

Mehr Effizienz: Heimstaden – Mieter sparen Energie durch hydraulischen Abgleich ein

Das skandinavische Immobilienunternehmen Heimstaden, welches in Deutschland rund 26.000 Wohnungen verwaltet, setzt auf umfassende Maßnahmen zur Energieeffizienz. Ein wesentlicher Teil davon ist das Einsparen von Energie durch Optimieren der bestehenden Heizungsanlagen. Mit Hilfe des patentierten myWarm-Verfahrens ist es gelungen, den Energiebedarf der vermieteten Wohnungen um durchschnittlich 16 Prozent zu senken.



Heimstaden verwaltet in Deutschland rund 26.000 Wohnungen
Fotos: Julia Rinnhofer

Energiesparen ist das Gebot der Stunde, um die Abhängigkeit von fossilen Quellen zu verringern. Für die international tätige Immobiliengruppe Heimstaden, die Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten in ganz Deutschland anbietet, liegt der Schlüssel zu weniger Energieverbrauch im Optimieren der teilweise veralteten Heizungsanlagen. „Unsere Strategie zur Energieeffizienz basiert auf mehreren Säulen. Besonders hohes Potenzial orten wir im Absenken der Systemtemperaturen von Heizungsanlagen und zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine Reduzierung der Vorlauftemperatur spart nicht nur Energie und Kosten ein, sondern ermöglichen den Einsatz von regenerativen Energiequellen, wie zum Beispiel Wärmepumpen“, erklärt Falco Hander, Team Leader Energy Management bei Heimstaden. Darüber hinaus zählen der Fenstertausch und die Dämmung von Brandschutzwänden, Kellerdecken sowie Dachsanierungen zum energetischen Maßnahmenpaket. „Natürlich bieten auch Technologien wie Digitalisierung und Monitoring der Gebäude ein gewisses Potenzial. Außerdem betreiben wir ein Pilotprojekt zur Wärmerückgewinnung aus Abwasser“, so Hander.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

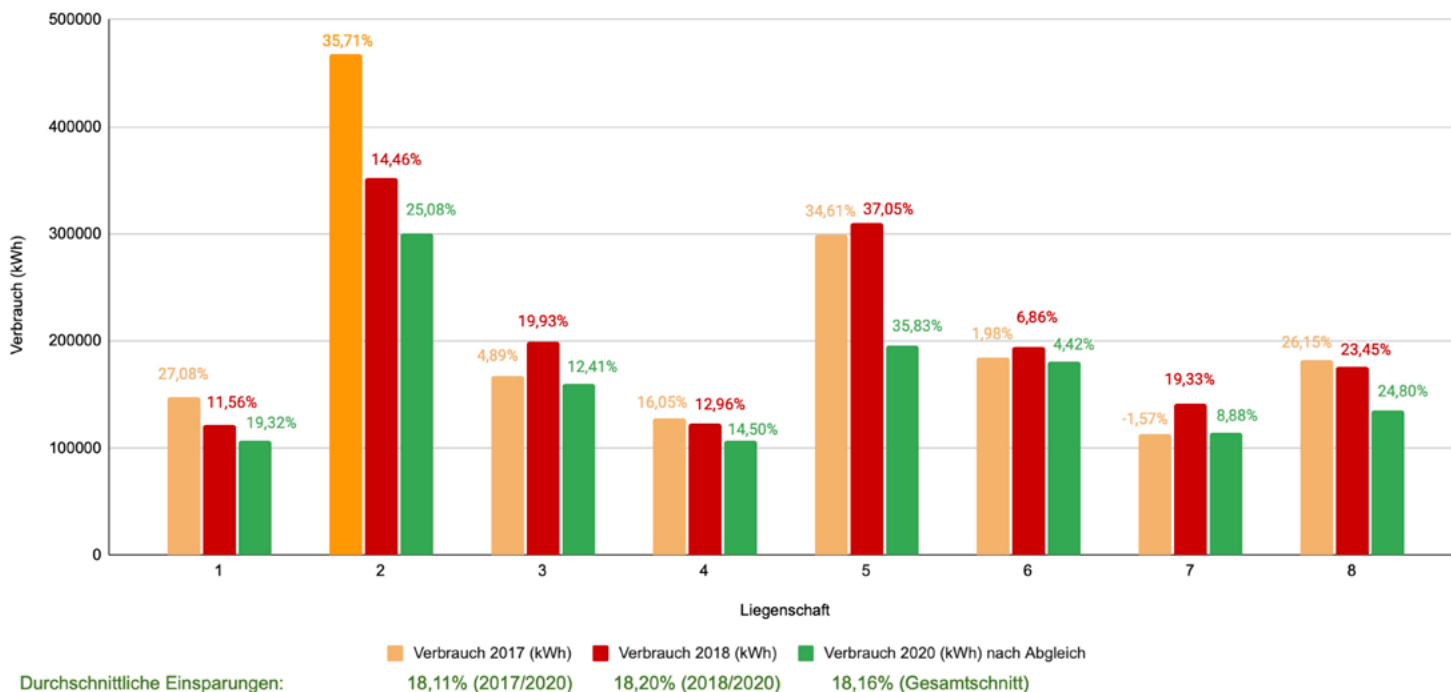
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Einsparungen Heizenergie 2017/2018 zu Basisjahr 2020



Effiziente Komplettlösung gesucht

Um das hohe Einsparpotenzial beim Energieverbrauch zu heben, sah sich Heimstaden nach einem Lösungsanbieter um. Wir haben intensiv recherchiert und viele Unternehmen verglichen, darunter auch Heizungsbetriebe oder Ingenieurbüros. Dabei hat sich gezeigt, dass es verschiedene Verfahren für eine Optimierung durch den hydraulischen Abgleich gibt, etwa nur im Heizkeller oder für die komplette Heizungsanlage. Oft sind bauliche Änderungen wie Ventiltausch notwendig. Wir wollten aber die Mieterinnen und Mieter so wenig wie möglich belasten, berichtet Hander. In der Endrunde testete Heimstaden das computergestützte, ITG-zertifizierte Verfahren von myWarm. Das Konzept des messtechnisch basierten, hydraulischen Abgleichs konnte uns auf Anhieb überzeugen, weil es deutlich niedrigere Systemtemperaturen und damit hohe Einsparungen ermöglicht, sagt Hander.

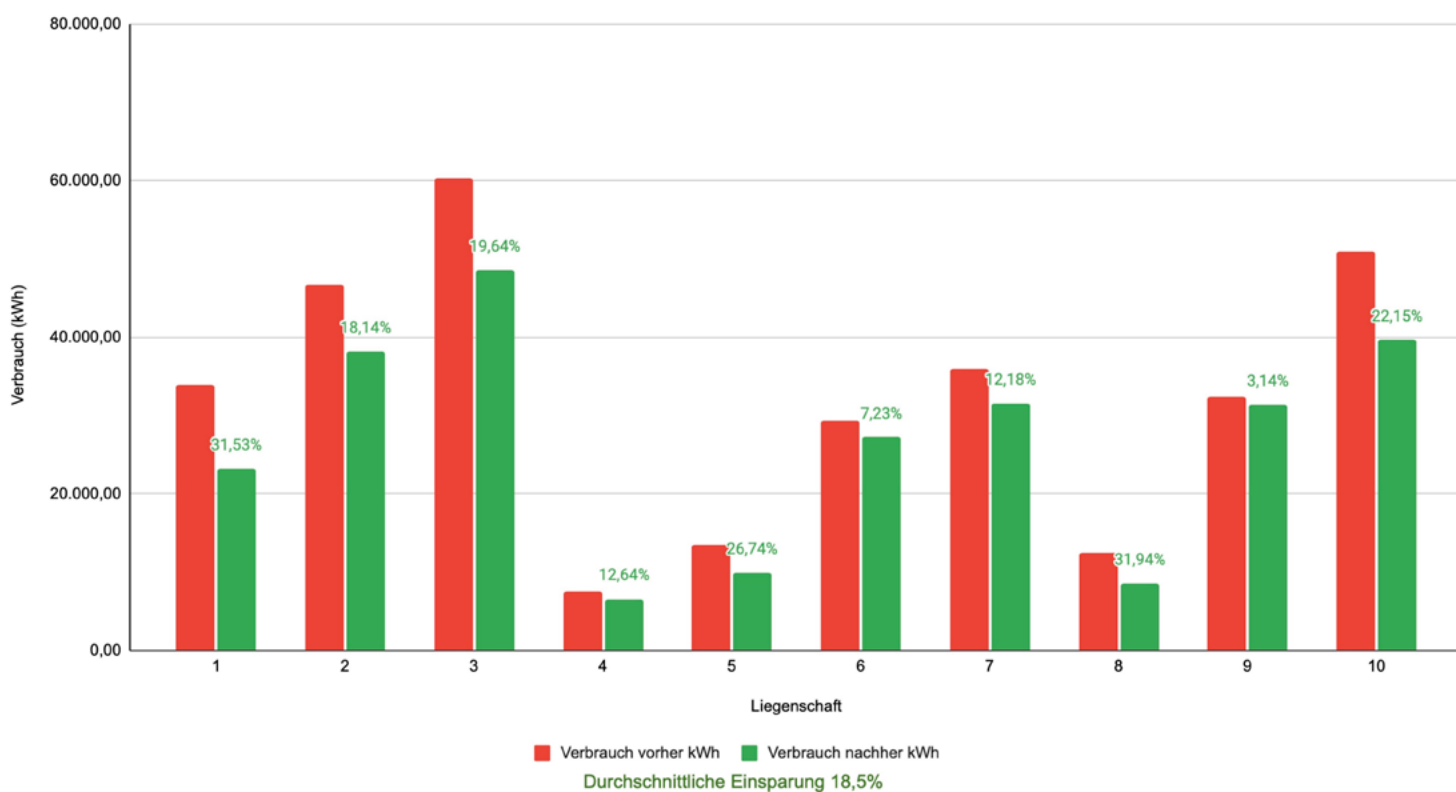
Vom Servicetermin bis zur Nachbereitung

Im Rahmen seines Komplettpakets deckt myWarm den gesamten Prozess ab. Zu Beginn des hydraulischen Abgleichs bei Heimstaden steht die Mieterkommunikation. Dabei informiert der Optimierungsspezialist vorab per Brief über die geplante Maßnahme, koordiniert Termine und übernimmt den telefonischen Kontakt für die Terminabstimmung sowie bei Rückfragen. Heimstaden informiert parallel dazu die Mieterinnen und Mieter rund drei Monate vor der Maßnahme. Danach führen die myWarm Serviceteams die Arbeiten in den Heimstaden-Objekten durch. Zuerst montieren die Techniker computergesteuerte Mess- und Einstellmodule an die Heizkörper in den Wohnungen sowie eine zentrale Funk-Basisstation im Heizungskeller. Diese übermittelt die laufend gemessenen Parameter wie Heizkörper- bzw. Raumtemperatur und Durchfluss an einen zentralen Leitstand, wo die Daten mittels eines speziellen Algorithmus ausgewertet werden. Nach der Analyse sendet das System Befehle zur richtigen Voreinstellung und optimalen Versorgung jedes Heizkörpers an die Einstellmodule. Neben den optimalen Durchflussmengen an den Heizkörpern stellen die Servicetechniker auch Pumpenleistungen und Vorlauftemperaturen richtig ein und beheben Fehler etwa klemmende oder defekte Ventile. Nach der Optimierung werden sämtliche Mess- und Einstellkomponenten demontiert und die vorhandenen Thermostatköpfe wiederaufgesetzt.

Mehr als 21.000 Heizkörper abgeglichen

Das umfangreiche Projekt startete im Dezember 2018 in Berlin. Zum Jahresende 2019 waren bereits 2.470 Heizkörper in Heimstaden-Objekten in Berlin und Hamburg abgeglichen. 2020 folgten weitere 1.530 und 2021 rund 13.000 Heizflächen. Im aktuellen Jahr konnte myWarm bislang etwa 4.700 Heizflächen bei Heimstaden optimieren. Im Nachgang übernimmt myWarm jeweils die Beantwortung von Rückfragen bzw. Mängelmeldungen von Mietern, die teils telefonisch, teils vor Ort mit Serviceeinsätzen behoben wurden. Der Optimierungsspezialist sorgt sich auch um Rückmeldungen, die im Heimstaden-Servicecenter landen. „Abgesehen von Corona-bedingten Verzögerungen und vereinzelt Mieterinnen und Mieter, die dieser einmalige Modernisierungsmaßnahme nicht zustimmten, konnten wir den hydraulischen Abgleich großteils erfolgreich umsetzen. Wir haben in fast allen Objekten über 90 Prozent aller Heizkörper abgeglichen und damit die maximale Wirksamkeit erreicht“, sagt Hander. Für die Mieter verursacht die Modernisierungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen beim Heizen, denn alle Mess- und Einstellungsarbeiten erfolgen bei laufendem Betrieb.

Einsparungen Heizenergie März 2020



Erfolgsbilanz des hydraulischen Abgleichs in zehn Heimstaden-Objekten

www.heimstaden.com/de

Mehr Effizienz, weniger Verbrauch

Die Erfolge der Optimierungsmaßnahme übertrafen die Erwartungen von Heimstaden bei weitem. „Das gesteckte Ziel von 10 Prozent Gesamteinsparung konnte deutlich übertroffen werden. Durchschnittlich verbrauchen unsere Wohnhausanlagen nun 16 Prozent weniger Energie. Das entspricht einer bisher eingesparten Energiemenge von rund 6.200.000 kWh beziehungsweise 945 Tonnen CO₂“, freut sich Hander. Erreicht werden konnte das beachtliche Ergebnis primär durch die computergestützte und messtechnische, korrekte Einstellung der Heizkörperventile und Pumpen. „Dadurch konnten die Vorlauftemperaturen abgesenkt und die Heizkessel gedrosselt werden. Das spart Gas für die Heizung und Strom für die Pumpen“.

so Hander. Neben der markanten Verbrauchsreduktion lieferte das myWarm Verfahren einen wertvollen Zusatznutzen. Fehler und Mängel wie klemmende oder defekte Ventile oder verkehrt angeschlossene Heizkörper konnten aufgedeckt und kleine Defekte von den myWarm Techniker sogleich behoben werden. Dadurch treffen nun weniger Mangelmeldungen ein“, sagt Hander.

Auf dem Weg zur Energiewende

Die größten Einsparungen ließen sich bei großen Objekten mit vielen Heizkörpern und Verteilersträngen erzielen. Abweichungen von den durchwegs guten Ergebnissen wurden durch Eingriffe von Mietern an den Thermostaten und Leerstände von Wohnungen verursacht. Die Zufriedenheit mit dem Service ist jedenfalls hoch. „Wir hatten beispielsweise Mieterinnen und Mieter in einer Dachgeschosswohnung, die besonders begeistert waren, weil die Heizkörper und Räume endlich gleichmäßig warm waren“, erzählt Hander. Die Bilanz der Optimierungsmaßnahmen fällt überaus positiv aus. „Neben den erzielten Einsparungen können die Systemtemperaturen der Heizungsanlagen abgesenkt werden. Das erlaubt den Einsatz von erneuerbaren Energien, selbst bei Altbauten“, so Hander. Nach den sehr guten Erfahrungen mit dem Projekt plant Heimstaden, weitere Objekte, die Zentralheizungen besitzen und vor 1995 errichtet wurden, mit dem hydraulischen Abgleich von myWarm zu optimieren. „Wir versuchen aus den Bestandsobjekten das Beste herauszuholen und unseren Mieterinnen und Mietern höchstmöglichen Komfort zu bieten. Der hydraulische Abgleich ist ein wichtiger Baustein in diesem Konzept“, fasst Hander zusammen.



Falco Hander, Team Leader
Energy Management bei
Heimstaden

Foto: Julia Rinnhofer
www.heimstaden.com/de

Georg Dutzi

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
