

Buildings  
Simply Made  
Better

aedifion



# Industriegeschichte trifft digitale Gebäudeeffizienz

Case Study: New Eastside, München

Bruttogeschossfläche: 21 806 m<sup>2</sup> | Baujahr: 2022 | Gebäudeart: Bürogebäude |

Eigentümer: AEW Invest GmbH

Mitten im aufstrebenden Münchner Stadtteil Berg am Laim setzt das New Eastside neue Maßstäbe für moderne Büroimmobilien. Inspiriert von der Industriearchitektur, verbindet das Gestaltungskonzept historische Anklänge mit zeitgemäßer Ästhetik. Neben modernen Coworking Spaces und großzügig begrünten Aufenthaltsbereichen spielt Nachhaltigkeit dabei eine zentrale Rolle. So trägt das Gebäude die international renommierte LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) in Gold, die seine energieeffiziente Bauweise und umweltfreundliche Ausstattung bescheinigt.



# 24 %

weniger Betriebskosten

(4,20 €/m<sup>2</sup>/a)



# 26 %

weniger Energieverbrauch

(33,23 kWh/m<sup>2</sup>/a)



# 34 %

weniger CO<sub>2</sub>-Verbrauch

(1,66 kg/m<sup>2</sup>/a)

## Aufgabenstellung

Um trotz der bereits hochmodernen technischen Gebäudeausrüstung weitere Einsparpotenziale zu heben, wurde aedifion beauftragt, den Betrieb der Anlagen mit seiner KI-gestützten Softwarelösung zu optimieren. Ziel war es, einen transparenten Überblick über die Betriebsabläufe zu schaffen, Energieverbräuche zu reduzieren und gleichzeitig die Zufriedenheit der Mieter durch ein bedarfsgerecht optimiertes Raumklima zu steigern.

## Projekttablauf

**Schnelle Implementierung und intelligente Datennutzung in Echtzeit:** Dank der bereits vorhandenen digitalen Infrastruktur im Gebäude konnte die Cloud-Plattform von aedifion innerhalb von 14 Tagen nach Beauftragung vollständig in Betrieb genommen werden. Seitdem erfasst das System kontinuierlich über 11 000 Datenpunkte aus 250 Räumen, die von IoT-Geräten und Automationssystemen geliefert werden. Die Daten werden zentral in der Cloud strukturiert und mittels künstlicher Intelligenz analysiert.

**Gezielte Optimierung für mehr Effizienz und Wohlbefinden:** Die Software generiert seither gezielte Empfehlungen, um den Gebäudebetrieb zu verbessern. Insbesondere das Open-Space-Design des New Eastside mit seinen modularen Office-Bereichen stellt dabei hohe Anforderungen an eine bedarfsgerechte Lüftung und Klimatisierung.

## Kernmaßnahmen:

- Optimierung der raumluftechnischen Anlagen (RLT) durch präzise Anpassung der Zeitprogramme
- Sicherstellung einer konstant hohen Luftqualität und angenehmer Temperaturen für ein optimales Arbeitsklima
- Identifikation und Austausch fehlerhafter Sensoren zur weiteren Verbesserung der Betriebsicherheit

Um sicherzustellen, dass alle Maßnahmen reibungslos in den laufenden Betrieb integriert werden, erfolgt die Umsetzung stets in enger Abstimmung mit Asset Management und Facility Management.

In Zukunft soll die Software nicht nur Handlungsempfehlungen liefern, sondern auch eine vorausschauende und autonome Regelung der technischen Anlagen ermöglichen - vollautomatisch und in Echtzeit.



Energie-, Kosten- und CO<sub>2</sub> Einsparungen



Effizienter Anlagenbetrieb gemäß § 71a GEG



Verbesserter Raumluftkomfort



Umfassende Daten- und Betriebstransparenz

## Kunden-Feedback

„Die schnelle Implementierung der aedifion-Lösung im New Eastside hat uns beeindruckt. Innerhalb weniger Tage war die KI-basierte Optimierung aktiv und lieferte handfeste Ergebnisse. Das zeigt, welchen Unterschied intelligente Technologie selbst in modernen Gebäuden machen kann.“

**Dominik Krygier**

Director Asset Management |  
AEW Invest GmbH

