

Pressemappe EXPO REAL 2026

SAUTER Deutschland

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

info@sauter-fm.de · www.sauter-fm.com/exporeal

Ansprechpartnerin

Analisa Cresso · Pressekontakt SAUTER Deutschland

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

SAUTER
Für Lebensräume mit Zukunft.

Inhaltsverzeichnis

Über uns: SAUTER Deutschland 1
Make Intelligence Count: SAUTER auf der EXPO REAL 2026 2
Gebäudemodernisierungsgesetz: Gebäudeautomation für mehr Nichtwohngebäude 4
Intelligente Gebäude im IoT-Zeitalter 7
»Smarter Gebäudebetrieb soll einfacher werden« Interview zur strategischen Partnerschaft von SAUTER und meteoviva 10
SAUTER übernimmt Property Management im Kennedy Tower Essen 15
Über 20 Prozent Energieeinsparung: SAUTER Zentrale in Freiburg 17
Denkmal mit Zukunft: Property Management für Rahmhof Frankfurt 21
Bildmaterial 23

SAUTER
Für Lebensräume mit Zukunft.

Über uns: SAUTER Deutschland

SAUTER Deutschland ist Lifecycle Partner für smarte Gebäude und energieeffizienten Betrieb. Mit über 100 Jahren Expertise sind wir 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
- 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
über 1.700



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.

Make Intelligence Count: SAUTER auf der EXPO REAL 2026

Vom 5. bis zum 7. Oktober 2026 bietet die EXPO REAL 2026 Fachpublikum aus der Immobilienwirtschaft einen Überblick über Trends und Innovationen in der Branche. SAUTER Deutschland präsentiert auf dem Münchner Messegelände Lösungen zu den Themen KI-gestützte Gebäudeperformance und intelligenter Betrieb für hochwertige Immobilien.

Die diesjährige EXPO REAL steht unter dem Leitgedanken „Transform & Beyond“ und bündelt die Zukunfts- und Transformationsthemen der Immobilienwirtschaft, insbesondere KI, Smart Buildings, Dekarbonisierung, Robotik und Digitalisierung.

Als Lifecycle Partner begleitet SAUTER Deutschland mit über 100 Jahren Expertise den gesamten Gebäude Lebenszyklus von Gewerbeimmobilien. Angesichts steigender Energiekosten, CO_2-Reduktionszielen und zusätzlicher regulatorischer Vorgaben wächst der Handlungsbedarf im Gebäudebestand. Mit der EPBD und dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) rücken Energieeffizienz, digitale Steuerungsfähigkeit und Gebäudeperformance noch stärker in den Fokus.

Auf der EXPO REAL 2026 wird SAUTER mit dem strategischen Partner meteoviva in Halle A1, Stand 332, zu finden sein. Unter dem gemeinsamen Motto „Make Intelligence Count“ zeigen die beiden Unternehmen, wie intelligenter Gebäudebetrieb, moderne Gebäudeautomation und prädiktive Gebäudesteuerung zusammenwirken, um das volle Potenzial von Immobilien auszuschöpfen.

„Gewerbeimmobilien sind besonders gefragt, wenn sie sich flexibel an individuelle Nutzungsbedürfnisse anpassen und effizient betreiben lassen“, erklärt Werner Ottilinger, Geschäftsführer von SAUTER Deutschland. Er ergänzt: „Um dies zu erreichen, muss man genau wissen, wie die Gebäude genutzt werden, um schnell und flexibel auf die Erwartungen und Wünsche reagieren zu können. Die Grundlagen hierfür schaffen wir mit modernen Lösungen für die Gebäudeautomation und damit verbundenen innovativen digitalen Anwendungen. In Kombination mit intelligentem Facility Management können wir so zur Effizienzsteigerung beitragen.“

Weiterführende Informationen zu SAUTER Deutschland auf der EXPO REAL 2026 sowie die Möglichkeit zur Registrierung für einen individuellen Gesprächstermin mit dem Standteam von SAUTER bietet die Landingpage zur Messe.

SAUTER
Für Lebensräume mit Zukunft.

Bildmaterial



Unter dem Motto „Make Intelligence Count“ präsentiert SAUTER Deutschland am Stand A1.332 auf der EXPO REAL Lösungen zu KI-gestützter Gebäudeperformance und intelligentem Betrieb. Bild: KI-erstellt

Gebäudemodernisierungsgesetz: Gebäudeautomation für mehr Nichtwohngebäude

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Mit der Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) gehen zugleich zahlreiche Änderungen einher, die insbesondere Eigentümer und Betreiber von Nichtwohngebäuden betreffen. Eine der wichtigsten Neuerungen: Die Anforderungen an die Gebäudeautomation werden deutlich ausgeweitet.

Gebäudemodernisierungsgesetz: Gebäudeautomation wichtig
Mit dem neu in Kraft getretenen Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde das bisherige Gebäudeenergiegesetz weiterentwickelt. Ziel ist es, die Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie umzusetzen, den Energieverbrauch im Gebäudesektor zu senken und gleichzeitig mehr Technologieoffenheit bei der Wärmeversorgung zu schaffen.

Für Eigentümer und Betreiber von Nichtwohngebäuden sind vor allem die praktischen Auswirkungen entscheidend. Denn unabhängig von den Änderungen bei Heizsystemen verschärft das GModG die Anforderungen an die Gebäudeautomation erheblich.

