



Bild: Immoconn (3)

DIGITALISIERUNG HEIZUNG

Steuerbare Größe im Bestand

Die Verbesserung der Energieeffizienz ist eine der zentralen Herausforderungen im Gebäudebestand. Denn die energetische Qualität eines Gebäudes hängt nicht nur von der verbauten Technik ab, sondern maßgeblich von der Qualität des laufenden Betriebs.

Effizienz entsteht im Zusammenspiel aus Regelung, Betrieb und Überwachung. Doch gerade das Betriebsverhalten vieler Heizungsanlagen bleibt häufig intransparent. Damit erfolgt auch das Anlagenmanagement überwiegend reaktiv: Verantwortliche erkennen Ineffizienzen oft erst spät, können Zusammenhänge nur schwer nachvollziehen und Maßnahmen kaum belastbar priorisieren. Entscheidungen zur Betriebsoptimierung basieren daher meist auf Einzelwerten oder Störmeldungen. Erst eine kontinuierliche Datengrundlage schafft die Voraussetzung, den Anlagenbetrieb gezielt zu steuern und Optimierungspotenziale systematisch zu heben.

Anbieter wie Immoconn machen den Anlagenbetrieb durch digitales Monitoring kontinuierlich sichtbar und schaffen die Grundlage für eine aktive, datenbasierte Steuerung über das gesamte Portfolio hinweg. Die zugrunde liegende KI analysiert die Betriebsdaten wie Vorlauftemperaturen oder Pumpentaktung fortlaufend, erkennt Muster und priorisiert Auffälligkeiten. Daraufhin werden die Informationen von den Heizungsbauern durch Fachkenntnisse und kundenspezifisches Wissen aus der laufenden Zusammenarbeit ergänzt und detaillierte Analysen zu jeder Heizung erstellt. Aus der Analyse werden konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Das Beispiel der Bricks-Gruppe in Magdeburg verdeutlicht das Potenzial des digitalen Heizungskellers im Bestand. In einem gewachsenen Portfolio mit mehreren hundert Wohneinheiten analysierte das Unternehmen mit Immoconn den Anlagenbetrieb erstmals durchgängig. Bereits nach wenigen Wochen identifizierten die Betreiber konkrete Optimierungspotenziale: Sie senkten Vorlauftemperaturen, passten Betriebszeiten an die tatsächliche Nutzung an und optimierten Brennerschaltungen. Gleichzeitig konnten sie Auffälligkeiten im Betrieb frühzeitig erkennen und aus der Ferne einordnen, wodurch sich unnötige Einsätze deutlich reduzierten.

Beispiel für die Analyse des Einsparpotenzials einer Liegenschaft auf dem Dashboard.

Der jährliche Energieverbrauch des betrachteten Portfolios liegt in einer Größenordnung von rund 2.350 MWh. Auf dieser Basis lässt sich die wirtschaftliche Wirkung des digitalen Heizungsmonitorings gut veranschaulichen:

Überträgt man typische Einsparpotenziale von etwa sieben bis 22 Prozent je nach Liegenschaften auf diesen Verbrauch, ergibt sich eine jährliche Reduktion von rund 165 bis über 500 MWh. Bei einem angenommenen Gaspreis von etwa 100 Euro/MWh entspricht das einer

Kosteneinsparung von rund 16.500 bis über 50.000 Euro pro Jahr. Je nach Gebäudegröße und Ausgangssituation ergibt sich daraus ein Einsparpotenzial von etwa 1.100 bis 3.400 Euro pro Objekt und Jahr. Dem gegenüber stehen Kosten, die etwa einem Drittel der Einsparung entsprechen, sodass sich die Maßnahme innerhalb des ersten Jahres amortisiert.

Mehrwert ist skalierbar

Neben den direkten Effekten des digitalen Heizungsmonitorings auf den bisherigen

Energieverbrauch verändert sich auch der operative Alltag. Monitoringlösungen erkennen Auffälligkeiten frühzeitig und ermöglichen, Probleme bereits auf dem Dashboard zu erkennen. Nicht jede Meldung führt damit zu einem Einsatz. Das senkt Kosten, entlastet Prozesse und erhöht die Betriebssicherheit. Verwaltung und Betreiber profitieren von besserer Planbarkeit, während die Mieterschaft bei den Nebenkosten spart. Der Mehrwert entsteht besonders auf Portfolioebene. Eine einheitliche Datengrundlage macht Gebäude vergleichbar und ermöglicht eine gezielte Priorisierung von Maßnahmen. Betreiber setzen Ressourcen dort ein, wo sie den größten Effekt erzielen. So wird der Heizungskeller zu einem aktiven Steuerungspunkt im Bestand und verbessert Effizienz, Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit.



Nach der Installation einer intelligenten Heizungsüberwachung werden Betriebs- und Verbrauchsdaten aus dem Heizungskeller kontinuierlich erfasst, analysiert und dokumentiert.

Christian König, Juconn GmbH
Red. Bearb.: Kirsten Posautz





BEST PRACTICE FORUM FACILITY MANAGEMENT

Nachhaltigkeit | Digitalisierung | Gebäudetechnik | Dienstleistungssteuerung

14./15. September 2026, b'mine Frankfurt Airport

VON DEN BESTEN LERNEN

Best Practice Forum Facility Management 2026

Grau ist alle Theorie. Worauf es im Facility Management ankommt, ist die erfolgreiche Umsetzung in der Praxis. Mit dem „Best Practice Forum Facility Management“ bietet die Fachzeitschrift „Der Facility Manager“ Experten des Immobilienbetriebs eine Bühne. Die Veranstaltung findet am 14. und 15. September 2026 im b'mine Hotel Frankfurt Airport statt. Facility Manager, Immobilienmanager und Gebäudeverantwortliche aus Unternehmen, Institutionen und der öffentlichen Hand, die mit dem Betrieb von Immobilien betraut sind, stellen wegweisende FM-Projekte aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Gebäudetechnik und Dienstleistungssteuerung vor. Die besten Projekte werden zum Abschluss der Veranstaltung durch Voting der Teilnehmer mit dem „Best Practice FM-Award“ ausgezeichnet.

Interaktion und fachlicher Austausch

Ergänzend zu den Vorträgen findet am 14. September ein moderiertes Business-Speeddating statt, das die Möglichkeit gibt, sich untereinander kennenzulernen, Erfahrungen auszutauschen und neue Geschäftskontakte zu knüpfen. Am 15. September können die Teilnehmenden in professionell geleiteten Workshops Themen aus ihren Branchen vertiefen. Den Rahmen für das informelle Netzwerken und das kulinarische Highlight bildet das Abendevent im Rooftop-Restaurant „THE ROOF“ des b'mine Frankfurt Airport.

www.facility-manager.de/best-practice-forum

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag:	FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH Mandichostraße 18, 86504 Merching Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212 www.facility-manager.de , www.forum-zeitschriften.de E-Mail: service@facility-manager.de
Geschäftsführer: Chefredakteur:	Rosina Jennissen Robert Altmannshofer, Tel. 08233/381-129 robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de
Stellvertretende Chefredakteurin Redaktion:	Kirsten Posautz, Tel. 08233/381-495 kirsten.posautz@forum-zeitschriften.de Michael Pecka, Tel. 08233/381-497 michael.pecka@forum-zeitschriften.de Sandra Hoffmann sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de
Veranstaltungs- leitung und -management:	Martin Gräber, Tel. 08233/381-120 martin.graeber@forum-zeitschriften.de
Autoren in dieser Ausgabe:	Christian König, Louis-Mersch
Ständiger Redaktionsbeirat:	Ralf Golinski, Immo-KOM Wolfgang Inderwies, IndeConsult Prof. Dr. Michael May, GEFMA/GFal Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH Bernhard Obermaier Robert Oettl, ORO VENTURES Holding GmbH Peter Prischl, Afondo GmbH Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH
Anzeigen:	Daniel Jäger, Tel. 08233/381-126 daniel.jaeger@forum-zeitschriften.de Mara Dittebrand, Tel. 08233/381-137 mara.dittebrand@forum-zeitschriften.de
Stellenanzeigen/ Weiterbildung: Anzeigenverwaltung:	Ulla Schaller Tel. 08233/381-201 ulla.schaller@forum-zeitschriften.de Monique Ulbrich, Tel. 08233/381-515 monique.ulbrich@forum-zeitschriften.de
Leserservice:	Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361 andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de
Gestaltung: Druck:	Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de Silber Druck, Lohfelden
Anzeigenpreisliste: ISSN: Bezugspreise:	33/2026 0947-0026 Jahresabonnement € 117,00 (inkl. Versand, zzgl. MwSt.) Studentenabonnement kostenlos Mitglieder des gefma können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags. Der Facility Manager ist Verbandsorgan der Fachvereingung Krankenhausstechnik e.V. (FKT). Mitglieder der FKT erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.
Erscheinungsweise:	10 x jährlich Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.


WISSEN. WAS ZÄHLT.
Geprüfte Auflage
Klare Basis für den Werbemarkt



hotelbau⁺
www.hotelbau.de

industrieBAU
www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:

Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortung des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH