

Buildings  
Simply Made  
Better

aedifion



# Digitale Gebäudeintelligenz für Mensch und Umwelt

## Case Study: Westgate, Köln

Bruttogrundfläche: 21 123 m<sup>2</sup> | Baujahr: 2010 | Gebäudeart: Büro- und Geschäftsgebäude |  
Eigentümer: MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH

Im Herzen von Köln setzt das siebengeschossige Landmark „Westgate“ neue Maßstäbe für zukunftsfähige Gewerbeimmobilien. Der Eigentümer, MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, vereint darin moderne Büro-, Einzelhandels- und Gastronomienutzung und zeigt zugleich Anreize für Nachhaltigkeitskriterien bei Immobilien auf. Im laufenden Betrieb unterstützt die aedifion Cloud-Plattform die kontinuierliche Optimierung von Energieverbrauch und Raumluftqualität, und verbindet so Nachhaltigkeitsaspekte, Digitalisierung und Wirtschaftlichkeit zu einem stimmigen Gesamtkonzept.



# 15 %

weniger Betriebskosten\*

(57 800 € jährlich umgesetztes  
Potential zur Betriebskostensenkung)



# 15 %

weniger Energieverbrauch\*

(231 200 kWh jährlich umgesetztes  
Potential zur Energieeinsparung)



# 11 %

weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen\*

(55 t Jährlich umgesetztes  
Potential zur Emissionseinsparung)

\*Werte basierend auf Jahres-Hochrechnungen, bezogen auf realen Jahres-Verbrauchsdaten aus 2023.

## Ausgangssituation und Zielsetzung

aedifion wurde beauftragt, mit seiner KI-basierten Software vollständige Transparenz über den Gebäudebetrieb zu schaffen, Fehlfunktionen der technischen Anlagen frühzeitig zu erkennen und Energieeffizienz, Betriebskosten sowie Emissionen messbar zu verbessern. Gleichzeitig soll das Raumklima in Shops und Büros per Komfort-Monitoring und bedarfsgerechter Regelung dauerhaft im Wohlfühlbereich bleiben – für produktives, gesundes Arbeiten.

## Projektablauf

**1. Konnektivität und Datenbasis:** Sichere, herstellerunabhängige Plug-and-Play-Anbindung der Cloud-Plattform an die technische Gebäudeausrüstung (TGA), Strukturierung als digitale Zwillinge sowie Aufbereitung für Analysen und Visualisierungen.

**2. KI-gestützte Analyse und Betriebsoptimierung:** KI-basierte Identifikation von Einsparpotenzialen und Handlungsempfehlungen sowie begleitete Umsetzung im laufenden Betrieb – im engen Austausch mit Property- und Facility-Management sowie dem GA-Errichter, u. a.:



**Lüftungsanlagen in Büros und WCs:** Anpassung der Einschaltzeiten an die tatsächliche Nutzung für eine messbare Stromeinsparung.



**Heizungsanlagen in Shops, Nebenräumen und Türluftschleiern:** Anpassung der Temperaturgrenzen für eine frühere Heizpause bei höheren Außentemperaturen und einen insgesamt effizienteren Betrieb ohne Komforteinbußen.

Die KI-basierte Lösung von aedifion erkennt Ineffizienzen seitdem proaktiv und sorgt für eine stabile Energieeffizienz und einen optimalen Raumluftkomfort. Durch die laufend erweiterte Datenbasis (Raumautomation, zusätzliche Zähler/Sensorik) können noch vorhandene „blinde Flecken“ kontinuierlich geschlossen werden, was den Optimierungsgrad des Gebäudes stetig erhöht.

## Fazit und Ausblick

Mit der digitalen Betriebsoptimierung durch aedifion stärkt das Westgate seine Rolle als Vorzeigeobjekt für digitale, energieeffiziente und komfortorientierte Gewerbegebäude. Eine vorausschauende KI-Regelung mit wetterprädiktiver Steuerung und Feiertagsabschaltung ist in Umsetzung und soll künftig weitere Einsparungen ermöglichen.



Eine Buche bindet im Schnitt rund 12,5 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr. Um wie im Westgate jährlich 55 t CO<sub>2</sub> zu kompensieren, müssten also etwa

# 4 400 Bäume

gepflanzt werden.

Quelle: [co2online.de](https://co2online.de)

## Kunden-Feedback

„aedifion hat uns mit seinem Full-Service-Paket zur Betriebsoptimierung des Westgate überzeugt: Feste Ansprechpartner und eine kompetente Begleitung von der Datenanalyse bis zur Umsetzung – so macht Bestandsdigitalisierung Spaß!“

**Marc Schäfer**

Teamleiter Technisches Property Management |  
MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH

