan.vonMallinckrodt@union-investment.de](mailto:Jan.vonMallinckrodt@union-investment.de)



# Für den Jury Award in der Kategorie Optimierung sind nominiert



In Kooperation mit

**aedifion**

Betriebsoptimierung durch KI – zentrale Einsehbarkeit, Optimierung und Steuerung aller Gebäude im Portfolio über eine Plattform

**COMMERZ REAL** 

In Kooperation mit

**DABBEL**

Rahmenvertrag zur KI-gesteuerten Gebäudeautomatisierung und -optimierung – Denkmal- und Klimaschutz zusammengebracht



**POLIS**

In Kooperation mit

**QIVALO**

**senercon**



(Kosten-)optimierte Fernwärmeversorgung und E-Mobilitätskonzept in Verbindung mit ganzheitlichem Zählerkonzept

# Herzlichen Glückwunsch an

**COMMERZ REAL** 

Rahmenvertrag zur KI-gesteuerten Gebäudeautomatisierung und -optimierung – Denkmal- und Klimaschutz zusammengebracht

In Kooperation mit

**DABEL**<sup>®</sup>

# Rahmenvertrag zur KI-gesteuerten Gebäudeautomatisierung und –optimierung -Denkmal- und Klimaschutz zusammengebracht

**Commerz Real  
Investment-  
gesellschaft mbH**

**Kooperationspartner:**

DABEL-Automation Intelligence GmbH



# KI: Gebäudeautomatisierung und -optimierung

Eingereicht durch Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Objektbeschreibung

<b>Baujahr</b>	1913
<b>Umbaujahr</b>	1995
<b>Fläche, in m<sup>2</sup></b>	~13.540
<b>Nutzungsart</b>	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>Standort</b>	Frankfurt
<b>Beschreibung</b>	Denkmalgeschütztes Gebäude

## Kosten & Finanzierung

Verbrauchseinsparung nach Abzug der Kosten = 0,23€/m<sup>2</sup>/Monat

## Maßnahmen

- **(Rahmen)vertrag:** Erstellung eines Rahmenvertrages für die einfache Aufgleisung von weiteren Gebäuden
- **Implementierung:** Implementierung erfolgte remote durch Aufsetzen auf die bestehende Gebäudeleittechnik
- **Software:** Einsatz einer KI-Software, welche die HLK-Energiesysteme (Heizung, Lüftung und Kühlung) autonom und in Echtzeit erfasst und steuert
- **Dashboard:** Verbindet und zentralisiert alle Systeme und kann von jedem beliebigen Ort und auf einfache Art und Weise analysiert, überwacht und gesteuert werden

## Zielsetzung (umgesetzt)

- **16 % erzielte Energieeinsparung**
- **11% erzielte Reduktion CO<sub>2</sub>-Fußabdruck**
- **130 kWh/m<sup>2</sup> Endenergieverbrauch pro Jahr**
- **3 kg/m<sup>2</sup> pro Jahr CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eingespart**

# KI: Gebäudeautomatisierung und -optimierung

Eingereicht durch Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Herausforderungen

- Denkmalsgeschütztes Gebäude mit einer Gebäudeleittechnik von 1995
- Abwägung der Kosten und Einsparpotentiale
- Umlagefähigkeit in Gewerbemietverträgen
- Anfangsskepsis & Koordination von Dienstleistern am Gebäude
- Unterschiedliche Nutzungen im Haus
- Mieterspezifika
- Internetverbindung

## Key Learnings

- Einsetzbarkeit bei Bestandsgebäuden mit Denkmalschutz
- Break Even nach wenigen Monaten / Wertsteigerung
- Dienstleister am Gebäude ins Boot holen
- Engmaschige Kommunikation zu Beginn
- Mieter frühzeitig abholen & einbeziehen
- Rahmenvertrag erleichtert die Vorgehensweise
- Pilotphase über 6 Monate / Sonderkündigungsrecht
- Förderfähigkeit

# KI: Gebäudeautomatisierung und -optimierung

Eingereicht durch Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Kontakt Daten

### Jane Cramer

Project Manager Digital Real Estate  
Commerz Real AG

Tel: +49 611 7105-4562

E-Mail: [jane.cramer@commerzreal.com](mailto:jane.cramer@commerzreal.com)

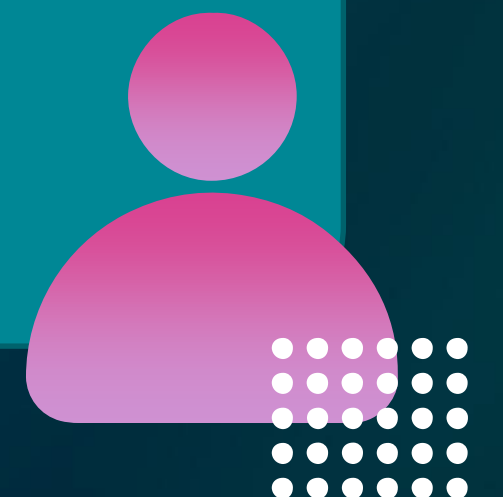


### Abel Samaniego

Geschäftsführer  
DABBEL – Automation Intelligence GmbH

Tel: +49 211 819 955 98

E-Mail: [samaniego@dabbel.eu](mailto:samaniego@dabbel.eu)



# Für den Jury Award in der Kategorie Sanierung Wohngebäude sind nominiert

**COMMERZ REAL** 

In Kooperation mit



Bürogebäude wird zu bezahlbarem  
energieeffizientem Wohnraum

 **degewo**  
Mehr Stadt. Mehr Leben.

In Kooperation mit



Das degewo-Zukunftshaus – ein  
Reallabor für die energetische  
Sanierung im Bestand

**VONOVIA**

In Kooperation mit



Serielle Sanierung erstmals an  
hochgeschossigem 70er-Jahre  
Wohngebäude



# Herzlichen Glückwunsch an

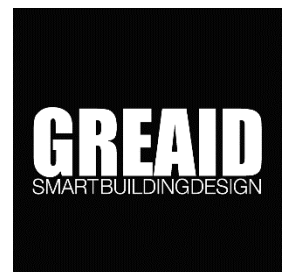
**COMMERZ REAL** 

Bürogebäude wird zu bezahlbarem  
energieeffizientem Wohnraum

In Kooperation mit



**Jourdan  
&  
Müller  
Steinhauser**



# Bürogebäude wird zu bezahlbarem energieeffizientem Wohnraum

## Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

### Kooperationspartner:

Caritasverband Frankfurt e.V. und Stadt Frankfurt  
Jourdan & Müller Steinhauser und GREID GmbH  
SMARTBUILDINGDESIGN



# Bezahlbarer energieeffizienter Wohnraum

Eingereicht durch Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Objektbeschreibung

Fläche, in m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup> BGF
Nutzungsart	Wohnen (vorher Büro)
Standort	Frankfurt a.M.
Baujahr	1985 / 2024
Beschreibung	Altes Bürogebäude wird in ein Wohngebäude mit 66 WE umgewandelt

## Kosten & Finanzierung

Förderung	BAFA-Förderung
-----------	----------------

## Maßnahmen

- **Photovoltaik-Anlage** auf dem Dach,
- **Solarfassade** (allein die Fassade soll in 20 Jahren 400t CO<sub>2</sub> einsparen)
- **Luftwärmepumpe** zur Wärmeerzeugung;
- **Ladestationen** und diverse Smart-Building-Merkmale
- **Fassadenbegrünung** und gemeinsamer Dachgarten
- Vorbereitung für KI-gestützte **Gebäudeoptimierung**
- **Sanierung** (innen) und Verbesserung der Gebäudehülle



## Zielsetzung (geplant)

- **56,3%** erzielte Reduktion des Primärenergiebedarfs
- **91%** erzielte Reduktion CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Betrieb
- Endenergieverbrauch pro Jahr:
  - 64,9 kWh/m<sup>2</sup> (EBF)**
  - 49,0 kWh/m<sup>2</sup> (IPMS2)**
- Erhalt von **870t** CO<sub>2</sub>e. der bestehenden Konstruktion
- **38 MWh** Eigenstromproduktion im Jahr

# Bezahlbarer energieeffizienter Wohnraum

Eingereicht durch Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## 🔍 Herausforderungen

- 1,5°C Ziel nach CRREM erreichen (60kWh/m<sup>2</sup> im Jahr für Wohngebäude inkl. Mieterstrom) aufgrund von hohem Mieterstrombedarf der kleinen Wohnungseinheiten
- Regenerative Wärmeversorgung im Innenstadtbereich ohne Fernwärmeanschlussmöglichkeit
- Raum für Technik aufgrund der lichten Höhen im Bestand stark eingeschränkt / Beibehaltung des Stützenrasters aus Bürostruktur
- Optimierung von Technikflächen in Untergeschossen zugunsten von Mieterkellern und auf dem Dach zugunsten der Dachterrasse, sowie PV- und WP-Aufstellung

