

PARTNER FÜR

FUTURE BUILDINGS

Pressemappe EXPO REAL 2025

SAUTER Deutschland

Werner-Haas-Str. 8-10 · 86153 Augsburg

info@sauter-fm.de · www.future-building.expert

Ansprechpartnerin

Analisa Cresso · Pressekontakt SAUTER Deutschland

+49 761 5105 194 · analisa.cresso@de.sauter-bc.com

Inhaltsverzeichnis

Über uns – SAUTER Deutschland.....	1
SAUTER auf EXPO REAL 2025: Lifecycle Partner für Future Buildings	2
Erneute EcoVadis Goldmedaille für Nachhaltigkeitsleistung von SAUTER Deutschland	4
Software für Immobilienmanagement: amantia findet optimalen Dekarbonisierungspfad.....	6
Kommt die GEG-Kehrtwende?	9
Wer trägt die Betreiberverantwortung?	12
Immobilien im Zeichen des Klimawandels	15
IoT wird kommen, IoT muss kommen.....	19
Technologiepartner, Dienstleister und Mieter: SAUTER ist Teil des Nürnberger Bürogebäudes „The One“	22
SAUTER Facility Management für rund 350 TARGOBANK Filialen	25
Download Bildmaterial.....	28

Über uns – SAUTER Deutschland

SAUTER Deutschland ist mit 100 Jahren Expertise spezialisiert auf die Bereiche [Facility Management](#), [Gebäudeautomation](#), Systemintegration, sowie [HLK Anlagenbau](#).

- Teil der SAUTER Gruppe
- Hauptsitze: Augsburg (Facility Management), Freiburg i. Br. (Gebäudeautomation) & Köln (HLK Anlagenbau)
- Geschäftsführung: Werner Ottilinger
- Expertise seit 1925
- Einsatz der Produkte und Dienstleistungen: Gebäudemanagement und Facility Services für energieeffiziente Gewerbeimmobilien
- Auswahl an Produkten und Dienstleistungen: Automations- und Raumautomationssysteme, Sensoren und Aktoren für gesamte HLK- und Raumautomation-Technik, spezielle Softwarelösungen, ganzheitliches Facility Management



Mitarbeitende

rund 1.600



Standorte

über 30 bundesweit

SAUTER Technologien und Services begleiten den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und werden sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Wesentliches Ziel der SAUTER Lösungen: Immobilien werthaltig, energieeffizient und somit fit für die Zukunft machen. Kund*innen profitieren von der Erfahrung aus tausenden Projekten in Kombination mit innovativen und maßgeschneiderten Lösungsansätzen für die Anforderungen der Immobilienbranche.

SAUTER auf EXPO REAL 2025: Lifecycle Partner für Future Buildings

Vom 6. bis 8. Oktober 2025 lädt die EXPO REAL in München Fachpublikum aus der Immobilienwirtschaft ein. SAUTER Deutschland zeigt auf der Messe, wie Gebäude effizient, nachhaltig und zukunftsfähig betrieben werden können – ein entscheidender Schritt auf dem Weg zur ESG-Readiness.

SAUTER Deutschland lädt am Messestand A1.332 ein, innovative Ansätze für die Optimierung des Immobilienbetriebs zu erleben. Unter dem Motto „Wir beraten. Wir betreiben. Wir dekarbonisieren.“ präsentiert SAUTER Lösungen, die helfen, Carbon Risk Assets zu optimieren und die Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und gesetzliche Vorgaben wirtschaftlich sinnvoll zu erfüllen.

Mit 100 Jahren Expertise in Modernisierungs- und Neubauprojekten unterstützt SAUTER Deutschland Kund*innen entlang des gesamten Gebäude-Lebenszyklus. Interessierte haben vor Ort die Gelegenheit, individuelle Dekarbonisierungslösungen zu besprechen und von der Umsetzungserfahrung der SAUTER Spezialist*innen zu profitieren.

Weitere Informationen zu SAUTER auf der EXPO REAL 2025 finden Sie hier:

[SAUTER auf der EXPO REAL 2025](#)

Bildmaterial



SAUTER Deutschland stellt auf der EXPO REAL am Stand A1.332 innovative Ansätze für die Optimierung des Immobilienbetriebs vor. Bildquelle: SAUTER Deutschland

Erneute EcoVadis Goldmedaille für Nachhaltigkeitsleistung von SAUTER Deutschland

Das zweite Jahr in Folge verleiht EcoVadis SAUTER Deutschland die Goldmedaille für die Nachhaltigkeitsverpflichtungen und -leistung. Als Innovationstreiberin demonstriert SAUTER damit kontinuierliche Höchstleistung und behauptet sich unter den Top fünf Prozent der weltweit von EcoVadis bewerteten Unternehmen.

Die Immobilienbranche trägt eine große Verantwortung für das Erreichen des Dekarbonisierungspfades. Mit dem EcoVadis Nachhaltigkeitsrating lässt sich SAUTER seit 2022 von einer unabhängigen Instanz im Bereich Nachhaltigkeit überprüfen und bewerten. Herausragende Leistungen werden mit Medaillen in vier Stufen prämiert.

Dass SAUTER Deutschland nun auch im November 2024 mit Gold ausgezeichnet wurde, ist der Beweis dafür, dass der Spezialist für innovative Gebäudeautomation, Systemintegration und Facility Management Nachhaltigkeit stetig als integralen Bestandteil im eigenen Unternehmen verankert.

EcoVadis bewertet im Ranking insgesamt 21 Nachhaltigkeitskriterien, die vier Kernthemen zugeordnet werden: Umwelt, Arbeits- und Menschenrechte, Ethik und nachhaltige Beschaffung. Die Auszeichnung bescheinigt SAUTER in allen Bereichen überdurchschnittliche Leistungen und ermöglicht, das Engagement und bereits Erreichte nach außen und innen zu kommunizieren.

„Wir sind stolz auf das, was wir bereits erreicht haben und dass wir das hohe Niveau auch 2024 halten konnten“, betont Daniel Albrecht, Qualitätsmanager und Zuständiger für Nachhaltigkeitsthemen bei SAUTER Deutschland.

„Die neuerliche Auszeichnung mit der EcoVadis Goldmedaille bestätigt uns und unserer Kundschaft ein weiteres Mal, unsere kontinuierlichen Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit. Den eingeschlagenen Weg werden wir konsequent verfolgen.“

[Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie von SAUTER Deutschland.](#)

Bildmaterial



Die EcoVadis Goldmedaille bescheinigt SAUTER Deutschland einen Platz unter den Top fünf Prozent aller Unternehmen im Nachhaltigkeitsranking. Bildquelle: EcoVadis

Software für Immobilienmanagement: amanteia findet optimalen Dekarbonisierungspfad

Mit [amanteia](#) können Portfolio- und ESG-Manager ermitteln, welche Nachhaltigkeitsmaßnahmen in welcher Reihenfolge die Dekarbonisierung ihres Gebäudeportfolios optimal umsetzen. Die Softwarelösung liefert Analysen und konkrete Handlungsempfehlungen bis hin zur Maßnahmenplanung mit nur wenigen Klicks.

Die Abkehr von fossilen Energien ist eine der wichtigsten und größten Herausforderungen für den Gebäudesektor. Portfolio- und ESG-Management stehen vor der schwierigen Aufgabe, ihre Gebäudeportfolios gezielt zu dekarbonisieren. Mit amanteia bekommen sie ein effektives wie einfaches digitales Werkzeug, um ihre Immobilien fit für die energetische Zukunft zu machen, Carbon Risk Assets zu vermeiden und eine langfristig stabile Wertentwicklung zu unterstützen.

„Für eine schrittweise Dekarbonisierung sind neben den geltenden Gesetzen und Verordnungen die Verfügbarkeiten von alternativen Energien sowie die Bausubstanz eines Gebäudes zu berücksichtigen. Zugleich sind die Budgets einzuhalten. Gemeinsam mit meteoviva haben wir von SAUTER eine digitale Lösung erarbeitet, die die nötige Transparenz und somit wichtige Entscheidungsgrundlagen für die individuelle Dekarbonisierungsstrategie schafft“, erklärt Werner Ottilinger, Geschäftsführer SAUTER Deutschland.

Quickstart mit wenigen Eingaben

Die praxisgerechte Auslegung der Lösung zeigt sich schon beim Quickstart mit schnellen Ergebnissen: Durch nur wenige Eingaben werden alle Gebäude im Portfolio erfasst. Bereits auf Basis von Lage, Alter, Hauptnutzung und Art der Wärmeversorgung liefert amanteia eine erste Einschätzung des aktuellen CO₂-Fußabdrucks und ermittelt dessen Entwicklung bis 2050. Sämtliche Eingaben können jederzeit korrigiert, präzisiert und erweitert werden, zum Beispiel durch selbst erfasste oder vom Versorger importierte Verbrauchsdaten.

Aktionsvorlagen liefern konkrete Handlungsempfehlungen

Um für das jeweilige Gebäudeportfolio den optimalen Maßnahmenmix zu ermitteln, greift amanteia auf zahlreiche vordefinierte Aktionsvorlagen zurück. Auf dieser Basis macht die Software konkrete Aktionsvorschläge für das erfasste Gebäudeprofil. Unter Berücksichtigung zuvor definierter Vorgaben wie Budget und Umsetzungsprioritäten stellt die Software automatisch die individuelle Strategie für das Gebäudeportfolio zusammen. Dazu zählen etwa die Installation einer Photovoltaik-Anlage oder die Modernisierung von Fenstern, Fassaden und Gebäudetechnik sowie der Einsatz

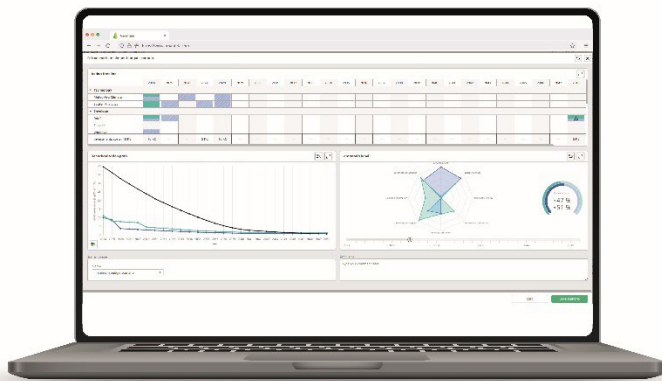
smarter Technologien. Nutzende können die Umsetzungsstrategien vergleichen, bewerten und die Auswirkungen auf die Verbesserung des CO₂ -Fußabdruckes erkennen. Die Unterstützung des ESG-Reporting mit Schwerpunkt im Verantwortungsbereich Environmental (E) rundet die Funktionen ab.

Auch für große, internationale Immobilienbestände

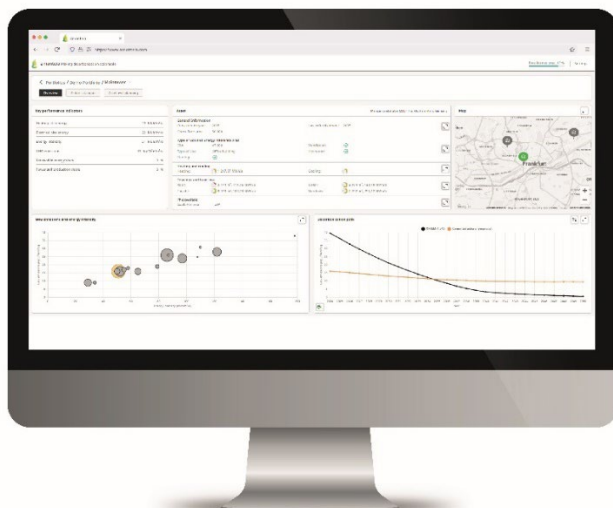
Die vordefinierten Szenarien von amanteia erweisen sich gerade bei umfangreichen Gebäudeportfolios als sehr zeitsparend: Mit nur wenigen Klicks werden sämtliche Assets erfasst. Das System hilft bei der Kategorisierung und setzt zunächst Standardwerte ein, die anschließend Zug um Zug durch Realdaten ersetzt werden. Diese lassen sich auf unterschiedliche Weise erfassen: Ein direktes Auslesen im Gebäude ist ebenso möglich wie die Anbindung von Unternehmens-Software (ERP) in das System. Wichtig für internationale Immobilienbestände: amanteia kennt die landesspezifischen regulatorischen Ziele und berücksichtigt diese bei der Entwicklung der jeweiligen Nachhaltigkeitsstrategie.

Weitere Informationen rund um amanteia finden Sie unter www.amanteia.com.

Bildmaterial



amanteia findet eine optimale Planung von Dekarbonisierungsmaßnahmen für Gebäudeportfolios bis 2050.
Bildquelle: amanteia



Die innovative Software bietet einfache Analysen und maßgeschneiderte Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Zukunft. Bildquelle: amanteia

Kommt die GEG-Kehrtwende?

Das „Heizungsgesetz“ abschaffen: Dieses Wahlkampfversprechen der Union hat in der Immobilienbranche teils für Erleichterung, teils für Verunsicherung gesorgt. Für umsichtige, zukunftsorientierte Investitionen sollte man jedoch lieber auf die Europapolitik vertrauen – und auf die Physik.

„Wir schaffen das Heizungsgesetz der Ampel ab. Mit dem bürokratischen Reinregieren in den Heizungskeller muss Schluss sein. Wir fördern technologieoffene, emissionsarme Wärmelösungen“, so stand es im Wahlprogramm von CDU und CSU.

Für manche Eigentümer*innen ineffizienter Bestandsimmobilien mag das wie eine frohe Botschaft geklungen haben: kein Sanierungszwang mehr – also fröhlich so weiter wie bisher. Einige mögen gar auf eine Renaissance fossiler Energieträger gehofft haben, wie sie Donald Trump derzeit herbeizuführen versucht. Bei vielen anderen, und das erleben wir tagtäglich im Kundengespräch, überwiegen Zögern und Verunsicherung: Soll ich jetzt sanieren – oder lieber warten, auf politische Entscheidungen, auf Gesetze, auf Fördergelder?

Reality-Check

Nun ist es aber mit Wahlversprechen und deren Umsetzbarkeit generell so eine Sache. Das beweist auch der Merz-Reality-Check: Seit mehr als 100 Tagen ist die neue Regierung nun im Amt, und abgeschafft wurde in Sachen GEG: nichts.

Das hat vor allem zwei Gründe. Erstens: Die europäische Gesetzgebung. Die EU-Mitglieder haben sich auf Klimaziele geeinigt, die es in nationales Recht umzusetzen gilt. Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) der EU verpflichtet alle Mitgliedstaaten, die Gebäudestandards bis 2030 zu verschärfen, um den CO₂-Ausstoß zu senken. Tun sie das nicht, drohen teure Sanktionen.

Zweitens: die Physik. Die derzeitige Energiepolitik ist kein Überbleibsel grüner Ideologie, sondern das Ergebnis wissenschaftlicher Messungen und Bewertungen: Unser Lebensraum ist in Gefahr. Wenn wir die CO₂-Emissionen nicht auf real 0 reduzieren, werden große Teile unseres Planeten unbewohnbar. Diese Tatsache kann man wohl eine Zeit lang ignorieren; ändern oder abwählen kann man Naturgesetze indes nicht.

Entscheidende Investitionen

Langfristig und verantwortungsvoll gedachte Investitionen, und auch das sehen wir jeden Tag, setzen daher auf den langfristigen Trend: Fossile Energie wird in dem Maße teurer werden, in dem

uns die Physik, der immer deutlicher werdende Klimawandel, zum Handeln zwingt.

Als Beispiel sei hier nur das Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) genannt, das ab 2027 erstmals auch den Gebäudesektor betrifft: Wer mit Öl oder Gas heizt, muss dann Emissionszertifikate bezahlen – zusätzlich zu den Besteuerungen fossiler Energieträger.

Das weiß auch Friedrich Merz. „Die Menschen müssen irgendwann erkennen, dass es sich nicht mehr lohnt, die alte Öl- oder Gasheizung zu betreiben“, so der Kanzler im Interview mit dem Sender RTL¹. Eine derart „technologieoffene“, preisorientierte Politik mag weniger bevormundend klingen – in der Sache muss jedoch auch Merz hart bleiben.

Klimaschutz lohnt sich

Brauchen wir denn wirklich die Politik, um das zu tun, was für alle rational Denkenden ohnehin offensichtlich ist? Die energetische Sanierung ist, wie man heute sagt: alternativlos, ich würde sogar sagen: eine Pflicht. Und sie ist einfacher umzusetzen als manche denken – durch Gebäudeautomation. Ein intelligentes Regelsystem leitet die kostbare Energie genau dorthin, wo sie wirklich gebraucht wird. Allein durch diese Maßnahme kann man bis zu 20 Prozent Energie einsparen – ohne größere Umbauten. Die Investitionskosten fallen, im Vergleich zu aufwändigen Dämmmaßnahmen, relativ niedrig aus. Daher amortisiert sich eine solche Maßnahme nach nur wenigen Jahren – schneller ROI ohne Fördergelder.

Nein, die Kehrtwende bei der Energieeffizienz wird nicht kommen. Deshalb sollten Sie gemeinsam mit uns von SAUTER Deutschland die neue Technologieoffenheit nutzen, einen individuellen Sanierungsplan für Ihre Immobilien ausarbeiten – und vor allem zeitnah umsetzen. Die Zeit läuft, mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten und die nicht mehr wegzudiskutierenden Wetterextreme mit enormen Schäden für Menschen, Werte und Umwelt.

Werner Ottilinger, Geschäftsführer SAUTER Deutschland

¹ Quelle: Interview mit Nikolaus Blome, 9. April 2025

Bildmaterial



SAUTER Deutschland unterstützt dabei, einen individuellen Sanierungsplan für Immobilien auszuarbeiten und umzusetzen. Hinweis: Bild mit KI-Unterstützung erstellt

Wer trägt die Betreiberverantwortung?

Eigentum und Besitz verpflichten – das gilt auch für Gebäude. Dennoch sehen viele in der Immobilienbranche die Betreiberverantwortung nicht als ihr Kerngeschäft an. Das kann schwerwiegende rechtliche und finanzielle Folgen haben, daher gilt: Lieber gleich klare Verhältnisse schaffen, als später einen Rechtsstreit und hohe Kosten riskieren.

Leider beschäftigen sich viele erst mit dem Thema Betreiberverantwortung, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist: Beispielsweise, wenn Mitarbeitende in einen nicht ausreichend gesicherten Wartungsschacht fallen. Wer ist nun für das Malheur verantwortlich?

Grundsätzlich hat besondere Betreiberpflichten, wer:

- ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum hat,
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt,
- Arbeitnehmende beschäftigt, also Arbeitgebende
- Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel, einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen, bereitstellt.

Entscheidungsmacht bedeutet Verantwortung

In der Praxis heißt das: Betreiber können nicht nur Eigentümer*innen einer Immobilie oder technischen Anlage sein, sondern beispielsweise auch die Mieter*innen oder die Pächter*innen. Entscheidend für die Betreiberverantwortung ist, wer Einfluss auf Entscheidungen über die Sicherheit von Anlagen hat. Maßgeblich ist hier die Möglichkeit der Aufgabenerfüllung nach Qualifikation, Befugnis und Verfügbarkeit erforderlicher Mittel, etwa Budgets. Kurz gesagt: Wer zahlt, schafft etwas an – und wer etwas anschafft, der haftet.

Und Ursachen für die Betreiberhaftung gibt es eine ganze Menge: Aus dem Betrieb von baulichen Anlagen können Gefahren oder Nachteile für Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum oder sonstige Rechte von Personen und für die Umwelt entstehen. Das Thema ist dementsprechend komplex. Es gilt hier hunderte Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien einzuhalten: von der Anzahl und Art der anzubringenden Feuerlöscher über Emissionsrichtlinien bei der Heizung bis zur fachgerechten Absicherung bei Wartungsarbeiten. Dazu gehört eine Vielzahl an Wartungs- und Prüfpflichten. Wer als Betreiber*in eine dieser Regeln missachtet, muss natürlich auch für die entstehenden Umwelt-, Sach- oder Personenschäden geradestehen.

Klare Verhältnisse schaffen

Die Betreiberverantwortung ist grundsätzlich nicht teilbar. Es gibt also immer genau jemanden, der sie übernimmt – und dann auch dafür haftet. Wer das genau ist, sollte man tunlichst nicht erst nach einem bereits eingetretenen Schaden ermitteln.

Daher mein Rat: Vertraglich klar regeln, wem im laufenden Betrieb, welche Verantwortung übertragen wird. Das ist in der Praxis leichter gesagt als getan, denn wie bereits erwähnt: Der Katalog einzuhaltender Vorgaben ist ausgesprochen umfangreich. Hinzu kommt die „Betreiberverantwortung 2.0“, die auch noch ESG- und Nachhaltigkeitsaspekte umfasst.

Gebäudemanagement Profis einbeziehen

Wer im Bereich Immobilieneigentum, -betrieb, -dienstleistungen tätig ist oder Arbeitgeber*in ist, sollte sich frühzeitig mit dem Thema Betreiberverantwortung beschäftigen. Wegen der ausgesprochen komplexen Vorschriften- und Rechtslage lohnt es sich, gerade in diesem wichtigen Bereich ein professionelles Unternehmen mit Gebäudemanagement Know-how zur Unterstützung mit ins Boot zu holen, und das schon möglichst früh im Projektverlauf.

Wir von SAUTER haben im Bereich Facility Management spezialisierte Mitarbeitende, die sich mit der Betreiberverantwortung ganz genau auskennen und sich kontinuierlich weiterbilden. Bereits während der Ausschreibung hinzugezogen, schaffen sie klare Verhältnisse. Im Zuge von Gefährdungsbeurteilungen wird herausgearbeitet, was im Objekt zu beachten ist. Somit kann für alle Projektbeteiligten transparent bewertet werden, wie umfangreich der Aufwand im Betrieb ist und wo mögliche Risiken lauern. Hier sind eindeutige, vertragliche Vereinbarungen ebenso wichtig wie Transparenz und Kommunikation.

Oliver Maturek, Niederlassungsleiter Hamburg FM-Bereich, SAUTER Deutschland

Bildmaterial



Wer bei der Betreiberverantwortung von Anfang an klare Verhältnisse schafft, kann schwerwiegende rechtliche und finanzielle Folgen vermeiden. Hinweis: Bild mit KI-Unterstützung erstellt

Immobilien im Zeichen des Klimawandels

Der Klimawandel schafft Handlungsbedarf, insbesondere im Bereich des Immobilieneigentums und -betriebs. Extremwetterlagen nehmen signifikant zu. Sie beeinträchtigen die Lebensqualität und können im Extremfall auch Menschenleben gefährden. Es ist von entscheidender Bedeutung, die Resilienz von Gebäuden gegenüber Umwelteinflüssen zu erhöhen und gleichzeitig CO₂ einzusparen. Gebäudeautomation erreicht beide Ziele und steigert zudem den Marktwert einer Immobilie nachweislich.

Das Umweltbundesamt und das Robert-Koch-Institut haben über vier Jahre lang Daten über durch hohe Temperaturen verursachte Todesfälle in Deutschland analysiert. Die Ergebnisse sind erschreckend: In den Sommern 2023 und 2024 gab es in Deutschland jeweils rund 3.000 Hitzetote.² In erster Linie waren die sogenannten "vulnerablen Gruppen" betroffen: Menschen über 75 Jahre, mit Vorerkrankungen wie Demenz, Herz-Kreislauf- oder Lungenproblemen. Selbst Kinder bekamen die Auswirkungen des menschengemachten Klimawandels sehr deutlich zu spüren, zum Beispiel in der „Glutofen-Schule“. Im Erweiterungsbau des Genoveva-Gymnasiums im Kölner Stadtteil Mülheim erreichte die Raumtemperatur in Unterrichtsräumen zuweilen 46 Grad Celsius.³

Die in Europa und somit ebenso in Deutschland rasant ansteigende Klimaerhitzung zwingt die Immobilienbranche zum Umdenken: Bei Neubauten gilt es, allzu „lichtdurchflutete“ Konzepte zu überarbeiten. Bei Bestandsgebäuden werden verstärkt Kühlsysteme Einzug halten. Ineffiziente Lösungen sind allerdings wenig effektiv und noch dazu echte Stromfresser, die den Klimawandel im wahrsten Sinne des Wortes anheizen. Denn Elektrizität wird hierzulande immer noch zu großen Teilen aus fossiler Primärenergie gewonnen. Wer die Resilienz steigern will, sollte zu integrativen Lösungen mit durchdachter Regelungstechnik greifen. Intelligente Raum- und Gebäudeautomation, bei Nichtwohngebäuden längst obligatorischer Standard, wird auch für andere Gebäude immer attraktiver.

Hochkomplexe Sensorik und Aktorik

Grundlage jeder Regeltechnik und damit einer effizienten Gebäudeautomation, ist die präzise und kontinuierliche Ermittlung des Ist-Zustandes in den jeweiligen einzelnen Räumen. Dies betrifft sowohl klassische Parameter wie Temperatur und Luftfeuchte als auch beispielsweise die Raumbelastung. Hierfür gibt es effiziente und einfach nachzurüstende Multisensoren, etwa den

² Quelle: [Umweltbundesamt](#)

³ Quelle: [Focus online](#)

[Smart Sensor viaSens](#) von SAUTER. Er beinhaltet zudem einen CO₂-Sensor und kann damit die Luftqualität sehr genau messen.

Die so gewonnenen Messergebnisse über Raumklima und -auslastung werden zunächst an die Gebäudeautomation übertragen, die sich auch in der Cloud befinden kann. Diese ermittelt aus der umfassenden Datenbasis Steuerbefehle an die Aktorik. Hierzu zählen Lüftung, Kühlung oder Heizung bis hin zu Verschattungssystemen. Der Automatisierungsrechner nutzt sogar Daten aus der Wettervorhersage. So kann er nicht nur wie jeder klassische Regelkreis reagieren, sondern ebenfalls vorausschauend agieren. Wird ein Hitzetag prognostiziert, schließt das System die Jalousien bereits vor Sonnenaufgang. Bei Sturmwarnungen werden die Verschattungssysteme in eine sichere Parkposition gefahren – bevor erste Böen Schäden anrichten können. Wetterprognosen sind heutzutage für 24 Stunden sehr präzise, so kann mittels digitalem Zwilling des Gebäudes und entsprechenden Regelalgorithmen bestmöglich auf die Konditionierung des Gebäudes effizient Einfluss genommen werden.

Voraussetzung für ein solches Cloud-basierendes System ist allerdings eine gesicherte Datenverbindung. Mit BACnet/SC steht aber bereits ein zuverlässiger Transport-Layer für den mittlerweile fest etablierten BACnet-Standard zur Verfügung, der das System nachhaltig vor unbefugtem Zugriff schützt.

Das hochkomplexe und dennoch einfach zu implementierende System hat in puncto Effizienz gegenüber herkömmlicher Technik klar die Nase vorn: Die kostbare Energie wird beispielsweise nur in Räumen eingesetzt, die wirklich genutzt werden. Die Raumbesetzung ermittelt das System klassisch-reaktiv, aus Bewegungsdaten oder CO₂-Gehalt der Luft, aber auch vorausschauend, etwa über die Vernetzung mit Raumbesetzungsplänen oder Terminkalendern.

Höhere Effizienz, komfortablere Nutzung

Moderne Gebäudeautomation bietet zahlreiche Vorteile für die Nutzung. Über eine App lassen sich viele Raumparameter komfortabel einstellen, selbst wenn man nicht vor Ort ist. Wer beispielsweise bei der Arbeit ankommt, findet beim Eintreffen ein optimales Raumklima vor, ohne dass nachts unnötig geheizt oder gekühlt wird. Die sparsame Technik macht sich bei der Energiekostenabrechnung sehr positiv bemerkbar. Noch wichtiger: Bei Nichtnutzung der Räume werden diese auch in den Energiesparmodus versetzt.

Welche Kostenvorteile eine Modernisierung mit zeitgemäßer Gebäudeautomation bringt, lässt sich anhand eines Beispiels aus dem Nichtwohnbereich gut verdeutlichen: So konnte SAUTER Deutschland als [Gebäudemanagement-Spezialist](#) bei einem knapp 18.500 m² großen Bürogebäude

durch gezielte Energieaudits und Modernisierungen der Gebäudeautomation deutliche Einsparungen von 498.000 Euro erzielen – pro Jahr.

Eines ist klar: Der Wert einer Immobilie wird zunehmend durch ihre Energieeffizienz und Klimaresilienz, jedoch auch durch ihre Nutzungsqualität und -dauer bestimmt. Diese gesicherte Erkenntnis aus dem Marktsegment der Nichtwohngebäude wird sich ebenfalls bei anderen Immobilien früher oder später durchsetzen. Wer Räume mit proaktiver Gebäudeautomation anbieten kann, wird höhere Erlöse bei Vermietung und Verkauf erzielen. Wer auf energieeffiziente Technik setzt, bekämpft damit auch den Klimawandel.

Bildmaterial



Mit innovativen und individuellen Lösungsansätzen unterstützt SAUTER Deutschland den Weg zu Net Zero von Immobilien. Bildquelle: SAUTER Deutschland



Die integrierte und kompakte Bauform vom Smart Sensor viaSens spart Platz und Installationsaufwand. Bildquelle: SAUTER

IoT wird kommen, IoT muss kommen

Statement - Kein Zweifel, das Internet der Dinge (IoT) ist in vielen Branchen bereits Alltag. Dennoch sind viele unserer Anwenderinnen und Anwender immer wieder überrascht, wenn wir ihnen IoT-Komplettsysteme für den Gebäudebereich anbieten. Viele wissen noch nicht, dass wir die passende Hard- und Software schon lange im Programm haben. SAUTER ist längst auch ein Software-Unternehmen. IoT im Smart Building bietet weitaus mehr Möglichkeiten als so mancher glauben mag.

Der Markt für IoT-Systeme ist hierzulande noch in der Entwicklungsphase. Doch wir sind bereits gut gerüstet. Denn, was viele nicht wissen: Ein spezialisiertes Unternehmen wie SAUTER ist weit mehr als ein verlässlicher Technologie- und Hardware-Lieferant, mehr als ein Systemintegrator. Wir stecken Tag für Tag viel Manpower in die Software-Entwicklung. Zu den Ergebnissen zählt beispielsweise unsere ESG-Plattform [amanteia](#). Beim Internet der Dinge geht es ebenfalls planmäßig voran. Wir bieten Lösungen bis zur letzten Meile. Und gerade dieses umfassende Portfolio ist unsere Stärke – und ein großer Vorteil für Kunden und Kundinnen. Diese Ganzheitlichkeit unterscheidet uns grundlegend von vielen Start-Ups, die stets nur Teilbereiche adressieren.

Auch für Modernisierungen

Für alle „Im-Prinzip-ja-aber-bitte-noch-nicht-bei-uns“-Verfechter: Ja, vernetzte Sensoren sind eine noch recht junge Technologie. Das heißt noch lange nicht, dass IoT nur etwas für Neubauten ist. Im Gegenteil: Gerade wenn keine verkabelte Datenbus-Infrastruktur besteht, ist Funkvernetzung umso wichtiger. Unser [Smart Sensor viaSens](#) ist eine Art Schweizer Taschenmesser für die Datenerfassung im Raum: Er misst kontinuierlich alle wichtigen Raum- und Umgebungswerte: Temperatur, Feuchte, Helligkeit, VOC-Index, Bewegung (Präsenz) und Geräuschpegel. Über einen vielseitig einsetzbaren mehrfarbigen LED-Ring kann das Gerät beispielsweise Abweichungen vom Komfortbereich beim Raumklima signalisieren. Die Integration in das Gebäudeautomationssystem mit dem Sensor-Gateway über MQTT und den Sensoren über ein drahtloses Bluetooth Mesh-Netzwerk ermöglicht Echtzeit-Monitoring und präzise Regelung der einzelnen Räume. Der Smart Sensor viaSens macht die Immobilie IoT-ready. Auf IoT-Readiness sollte man jetzt setzen; auch und gerade bei der Modernisierung von Gebäuden in Richtung Smart Buildings.

