



## Digitales Heizungsmonitoring

# Smart heizen statt pauschal regeln

Immer mehr Wohnungsunternehmen setzen auf digitales Heizungsmonitoring. Eine Maßnahme, die zahlreiche Mehrwerte bei niedrigen Kosten vereint. Dies bestätigt eine kürzlich vom Kompetenzzentrum für Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi) durchgeführte Umfrage.

Die Zahl der mit Heizungsmonitoring ausgestatteten Anlagen wuchs in den vergangenen Jahren jeweils um rund 50 Prozent. Doch was verbirgt sich hinter dem Begriff Heizungsmonitoring, warum setzen es immer mehr Wohnungsunternehmen ein und welche Aspekte sind bei der Implementierung zu beachten?

### IVV-TIPP

Alle Angebote finden Sie auf [www.kedi-dena.de](http://www.kedi-dena.de).



Viel über Geschäftsmodelle für Gebäude-technologien verrät der QR-Code.

### Was ist Heizungsmonitoring?

Monitoring beschreibt nach DIN V 18599-11 die systematische Erfassung, Kontrolle und Auswertung von Energieverbräuchen sowie von Prozess- und Zustandsgrößen mit dem Ziel einer optimierten Betriebsführung. Im Falle eines Heizungsmonitorings soll ein störungsfreier und effizienter Betrieb der Heizungsanlage sichergestellt werden.

Dazu werden im Heizungskeller mehrere Sensoren installiert, welche die relevanten Messgrößen in Intervallen von meist unter einer Minute erfassen und über ein Gateway an einen Server übertragen. Dort werden die Messdaten aufbereitet und analysiert, um Anomalien sowie Effizienzpotenziale zu identifizieren. Abhängig vom jeweiligen System werden Berichte mit entsprechenden Informationen an zuständige Servicekräfte versendet oder Neueinstellungen der Anlage automatisch vorgenommen.

### Welche Mehrwerte hat ein Heizungsmonitoring?

Viele Wohnungsunternehmen entscheiden sich für digitales Heizungsmonitoring mit Optimierung der Anlagen, denn damit ist eine Reihe von Mehrwerten auf Vermieter- und Mieterseite verbunden.

#### Mehrwerte aus Sicht der Mieter:

- Ein bis zu 20 Prozent niedrigerer Wärmeverbrauch senkt die Mietnebenkosten.
- Die frühzeitige Erkennung und Behebung von Störungen erhöht den Wohnkomfort.

#### Mehrwerte aus Sicht der Vermieter:

- Durch verringerte Emissionen der Heizungsanlage sinken die CO<sub>2</sub> Kosten.
- Monitoring-Verpflichtungen gemäß GEG werden erfüllt.
- Erforderliche Sanierungsmaßnahmen wie z.B. Heizungstausch können durch die gesammelten Daten schneller und zielgenauer durchgeführt dimensioniert werden.



**Mit solider Datenbasis  
lässt sich die Heizungsanlage  
punktgenau einstellen.**

- frühzeitig erkannte Mängel ermöglichen kostengünstigere und gezieltere Reparaturen, bevor Mietminderungsansprüche entstehen,
- sinkende Nebenkosten erhöhen die Attraktivität und schaffen Wettbewerbsvorteile

### Wie wird Heizungsmonitoring umgesetzt?

Für ein erfolgreiches digitales Heizungsmonitoring müssen alle Beteiligten ihre Rollen begreifen. Die Anbieter müssen Lösungen bereitstellen, die den Anforderungen der Wohnungsunternehmen optimal entsprechen. Die Wohnungsunternehmen wiederum müssen Mietenden und Mitarbeitenden erklären, warum und mit welchen Zielen Heizungsmonitoring eingeführt wird.

### Welches Geschäftsmodell passt am besten?

Wohnungsunternehmen stehen bei der Einführung von Heizungsmonitoring vor der Herausforderung, den Anbieter zu finden, der für sie geeignet ist. Dieser muss nämlich zu den Rahmenbedingungen im Wohnungsunternehmen passen. Anbieter haben deshalb meist mehrere verschiedene Geschäftsmodelle im Angebot. Diese weisen erhebliche Unterschiede auf.

### In der Regel haben sie drei Merkmale:

- **Gute Finanzierbarkeit:** Lösung lässt sich z.B. durch Schaffung attraktiver Umlagemöglichkeiten oder den Einbezug von Fördermitteln gut realisieren
- **Hoher Serviceanteil:** Lösungen unterstützen Wohnungsunternehmen bestmöglich, insbesondere bei Aufgaben, die sie nicht selbst übernehmen können
- **Risikominimierung:** Die mit der Lösung verbundenen Risiken werden so gering wie möglich gehalten, z. B. durch die Durchführung von Pilotprojekten

In der Praxis können die meisten Anbieter die Geschäftsmodellmuster nicht vollständig flexibel kombinieren. Grenzen werden spätestens erreicht, wenn die Wirtschaftlichkeit für das anbietende Unternehmen nicht mehr gegeben ist. Trotzdem lohnt es sich für Wohnungsunternehmen, bei der Ausarbeitung von Sanierungsstrategien in Geschäftsmodelllogiken zu denken. So erhalten sie Orientierung durch real existierende Lösungsansätze, die an ihre individuellen Rahmenbedingungen angepasst werden können und als Grundlage für die Konkretisierung der eigenen Nachfrage sowie für Verhandlungen dienen können. Weitergedacht kann die Geschäftsmodelllogik aber auch einen Matching-Ansatz ermöglichen, bei dem die Wohnungsunternehmen z.B. über eine Plattform den passenden Anbieter gezielt identifizieren.

### Wie lassen sich Mitarbeiter und Mieter überzeugen?

Mitarbeiter und Mieter sollten verstehen, warum Heizungsmonitoring sinnvoll ist, sonst können sie den Erfolg schnell gefährden. Mitarbeiter nehmen die Maßnahme eventuell als zusätzliche Belastung wahr, während sich Mieter durch die neue Sensorik möglicherweise überwacht fühlen. Mangelnde Mitwirkungsbereitschaft und sogar gezielte Sabotage von Sensorwerten, um das gewohnte Verhalten der Heizungsanlage wiederherzustellen, können die Folge sein. Digitales Heizungsmonitoring wird an der zentralen Heizungsanlage im Heizungskeller durchgeführt. In den meisten Fällen betrifft die Umsetzung daher vor allem die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Wohnungsunternehmens. Sie sollten durch gezielte Schulungen, interne Workshops oder Veranstaltungen eingebunden werden. Mieter und Mieterinnen können betroffen sein, weil die Heizung anders funktioniert als vorher. Informationsmaterialien, wie Flyer oder Aushänge, sind hier möglicherweise sinnvoll. Die Gründe, der Nutzen und sämtliche Aufgaben, die mit dem Heizungsmonitoring verbunden sind, müssen zielführend erläutert werden. Eine kompetente Ansprechperson ist deshalb sinnvoll.

### Fazit: Passende Geschäftsmodelle für verschiedene Rahmenbedingungen

Die Digitalisierung von Heizungsanlagen in deutschen Mehrfamilienhäusern ist längst kein Nischenthema mehr. Eine wachsende Anzahl von Wohnungsunternehmen nutzt die vielfältigen Mehrwerte des digitalen Heizungsmonitorings und eine damit verbundene Optimierung der Anlage. Dank der Vielfalt an Geschäftsmodellen lassen sich für unterschiedliche Rahmenbedingungen Lösungen realisieren. Gleichzeitig sind bei einer Implementierung die Wohnungsunternehmen gefordert. Sie müssen Mitarbeitern und Mietern die Mehrwerte, Gründe und Folgen eines Heizungsmonitorings klipp und klar kommunizieren. Das KEDi unterstützt die Wohnungswirtschaft dabei ebenso wie bei allen weiteren Fragen zu effizienzsteigernden Digitalisierungsmaßnahmen. Die KEDi-Roadshow am 18. März 2026 in Erfurt beispielsweise bringt die Gebäudebranche mit hochkarätigen Impulsen und praxisnahen Workshops zusammen.

### Autorenteam

**Steve Hammer und Lara Kläffing,**  
Kompetenzzentrum Energieeffizienz und Digitalisierung