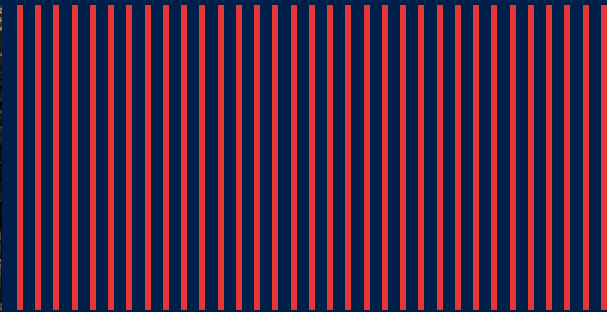


# Building Advisory



# Leistungsschwerpunkte

Der Bereich Building Advisory mit über 40 Ingenieur:innen ist Teil der Apleona Real Estate GmbH (Apleona RE) und erbringt unabhängige Beratungs- und Ingenieurleistungen.

Wir fokussieren uns insbesondere auf die Wertsteigerung von Immobilien und greifen auf die Erfahrung aus über 50 Jahren Immobilienmanagement und über 25 Jahren technischer Beratung zurück.



# Real Estate & FM-Consulting

Unsere Leistungen in der Planung, beim Ankauf und im operativen Betrieb

## Ankaufs TDD

Erstellen von technischen Due Diligence beim Ankauf von Immobilien

Erstellen Energie DD / Koordinieren der Environment DD

Aufstellen von Investitionsstrategien

Bewertung des Objektzustands (Bau und TGA) / Aufstellung Capex-Planung

## Anlagen- aufnahmen

Aufnahme der Bau- und TGA-Komponenten / Zustandsbewertung

Aufbau notwendiger Dienstleistungen

## Nebenkosten- prognosen

Erstellen von Nebenkostenprognosen und Nebenkostensimulationen mit Simulation der Umlage auf Mieter

Identifizieren von Optimierungsansätzen

## Betreiberkonzepte

Erstellen und Umsetzen von Betreiberkonzepten zur Delegation der Betreiberverantwortung

Erstellen und Umsetzen von Sonderservicekonzepten (Service+, Concierge, digitaler Concierge u. a.)

## FM-Ausschreibung

Erstellung und Durchführung von Ausschreibungen

Revisionssichere Dokumentation

## FM-Consulting

Baubegleitende Beratung zur Optimierung der späteren Bewirtschaftung

Inbetriebnahmemanagement

## Abfall- und Sicherheits- konzepte

Erstellen von Abfall- und Sicherheitskonzepten im Rahmen des FM-Consulting

## QM-Audits

Qualitätsaudits zur Delegation der Betreiberverantwortung

Auditierung der vertraglichen Übertragung und Wirksamkeit der Delegation

Auditierung der internen und externen Prozesse

## ESG-Beratung / Zertifizierungs- begleitung

Beschaffung, Steuerung, Begleitung und Optimierung von Zertifizierungsleistungen

## TI-Check Trinkwasser

Risikobewertung von Trinkwassersystemen

Erstellen und Umsetzen von Beprobungsplänen/ Monitoring der Ergebnisse

Projekt-, Kommunikations- und Krisenmanagement bei Ausreißern

# Energie und TGA-Consulting

## Beratung und Fachplanung rund um die technische Gebäudeausrüstung und Automation

### Energieausweise (EPCs)

Erstellen von bedarfsorientierten Energieausweisen (EPCs)

Simulation von Einsparungsinvestitionen mit Hilfe erstellter 3-D-Simulationsmodelle

Umrechnen auf EPC-Standards (vor- und nach der Modernisierung)

### Energie-Audits

Erstellen von Energieaudits nach DIN 16247

Erstellen von Energieaudits mit Investitionsstrategie

Abbildern erzielbarer Einsparungen mit ROI-Berechnung

Prüfung auf Taxonomie-Konformität / Ermittlung der Anschlussleistung nach § 71a GEG

### CO2-Modernisierungsfahrpläne

Erstellen von CO2-Modernisierungsfahrplänen inkl. Verortung im CRREM-Pfad mit Stranded-Bewertung vor und nach Umsetzung

Investitionsplanung nach Invest (Opex, Capex und NHK-Zusatzinvestment) mit Darstellung im EPC

Investitionsplanung nach optimierten Umsetzungszeiträumen in Kombination mit der Objektstrategie

Projektmanagement, Umsetzungsbegleitung mit Erfolgskontrolle

### Zähleraufnahmen - Erstellen von Zählerkonzepten

Zur Verbrauchsdatenerfassung und Abrechnung

Zur Erfassung der Großverbraucher nach §71a GEG

### Value-Engineering - Prüfung und Optimierung der TGA-Fachplanung

Überprüfung der Auslegung – Optimierung der Anschlussleistungen & Gleichzeitigkeitsfaktoren

Überprüfung der Herstellerneutralität von Ausschreibungen

Überprüfung der Berücksichtigung individueller Objektbedürfnisse und Vorgaben

Erarbeitung von innovativen Lösungsansätzen zu Kosten und Betriebsoptimierung

### Hydraulischer Abgleich

Berechnung des hydraulischen Abgleichs / Steuerung der Umsetzung

### Fernwärmeoptimierung

Ermittlung des Einsparungspotentials – Anmeldung und Verhandlungen mit Netzbetreibern

### Machbarkeitsstudien

Zur CO2-Reduzierung und Verbesserung des Innenraum-Komforts durch Regelungsoptimierung und Verbesserung der TGA

### TGA-Fachplanung

Heizung, Lüftung und Klimaanlage

### Projektmanagement

Projektsteuerung und Gesamtkoordination

# EMS + Energie Management

## Energieeinsparung durch aktives Energie-Management

### Energie-Monitoring

Aufbau, Einrichtung und Betrieb 50.0001 zertifizierter Energie-Management-Systeme

Erstellung von Messkonzepten inkl. Mieterstromerfassung

Bereitstellung von Dashboards und stichtagsbezogenen Reports

Datenschnittstellen an Drittsysteme z.B. DeepKI oder andere ESG-Systeme

Kontinuierliche Überwachung

### Projekt-Management

Planung und Steuerung notwendiger Installationen und Umbauten

Projektbegleitung nach Fertigstellung

### Wettbewerblicher Messstellenbetrieb

Aufnahme und Ausschreibung des wettbewerblichen Messstellenbetriebs

Zentralisierung der Verbrauchserfassung

### Optimierung

Identifikation von Optimierungsansätzen

Analyse von Anomalien (z. B. zur Leckage-Erkennung von Wasserleitungen)

Automatisierte Ermittlung von Lastgangsgrenzen via Maschinen Learning, zur Reduzierung

### Energie-Auditierung

Anlagen, Objekt- und Betriebsoptimierung bei Installation und Betrieb des Energie-Monitorings

Erstellen von Optimierungsfahrplänen mit Einsparungsprognose und ROI-Ermittlung

### Betreibercoaching

Coaching der Betreiber (Asset-, Property- und Facility-Manager) zur Umsetzung identifizierter Optimierungen

### Umsetzung

Optimierung von Schalt- und Laufzeiten

Optimierung von Regelparametern

Steuerung von Reparaturen und Instandsetzungen zur energetischen Optimierung

### Dokumentation & Erfolgskontrolle

Dokumentation von Anpassungen

Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Betreiberverantwortung

Witterungsbereinigte Darstellung von Einsparungen

# Kunden & Kundenstimmen

## Auszug aus unserer Kundenliste

### Kunden

|             |           |                  |
|-------------|-----------|------------------|
| aik         | Episo     | Mileway          |
| Art Invest  | Falk      | OFFICFIRST       |
| AXA         | FLE       | Patrizia         |
| Bilfinger   | Generali  | Proximus         |
| Catella     | HOVA      | Quantum          |
| Cerberus    | Invesco   | RBS              |
| CommerzReal | IVA / IVI | Real-IS          |
| CONCEPTA    | Jamestown | Schroders        |
| Corus       | KanAm     | Swiss Life       |
| DEKA        | LFF       | TIAA Henderson   |
| DFH         | Magna     | Union Investment |
| DGA         | Mann      | VöV              |
| DZ-Bank     | McDonalds | Württembergische |
| Fidelity    | Norges    | Zurich           |
|             |           | ... u.v.a        |

### Kundenstimmen

[Energietreibern auf der Spur](#)

[Energiemonitoring im Bülow Carré:  
Ein Blick hinter die Kulissen eines erfolgreichen Pilotprojekts](#)

[Chilehaus in der City:  
Was Überraschendes im Hamburger Weltkulturerbe steckt](#)

[RealGreen Award – Die Gewinner 2024](#)



# APLEONA

Real Estate Management

## Ansprechpartner

**Norbert B. Löffler**

Leiter Building Advisory

Tel.: +49 172 7395646

E-Mail: [norbert.b.loeffler@apleona.com](mailto:norbert.b.loeffler@apleona.com)

[www.building-advisory.com](http://www.building-advisory.com)