GEG vs. GModG: Was ist zu beachten?
Eine der wichtigsten Änderungen betrifft die Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden. Der bisherige Schwellenwert von 290 kW wird auf 70 kW abgesenkt. Damit gilt die Pflicht zur Gebäudeautomation künftig für deutlich mehr Gebäude – von Büro- und Verwaltungsgebäuden bis hin zu vielen Gewerbeimmobilien. Ein Vergleich GEG vs. GModG zeigt jedoch: In letzterem sind erstmals Einrichtungen des Bundes, der verbündeten Streitkräfte oder einer Gesellschaft mit Bundesbeteiligung ausgenommen, die der Landes- und Bündnisverteidigung dienen.

Bestehende Gebäude mit Heizungs-, Klima- oder kombinierten Lüftungsanlagen oberhalb dieser Leistungsgrenze müssen bis spätestens 31. Dezember 2029 nachgerüstet werden. Gefordert werden unter anderem die kontinuierliche Überwachung und Analyse der Energieverbräuche und offene Datenschnittstellen. In diesem Kontext werden moderne digitale Zähler und intelligente Messsysteme verbindlich, um Verbrauchs- und Einspeisedaten präzise zu erfassen. Über standardisierte Schnittstellen wie M-Bus, Modbus oder Funk (Wireless M-Bus, LoRa) lassen sich diese Daten direkt in Gebäudeleitsysteme einspeisen, um beispielsweise Heizsysteme wie Wärmepumpen automatisiert zu überwachen, zu kontrollieren und zu optimieren.

Neubauten müssen zusätzlich bis zu dieser Frist fest definierte Automatisierungsgrade nach DIN/TS 18599 erfüllen. Für Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung von mehr als 290 Kilowatt gilt mindestens der Automationsgrad B. Bei einer Nennleistung von mehr als 70 Kilowatt ist der Automationsgrad C noch ausreichend.

GModG: Sanierungspflicht für Nichtwohngebäude?
Eine allgemeine GModG Sanierungspflicht gibt es weiterhin nicht. Neu sind jedoch verbindliche Mindeststandards für die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude. Ab 2030 müssen zunächst die ineffizientesten 16 Prozent des Gebäudebestands modernisiert sein, ab 2033 bereits 26 Prozent. Zudem wird für Nichtwohngebäude künftig ausschließlich der Bedarfsausweis mit Energieeffizienzklassen von A bis G zulässig sein.

Zusammenspiel Technologieoffenheit und Gebäudeautomation
Die größere Technologieoffenheit bei Heizsystemen wird kontrovers diskutiert. Zwar dürfen künftig wieder fossile Heizungen installiert werden; sie müssen jedoch schrittweise steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen. Ob die für die Erreichung der Quote benötigten Mengen mittelfristig verfügbar sein werden, ist fraglich. Zudem sollte die Wirtschaftlichkeit dieses Konzepts hinterfragt werden.

Unabhängig davon ist die Absenkung der Leistungsgrenze für die Gebäudeautomation von 290 auf 70 kW ausdrücklich zu begrüßen. Dadurch werden wesentlich mehr Nichtwohngebäude erfasst und durch die konsequente Umsetzung des § 56 des Gebäudemodernisierungsgesetzes mit seinen Pflichten zur Verbrauchsüberwachung und Gebäudeautomatisierung erhebliche Effizienzpotenziale erschlossen. Intelligente Gebäudeautomation optimiert Heizung, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung, senkt Energieverbrauch und Betriebskosten und erhöht gleichzeitig Transparenz und Betriebssicherheit.

Weniger nachvollziehbar ist hingegen die erneut verschobene Umsetzungsfrist bis Ende 2029. Nutzen Sie den Zeitraum und setzen Sie Maßnahmen der Gebäudeautomation mit der Expertise von Fachfirmen wie SAUTER als Gesamtlösung oder in einzelnen Etappen fristgerecht um. Ihre Gewerbeimmobilien werden klimafit, wenn Sie intelligente Technik konsequent einsetzen.

Jetzt strategisch handeln
Eigentümer und Betreiber sollten Sanierungen und Neubauten nicht allein an gesetzlichen Fristen ausrichten. Wer frühzeitig auf intelligente Gebäudeautomation setzt, erfüllt auch künftige gesetzliche Anforderungen und reduziert dauerhaft Energieverbrauch, Betriebskosten und CO_2-Emissionen.

Das lang ersehnte Gebäudemodernisierungsgesetz ist nun in Kraft getreten und zeigt die Richtung der weiteren Transformation im Immobiliensektor auf: Gestalten Sie Ihren strategischen GModG-Fahrplan jetzt. Wir von SAUTER unterstützen Sie gerne dabei.

Mehr erfahren über Gebäudeautomation als Smart Investment für Immobilien

Autor:
Claudius Reiser, Leiter Energiemanagementberatung und -lösungen bei SAUTER Deutschland

Bildmaterial



Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und verschärft künftig die Anforderungen an die Gebäudeautomation. Bild: KI-erstellt

Intelligente Gebäude im IoT-Zeitalter

Wer heute ein Gebäude nachhaltig, rentabel und zukunftssicher betreiben will, muss ganzheitlich denken und planen: Das beginnt beim Sensor und reicht bis zur Zukunftsstrategie des KI-unterstützten Facility Managements.