## 🗨️ Key Learnings

- Ein Großteil des Kohlenstoffs von Bestandsgebäuden ist im Rohbau gebunden
- Konkrete Zielsetzungen vor Beginn des Planungsprozesses festzulegen ist essenziell
- Integrale Planung mit simulationsgestützten Verfahren zur Bewertung aller zu erwartenden Verbräuche ist notwendig.
- GEG-Berechnungsverfahren nicht ausreichend zur Bewertung der 1,5°C Ziele
- Flächenbezüge unterscheiden sich zwischen GEG, CRREM & LCA > Vergleichbarkeit der Kennwerte muss immer hergestellt werden

# Bezahlbarer energieeffizienter Wohnraum

Eingereicht durch Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Kontakt Daten

**Benjamin Ahrens**

Commerz Real AG

E-Mail: [Benjamin.Ahrens@commerzreal.com](mailto:Benjamin.Ahrens@commerzreal.com)



**Nicolai Steinhauser**

Jourdan & Müller Steinhauser Architekten

E-Mail: [nicolai.steinhauser@jourdan-mueller.de](mailto:nicolai.steinhauser@jourdan-mueller.de)



**Jens Siepmann**

GREAIID GmbH | SMART BUILDING DESIGN

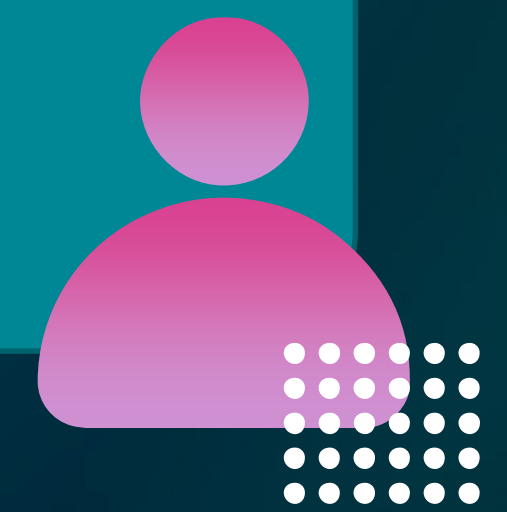
E-Mail: [jens.siepmann@greaid.de](mailto:jens.siepmann@greaid.de)



**COMMERZ REAL** | **hausInvest**

**Das Projekt Schäfergasse 33**  
Diese Immobilie wird energetisch saniert und von ehemaligen Büroflächen in sozialen Wohnraum umgewandelt. Beratungsräume der Caritas, sowie ein Begegnungscafé, schaffen Platz für mehr Miteinander in Frankfurt.

<b>Bauherr:</b>	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Friedrichstraße 29, 65185 Wiesbaden	<b>COMMERZ REAL</b>
<b>Projektsteuerung:</b>	BMP Baumanagement GmbH Friedrichstraße 31, 60323 Frankfurt am Main	<b>BMP</b>
<b>Planung und Bauleitung:</b>	Jourdan & Müller Steinhauser PAS Architekten GmbH Walter-Kolb-Straße 1-3, 60394 Frankfurt am Main	<b>Jourdan &amp; Müller Steinhauser</b>
<b>TGA-Planung:</b>	Ingenieure Wüst GmbH Eisenfelder Straße 5, 63906 Erkenbach a. Main	
<b>Tragwerksplaner &amp; Bauphysik:</b>	RSP Remmel + Sattler Ingenieurgesellschaft mbH Lindleystraße 12, 60314 Frankfurt am Main	
<b>Brandschutz:</b>	Hilla Wichert Brönnenstraße 11, 60313 Frankfurt am Main	
<b>Energiekonzept:</b>	GREAIID GmbH Lindenstraße 15, 60325 Frankfurt am Main	
<b>Fassadenplanung:</b>	a.t.f. architektur technik facade Peter Reich Martina Walpi GmbH Nordendstraße 22, 60318 Frankfurt am Main	



# Für den Jury Award in der Kategorie Sanierung Nichtwohngebäude sind nominiert

## MOMENI

In Kooperation mit



Lebenszyklusorientierte Sanierung  
und Umstrukturierung eines  
Bürobestandsgebäudes

## sonar.

Real Estate

In Kooperation mit



Erhaltung eines „jungen“  
Bestandsgebäudes durch  
umfangreiche Revitalisierung

# Herzlichen Glückwunsch an

**MOMENI**

Lebenszyklusorientierte Sanierung und Umstrukturierung eines Bürobestandsgebäudes

In Kooperation mit

**aedifion**



DAVID  
CHIPPERFIELD  
ARCHITECTS

**al|cem|y**

**Concular**

# Lebenszyklusorientierte Sanierung und Modernisierung eines Bürobestandsgebäudes

## MOMENI Group

### Kooperationspartner:

David Chipperfield Architects, Concular, CAALA, aedifion, alcemy





# Lebenszyklusorientierte Sanierung

Eingereicht durch MOMENI Group

## Objektbeschreibung

Fläche, in m <sup>2</sup>	ca. 38.000
Nutzungsart	Büro, Handel, Gastronomie
Standort	Düsseldorf
Baujahr	1975
Sanierung	2022 - 2026
Beschreibung	Transformation

## Kosten & Finanzierung

Investitionsbedarf	n/a
--------------------	-----

## Maßnahmen

- **Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen und Einsparung von "grauer Energie"**: Erhalt von 70% der Gebäudesubstanz, Re-Use und Materialvermittlung vor Entkernung, Verwendung des CEM X von alcemy reduziert Beton Emissionen um 50%
- **Effiziente Nutzung von nachhaltiger Energie**: TGA/GA mit KI-basierter Betriebsoptimierung, Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 45%, intelligente Steuerung der Haustechnik durch Echtzeit-Monitoring, KfW-Effizienzhaus 40/55
- **CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung**: Installation von 60 PV-Modulen, Implementierung energieeffizienter Technik und prädikativer Steuerung, Fernwärme - zukunftsfähiges Heizsystem, Stromversorgung über PPAs

## Zielsetzung (geplant/umgesetzt)

- **Berücksichtigung von Lebenszyklusemissionen** bei der Planung
- **Erhalt** der bestehenden Gebäudesubstanz & Verwendung von **CO<sub>2</sub>-armen Materialien**
- **Re-Use** und Materialvermittlung
- **Intelligentes Betriebskonzept**

# Lebenszyklusorientierte Sanierung

Eingereicht durch MOMENI Group

## 🔍 Herausforderungen

- **CO<sub>2</sub>-Lebenszyklusbetrachtung** incentiviert Bauen im Bestand – jedoch oft teuer und komplex
- Wenig **spezialisierte Generalunternehmer** für Bestandsmodernisierungen
- **Wirtschaftlichkeit vs. Ökologie** (PV-Anlage, Dachterrasse) - Planungsabwägung
- Schwierigkeiten bei **Realisierung von Re-Use Potenzialen** durch Gewährleistungsanspruch
- **Low-Tech vs. High-Tech**
- **Embodied Carbon vs. Operational Carbon** – Regulatorische Effizienzanforderung oft nur für den Gebäudebetrieb

## 👤 Key Learnings

- **Whole Life Carbon berücksichtigen:** CO<sub>2</sub>-Lebenszyklusemissionen in den Planungsprozess einbeziehen und Planungsvarianten vergleichen
- **Erhalt der Gebäudesubstanz:** Embodied Carbon ist Teil des Mieter CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks - ESG Anforderungsprofil ändert sich
- **Effizienter/Intelligenter Gebäudebetrieb:** Aus Steuerungssilos wird ein Smart Building Ökosystem
- **Neuer Standard:** Lebenszyklusorientierter Ansatz und Variantenvergleich als Standard etablieren
- **Early Bird:** Variantenbasierte Ökobilanzierung als weiteres Entscheidungskriterium in die Machbarkeitsstudie integrieren

# Lebenszyklusorientierte Sanierung

Eingereicht durch MOMENI Group

## Kontakt Daten

### Isabel Erben

Project Analyst | MOMENI Group

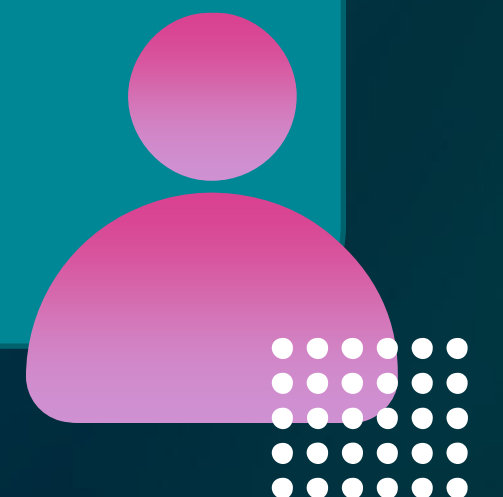
E-Mail: [i.erben@momeni-group.com](mailto:i.erben@momeni-group.com)



