

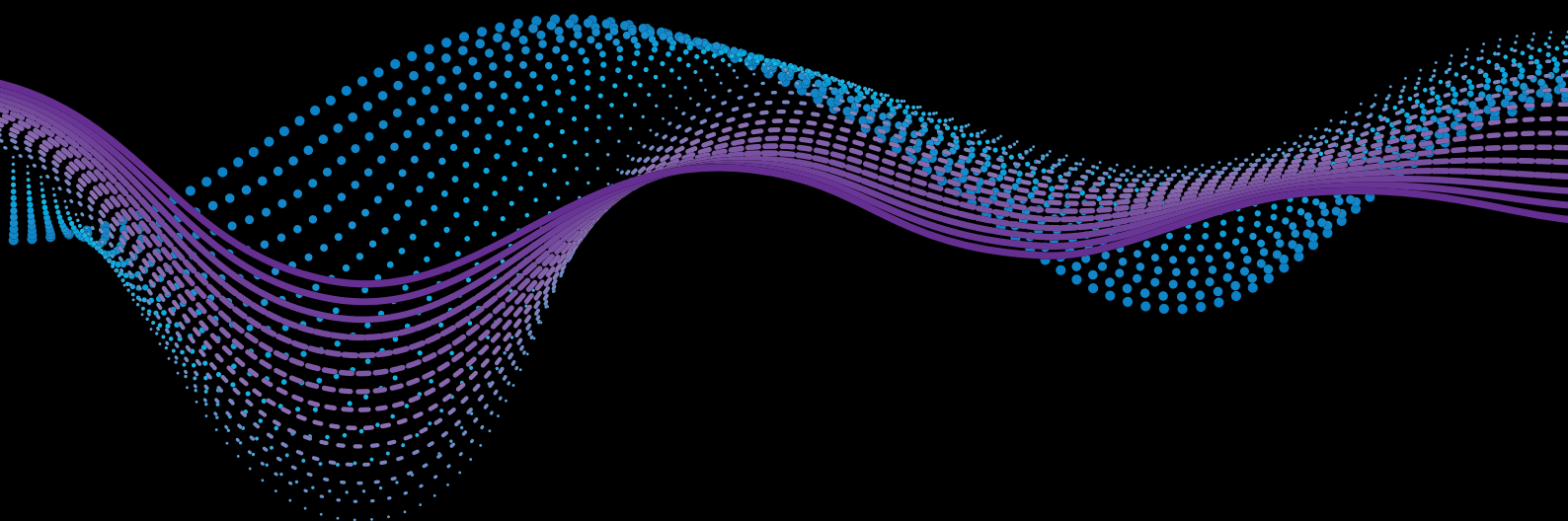
5|25

Auszug aus
Ausgabe 5
Oktober 2025



e|m|w

Das ener|gate-Magazin.



Schwerpunkt Mission Wärmewende:
Ökologisch und bezahlbar?

Digitale Hebel
im Gebäudebestand

Von **Christian König**, Geschäftsführer, Juconn GmbH



Digitale Hebel im Gebäudebestand

Alte Heizungen mit neuer Intelligenz

Mehr als 70 Prozent der rund 15 Millionen Wohngebäude in Deutschland werden weiterhin mit Gas oder Öl beheizt. Doch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), hohe Energiekosten und ambitionierte CO₂-Ziele erhöhen den Druck, effizienter zu werden. Gefragt sind Lösungen, die sich einfach nachrüsten lassen – etwa durch digitales Heizungsmonitoring.

 Von **Christian König**, Geschäftsführer, Juconn GmbH

Die Anforderungen an die Gebäudewirtschaft wachsen stetig: Das Gebäudeenergiegesetz verpflichtet vor allem die Wohnungswirtschaft und die Heizungsindustrie dazu, neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Gleichzeitig dominieren im Bestand in Deutschland weiterhin fossile Energieträger, insbesondere in Gebäuden aus den 1970er Jahren, in denen alte Öl- und Gasheizungen laufen. Der Wandel hin zu einer klimafreundlichen Wärmeversorgung ist zwar politisch gewollt, praktisch jedoch schwer umsetzbar. Die Gründe dafür sind vielfältig, von fehlenden Ressourcen über aufwendige Sanierungsprozesse bis zu risikobehafteten Investitionen.

Genau in dieser Ausgangslage wächst die Bedeutung kurzfristig wirksamer, wirtschaftlich tragfähiger und regulatorisch anschlussfähiger Lösungen. Denn die Energie- und CO₂-Kosten

steigen, ESG-Vorgaben wie EU-Taxonomie und CSRD-Berichtspflicht verschärfen den Handlungsdruck und viele Gebäude müssen noch eine Weile auf ihre Sanierung warten. Gefragt sind schnell wirkende Strategien sowie Lösungen, die Transparenz schaffen, die vorhandene Technik besser nutzen und dabei die Wirtschaftlichkeit sichern. Digitales Heizungsmonitoring zählt hier zu den stärksten Hebeln für Bestandsmanager.

Monitoring schafft Transparenz im Heizungskeller

In vielen Liegenschaften fehlt eine verlässliche Datengrundlage zur energetischen Leistung. Digitale Monitoringsysteme schaffen hier ohne Eingriffe in die Gebäudetechnik Abhilfe durch Skalierbarkeit. Herstellerunabhängige Sensoren erfassen in Echtzeit zentrale Betriebsparameter wie Vor- und Rücklauftemperaturen, Taktung, Pumpensteuerung oder Nachtabsenkung. Bei ungewöhnlichen Taktfrequenzen oder Temperaturabwei-

chungen erhalten technische Bestandsmanager automatisch eine Meldung. Das verbessert nicht nur den laufenden Betrieb, sondern legt auch die Basis für strategische Entscheidungen im technischen Service, im Controlling oder im ESG-Management.

Ein großer Vorteil digitaler Monitoringsysteme besteht darin, eine energetische Vergleichbarkeit von Gebäuden zu erzeugen. Bestandsmanager erhalten die Möglichkeit, ihr Portfolio systematisch zu analysieren und Ausreißer zu identifizieren. Welche Liegenschaften weichen deutlich vom Durchschnitt ab? Wo zeigen sich Auffälligkeiten in Temperaturkurven oder im Pumpenverhalten? Diese Erkenntnisse ermöglichen eine präzisere Planung energetischer Optimierungsmaßnahmen, etwa zur Anpassung von Temperaturen und Uhrzeiten, zur bedarfsgerechten Pumpensteuerung oder zur Identifikation ineffizienter Gebäude im Bestand. Technische Leiter und Facility Manager können ihre Ressourcen dort einsetzen, wo sie am dringendsten gebraucht werden.

Intelligent steuern und lückenlos dokumentieren

Mit zunehmender Betriebsdauer erkennt die KI-gestützte Analyse des Monitoringsystems wiederkehrende Muster. Dazu gehören Heizleistungsspitzen zu bestimmten Tageszeiten oder ineffiziente Wochenendnutzung in Bürogebäuden. Darauf basierend lassen sich Anlagen flexibel und bedarfsgerecht steuern. Statt nach festen Wartungsplänen funktioniert das nun passend zum tatsächlichen Nutzungsverhalten im Gebäude. Bestehende Programme wie Immobilienverwaltungssysteme können die Daten automatisch übernehmen und für die Energiebuchhaltung oder ESG-Auswertungen weiterverarbeiten. So entsteht ohne doppelte Eingaben eine durchgängige Datenbasis für die Betriebsführung. Außerdem archiviert das Monitoringsystem alle Betriebsdaten automatisch, welche bei Audits, Förderanträgen oder ESG-Prüfungen nachgewiesen werden können, was für Sicherheit im Umgang mit regulatorischen Nachweispflichten sorgt.

Schnelle Optimierung durch digitales Monitoring

Anders als bei klassischen Sanierungen zeigen sich die Effekte des digitalen Monitorings bereits nach vier bis sechs Wochen. Typische Maßnahmen, die sich schon nach kurzer Analysephase ableiten lassen, reichen von der präzisen Einstellung der Nachtabsenkung auf Basis realer Verbrauchsmuster über die Optimierung der Heizkurve bis hin zur Umstellung auf Kaskadenbetrieb bei Mehrkesselanlagen. Auch die Aktivierung der Sommerschaltung bringt spürbare Effizienzgewinne. Dabei wird die Wärmeerzeugung für die Raumheizung während der Sommermonate automatisch oder manuell reduziert oder abgeschaltet, während die Warmwasserbereitung davon unberührt bleibt. Das spart Energie, senkt Betriebskosten und reduziert den Verschleiß der Anlagenkomponenten.

Die technische Umsetzung ist einfach, zeigt allerdings große Wirkung. So entstehen ohne bauliche Eingriffe dokumentierbare Effizienzgewinne innerhalb weniger Wochen, mit spürbarem Einfluss auf Energieverbrauch, CO₂-Bilanz und Betriebskosten. Für Facility Manager bedeutet das gezielte Wartung, vorausschauende Einsatzplanung und effiziente Nutzung knapper personeller Ressourcen. Ein besonderer Vorteil dieser Monitorings: Sie funktionieren unabhängig von Herstellern

und Energieträgern. Diese Flexibilität eignet sich damit auch für heterogene Immobilienportfolios, in denen unterschiedlichste Systeme und Baulalter aufeinandertreffen.

ESG-Compliance und Wirtschaftlichkeit im Einklang

Nachhaltigkeitsverantwortliche und ESG-Manager können durch die digitale Heizungsoptimierung CO₂ einsparen und die Energieeffizienzklassen verbessern. Daneben leistet digitales Heizungsmonitoring einen direkten Beitrag zur ESG-Konformität und trägt dazu bei, die strengen Kriterien für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu erfüllen. Zum Beispiel hilft das Monitoring dabei, Scope-1-Emissionen präzise zu erfassen und zu dokumentieren. Die gewonnenen Energiekennwerte und Optimierungsergebnisse lassen sich direkt in ESG-Berichte exportieren, was die Compliance mit Standards wie Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) oder ECORE erleichtert.

Nachhaltigkeit vs. Marktwert?

Energiekennwerte und Optimierungsergebnisse ermöglichen eine objektbezogene Verbesserung der Energieeffizienzklasse, was einen Hebel für das Portfolio-Scoring darstellt. Das schafft eine Win-win-Situation: Mieter profitieren von niedrigeren Nebenkosten, während Eigentümer ihre Bestände energetisch optimieren können, ohne die Wirtschaftlichkeit zu belasten. Über die kurzfristigen Einspareffekte hinaus trägt digitales Heizungsmonitoring zur langfristigen Wertsteigerung von Immobilien bei. Optimierte Anlagen reduzieren den Verschleiß und verlängern die Lebensdauer der Heiztechnik. Gleichzeitig verbessert sich durch die Effizienzsteigerung oft die Energieeffizienzklasse der Gebäude, was sich positiv auf deren Marktwert auswirkt.

Fazit

Die digitale Transformation des Heizungsbetriebs verbindet schnelle Effizienzgewinne mit langfristiger Planungssicherheit und erfüllt damit zentrale Anforderungen aller Stakeholder, von der Geschäftsführung über das technische Management bis zu ESG-Verantwortlichen. Die Wärmewende kann zudem mit kleinen Schritten beginnen, so etwa ein smarter Sensor im Heizungskeller. Unternehmen, die frühzeitig auf digitales Monitoring setzen, verschaffen sich einen Informationsvorsprung, der sowohl operative als auch strategische Entscheidungen absichert. Sie wissen genau, wo sie stehen und können fundiert planen, wohin sie sich entwickeln wollen. ➡



CHRISTIAN KÖNIG

Jahrgang 1991

- 2011–2018 Studium International Business (B.A.) und Digital Business (M.A.)
- 2014–2021 Business Development, Marpinion GmbH
- seit 2021 Investment Manager, Grünwald Equity Partners GmbH
- seit 2023 Geschäftsführender Gesellschafter, Immoconn
- ✉ c.koenig@juconn.com

e|m|w

Das ener|gate-Magazin.

energate gmbh

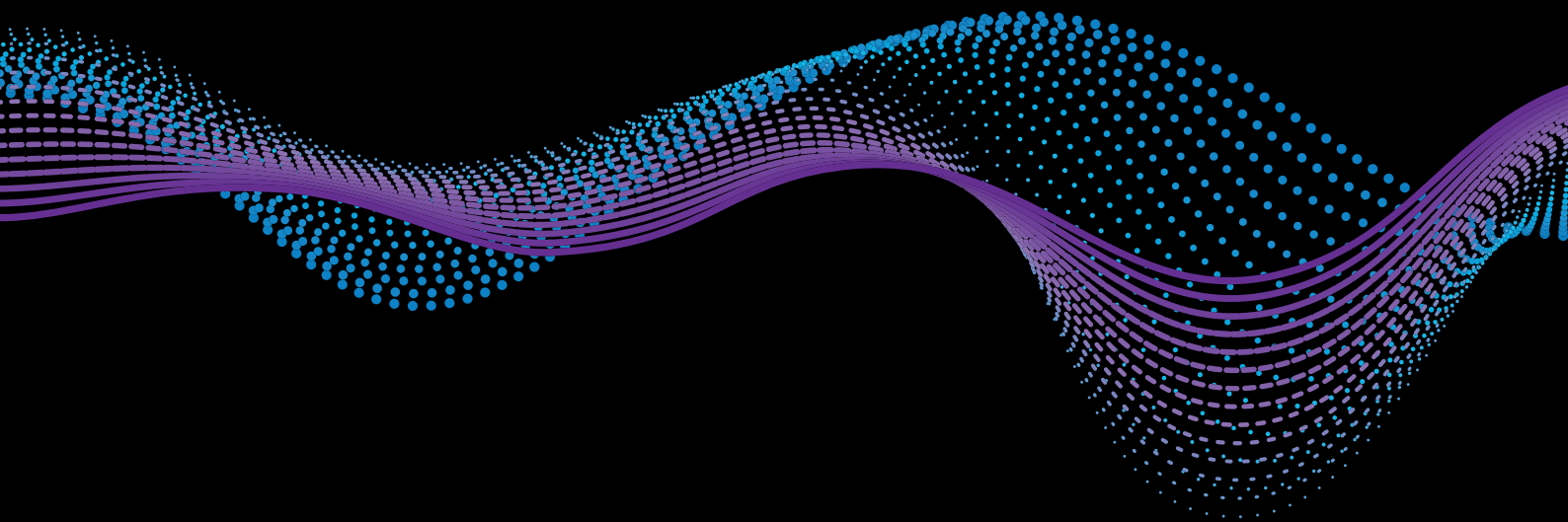
Norbertstraße 3-5

D-45131 Essen

Tel.: +49 (0) 201.1022.500

Fax: +49 (0) 201.1022.555

www.energate.de



Werden Sie Mitglied im **ener|gate club**
und erhalten Sie neben der **e|m|w**
viele weitere exklusive Leistungen!

www.energate.club