An der Digitalisierung in der Gebäudeautomation fehlt es heutzutage im modernen Smart Building wahrlich nicht. Von der Jalousie bis zur Fußbodenheizung ist alles vernetzt. Doch die vielen erhobenen Messwerte landen leider immer noch zu oft auf dem Datenfriedhof. Ein Grund dafür sind die vielen parallel existierenden Bussysteme, die eine funktionierende Gebäudeautomation (GA) in ein Gesamtsystem integrieren muss.

Dass das bei SAUTER Deutschland heute sehr gut funktioniert, liegt vor allem an den qualifizierten und erfahrenen Mitarbeitenden. Gebäudeautomation ist jedoch kein Lehrberuf. Deshalb unterstützt SAUTER qualifizierte Mitarbeitende beim berufsbegleitenden Master Gebäudeautomation. Gemeinsam stellen wir bei all unseren Projekten die Kund*innen mit ihren Bedürfnissen in den Mittelpunkt. Wie soll die Immobilie am Markt positioniert werden? Welche Klientel soll bei der Nutzung angesprochen werden? Diese und viele weitere Fragen beantworten wir gemeinsam mit den Investierenden, damit wir aus unserem bewährten GA-Baukasten und unseren Facility Services eine maßgeschneiderte Lösung für entwickeln können, so wie wir es bei mehr als 2.000 Projekten pro Jahr tun. Dabei sind wir durchaus erfolgreich: Wir erzielen allein durch Gebäude- und Raumautomation nach GEG bzw. GModG (Gebäudemodernisierungsgesetz) Einsparungen von durchschnittlich 15 Prozent bei einer Amortisierungsfrist von zwei bis drei Jahren.

Der Gebäudesektor hat Nachholbedarf

Und es gibt noch viel zu tun. Da sind sich Klimaforschung und Politik einig. Der Gebäudesektor ist nach wie vor bei der Dekarbonisierung weitab vom zielführenden Pfad. Hierauf reagierte die Politik bereits in der vergangenen Legislaturperiode mit klaren gesetzlichen Vorgaben, die Gebäudeautomation zur Pflicht machen. Selbst wenn das GModG lange infrage gestellt wurde: Auch die aktuelle Regierung hat wohl eingesehen, dass sich die Physik des Treibhauseffekts ihrer Gewalt entzieht. Energieeffizienz und CO2-Reduktion bleiben alternativlos. Das gilt übrigens auch für den enormen Bestand an öffentlichen Gebäuden, bei dem es, gelinde ausgedrückt, in puncto Sanierung noch reichlich Luft nach oben gibt.

Datenintegration wird auf dem Weg zu Net Zero immer mehr zum Erfolgsfaktor Nummer eins. Es reicht heute nicht mehr, Messwerte aus dem Gebäude zu sammeln und dann zu reagieren. Zeitgemäße

Gebäudeautomationssysteme beziehen auch die Wettervorhersage vorausschauend in ihr Regelmodell mit ein. Ist ein heißer Sommertag prognostiziert, schließen sich die Jalousien schon bevor zu viel Wärme ins Gebäude gelangt. So kann sehr kosteneffizient Energie eingespart werden.

Wir müssen das Gebäude erlernen. Wir, das sind die Beteiligten im Gebäudebetrieb und das Facility Management, das ist aber auch die Technik. Maschinelles Lernen wird immer wichtiger, damit lassen sich auch Extremwetterlagen wie der gefürchtete Münchner Föhn beherrschen.

KI-Assistenz für das Facility Management

Apropos Beherrschen: Auch hier besteht Integrationsbedarf. Ein Hochhaus beinhaltet heute mehr als 200.000 Datenpunkte und eine vielschichtige Aktorik. Die eingangs erwähnte Vielzahl an Bussystemen generiert hochkomplexe Systeme, die zur Herausforderung für das Facility Management werden können. Dokumentationen sind in der Regel reichlich vorhanden – die richtige zu finden, ist allerdings heute noch zuweilen Detektivarbeit. Hier können KI-Modelle das Facility Management unterstützen: Es braucht das Problem nur noch in natürlicher Sprache zu benennen und das System sucht das passende Ersatzteil und ein Video, das die Montage Schritt für Schritt erklärt. Solche KI-Unterstützungen auf dem Smartphone sind in vielen Branchen schon Standard und werden auch das Facility Management revolutionieren.

Wir von SAUTER kennen den Markt aus unserer langjährigen Erfahrung viel zu gut, um auf jeden Technik-Hype gleich aufzuspringen. Doch das Thema Integration hat uns über unsere gesamte Firmenhistorie begleitet und ist im IoT-Zeitalter wichtiger denn je. Das gilt für alle Gebäudedaten. Lassen Sie uns gemeinsam den Gebäudesektor auf den richtigen Pfad führen, lassen Sie uns gemeinsam vorangehen.

Autor:
Werner Ottilinger, SAUTER Deutschland Geschäftsführer

Bildmaterial



In modernen Smart Buildings ist die Digitalisierung in der Gebäudeautomation heutzutage allgegenwärtig. Bild: KI-erstellt

»Smarter Gebäudebetrieb soll einfacher werden«

Interview zur strategischen Partnerschaft von SAUTER und meteoviva

Wie lassen sich Gebäude energieeffizienter betreiben, ohne Abstriche beim Komfort zu machen? Was ändert sich, wenn Gebäude nicht nur auf aktuelle Bedingungen reagieren, sondern bereits berücksichtigen, was in den nächsten Stunden passieren wird? Seit fünf Jahren arbeiten SAUTER und meteoviva gemeinsam an Antworten auf diese Fragen. Werner Ottilinger, Geschäftsführer SAUTER Deutschland, und Eric Giese, Geschäftsführer meteoviva, sprechen über die Erfahrungen ihrer strategischen Partnerschaft, den Nutzen intelligenter Gebäudeautomation, den Einsatz digitaler, KI-gestützter Gebäudesteuerung und darüber, warum der Blick voraus auch für den Wert einer Immobilie relevant ist.

Herr Ottilinger, Ihr Unternehmen arbeitet inzwischen seit fünf Jahren strategisch mit meteoviva zusammen. Warum war meteoviva für SAUTER Deutschland interessant?
Ottilinger: Weil wir damit den Blickwinkel der klassischen Gebäudeautomation erweitern können. SAUTER Gebäudeautomation regelt sehr präzise, was in einem Gebäude passiert. Wenn wir darüber hinaus wissen, wie sich beispielsweise Wetter, energetische Nutzung und interne Lasten entwickeln, können wir früher und gezielter agieren. Das eröffnet beim Energieverbrauch und beim Raumkomfort zusätzliche Möglichkeiten.

Herr Giese, die Frage auch an Sie: Was hat meteoviva damals bei SAUTER gesucht?
Giese: Vor allem ein innovatives Unternehmen, mit dem wir eine größere Zielgruppe erreichen und den Aufwand für gemeinsame Kunden spürbar reduzieren können. Ohne Gebäudeautomation bringt die beste Software nichts. Umgekehrt kann die Gebäudeautomation ihr volles Potenzial kaum entfalten, wenn sie ausschließlich allein agiert. Beides muss aufeinander abgestimmt sein. Genau hier kommt die Partnerschaft mit SAUTER ins Spiel.

Herr Giese, meteoviva setzt auf vorausschauende Gebäudesteuerung. Was passiert dabei tatsächlich, bevor am Ende ein neuer Sollwert für die Gebäudetechnik entsteht?
Giese: Einfach ist es vor allem für den Anwender. Im Hintergrund steckt einiges an Technologie. Wir erstellen einen digitalen Zwilling des jeweiligen Gebäudes und berücksichtigen unter anderem Bauphysik, Nutzung, interne Lasten sowie den Einfluss von Außentemperatur, Sonne und Wind. Hinzu kommen Wetterprognosen für die kommenden Tage. Unsere Smart-Data-Lösung verbindet thermodynamische Modellierung mit KI-basierten Algorithmen. Dabei greifen wir auf mehr als 15

Jahre Erfahrung und mittlerweile rund 14 Millionen Stunden realer Betriebsdaten zurück. So berechnen wir, wie viel Wärme, Kälte und Luft ein Gebäude tatsächlich benötigt.

Herr Ottilinger, Berechnungen sind abstrakt, aber müssen auch einen schnellen und kostengünstigen Weg ins Gebäude finden. Wie wichtig war dieser Punkt für die Intensivierung der Partnerschaft?
Ottilinger: Sehr wichtig. Jeder technologische Mehrwert muss sich auch wirtschaftlich abbilden. Wenn ich zunächst viel Zeit und Geld in Projektierung, zusätzliche Datenpunkte und Schnittstellen investieren muss, verschlechtert das die Rechnung für den Kunden. Deshalb war für uns die Frage entscheidend: Wie bekommen wir die digitalen Lösungen von meteoviva noch einfacher in die bestehende SAUTER Welt integriert, um am Ende unseren Kunden neue Wertschöpfungswege zu eröffnen?

Dabei spielte das Projekt iCampus im Werksviertel eine besondere Rolle. Was haben Sie dort gelernt?
Giese: Der iCampus in München war für die Weiterentwicklung unserer Zusammenarbeit ein wesentlicher Impuls. Jeder konkrete Anwendungsfall bringt neue Erkenntnisse mit sich und zeigt, was die Kunden brauchen und welche Problemen sie haben. Das sind für uns wichtige Informationen, um unsere Angebote genauer auf den Bedarf zuzuschneiden.

Ottilinger: Genau. Der „meteoviva ready“-Ansatz entstand nicht im Entwicklungslabor, sondern aus der Praxis und damit im Sinne der Anwender. Wir arbeiten Tag für Tag an der Schnittstelle zwischen technologischen Entwicklungen und den Marktanforderungen, kennen also die Abläufe und auch so manche Hürde. Die Erfahrungen beim Münchner iCampus und aus weiteren gemeinsamen Projekten, ich denke hier an das Bürogebäude NOVE in München oder unsere SAUTER Zentrale in Freiburg, haben deutlich gezeigt, an welchen Stellen wir die Integration noch einfacher gestalten können.

Was bedeutet „meteoviva ready“ für den Kunden konkret?
Giese: In erster Linie weniger Aufwand und garantierte Kompatibilität. Wenn die erforderlichen Mess- und Steuerdatenpunkte in der SAUTER Gebäudeautomation vorhanden sind, können wir sie für unsere Lösungen übernehmen. Die Systeme sind von vornherein darauf vorbereitet, miteinander zu arbeiten. Das reduziert den Integrationsaufwand, spart Zeit und senkt Kosten. Gerade bei der Modernisierung bestehender Gebäude und ihrer Gebäudetechnik ist das ein starkes Argument. „ready“ darf aber nicht nur bedeuten, dass Systeme technisch miteinander kommunizieren können. Entscheidend ist, ob der Betreiber im Alltag davon profitiert und sich darauf verlassen kann, dass seine Gebäudeautomation jederzeit zuverlässig funktioniert.

Bei aller Intelligenz stellt sich damit auch die Frage: Wer hat eigentlich das letzte Wort?
Ottilinger: Die lokale Gebäudeautomation bleibt die Basis. Der Nutzer soll jederzeit nachvollziehen können, wann meteoviva aktiv ist. Dabei bleibt auch das SAUTER Vision Center als zentrale Management- und Visualisierungsplattform relevant. Es schafft Transparenz darüber, was in der Gebäudeautomation geschieht. Auf meteoviva-Seite gibt es zudem das Cockpit, das die Transparenz der prädiktiven Steuerung abbildet. Ist die Optimierung durch meteoviva nicht aktiv, etwa weil die Datenverbindung unterbrochen wird, muss die lokale Automation zuverlässig übernehmen. Intelligenter Gebäudebetrieb bedeutet für mich nicht, Kontrolle abzugeben. Es bedeutet, bessere Entscheidungen automatisiert umzusetzen.

Herr Ottilinger, wie erleben Sie das bei Kunden? Gibt es Vorbehalte dagegen, einem Gebäude immer mehr Entscheidungen zu überlassen?
Ottilinger: Natürlich. Und ich finde diese Skepsis sogar richtig. Wer ein großes Gebäude oder ein ganzes Portfolio verantwortet, möchte wissen, was seine Technik macht. Deshalb sind Transparenz und Usability so wichtig. Technologie muss nachvollziehbar bleiben. Der Nutzer sollte nicht verstehen müssen, wie jeder Algorithmus funktioniert. Aber er muss erkennen können, was sein System tut und jederzeit eingreifen können.

Wir reden viel über Energieeinsparung. Am Ende sitzen aber Menschen in den Gebäuden. Herr Giese, muss sich der Kunde zwischen möglichst niedrigem Energieverbrauch und einem guten Raumklima entscheiden?
Giese: Nein, genau das ist eine der Stärken des Ansatzes. Wir optimieren nicht nur auf eine einzige Zielgröße. Raumklima, Energieverbrauch und CO_2-Fußabdruck können gemeinsam betrachtet werden. Ein Gebäude einfach weniger zu heizen oder zu kühlen, wäre noch keine intelligente Optimierung. Entscheidend ist, die benötigte Energie zum richtigen Zeitpunkt und möglichst effizient einzusetzen. Gleichmäßigere Temperaturverläufe können dabei sogar dazu beitragen, den Komfort zu verbessern.

Herr Giese, gerade im Gebäudebestand steckt enormes Potenzial. Muss dort zunächst die komplette Gebäudetechnik erneuert werden, bevor solche intelligenten Lösungen sinnvoll eingesetzt werden können?
Giese: Gerade nicht. Natürlich brauchen wir eine geeignete technische Basis und die erforderlichen Daten. Aber das große Potenzial liegt gerade im Bestand. Wir können nicht alle Gebäude neu bauen. Deshalb müssen wir die vorhandene Technik intelligenter nutzen und dort modernisieren, wo es wirtschaftlich sinnvoll ist.

Herr Ottilinger, Stichwort Künstliche Intelligenz: Der Begriff steht derzeit auf fast jeder zweiten Produktbeschreibung. Wo schafft die KI im Gebäudebetrieb heute einen echten Mehrwert?
Ottilinger: Künstliche Intelligenz kann einen großen Beitrag leisten, indem sie vorhandene Daten analysiert und daraus Erkenntnisse für einen effizienteren Gebäudebetrieb gewinnt. Die technische Infrastruktur einer Immobilie produziert enorme Datenmengen. Wenn wir daraus frühzeitig erkennen können, wie Anlagen optimal betrieben werden könnten, wo Energie verschwendet wird oder wann sich Betriebsbedingungen verändern, entsteht ein echter wirtschaftlicher Nutzen. KI um der KI willen interessiert Kunden am Ende nicht.

Herr Giese, wo geht die Reise bei der Gebäudeautomation hin? Was wird sie in den kommenden Jahren prägen?
Giese: Ich glaube, dass sich auch unser Verständnis von Gebäudeautomation als eindeutige Schlüsseltechnologie deutlich ändern wird. Vorausschauende Optimierung wird aus meiner Sicht zunehmend zum Standard werden, und natürlich wird auch netzdienliche Technologie, wie wir es mit Demand Side Management anbieten, gerade bei großen Portfolios immer wichtiger.

Herr Ottilinger, wird sich diese Entwicklung auch im Wert einer Immobilie bemerkbar machen?
Ottilinger: Die Qualität des Gebäudebetriebs gewinnt bereits heute für den langfristigen Wert einer Immobilie an Bedeutung. Energieverbrauch, CO_2-Emissionen, Betriebskosten und Nutzungskomfort spielen bei der Bewertung von Immobilien eine entscheidende Rolle. Ein Smart Building, das seine Technik intelligent und vorausschauend betreibt, hat hier klare Vorteile. Deshalb sprechen wir nicht nur über Gebäudeautomation. Wir sprechen darüber, wie wir Immobilien wirtschaftlich und technologisch zukunftsfähig halten.

Was ist für Sie beide nach fünf Jahren Zusammenarbeit der nächste Schritt?
Ottilinger: Mit dem „meteoviva ready“-Ansatz haben wir dafür einen zentralen Schritt gemacht. Jetzt gilt es, diesen Ansatz in weitere Projekte zu bringen. Unser gemeinsames Ziel ist klar: Smarter Gebäudebetrieb soll nicht komplizierter, sondern einfacher werden.

Giese: Richtig, wir wollen die intelligente Optimierung von Gebäuden noch einfacher nutzbar machen. Je weniger Aufwand die Integration verursacht, desto leichter können Eigentümer und Betreiber die vorhandenen Effizienzpotenziale tatsächlich erschließen.

Mehr erfahren zum technischen Hintergrund des „meteoviva ready“-Ansatzes

Bildmaterial



SAUTER und meteoviva kooperieren seit fünf Jahren im Rahmen einer strategischen Partnerschaft. Bild: KI-erstellt

SAUTER übernimmt Property Management im Kennedy Tower Essen

Zusätzlich zum bestehenden Facility Management übernimmt SAUTER Deutschland nun auch das Property Management des Kennedy Towers in Essen. Damit verantwortet das Unternehmen die technische und kaufmännische Betreuung des denkmalgeschützten Büro- und Dienstleistungsgebäudes aus einer Hand.

Facility und Property Management aus einer Hand
Im Kennedy Tower in Essen kommt für SAUTER Deutschland ein weiterer Aufgabenbereich hinzu. Zusätzlich zum bestehenden Facility Management übernimmt das Unternehmen nun auch das Property Management. Der im Essener Zentrum gelegene Kennedy Tower wurde 1965 als „Haus der evangelischen Kirche“ errichtet und später zu einem frei vermietbaren Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum umgestaltet. Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble umfasst neben dem Bürohochhaus auch zwei vorgelagerte Anbauten und stellt besondere Anforderungen an eine vorausschauende, strukturierte und ganzheitliche Objektbetreuung. SAUTER erbringt damit vollumfängliche Leistungen im Facility- und Property Management aus einer Hand. Im laufenden Betrieb zeigt sich der Mehrwert dieses integrierten Ansatzes vor allem dort, wo kaufmännische, technische und organisatorische Themen unmittelbar ineinandergreifen. Mieterseitige Anliegen, Vertrags- und Abrechnungsthemen, technische Abstimmungen sowie Maßnahmen im Objektbetrieb können so gebündelt betrachtet und zielgerichtet koordiniert werden.

Ganzheitliche Betreuung im laufenden Betrieb
Bereits in den ersten Monaten der Zusammenarbeit konnten zahlreiche umfangreiche und teilweise länger offene Themen strukturiert aufgearbeitet und erfolgreich abgeschlossen werden. Grundlage dafür war eine partnerschaftliche, vertrauensvolle und lösungsorientierte Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten. Durch kurze Abstimmungswege, hohe Reaktionsgeschwindigkeit und pragmatisches Handeln im laufenden Betrieb wurden Prozesse gezielt weiterentwickelt und schnelle operative Erfolge erzielt. Gleichzeitig konnte SAUTER den Kunden im Tagesgeschäft spürbar entlasten, indem komplexe organisatorische und operative Themen übernommen und nachhaltig gelöst wurden.

Der Kennedy Tower zeigt beispielhaft, welchen Mehrwert ein integrierter Ansatz im Facility- und Property Management bietet. Durch das Zusammenspiel der unterschiedlichen Leistungsbereiche lassen sich Prozesse reibungslos gestalten und eine zuverlässige Betreuung des Objekts sicherstellen. Gerade bei einem gewachsenen Bestandsobjekt mit unterschiedlichen

Nutzungsanforderungen kommt es darauf an, den laufenden Betrieb vorausschauend zu organisieren und Themen frühzeitig zusammenzuführen. Durch die Verbindung beider Leistungsbereiche entsteht ein klarer Blick auf das Objekt, seine Anforderungen und seine Entwicklungspotenziale.

„Im laufenden Betrieb macht es einen großen Unterschied, wenn Themen schnell angesprochen und Entscheidungen auf kurzem Weg getroffen werden können. Dieses vertrauensvolle Miteinander hat dabei geholfen, viele Punkte zügig zu strukturieren und gemeinsam pragmatische Lösungen für den Kennedy Tower zu finden.“, so Lisa Zielke, Property Managerin bei SAUTER Deutschland.

Bildmaterial



SAUTER Deutschland übernimmt im Kennedy Tower Essen neben dem Facility Management nun auch das Property Management. Bildquelle: RUHR REAL GmbH

Über 20 Prozent Energieeinsparung: SAUTER Zentrale in Freiburg

Vom Bestandsgebäude aus den 1970ern zum Smart Building

Ein gewachsener Gebäudebestand lässt sich auch im laufenden Betrieb energetisch optimieren. Beim SAUTER-Standort in Freiburg wurde dafür nach der technischen Modernisierung von Schulungszentrum und Kantine im Jahr 2021 der gesamte Standort weiterentwickelt. Im Mittelpunkt standen ein digitaler Zwilling, die modernisierte Gebäudeautomation und ein umfassendes Energiemanagement. Die Verbrauchsdaten zeigen Einsparungen von mehr als 20 Prozent.

Schrittweise Modernisierung im laufenden Betrieb
Die SAUTER Zentrale in Freiburg wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und energetisch optimiert. Aus einem Gebäudeensemble mit Bauabschnitten aus den 1970er- und 1990er-Jahren, die zuvor unterschiedliche technische Standards aufwiesen, ist ein Standort entstanden, der heute als moderner Arbeitsplatz, Showroom und Schulungszentrum für Smart Building-Lösungen genutzt wird. Die Modernisierung erfolgte in zwei Etappen: Bereits 2016 wurden das Schulungszentrum inklusive Betriebsrestaurant technisch auf den neuesten Stand gebracht, 2021 folgte die ganzheitliche energetische Optimierung des gesamten Standorts. Ziel war es, attraktive Arbeitsplätze zu schaffen, den Raumkomfort für die Mitarbeitenden zu verbessern und zugleich Energieverbrauch sowie CO_2-Emissionen zu reduzieren. Die Maßnahmen wurden im laufenden Betrieb umgesetzt. Die Belegschaft musste dafür nicht in ein anderes Gebäude ausweichen, sondern wechselte lediglich zeitweise innerhalb des Standorts die Räume.

Automationsgrad A als Grundlage für optimierten Gebäudebetrieb
Im Rahmen des Projekts wurde die Gebäudeautomation flächendeckend auf Automationsgrad A aufgerüstet. Dazu gehört eine bedarfsabhängige Raumautomation für Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung und Sonnenschutz, moderne LED-Beleuchtung sowie Smart Shading. Die Verschattung berücksichtigt automatisch Präsenz, Außenhelligkeit über die Strahlungsintensität, den Sonnenstand durch Lamellennachführung sowie die Verschattung von Fenstern durch umliegende Gebäude oder Bäume. Ergänzend wurde ein umfassendes Energiemanagementsystem aufgebaut, das Präsenz-, Temperatur- und Helligkeitssensoren sowie Luftqualitätsmessungen in Schulungsbereichen integriert. Teile des Gebäudes können zudem mit der SAUTER MRC App per Smartphone bedient werden. In Bürobereichen mit Glaswänden konnten dadurch optisch störende Raumbediengeräte vermieden werden.

Ein wesentlicher Bestandteil der Optimierung war die Integration von meteoviva climate als digitalen Zwilling in das SAUTER Vision Center (SVC) . Das Gebäude wurde in der Cloud als virtuelles Abbild modelliert, sodass Wetterdaten, Nutzungsprofile und technische Anlageninformationen vorausschauend berücksichtigt werden können. Die Energieeinsparungen wurden durch das Zusammenspiel von meteoviva climate als prädiktivem digitalen Zwilling und SVC Analytics als kontinuierlicher Monitoring- und Optimierungsplattform erreicht. Während meteoviva climate die Betriebsweise von Heizung, Kühlung und Lüftung vorausschauend optimiert, identifiziert SVC Analytics Abweichungen, bewertet die Anlagenperformance und unterstützt die laufende Feinjustierung der Regelstrategien. So erhalten Betreibende mehr Transparenz über Verbräuche und Betriebszustände und können die Gebäudetechnik anhand von Kennzahlen und automatisierten Alarmmeldungen überwachen.

Um die heterogene Gebäudestruktur zu berücksichtigen, wurde ein datengetriebener Ansatz umgesetzt. Da keine geeignete Baseline vorlag, wurde ein Wechselbetrieb eingeführt, um die erzielten Energieeinsparungen zuverlässig ermitteln und bewerten zu können. Die kontinuierliche Optimierung der Gebäudetechnik erfolgte auf Basis realer Betriebsdaten, Prognosen und technischer Kennzahlen. Dabei wurden die Sollwerte für alle Gewerke angepasst. Zusätzlich erfolgte eine regelmäßige Feinjustierung der Systeme, bei der sowohl Nutzungsfeedback als auch technische Kennzahlen berücksichtigt wurden. Auf diese Weise konnte eine dynamische, bedarfsgerechte Steuerung etabliert, überdimensionierte Anlagentechnik besser ausgelastet und die Integration in die bestehende Infrastruktur umgesetzt werden.

Mehr als 20 Prozent Energieeinsparung im Durchschnitt

Die Verbrauchsdaten zeigen, dass die Optimierung deutlich Wirkung zeigt. Über die Jahre hinweg lag die durchschnittliche Energieeinsparung bei mehr als 20 Prozent. Durch den Einsatz von meteoviva climate wurden im ersten Betriebsjahr insgesamt 19 Prozent Energie eingespart, im zweiten Jahr lag die Einsparung bei über 36 Prozent. Dieser Wert wurde im Zuge der Energiekrise und Energieknappheit 2023 gezielt angestrebt und erreicht. Neben den energetischen Effekten ergaben sich Kosteneinsparungen von durchschnittlich 2,19 Euro pro Quadratmeter und Jahr sowie eine Verringerung der CO_2-Emissionen. Gleichzeitig verbesserte sich der Raumkomfort. Das Innenraumklima wurde stabilisiert, die Nutzungszufriedenheit stieg und automatisierte Alarmfunktionen erhöhten die Betriebssicherheit.

„Durch die Kombination von digitalem Zwilling, intelligenter Steuerung und technischem Monitoring konnten wir am SAUTER-Stammhaus in Freiburg nachhaltige Energieeinsparungen von über 20%

erzielen und die Betriebskosten signifikant senken“, sagt Claudius Reiser, Leiter Energiemanagementberatung und -lösungen bei SAUTER Deutschland.

Die Rückmeldungen der Stakeholder*innen und Nutzenden waren laut Projektbericht durchweg positiv. Besonders hervorgehoben wurden die einfache Bedienung, die transparente Visualisierung der Daten sowie die nachweisbaren Kosten- und Energieeinsparungen. Die SAUTER Zentrale in Freiburg dient damit heute nicht nur als energieeffizienter Arbeitsplatz, sondern auch als Referenzobjekt für modernes Gebäudemanagement und nachhaltigen Betrieb.

Bildmaterial



Die Freiburger SAUTER Zentrale wurde schrittweise modernisiert und energetisch optimiert. Heute dient der Standort als Arbeitsplatz, Showroom und Schulungszentrum für Smart Building-Lösungen. Bildquelle: SAUTER



Digitale Gebäudeautomation, Energiemanagement und ein digitaler Zwilling unterstützen den effizienten Betrieb der SAUTER Zentrale und schaffen Transparenz über Verbräuche und Anlagenzustände. Bildquelle: SAUTER

Denkmal mit Zukunft: Property Management für Rahmhof Frankfurt

SAUTER Deutschland übernimmt seit Januar 2026 das kaufmännische Property Management für den denkmalgeschützten Rahmhof in der Frankfurter Innenstadt. Gemeinsam mit CILON wird die Immobilie im Rahmen einer ESG-orientierten Strategie nachhaltig weiterentwickelt und neu positioniert.

Der Im Zentrum der Frankfurter Innenstadt, unmittelbar neben der historischen Frankfurter Börse, befindet sich der denkmalgeschützte Rahmhof, ein markantes Kultur- und Bodendenkmal mit großem Entwicklungspotenzial. Die CILON GmbH hat das Gebäude im vergangenen Jahr für eine deutsche Investorengemeinschaft erworben und plant nun, das Objekt unter nutzerfokussierten sowie städtebaulichen Gesichtspunkten neu zu positionieren und nachhaltig weiterzuentwickeln. SAUTER Deutschland übernimmt seit Januar 2026 das kaufmännische Property Management für die Liegenschaft. Der Rahmhof verfügt über sieben ober- und zwei unterirdische Geschosse mit einer Mietfläche von rund 9.730 m². Die vielfältig genutzte Immobilie beherbergt Büro- und Verwaltungsflächen, Facharztpraxen sowie Gastronomie. Ein besonderer Fokus der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen liegt auf der technisch anspruchsvollen Bestandsstruktur sowie auf der Reaktivierung leerstehender Flächen.

Im Rahmen des Auftrags übernimmt SAUTER Deutschland das vollständige kaufmännische Property Management. Dazu zählen die Betreuung des Eigentümers und der Mieter*innen als zentraler Ansprechpartner, die Budgeterstellung, das laufende Reporting sowie die Objektbuchhaltung. Ergänzt wird das Leistungsspektrum durch die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen, regelmäßige Jour Fixe und Objektbegehungen, die technische Mieterbetreuung inklusive Mangelmanagement sowie das Management von Versicherungsschäden in enger Abstimmung mit dem Facility Management.

„Die Zusammenarbeit mit SAUTER ist von Beginn an sehr konstruktiv. Gerade bei einem denkmalgeschützten und technisch anspruchsvollen Objekt wie dem Rahmhof ist ein verlässliches kaufmännisches Property Management entscheidend“, so Johannes Greib, Projektmanager bei CILON.

Die Besonderheit des Projekts liegt in der Kombination aus denkmalgeschützter Bausubstanz, zentraler Innenstadtlage und einer heterogenen Mieterschaft. Gleichzeitig eröffnet die von CILON verfolgte Neukonzeptionierung des Erdgeschosses vielfältige Möglichkeiten für eine

zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Objekts. Bereits im Onboarding zeigte sich eine sehr konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen SAUTER und CILON. Mit dem Rahmhof begleitet SAUTER ein anspruchsvolles Revitalisierungsprojekt und bringt seine umfassende Expertise im Property Management von komplexen Bestandsimmobilien ein, mit dem Ziel, den Standort langfristig aufzuwerten und nachhaltig am Markt zu positionieren.

„Ein strukturiertes, partnerschaftliches Onboarding hat die Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit geschaffen“, erklärt Ines Hoffmeier, Leiterin Property Management bei SAUTER Deutschland.

Bildmaterial



SAUTER Deutschland übernimmt seit Januar 2026 das kaufmännische Property Management für den Rahmhof in Frankfurt. Bildquelle: CILON GmbH, Holger Peters

SAUTER
Für Lebensräume mit Zukunft.

Bildmaterial

Download Bildmaterial **hier**

Bitte Bildquellen in den Bildunterschriften beachten.