



(v.l.) Frank Schmeichel, Business Network; Bundesbauministerin Verena Hubertz; Francisco Iglesias, FIV.Energy | Bild: Evgenia Grabovska, BERLINboxx (Archiv)

Klimaziele erfordern Investitionen - Wenn die Immobilie zum Millionengrab wird

22. Mai 2026

Alternative: Die Energiewende von Innen

Die energetische Sanierung von Immobilien ist längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine akute wirtschaftliche und regulatorische Herausforderung. Für Eigentümer gewerblicher und öffentlicher Gebäude steigt der Druck massiv: Nationale Vorgaben aus dem [Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#), europäische Klimaziele sowie verschärfte ESG-Anforderungen von Banken und Investoren greifen zunehmend ineinander. Wer nicht handelt, riskiert nicht nur

hohe Bußgelder, sondern auch empfindliche Wertverluste seiner Immobilie.

Besonders betroffen sind Bestandsgebäude mit schlechter Energieeffizienz. Sie geraten zunehmend unter regulatorischen und wirtschaftlichen Druck – Stichwort „Brown Discount“. Marktbeobachter gehen bereits heute davon aus, dass ineffiziente Immobilien je nach Lage und Zustand Wertverluste von 20 bis über 30 Prozent erleiden können. Gleichzeitig verschärfen sich die gesetzlichen Anforderungen Schritt für Schritt.

Gebäudeautomation wird Pflicht

Eine zentrale Rolle spielt dabei die digitale Gebäudeautomation. Bereits heute verpflichtet das Gebäudeenergiegesetz Eigentümer größerer Nichtwohngebäude zur kontinuierlichen Überwachung und Optimierung ihrer technischen Anlagen. Grundlage dafür ist unter anderem § 71a GEG, der eine intelligente Steuerung und ein digitales Energiemonitoring fordert.

Für viele Eigentümer ist diese Pflicht hochrelevant, denn Verstöße können mit Bußgeldern von bis zu 50.000 Euro pro Immobilie geahndet werden. Hinzu kommt: Die Anforderungen werden in den kommenden Jahren deutlich ausgeweitet. Während die Regelungen zunächst vor allem große Anlagen betrafen, sinkt die Schwelle bis Ende 2029 bereits auf Systeme ab 70 kW Leistung. Damit geraten künftig deutlich mehr Gebäude in die Pflicht.

EU verschärft den Sanierungsdruck

Parallel dazu erhöht die Europäische Union den Druck auf ineffiziente Gebäude erheblich. Die neue EU-Gebäuderichtlinie sieht vor, dass die energetisch schlechtesten Gebäude Europas schrittweise modernisiert werden müssen. Besonders betroffen sind jene Immobilien, die zu den ineffizientesten 16 beziehungsweise später 26 Prozent des Gebäudebestands zählen.

Für Eigentümer bedeutet das: Wer seine Energieeffizienz nicht rechtzeitig verbessert, muss langfristig mit harten Sanierungspflichten rechnen. Diese reichen von umfassenden technischen Modernisierungen bis hin zu kostenintensiven baulichen Maßnahmen wie Fassadendämmungen oder Kernsanierungen.

Zudem verschärfen Banken und Investoren ihre ESG-Kriterien zunehmend. Immobilien mit schlechter Energiebilanz werden schwieriger finanzierbar, verlieren an Attraktivität für Mieter und geraten immer stärker unter wirtschaftlichen Druck.

Millioneninvestitionen sind oft kaum wirtschaftlich

Das Problem: Klassische energetische Vollsanierungen sind häufig extrem teuer, langwierig und organisatorisch komplex. Gerade bei Bestandsimmobilien summieren sich

Fassadendämmung, Austausch technischer Anlagen oder tiefgreifende Eingriffe in die Gebäudestruktur schnell auf Millionenbeträge.

Viele Eigentümer stehen deshalb vor einer schwierigen Frage: Wie lassen sich gesetzliche Anforderungen erfüllen, ohne die Wirtschaftlichkeit der Immobilie zu gefährden?

FIV.Energy setzt auf digitale Steuerung statt Kernsanierung

Genau an dieser Stelle setzt das Unternehmen [FIV.Energy](#) mit seiner Systemplattform [FIV.ESOLUTION](#) an. Der Ansatz unterscheidet sich grundlegend von klassischen Sanierungsstrategien: Statt primär auf aufwendige bauliche Eingriffe zu setzen, verfolgt FIV.Energy eine software- und steuerungsbasierte Optimierung der bestehenden Gebäudetechnik.

Kern der Lösung ist eine KI-gestützte Gebäudeautomation, die Energieflüsse kontinuierlich überwacht, analysiert und optimiert. Über die Plattform werden technische Anlagen herstellerunabhängig vernetzt und digital gesteuert. Damit erfüllt die Lösung unmittelbar die gesetzlichen Anforderungen an das kontinuierliche Energiemonitoring und die Gebäudeautomation.

Für Eigentümer entsteht daraus ein doppelter Vorteil: Zum einen wird das Risiko regulatorischer Verstöße und möglicher Bußgelder unmittelbar reduziert. Zum anderen lassen sich durch die intelligente Steuerung erhebliche Energieeinsparungen erzielen.

Francisco Iglesias, Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter von FIV.Energy, beschreibt den strukturellen Unterschied pointiert: „Gebäude werden betrieben wie ein Auto ohne Steuergerät – jedes System für sich, ohne Gesamtlogik.“ Sein Ansatz sei es, „diese Intelligenz nachzurüsten – rein softwarebasiert“.

Iglesias bringt dabei jahrzehntelange Erfahrung aus der Automobilindustrie in die Immobilienwirtschaft ein. Dort sei Systemdenken längst Standard: Nicht einzelne Komponenten entscheiden über Effizienz, sondern deren intelligentes Zusammenspiel. Genau diese Logik überträgt FIV.Energy auf Gebäude.

Praxisbeweis: Sparkasse Kassel

Wie wirksam dieser Ansatz bereits heute funktioniert, zeigt ein Referenzprojekt bei der [Sparkasse Kassel](#). Das sogenannte Kugelhaus mit rund 5.540 Quadratmetern Fläche wurde innerhalb von nur zwei Wochen im laufenden Betrieb vollständig in das System integriert. Seitdem lassen sich Heizung, Klima, Beleuchtung und Verbrauch zentral digital steuern.

Die Ergebnisse gelten in der Branche als bemerkenswert: Laut den veröffentlichten Angaben konnten dort innerhalb weniger Monate Energieeinsparungen von rund 51 bis 58

Prozent erzielt werden – bei gleichzeitig verbessertem Raumklima.

Jan Scheller aus der Geschäftsleitung von FIV.Energy beschreibt den Kern der Technologie so: „Unsere Technologie verbindet, was bisher getrennt war – Heizung, Kühlung, Strom und Mobilität.“ Die Effizienz entstehe nicht durch Einzelmaßnahmen, sondern durch intelligente Vernetzung.

Besonders interessant für Immobilieneigentümer: Die Lösung kommt ohne Großbaustelle, ohne neue Fassaden und ohne tiefgreifende Eingriffe in die Gebäudestruktur aus. Genau darin sieht FIV.Energy den entscheidenden wirtschaftlichen Hebel. Während klassische Sanierungen oft Millioneninvestitionen verlangen, setzt das Unternehmen auf eine minimalinvasive und vergleichsweise schnell umsetzbare Lösung.

Einsparungen von über 50 Prozent möglich

Nach Angaben des Unternehmens können durch die KI-gestützte Optimierung im Bestand grundsätzlich Energieeinsparungen von über 50 Prozent erreicht werden. Dadurch verbessert sich die Energieeffizienzklasse der Immobilie teils erheblich – ein entscheidender Faktor mit Blick auf die kommenden EU-Vorgaben.

Das Ziel: Gebäude rechtzeitig aus jener Gruppe herauszuführen, die künftig unter die verschärften europäischen Sanierungspflichten fällt.

Zugleich erhöht die verbesserte ESG-Bilanz die Attraktivität für Banken, Investoren und Mieter. Die Immobilie bleibt marktfähig und wird besser gegen drohende Wertverluste abgesichert.

Minimalinvasiv, schnell und wirtschaftlich

Ein weiterer Vorteil des Ansatzes liegt in der vergleichsweise einfachen Umsetzung. Während klassische Sanierungen häufig jahrelange Planungs- und Bauphasen erfordern, arbeitet FIV.Energy mit einer minimalinvasiven Integration in bestehende Gebäude, was in der Branche bereits als Paradigmenwechsel bezeichnet wird.

Die Lösung gilt damit als:

1. schnell implementierbar,
2. skalierbar,
3. vergleichsweise kostensparend,
4. und deutlich wirtschaftlicher als eine umfassende Kernsanierung.

Gerade für Bestandhalter, Wohnungsunternehmen, öffentliche Eigentümer oder Betreiber größerer Gewerbeimmobilien kann dies eine wirtschaftlich attraktive Alternative

darstellen.

Digitalisierung statt Dämmoffensive

Fest steht: Die regulatorischen Anforderungen an Immobilien werden in den kommenden Jahren weiter steigen. Gebäudeautomation, digitale Verbrauchsüberwachung und intelligente Steuerungssysteme entwickeln sich zunehmend vom optionalen Effizienzwerkzeug zur gesetzlichen Pflicht. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet das möglicherweise einen grundlegenden Perspektivwechsel: weg von der rein baulichen Sanierung – hin zu digital gesteuerten, intelligent vernetzten Bestandsgebäuden.

Unternehmen wie FIV.Energy positionieren sich deshalb als technologische Lösungsanbieter für eine Branche, die unter enormem Transformationsdruck steht. Für viele Eigentümer könnte genau darin der entscheidende Vorteil liegen: gesetzliche Sicherheit, geringere Energiekosten und Werterhalt – ohne sofort Millionen in eine Vollsanierung investieren zu müssen. (fs)