Buildings
Simply Made
Better

aedifion



Digitale Gebäudeintelligenz für die Bestandsentwicklung

Case Study: Portfolio des Hopp Family Office

Objekte: 7 | Gesamtfläche: 61 470 m² | Gebäudeart: Büro, Mischnutzung

Eigentümer: Hopp Family Office & Dietmar Hopp Stiftung

Das Hopp Family Office und die Dietmar Hopp Stiftung investieren gezielt in Gewerbeimmobilien: Sie erwerben Bestandsgebäude, modernisieren sie und entwickeln sie langfristig weiter. Das Portfolio ist entsprechend vielfältig, vom Neubau mit Geothermie bis zum Bürogebäude mit einer Heizungssteuerung von 1989. Seit 2023 arbeitet das Family Office dafür mit aedifion zusammen. Heute betreut aedifion sieben Objekte des Family Office, der Dietmar Hopp Stiftung und der Asset-Management-Gesellschaft 7280. aedifion schafft Transparenz, verbessert den Betrieb Schritt für Schritt und trägt so zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien bei.

68 424 €
umgesetzte Energiekosten-ersparnis seit Projektbeginn

284 508 kWh
jährliche Energieeinsparung*

104 von 147
empfohlenen Maßnahmen umgesetzt (71 %)

* Werte basierend auf Jahres-Hochrechnungen der aedifion-Analytik.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Ein Family Office verwaltet das Vermögen einer Familie und handelt entsprechend: langfristig, vorsichtig und mit dem Anspruch, Werte zu steigern statt nur zu erhalten. Für das Hopp Family Office bedeutet das, Bestandsimmobilien zu erwerben, sie zu revitalisieren und wieder erfolgreich zu vermieten. Die Objekte liegen in ganz Deutschland, gehören zu verschiedenen Gesellschaften und unterscheiden sich stark in Alter, Größe und Technik.

aedifion wurde beauftragt, mit seiner KI-basierten Cloud-Plattform vollständige Transparenz über den Betrieb dieser Gebäude zu schaffen, Fehlfunktionen der technischen Anlagen frühzeitig zu erkennen und den Betrieb dort zu verbessern, wo es wirtschaftlich sinnvoll ist. Eine Vorgabe stand dabei über allem: Der Komfort der Mieter hat Vorrang. Jede Maßnahme sollte schrittweise und ohne spürbare Einschränkungen für die Nutzer umgesetzt werden.

Besonderheiten im Family Office

- **Viele Gesellschaften, ein Ziel:**
Family Office, Stiftung, Asset Management und Property Management arbeiten an unterschiedlichen Objekten. aedifion bündelt die Daten aller Gebäude auf einer Plattform und ist für alle Beteiligten derselbe feste Ansprechpartner.

- **Kein Facility Management vor Ort:**
In mehreren Objekten kümmert sich ein Hausmeister um die Technik, ein eigenes Facility Management gibt es nicht. aedifion übernimmt die Überwachung, meldet Störungen automatisch per E-Mail und übersetzt Befunde in konkrete Aufgaben für Hausmeister und Fachfirmen.

- **Gebäude ohne Gebäudeleittechnik:**
Einige Bestandsgebäude haben keine Gebäudeleittechnik und keine Anzeige der Messwerte. aedifion rüstet sie mit Sensorik nach. Damit ist die aedifion-Plattform in diesen Objekten die einzige Quelle für Betriebsdaten.

- **Gebäude im Wandel:**
Umbau, Mieterwechsel und Modernisierung gehören zum Geschäftsmodell. aedifion begleitet die Gebäude durch diese Phasen, deckt nach Umbauten Störungen auf und unterstützt bei der Planung neuer Technik.

- **Komfort vor Kosten:**
Zufriedene Mieter sichern den Wert der Immobilie und die geringeren Nebenkosten werden an die Mieter weitergegeben. aedifion setzt Optimierungen deshalb in kleinen, überprüfbaren Schritten um.

Projektablauf

1. Anbindung und Datengrundlage

Die Cloud-Plattform von aedifion wurde sicher, herstellerunabhängig und per Plug-and-Play an die jeweilige TGA angebunden, über sehr unterschiedliche Systeme hinweg: von WAGO und Siemens über Saia und SysCom bis zu Gebäuden ohne jede Gebäudeleittechnik. Dort wurde Sensorik nachgerüstet. Alle Anlagen sind als digitaler Zwilling auf der Plattform strukturiert.

2. KI-gestützte Analyse und Betriebsoptimierung

KI-basierte Analysen decken Fehlfunktionen und Einsparpotenziale auf. In regelmäßigen Service-Terminen setzen erfahrene aedifion-Ingenieure die Handlungsempfehlungen gemeinsam mit Property Management, Hausmeistern und Fachfirmen im laufenden Betrieb um. Insgesamt 15 KI-basierte Regelungs-Apps passen den Betrieb zudem automatisch an Wetter und Nutzung an.

Über das Portfolio hinweg wurde alles umgesetzt, was Gebäude im Betrieb effizienter, sparsamer und verlässlicher macht. Unter anderem intelligente Nachtabsenkungen, angepasste Heizkurven und Steuerungslogiken sowie konsequente KI-Algorithmik, die auf Wetterdaten reagiert. Ineffizienzen werden erkannt, Betriebsprozesse werden autonom optimiert, und nicht benötigte Anlagen werden bedarfsgerecht abgeschaltet.

3. Begleitung von Neubau und Weiterentwicklung

Der neue Bürostandort *Greensite* in Mannheim mit Geothermie, Wärmepumpe und Betonkernaktivierung ist seit Inbetriebnahme angebunden, die erste Optimierungsrunde ist im Oktober 2026 gestartet. Für Bestandsgebäude berät aedifion herstellerneutral bei Investitionsentscheidungen, etwa zum Tausch veralteter Heizungssteuerungen oder zum Einsatz und der Auslegung von Wärmepumpen.

Kunden-Feedback

„Unser Portfolio ist vielfältig und ständig in Bewegung. aedifion behält über alle Gesellschaften hinweg den Überblick, arbeitet mit großer Ruhe und Beständigkeit und ist für unsere Teams ein Partner, mit dem wir gerne sprechen. Genau das brauchen wir, um unsere Immobilien Schritt für Schritt weiterzuentwickeln."

Jens Heist
Geschäftsführer |
Hopp Family Office



Fazit

Die Zusammenarbeit mit dem Hopp Family Office zeigt, worauf es bei Family Offices ankommt: auf **Vertrauen, Beständigkeit und einen Partner, der Komplexität abnimmt, statt neue zu schaffen.** aedifion bringt Transparenz in ein gewachsenes, vielfältiges Portfolio und sichert portfolioweit die Einhaltung geltender Regulatorik. Probleme werden sichtbar, bevor Mieter sie bemerken, und der Betrieb wird dort verbessert, wo es sich lohnt. So leistet die digitale Betriebsoptimierung einen Beitrag zum eigentlichen Ziel des Family Office: Gebäude wertvoller zu machen.

Ausblick

Der Rollout geht weiter. Mit dem Neubau *Greensite* und weiteren Objekten, die nach Umbau und Modernisierung angebunden werden, wächst das Portfolio auf der aedifion-Plattform. Zusätzliche Hebel liegen bereits auf dem Tisch, darunter die Nutzung dynamischer Stromtarife mit intelligenter Stromkostenoptimierung durch aedifion.dynamics und die Überprüfung der Fernwärme-Anschlussleistung. Ein weiterer Ausblick ist die Bereitstellung der Betriebsdaten in den eigenen KI-Systemen der Asset-Management-Gesellschaft 7280 über den offenen KI-Anschluss-Standard MCP (Model Context Protocol). Dadurch wird die Weiternutzung und automatisierte Verarbeitung der Gebäude- und Betriebsdaten in den bereits im Alltag genutzten KI-Systemen ermöglicht.