

Energiemanagement in Gewerbe-Immobilien

# Fit für EPBD und GEG

Energie wird zum Kosten- und Compliance-Faktor Nummer eins – und die Spielregeln ändern sich rasant. Viele Betreiber fragen sich: Wie kann das Energiemanagement so umgesetzt werden, dass es rechtssicher, förderfähig und wirtschaftlich ist? Welche Schritte sind jetzt konkret dran – und wie behält man ich Aufwand, Nutzen und Nachweispflichten im Griff? Stefan Schaffner erläutert beispielhaft aus seiner Beratungspraxis Schritt für Schritt die Phasen des Optimierungsprozesses, von der Bestandsanalyse über das Finanzierungskonzept bis hin zum kontinuierlichen Monitoring.

Von Stefan Schaffner

Die Uhr tickt: Die Vorgaben der novellierten EU-Gebäuderichtlinie EPBD beziehungsweise deren nationale Ausgestaltung in Form des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verpflichten seit dem 1. Januar 2025 Eigentümer von Nichtwohngebäuden mit Heizungs- oder Kühlungssystemen über 290 kW Nennleistung, ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung zu installieren. Durch kontinuierliche Überwachung und Analyse der Verbräuche sollen geeignete Schritte eingeleitet werden, die dann die Energieeffizienz der Liegenschaft verbessern. Ab 2027 greifen dann zusätzlich nach und nach die neuen Mindestanforderungen des EPBD IV (zum Beispiel Vorgaben für „Null-Emissionen“ oder Minimalstandards für Altbauten: MEPS).

## Regulatorische und technische Herausforderungen

Immobilienverantwortliche, Betreiber und ESG-Manager stehen vor der Herausforderung den Vorgaben von EPBD und GEG schnellstmöglich nachzukommen. Auch Investoren und Eigentümer erhöhen den Druck, die Anforderungen zügig umzusetzen. Denn laut § 71a Gebäudeenergiegesetz sind sie bei Heiz-

oder Kühlssystemen ab 290 kW verpflichtet, ein Energieüberwachungssystem zu installieren. Ziel des Gesetzes ist es, den Energieverbrauch kontinuierlich zu erfassen, Maßnahmen zur Effizienzsteigerung einzuleiten und die Energiebilanz messbar zu erfassen. Doch die rechtlichen Vorgaben sind vielschichtig und dynamisch – je nach Gebäudetyp, Leistungsklasse oder Maßnahme gelten unterschiedliche Fristen, Schwellenwerte und Förderbedingungen.

Welche Optimierungen sind nun konkret erforderlich und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoll? Es gilt, die Gebäudeperformance zu quantifizieren und zu dokumentieren. Gleichzeitig stehen die erforderlichen Daten nicht in ausreichender Tiefe zur Verfügung oder sind nicht standardisiert. Zudem ist die technische Gebäudeausstattung häufig veraltet. Schnittstellen zu digitalen Tools? Fehlanzeige! Der Investitionsbedarf und der Zeitaufwand für die Umsetzung sind daher vielfach erheblich. Technische Leiter und Facility-Manager wissen um die Dringlichkeit der Umsetzung. Was ihnen fehlt, ist neben den erforderlichen Ressourcen ein Ablaufplan, der sie durch den



Prozess der Optimierung führt. Wie könnte dieser Weg aussehen?

### Systematische Optimierung

Der erste Schritt, um die gesetzlichen Anforderungen nachhaltig zu erfüllen, besteht in einer umfassenden Ermittlung des Status quo. Dieser bildet die Grundlage aller folgenden Optimierungen. Hierzu gehört auch eine detaillierte Be standaufnahme der existierenden Anlagen in den relevanten Liegenschaften (technische Anlagenübersicht, Energie- und Medienverbräuche, Alter, Wartungshistorie, Digitalisierungsgrad und Steuerungstechnik und so weiter) sowie die Festlegung der Ziel- und Rahmenbedingungen. Dieser Referenzzustand ist unter anderem bei der Bewerbung um Förderprogramme wie BEG oder KfW relevant. Erst hierauf kann ein technischer Optimierungsplan mit der Definition der passenden Key Performance Indicators (KPIs) für die Liegenschaft folgen. So lässt sich dann später der Erfolg der Maßnahmen objektiv beurteilen.

Nach diesen Vorarbeiten ist es Zeit für die Erstellung eines passgenauen Finanzierungskonzeptes, um die Umsetzung so kosteneffizient wie möglich zu gestalten. Die Vielzahl an Angeboten und Möglichkeiten mag zunächst abschrecken. Aber es lohnt sich, ausreichend Zeit in die Recherche geeigneter Fördermittel und Finanzierungsoptionen zu investieren. Auch ist es möglich, Programme zu kombinieren. Unbedingt zu beachten sind jedoch Kumulierungsvorgaben wie zum Beispiel eine Maximalförderquote sowie Beantragungsfristen vor Maßnahmenbeginn. Im letzten Schritt wird eine Datenplattform wie beispielsweise der BAScloud implementiert, die alle Informationen aus der Liegenschaft zentral sammelt, aufbereitet, validiert und für Analysen bereitstellt. So lassen sich die Daten der optimal eingestellten Anlagen laufend erfassen und sämtliche Prozesse Schritt für Schritt automatisieren.

### Transparenz und Rechtssicherheit

Nur mit einem ganzheitlichen Ansatz lassen sich gesetzliche Vorgaben auch künftig zuverlässig erfüllen. Eine simple Über-

steuerung der bestehenden Anlagen, wie sie immer wieder zu beobachten ist, bringt zwar schnelle Effekte, führt aber dazu, dass die Systeme in den meisten Fällen in den wenig effizienten Ursprungszustand zurückfallen, sobald die entsprechende Lösung entfernt wird. Ein strukturiertes, systematisches Vorgehen hingegen sorgt nicht nur für die Einhaltung des rechtlichen Rahmens bezüglich Energiemonitoring, Effizienzsteigerung und Automation. Es schafft auch dauerhaft Transparenz, macht Einsparpotenziale sichtbar und hilft Kosten zu senken. Nicht zuletzt trägt dieser Ansatz dazu bei, den Immobilienwert dauerhaft zu steigern und zugleich Kosten zu senken.

### Strukturiert handeln und so Mehrwert schaffen

Der Handlungsdruck ist hoch, die Anforderungen sind komplex. Doch durch ein strukturiertes, schrittweises Vorgehen lassen sich die rechtlichen Vorgaben nicht nur erfolgreich bewältigen, sondern auch nutzen: für eine nachhaltige Optimierung, langfristige Kostensparnis und eine höhere Gebäudeperformance. Wer jetzt handelt, gewinnt an Transparenz, Effizienz und Zukunftssicherheit. ■



**Stefan Schaffner**

ist Geschäftsführer der BAScloud GmbH.  
[www.bascloud.net](http://www.bascloud.net)

## Datenschutz für Immobilienprofis

**DSGVO nervt? Uns nicht.**  
**Deshalb übernehmen wir das gerne für Sie.**

Mehr unter [www.ituso.de](http://www.ituso.de)