### Tristan Holtkamp

Head of ESG | MOMENI Group

E-Mail: [t.holtkamp@momeni-group.com](mailto:t.holtkamp@momeni-group.com)



# Ausgezeichnet mit dem Sonderpreis Nachhaltige Wärmeversorgung wird



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

Premiere in Berlin  
„Abwärme trifft Denkmalschutz“

In Kooperation mit



**Power & Air Solutions**

Member of 

# Premiere in Berlin „Abwärme trifft Denkmalschutz“

## Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin

### Kooperationspartner:

GASAG Solution Plus GmbH, PASM Power  
and Air Condition Solution Management  
GmbH



# Abwärmelieferung aus Rechenzentrum

Eingereicht durch Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

## Objektbeschreibung

Fläche, in m <sup>2</sup>	35.800
Nutzungsart	Wohnen
Standort	Berlin Schöneberg
Baujahr	1977 (erbaut 1974-1977)
Beschreibung	Denkmalgeschütztes Wohnhaus Name „Pallasseum“ zurückzuführen auf preußischen Naturforscher Peter Simon Pallas. * 12-geschossiges Hauptgebäude & 3 6-geschossige Querbauten mit Innenhöfen.

## Kosten & Finanzierung

Investitionsbedarf, in EUR	< 3 Mio.
----------------------------	----------

## Maßnahmen

- **Errichtung einer 140 Meter langen Wärmetrasse** zwischen Rechenzentrum der PASM/Telekom und dem Gebäude auf öffentlichem Grund
- **Errichtung einer Wasser-/Wasser-Wärmepumpe, um Abwärme des Rechenzentrums** auf Temperatur von 70-75° Celsius zu erhöhen
- **Hydraulische Einbindung der Wärme in Bestandsanlage des Objekts**, ergänzt um neu zu errichtende Erdgas Brennwertkessel (Redundanzsystem und zur Spitzenlastversorgung)
- Perspektivisch **weitere Optimierung im laufenden Betrieb** (z. B. Prüfung PV-Potential, Anpassung Systemtemperatur)
- **Wärmekosten** werden trotz deutlicher Investitionen **auf Niveau der 100% fossilen Bestandsversorgung** gehalten

## Zielsetzung (geplant/umgesetzt)

- **44% erzielte Endenergieeinsparung**
- **121 kWh/m<sup>2</sup> Endenergieverbrauch** pro Jahr
- **17% Reduktion CO<sub>2</sub>-Fußabdruck nach GEG** (57% nach GHG)
- **43 CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in kg/m<sup>2</sup>** pro Jahr
- Mit **65% EE/Unvermeidbare Abwärme** GEG konform

# Abwärmelieferung aus Rechenzentrum

Eingereicht durch Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

## 🔍 Herausforderungen

- **Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude**, energetische Sanierungsmaßnahmen zur Verbrauchssenkung nicht möglich
- **Umstieg auf dezentrale erneuerbare Energieversorgung** durch fehlenden Platz (Dachaufstellung) und Lärmschutzvorgaben **nicht umsetzbar**
- Leitungsverlegung auf öffentlichem Grund
- **Fossile Energieversorgungslösung im Bestand günstiger als Energieversorgung auf Basis EE**
- **Kostenneutrale Umstellung** der Wärmeversorgung für die Mieter

## 👤 Key Learnings

- **Zusammenarbeit auf Augenhöhe** zwischen allen Projektbeteiligten ist der Schlüssel zum Erfolg
- **Leuchtturmprojekte erfordern Mut, Vertrauen, Kompromissbereitschaft und einen langen Atem**
- **Aktives Stakeholdermanagement** in alle Richtungen gibt Rückenwind, es gibt **ein zunehmendes Interesse an grünen Vorzeigeprojekten – GEG als Katalysator**
- Es gibt nicht die eine Lösung für die Wärmewende
- **Wir haben die Technologie und das Knowhow die Wärmewende erfolgreich umzusetzen**

# Abwärmelieferung aus Rechenzentrum

Eingereicht durch Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

## Kontakt Daten

### **Dominik Unger**

Leiter Technischer Service

Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

E-Mail: [d.unger@gewobag.de](mailto:d.unger@gewobag.de)



### **Matthias Prennig**

Leiter Energieversorgungslösungen

GASAG Solution Plus GmbH

E-Mail: [mprennig@gasag.de](mailto:mprennig@gasag.de)





# Performance Award 2024

In Kooperation mit

rotermund.ingenieure

# Für den Performance Award in der Kategorie Nichtwohngebäude haben sich qualifiziert



Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen im Businesspark Böblingen



CO<sub>2</sub>-armes Wärmeversorgungskonzept für einen GSG-Hof



Energiemonitoring Best Practice „Bülow Carré“: Erster Schritt zur Reduzierung Energieverbräuche und Erreichung Klimaziele

# Herzlichen Glückwunsch an



Energiemonitoring Best Practice „Bülow Carré“: Erster Schritt zur Reduzierung Energieverbräuche und Erreichung Klimaziele

In Kooperation mit

**APLEONA**

Real Estate Management

# Energiemonitoring Best Practice „Bülow Carré“: Erster Schritt zur Reduzierung Energieverbräuche und Erreichung Klimaziele

**Union Investment  
Real Estate GmbH**

**Kooperationspartner:**  
Apleona Real Estate Management



# Bülow Carré: Energiemonitoring

Eingereicht durch Union Investment Real Estate GmbH

## Objektbeschreibung

<b>Fläche, in m<sup>2</sup></b>	31.147
<b>Nutzungsart</b>	Büro- & Geschäftsgebäude
<b>Standort</b>	Stuttgart
<b>Baujahr</b>	2013
<b>Beschreibung</b>	Multi-Tenant

## Kosten & Finanzierung

<b>EMS-Kosten '18-'23</b>	85.000 € (DL + Hardware)
<b>GLT-Optimierung</b>	105.000 € (inkl. abgezogener Fördermittel)

## Maßnahmen

- Aufbau eines Energie Monitoring Systems zur Identifikation von Optimierungspotentialen
- Monatliches Reporting und regelmäßiger Arbeitskreis der Entscheider, um identifizierte Potentiale zeitnah in die Umsetzung zu bringen
- Optimierung von Schaltzeiten und Anpassung an Nutzungszeiten
- Abschalten Wärmezufuhr außerhalb der Heizperiode
- Optimierung Kälteanlagen
- Anpassen der Steuerung der Tiefgaragenlüftung
- Instandsetzung Wärmerückgewinnung
- Technisches Monitoring der GLT
- Optimierung der Regelparameter der GLT
- Einbeziehen der Mieter in die Abstimmung zum Gebäudebetrieb

## Zielsetzung (umgesetzt)

- **49,7 %** erzielte Reduktion des Primärenergiebedarfs
- **48,7 %** erzielte Reduktion CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Betrieb
- **118 kWh/m<sup>2</sup>** Endenergieverbrauch pro Jahr
- **370.000 €** eingesparte Energiekosten

# Bülow Carré: Energiemonitoring

Eingereicht durch Union Investment Real Estate GmbH

## Herausforderungen

- Hohe Komfortanforderungen
- Unberechtigte Sorge, dass Optimierungsmaßnahmen zu Komforteinbußen / Mieterbeeinträchtigungen führen
- Vorschläge zur Optimierung können nicht immer über die GLT umgesetzt werden. Programmierungen / Anpassungen sind erforderlich.

## Key Learnings

- Neubauten mit Green Building Zertifikate sind keine Garantie für Energieeffizienz
- Die frühzeitige Sensibilisierung der Beteiligten führte zu einem einheitlichen Verständnis und einer erfolgreichen Zusammenarbeit
- Mit gering investiven Maßnahmen können wesentliche Einsparungen erzielt werden
- Kontinuierliches, aktives Management der Energieverbräuche ist ein maßgeblicher Erfolgsfaktor
- Inbetriebnahme der GLT ist essentiell – perspektivisch muss eine automatisierten Verbrauchsüberwachung sichergestellt werden

# Bülow Carré: Energiemonitoring

Eingereicht durch Union Investment Real Estate GmbH

## Kontakt Daten

### Jan von Mallinckrodt

Head of Sustainability | Union Investment

E-Mail: [Jan.vonMallinckrodt@union-investment.de](mailto:Jan.vonMallinckrodt@union-investment.de)



### Julius Otto

Head of Energiemonitoring | Apleona

E-Mail: [Julius.Otto@apleona.com](mailto:Julius.Otto@apleona.com)



# Für den Performance Award in der Kategorie Wohngebäude haben sich qualifiziert



In Kooperation mit



Serielle Sanierung an anspruchsvoller Gebäudestruktur inkl. Wohnflächenerweiterung

