

© iStock.com/StarLineArts

@Wohnen...
was geht?

30. BBU-Tage 2026
16. bis 18. März
Bad Saarow

**Vorschau auf
die Highlights**
Seite 8

Heft 02/2026

Hilft KI im Heizungskeller?

Warum Gebäudetechnik echte Intelligenz braucht

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ GILT ALS ZUKUNFTSTECHNOLOGIE, AUCH IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT. In der Praxis entscheidet jedoch weniger das Versprechen von KI als die Qualität der Betriebsdaten und die Fähigkeit, daraus konkrete Maßnahmen abzuleiten. Genau hier setzt digitales Heizungsmonitoring an, das Anlagenzustände transparent macht und durch konkrete Optimierungsmaßnahmen Energiekosten und CO₂ einspart. In der Praxis lohnt sich Heizungsmonitoring besonders bei zentralen Heizungsanlagen unabhängig von Alter, Typ oder Hersteller und im Portfolio spätestens dann, wenn viele Anlagen mit wenig Personal betreut werden.

Von Julian Dawo (Immoconn)



Julian Dawo ist Geschäftsführer von Immoconn und mitverantwortlich für die technologische und strategische Ausrichtung. Er hat Informatik an der TU München studiert. Immoconn bietet intelligentes, alters- und herstellerunabhängiges Heizungsmonitoring für Wohn- und Gewerbeimmobilien jeder Größenordnung. Ziel ist es, Betriebskosten zu senken, CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren und Störungen frühzeitig zu erkennen.

Foto © Immoconn

Wie das in der Praxis aussieht, zeigen in diesem Beitrag drei konkrete **Anwenderbeispiele** aus der Wohnungswirtschaft u. a. aus **Brandenburg**.

Warum KI in der Gebäudetechnik (noch) nicht allein reicht

Viele vermeintlich „intelligente“ Systeme im Gebäudebereich arbeiten auf Basis modellhafter Annahmen. Doch kein Gebäude gleicht dem anderen. Baujahr, Hydraulik, Nutzerverhalten und Steuerungstechnik unterscheiden sich. Hinzu kommen äußere Faktoren wie Lage, Ausrichtung oder Sonneneinstrahlung. In vielen Beständen ist die **Datengrundlage** zudem **nicht ideal**: Sensoren fehlen, Messstellen liefern ungenaue Werte, Protokolle und Formate sind kaum kompatibel. Das berichtet auch Peter Brandstetter, der Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft Waiblingen: „Es gab keine zentrale Erfassung der Heizungsdaten, geschweige denn einheitliche Standards für den Anlagenbetrieb.“ Ohne einheitliche Betriebsdaten entstehen Blindflüge, reaktive Störungsbearbeitung und vermeidbare Mehrverbräuche – also genau die Stellschrauben, die Wohnungsunternehmen bei Nebenkosten, Versorgungssicherheit und Servicequalität spüren.

Wie wertvoll präzise Daten sind, zeigt das digitale Heizungsmonitoring bei der **Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG**: „Seit wir Immoconn zur kontinuierlichen Überwachung unserer Heizungsanlagen einsetzen, erkennen wir Gefahren proaktiv. So vermeiden wir Ausfälle, Schäden und unnötige Kosten,“ erläutert **Maik Neumann**, Projektleiter Bauprojekte bei der Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG. „Mit wenig und unkomplizierter Technik schafft Immoconn einen hohen Grad an Effektivität und damit Sicherheit für unsere Hausanschlussstationen und somit auch für unsere Mieter,“ fügt sein Kollege Marco Leffs, Techniker HLS, hinzu.

Je vollständiger und präziser die Datengrundlage, desto treffsicherer werden die Handlungsempfehlungen und desto besser lernt die KI. Gleichzeitig bleibt die **Umsetzung von Maßnahmen immer kontextabhängig**. Wenn etwa mit einem Mieter ein besonderes Wärmebedürfnis vereinbart ist, muss das in die Bewertung einfließen. Solche Besonderheiten lassen sich nicht aus Daten ableiten, sondern nur im Kontext mit Menschen verstehen.

Kollaborative statt Künstliche Intelligenz

Echte Intelligenz in der Gebäudetechnik entsteht im Zusammenspiel zwischen digitaler Analyse und technischer Erfahrung. In der Praxis bewährt sich dieses Tandem: Daten liefern Hinweise, Fachleute deuten sie und setzen Maßnahmen so um, dass Komfort, Versorgung und Effizienz zusammenpassen. Gerade in heterogenen Beständen mit unvollständiger Dokumentation oder stark variierenden Anlagenbedingungen ist dieser Abgleich unverzichtbar. Gleichzeitig verbessert das die Steuerbarkeit von Dienstleistern: Durch präzise Diagnosen lassen sich Anlagen nach Dringlichkeit priorisieren und die Instandhaltung planbarer organisieren.

Besonders in hybriden Systemen, etwa bei der Kombination aus Wärmepumpe, Gaskessel und Solarthermie, zeigt sich diese Logik. Die Monitoring-Lösung analysiert Lastverteilungen und macht sichtbar, wann Komponenten gegeneinander arbeiten, während das Fachpersonal die Gesamtstrategie im Blick hat. So lassen sich ineffiziente Parallelverbräuche und unnötige Leistungsanteile vermeiden.

Technologie, die sich dem Bestand anpasst

Zukunftsfähig sind vor allem Technologien, die sich an Menschen und Gebäude anpassen – nicht umgekehrt. Systeme müssen Spielraum für individuelle Betriebsstrategien bieten und den Grad der Automatisierung flexibel halten. So können Wohnungsunternehmen Erfahrungen sammeln, Prozesse justieren und Digitalisierung als lernfähigen Prozess gestalten. Das unterstreicht auch Dennis Becken, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk: „Digitalisierung ist für

uns ein zentrales Zukunftsthema. Wir möchten mit dem technologischen Fortschritt mithalten. Digitale Tools nutzen wir zunehmend zur Effizienzsteigerung und Kostenkontrolle.“ Genau darum geht es: KI soll Menschen unterstützen und Transparenz schaffen, damit Wohnungsunternehmen den Energieverbrauch senken, die Klimaziele erreichen und die Nebenkosten für Mieter verringern können.

Damit aus Daten Wirkung wird

Fortschritt braucht Haltung und eine realistische Einschätzung, **wo KI im Heizungsmonitoring tatsächlich Nutzen stiftet**. Besonders sinnvoll ist es bei zentralen Anlagen, wenn der Alltag von Zeitdruck, Störungen oder unklaren Verbräuchen geprägt ist. In heterogenen Beständen verbessert das zudem die Dienstleistersteuerung, weil aus Störmeldungen konkrete Befunde und nachvollziehbare Maßnahmen werden, die im Schnitt 20 Prozent der Energiekosten senken. Entscheidend ist dabei nicht blinde Automatisierung, sondern Verantwortung. Die KI überwacht, berechnet und vernetzt, der Mensch versteht, bewertet und verantwortet, sodass sich beide ergänzen. Erst im Miteinander entstehen Effizienz, Stabilität und echtes Lernen für die Zukunft der Gebäudetechnik.



Digitale Nachrüstung macht Optimierungspotenziale in Heizungsanlagen sichtbar



Die digitale Nachrüstung erfolgt durch das Fachpersonal des Monitoring-Anbieters ohne Betriebsunterbrechung
Alle Fotos © Immoconn



Immoconn-Heizungsbauer installieren die Mess- und Gateway-Technik für die digitale Zustandsanalyse im Heizungskeller