Energie aus der Umgebung

Die drahtlose Technik braucht dabei weder eine externe Stromversorgung noch einen regelmäßigen Batteriewechsel. Dank stromsparender Technologie und Energy Harvesting mit Fotozellen versorgt

sich das System selbst mit Energie, sogar in wenig genutzten Räumen. Das Raumbediengerät, der IoT-Connector, verbindet IoT-Daten und Applikationen im IoT miteinander und erlaubt eine einfache Integration. Für den bidirektionalen Betrieb kodiert und dekodiert der IoT-Connector mit Ende-zu-Ende-Verschlüsselung und AES128 TLS/SSL-Technologie. Außerdem wird durch Überwachung der Sensorinformationen sichergestellt, dass Daten zuverlässig gesammelt werden, die Funksignalstärke ausreichend ist, Datentelegramme in den determinierten Intervallen gesendet werden und für einen reibungslosen Betrieb genügend Energie geerntet und im Sensor gespeichert wird.

Gebäudetechnik im Permanent-Check

Die vom Messnetz ermittelten Daten bilden eine solide Grundlage, zum Beispiel für effektives Gebäudemanagement und für Services wie Predictive Maintenance. Die Daten werden von Sensoren gesammelt und von uns analysiert. Dann visualisieren wir sie in kundeneigenen Dashboards. Die Software kann als containerisierte Anwendung an verschiedenen Orten ausgeführt werden, sogar am finalen Datenziel. Aber egal wo und wie man sie verarbeitet: Topaktuelle Daten sind die unentbehrliche Grundlage für richtige Entscheidungen, kurzfristig wie langfristig. Dreh- und Angelpunkt ist immer eine kontinuierliche digitale Inspektion, welche beispielsweise überheizte Räume erfasst sowie Ventil-Leckagen, Druckstöße oder kontinuierlichen Verschleiß.

Management Cockpit

In unserem [SAUTER Customer Portal](#) laufen dann alle Informationen zusammen: Es bietet Kunden eine einheitliche Informationsplattform mit essenziellen Gebäudeinformationen und Kontaktdaten. So steht dem Asset- und Servicemanager eine umfassende, konsolidierte High-Level-Übersicht zur Verfügung, beispielsweise über Raumnutzung, Energieverbräuche, CO₂-Emissionen, Anlagenzustände sowie Betriebskosten und Service-Informationen, aber auch über Lizenzen, Abonnements, Wartungsverträge und vieles mehr. Besonders praktisch ist dabei die Verknüpfung mit dem SAUTER Remote Management. Damit kann der Kunde direkt auf die lokalen Anlagen zugreifen, um Detailinformationen, spezifische Einstellungen und das lokale Gebäudemanagement mit all seinen Funktionen zu nutzen.

Wie jede neue Technologie wird das IoT im Immobilienbereich bei manchem auf Skepsis stoßen. Viele Zweifelnde werden ihre Meinung spätestens dann ändern, wenn infolge unzureichender Gebäudetechnik ein Carbon Risk Asset droht. Eines ist sicher: IoT wird kommen, IoT muss kommen, auch in der Gebäudeautomation. Denn nur mit intelligent vernetzten Smart Buildings können wir die heutigen und künftigen hohen Anforderungen an Effektivität und Nutzerkomfort erfüllen. Entscheidend bei allem ist stets, dass wir den tatsächlichen Bedarf nicht aus den Augen verlieren – und Lösungen bieten, die sowohl für Eigentümer*innen als auch für Betrieb und die Nutzung wirklich

sinnvoll sind.

Mehr erfahren zu: „Digitales Gebäudemanagement- Der Schlüssel für eine effiziente und nachhaltige Zukunft“

Patrick Hutzmann, Business Development bei SAUTER Deutschland

Bildmaterial



SAUTER bietet IoT-Komplettsysteme für den Gebäudebereich an.

Technologiepartner, Dienstleister und Mieter: SAUTER ist Teil des Nürnberger Bürogebäudes „The One“

Das neue Bürogebäude „The One“ prägt das Bild des Nürnberger Nordens. Als Technologiepartner lieferte SAUTER die Gebäudetechnik. Mit dem Facility Management und der Betreiberverantwortung begleitet SAUTER das Projekt auch als Mieter in die Zukunft.

Gut zwei Jahre nach der Grundsteinlegung im April 2023 erreicht der 50 Meter hohe repräsentative Büroneubau „The One“ im Norden Nürnbergs heute bereits einen Vermietungsstand von rund 86 % und wird damit den hohen Erwartungen an das Projekt des Bauherrn S&P Commercial Development gerecht. Als Lösungsanbieter konnte der Experte für Gebäudeautomation und Facility Services SAUTER einen maßgeblichen Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung des ehrgeizigen Projektes leisten.

Vom Technologiepartner zum Mieter

Neben einer weiterführenden Zusammenarbeit im Bereich des Facility Managements und der Übernahme der Betreiberverantwortung unterstreicht SAUTER sein Engagement für das Leuchtturmprojekt mit dem eigenen Einzug: Auf den 700 m² der achten Etage von „The One“ wird SAUTER zukünftig seine Vertretungen in der Region bündeln.