VONOVIA

In Kooperation mit



Automatische Optimierung von Gaszentralheizungen



# Herzlichen Glückwunsch an

VONOVIA

Automatische Optimierung von  
Gaszentralheizungen

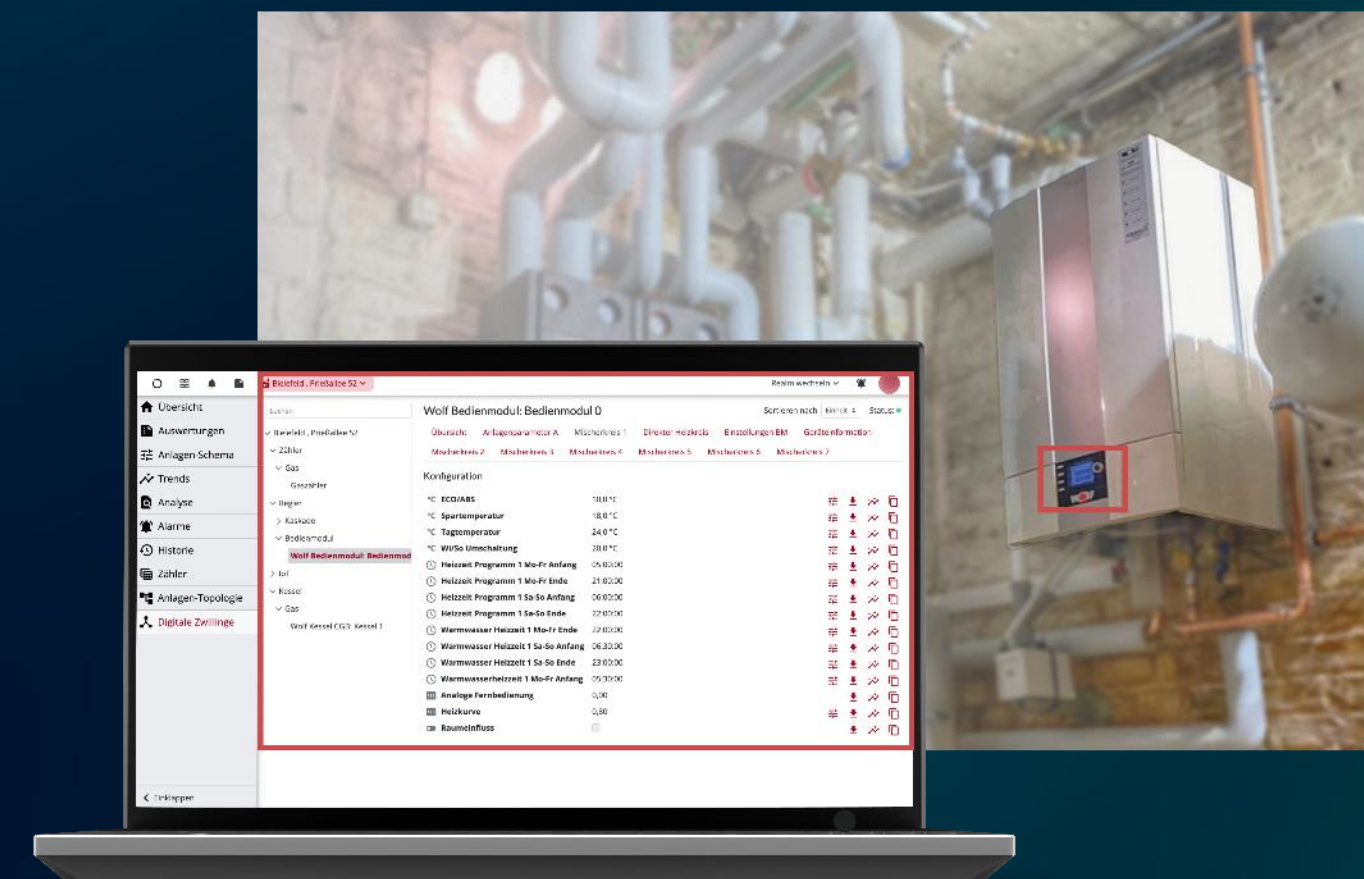
In Kooperation mit

other

# Automatische Optimierung von Gaszentralheizungen

## Vonovia SE

Kooperationspartner:  
Othermo GmbH



# Optimierung von Gaszentralheizungen

Eingereicht durch Vonovia SE

## Objektbeschreibung

<b>Fläche, in m<sup>2</sup></b>	<b>51.496</b>
<b>Nutzungsart</b>	<b>Wohnimmobilie</b>
<b>Standort</b>	<b>100 Standorte</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1897 - 1991</b>
<b>Beschreibung</b>	<b>...</b>

## Kosten & Finanzierung

- Einmalig: 1.000 €/Anlage
- Monatlich: 25 €/Anlage + 2 €/WE
- Umlagefähig

## Maßnahmen

- Digitalisierung der Gaszentralheizung
- Fernparametrierung der Anlagenkonfiguration
  - Grundeinstellungen
    - Heizgrenztemperatur
    - Minimale Kesseltemperatur
    - Maximale Kesseltemperatur
    - Maximale Vorlauftemperatur
    - Nachtabsenkung
- Kontinuierliche Anpassung der Wärmeproduktion an den –bedarf
  - Niveau der Heizkennlinie
  - Steigung der Heizkennlinie

## Zielsetzung (umgesetzt)

Reduktion der Gasverbräuche um 11 – 14 %.

11 % bei zentraler TWW.  
14 % bei dezentraler TWW.  
Messung im A-B-Verfahren.

# Optimierung von Gaszentralheizungen

Eingereicht durch Vonovia SE

## Herausforderungen

- Heterogenität der Gebäude
- Unterschiedlichkeit der Anlagentechnik
- Bestimmung der effektiven Optimierungsparameter
- Identifikation der Wechselwirkungen zw. den Parametern
- Abschätzung des Wärmebedarfs

## Key Learnings

- Gros der Anlagen nicht optimal eingestellt
- Durchschnittliche Potential liegt über 15 %
- Sehr gute Automatisierung der Maßnahmen
- Gute Skalierung über heterogene Gebäude/Anlagen
- Hohe Akzeptanz durch Techniker vor Ort
- Zusätzliches Potential durch weitere Maßnahmen

# Optimierung von Gaszentralheizungen

Eingereicht durch Vonovia SE

## Kontakt Daten

### Jonas von Frieling

Projektmanager IoT | Vonovia Engineering GmbH  
E-Mail: [Jonas.vonFrieling@vonovia.de](mailto:Jonas.vonFrieling@vonovia.de)



### Dr. Dennis Metz

Geschäftsführer & Gründer | Othermo GmbH  
E-Mail: [Dennis.Metz@othermo.de](mailto:Dennis.Metz@othermo.de)



# Wie es nun weitergeht: Mehr Formate zu dem RealGreen Award folgen



## **BUILT WORLD-Serie**

Erfahren Sie mehr zu den nominierten Projekten in unserer BUILT WORLD-Serie im Juni und Juli. In einstündigen Sessions lernen Sie die nominierten Unternehmen und ihre Projekte kennen.

[Mehr dazu bei BUILT WORLD.](#)

## **Best Practice Landkarte**

Wir planen für Herbst 2024 eine frei zugängliche Best Practice Landkarte und Datenbank für einen transparenten Zugang und Übersicht zu den besten Dekarbonisierungsprojekten in der DACH-Region.

[Mehr dazu bald auf der RealGreen Award Website.](#)

## **▶ Bleiben Sie informiert**

Um nichts zu den anstehenden Formaten, Updates und dem RealGreen Award 2026 zu verpassen, folgen Sie uns [hier](#).

# Wer noch mehr erfahren möchte: Mehr Insights und Austausch bei Immo2.Zero

**Die Idee hinter dem Praxisforum Immo2.Zero:**  
Sich gemeinsam der Dekarbonisierung des Gebäudebestands stellen – dabei kommen wir zusammen, diskutieren, probieren aus und zeigen, wie es gehen kann!

Nur gemeinsam können wir es schaffen! Wir vereinen bereits mehr als 40 Vorreiterunternehmen im Netzwerk

## Arbeitsmodus des Netzwerks:

Regelmäßige digitale Arbeitssitzungen und zwei persönlichen Treffen bieten Möglichkeit für einen offenen Austausch zu

- Best-Practices zu Dekarbonisierungslösungen
- Digitalisierung & Datenmanagement
- Nachhaltiges Asset Management
- Markt & Regulatorik
- Change Management



[www.immo2zero.de](http://www.immo2zero.de)

# Das DENEFF RealGreen Award Team



**Susann Bollmann**

Mitglied der Geschäftsleitung &  
Leiterin Projekte

Mail: [susann.bollmann@deneff.org](mailto:susann.bollmann@deneff.org)  
Tel.: +49 (0) 163 6979722



**Julie Brizzolara**

Project Advisor Energiewende  
in Gebäuden

Mail: [julie.brizzolara@deneff.org](mailto:julie.brizzolara@deneff.org)  
Tel.: +49 (0) 176 20401884



**Katharina Wössner**

Projektmanagerin Energiewende in  
Gebäuden

Mail: [katharina.woessner@deneff.org](mailto:katharina.woessner@deneff.org)  
Tel.: +49 (0) 176 20957221