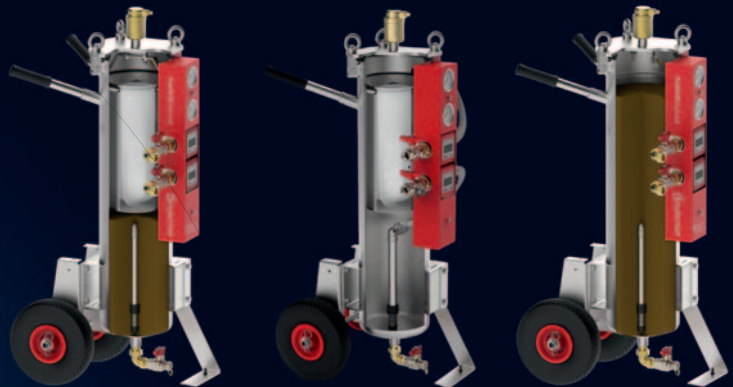


M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien

 **PUROTAP**
by ELYSATOR™
ProFill 25 hybrid

**HOCHLEISTUNGSFÄHIGES, MOBILES
WASSERAUFBEREITUNGSSYSTEM.**



LIVE ERLEBEN AUF DER
IFH NÜRNBERG 2026

14. - 17. APRIL 2026
HALLE 5 // STAND 312

Heizung / Klima / Lüftung

10-15

Digitale Lösungen

16-20

Pellets Sonderteil

21-28



Der digitale Heizungskeller als Schlüssel

Wärme im Bestand wirtschaftlich steuern

In der Immobilienwirtschaft schlummert enormes Potenzial, Kosten und Energie zu sparen, doch die Verbrauchsdaten aus dem Heizungskeller fehlen oft. Zwar verfügen die meisten Bestandshalter über technische Anlagendaten, doch diese entstehen meist nur anlassbezogen bei Wartungen, Störungen oder Mieterbeschwerden. Dadurch fehlen eine kontinuierliche Zustandsanalyse und Überwachung über Bestandsgebäude hinweg. Das technische Fachpersonal reagiert auf Symptome, statt Ursachen systematisch zu prüfen.

Die Folge: Heizungsanlagen arbeiten ineffizient und Einsparpotenziale bleiben ungenutzt. Gleichzeitig wächst der wirtschaftliche Handlungsdruck durch steigende Energiepreise und verschärfte Klimaschutzvorgaben. Der Betrieb braucht deshalb einen Paradigmenwechsel zu einem datenbasierten Systemansatz. Digitales Heizungsmonitoring wie von Immoconn kann hier der Schlüssel sein und Einsparpotenziale aufdecken.

Was der digitale Heizungskeller möglich macht

Wirksames digitales Heizungsmonitoring beschränkt sich nicht auf die reine Anzeige von Daten in einem Dashboard, sondern übersetzt diese in fundierte Handlungsempfehlungen. Statt unstrukturierter Rohdaten entstehen klare Zustände, Prioritäten und Aufgaben, die den Betrieb steuerbar machen. Abweichungen sollten nicht pauschal vom System bewertet werden, sondern

unter Einsatz von Expertenwissen in einen Kontext gesetzt werden, um zwischen kritischen Problemen und planbaren Optimierungspotenzialen zu unterscheiden. Auf dieser Basis erstellt die Monitoring-Lösung präzise Handlungsempfehlungen zur Anpassung der Heizkennlinie sowie weiterer zentraler Regelparameter. Außerdem lassen sich ausgewählte Parameter wie Heizkur-

ven, Zeitprogramme oder Pumpenlogiken auf Wunsch auch aus der Ferne anpassen, sodass Optimierungen nicht erst beim nächsten Vor-Ort-Termin wirksam werden. Die daraus resultierende verbesserte Betriebsführung entfaltet messbare Wirkung: Mit Immoconn sparen Bestandsbetreiber rund 20 Prozent Energiekosten ohne bauliche Eingriffe und hohe Investitionen. Gleich-



zeitig verifiziert das Monitoring die erzielten Effekte transparent über Zeitreihen, Verbrauchsentwicklungen und logische Zusammenhänge. So entwickelt sich der digitale Heizungskeller zum strategischen Steuerungspunkt für mehr Wirtschaftlichkeit und eine verbesserte Energieeffizienzklasse.

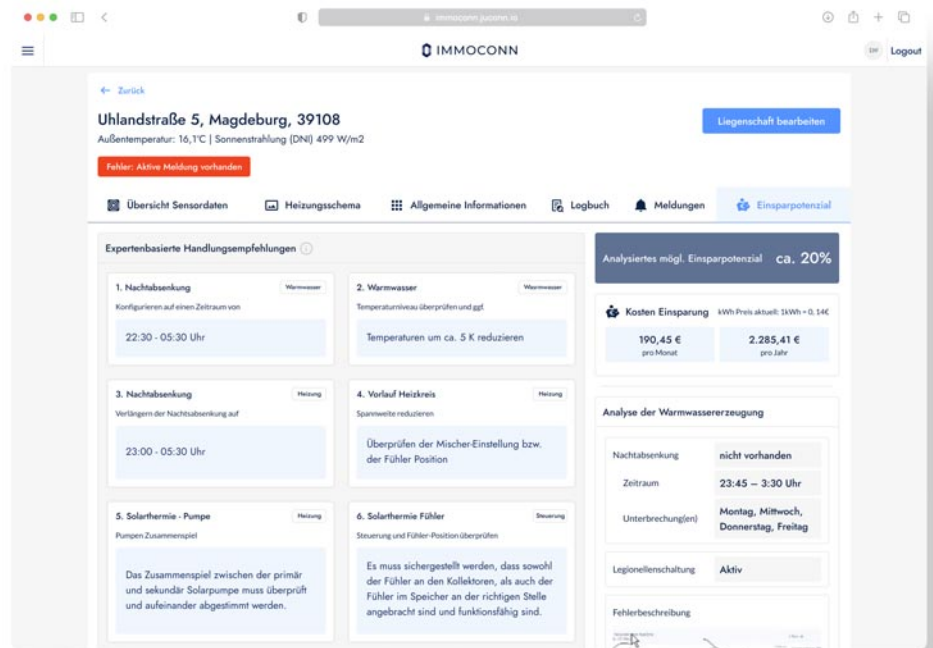
KI im Heizungskeller zur Entscheidungshilfe

Bei großen Portfolios und heterogenen Heizungsanlagen steigt die Komplexität und die Datenlage. Vor allem bei knappen personellen Ressourcen kann beim Heizungsmonitoring eine KI unterstützen. Die KI analysiert kontinuierlich die Daten der Heizungsanlage, erkennt Anomalien, priorisiert relevante Fälle und identifiziert Muster über längere Zeiträume hinweg. Im Zentrum steht weiterhin der Mensch als kontrollierende und entscheidende Instanz. Die KI liefert dafür die Vorarbeit, indem sie Auffälligkeiten erkennt und sichtbar macht. Bei Immoconn werden diese Hinweise von fachkundigen Experten geprüft und eingeordnet. Auf dieser Basis entscheidet die menschliche Expertise über das weitere Vorgehen. Dadurch lassen sich Probleme früher und passgenauer adressieren – mit weniger unerwarteten Störungen und planbareren, zielgerichteten Einsätzen des Handwerkersonals.

Skalierung über Einzelobjekte hinaus: Portfoliofähigkeit als Mehrwert

Der eigentliche Hebel entsteht auf Portfolioebene. Erst einheitliche Kennzahlen und Analyselogiken schaffen die nötige Vergleichbarkeit über viele Liegenschaften hinweg. Auf dieser Basis lässt sich der gesamte Bestand systematisch bewerten. Diese Transparenz ermöglicht es, auffällige Objekte gezielt zu priorisieren, statt alle Anlagen gleich zu behandeln.

Die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk beispielsweise nutzt digitales Heizungsmonitoring, um Heizkosten im Bestand zum Wohl der Mieter zu senken, Störungen früher zu erkennen und den Betrieb transparenter zu steuern. Ressourcen werden nur dort eingesetzt, wo sie den größten Effekt erzielen. Das sorgt für messbare und dokumentierbare Fortschritte, die zur Verbesserung von Effizienzklassen und ESG-Kennzahlen beitragen. Gleichzeitig reduziert sich der Wartungsaufwand durch die frühzeitige Erkennung von Problemen und die gezielte Steuerung von Maßnahmen. So entwickelt sich Heizungsmonitoring von einer rein technischen Aufgabe zu einem strategi-



schen Steuerungsinstrument für Technik-, Asset- und Portfoliomanagement.

Von Transparenz zu verlässlichen Outcomes

Digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft entfalten ihren Wert nicht allein durch Sichtbarkeit, sondern durch konsequente Umsetzung und überprüfbare Wirkung. Genau diesen integrierten Ansatz verfolgt Immoconn, der sich nicht nur als Anbieter einer Monitoring-Lösung versteht, sondern auch als Partner für die Wärmewende im Bestand: Monitoring, Priorisierung, Handlungsempfehlungen und Fachexpertise grei-

fen ineinander, damit Wärme im Bestand wirtschaftlich und wirksam steuerbar wird. Die Implementierung gestaltet sich dabei unkompliziert.

Fachkräfte installieren die Sensoren ohne Unterbrechung des laufenden Betriebs und herstellerunabhängig in die Heizungsanlage. Bereits nach vier bis sechs Wochen liefert das System belastbare Empfehlungen zur energetischen Optimierung. Heizungsbetrieb wird damit vom reaktiven Kostenfaktor zu einem messbaren Hebel für stabilere Nebenkosten, weniger Betriebsrisiko und planbare Fortschritte in Richtung Wärmewende. ■



Der Autor

Christian König ist seit 2017 bei der Juconn GmbH. Zunächst als Gesellschafter, ist er heute Teil der Geschäftsführung. Parallel ist er bei der Grünwald Equity Gruppe als Investment Manager tätig. Das Unternehmen bewegt sich im Bereich erneuerbare Energien z.B. durch den Bau und Betrieb eines Geothermiekraftwerks und die Gründung einer Gruppe aus Solarteuren (solareins). Seinen Master hat er an der IE Business School in Madrid (M.A.) abgeschlossen.

Mit Immoconn möchte er den Marktstandard für digitales Heizungsmonitoring etablieren. Sein Ziel ist, Wohnungsunternehmen datenbasiert dabei zu unterstützen, Energie effizienter zu nutzen und Heizkosten nachhaltig zu senken. Dabei treibt ihn weniger Idealismus als die Überzeugung, echten Mehrwert für die Branche und den Markt zu schaffen, sowohl ökologisch wie ökonomisch.