Dabei ist SAUTER mehr als einer der inzwischen zahlreichen Mieter: „Die Partnerschaft mit SAUTER Deutschland basiert auf einem klaren gemeinsamen Ziel: Immobilien zu schaffen, die innovativ, nachhaltig und technisch führend sind. Dieser Ansatz sichert nicht nur die Attraktivität und den Nutzerkomfort im Objekt, sondern trägt auch zur langfristigen Wertsicherung bei. Mit der Expertise in Technologie und Facility Management wird SAUTER vom Mieter zum Lifecycle-Partner“, sagt Sven Sontowski, geschäftsführender Gesellschafter der S&P Commercial Development. Mit „The One“ wurde die langjährige Zusammenarbeit zwischen S&P Commercial Development und SAUTER Deutschland fortgeführt und in eine auf dem Projekt basierende, langfristige Partnerschaft übergeleitet.

SAUTER begleitet das Projekt seit seinen Anfängen und realisierte im Auftrag des Bauherrn die gesamte Gebäudeautomation des modernen Bürokomplexes. Zum Einsatz kam hierbei das gesamte digitale SAUTER-Leistungspaket: IoT-Technik mit dem smarten Multisensor viaSens, smarte Energieregulierung mit dem autonomen Antrieb Smart Actuator, Cloud Lösungen mit Mobile Building Services (MBS) und SAUTER MRC Vision Services, Remote Management und dem bedienerfreundlichen Customer Portal. Komplettiert wird das gleichermaßen auf Komfort und

Energieeffizienz ausgelegte System durch innovative Softwarelösungen des SAUTER Partners meteoviva, wie dem gemeinsam entwickelten cloudbasierten Tool amanteia, das KI-unterstützte Maßnahmenplanung zur Dekarbonisierung von ganzen Gebäudeportfolios ermöglicht.

Ergänzt wird die Doppelrolle von SAUTER als Partner und Mieter mit der langfristigen Zusammenarbeit im Bereich des Facility Managements, inklusive der Wartung der gebäudetechnischen Anlagen, einschließlich der Brandmeldeanlagen, der Gebäudeleittechnik, der Elektroanlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Klimatisierung usw. Dabei liegt die Betreiberverantwortung bei SAUTER.

„Mit ‚The One‘ gewinnt Nürnberg eine neue Businessadresse, die über die Grenzen der Stadt und der Region hinaus Aufmerksamkeit wecken wird“, erklärt Werner Ottilinger, Geschäftsführer von SAUTER Deutschland. „Wir freuen uns, hierbei nicht nur mit unseren Automationslösungen einen Beitrag als Projektpartner geleistet zu haben, sondern auch langfristig die Erfolgsgeschichte des neuen Nürnberger Wahrzeichens zu begleiten und sowohl als Partner, Dienstleister als auch als Mieter sprichwörtlich hautnah dabei sein zu können.“

Bildmaterial



Mit der Expertise in Gebäudeautomation und Facility Management wird SAUTER vom Mieter zum Lifecycle-Partner. Bildquelle: Urheber: Frank Schneider, Quelle: S&P Commercial Development

SAUTER Facility Management für rund 350 TARGOBANK Filialen

SAUTER Deutschland hat einen Großauftrag der TARGO Deutschland GmbH gewonnen und übernimmt seit dem 1. Januar 2025 das Facility Management für die annähernd 350 TARGOBANK Standorte bundesweit. Der Start-up Prozess hat bereits begonnen, um eine nahtlose Übergabe und einen reibungslosen Start zu gewährleisten.

Die vertraglich vereinbarte Laufzeit beträgt vier Jahre und umfasst eine Vielzahl technischer Gewerke. Zu den Leistungen gehören Betrieb, Wartung und Instandhaltung für Brandschutztüren, Tore, Elektrotechnik, Heizungs-, Sanitär-, Kälte- und Lüftungstechnik, Außenwerbeanlagen, Feuerlöscher sowie Aufzüge. Zudem wurden regelmäßige Überprüfungen der Objekte in sechswöchigen Abständen vereinbart.

Darüber hinaus hat SAUTER den Auftrag, einen Helpdesk im TARGOBANK Kundencenter in Duisburg zur Verfügung zu stellen. Der Helpdesk fungiert als zentrale Anlaufstelle für sämtliche Facility Services-Anfragen aus den Filialen und koordiniert die Weiterleitung an die zuständigen SAUTER Techniker in den jeweiligen Regionen.

Hierzu arbeiten 14 deutschlandweit verteilte Niederlassungen von SAUTER eng zusammen. Mit diesem Auftrag unterstreicht SAUTER Deutschland seine Kompetenz im Bereich Facility Management. Das Unternehmen erbringt den Großteil der Leistungen mit eigenem, qualifiziertem Personal und gewährleistet so eine sehr hohe Eigenleistungstiefe. Dies ermöglicht eine effiziente und zuverlässige Betreuung.

Bildmaterial



SAUTER erhält den Auftrag, das Facility Management in den deutschlandweiten TARGOBANK Filialen zu übernehmen. Bildquelle: TARGOBANK



SAUTER wurde beauftragt, einen Helpdesk im TARGOBANK Kundencenter in Duisburg zu stellen.
Bildquelle: TARGOBANK

Download Bildmaterial

Download Bildmaterial unter folgendem Link:

<https://sfx3.ch.sauter-bc.com/f/f2ffd207b4de4f7283f3/?dl=1>

Bitte Bildquellen in den jeweiligen Bildunterschriften beachten.