

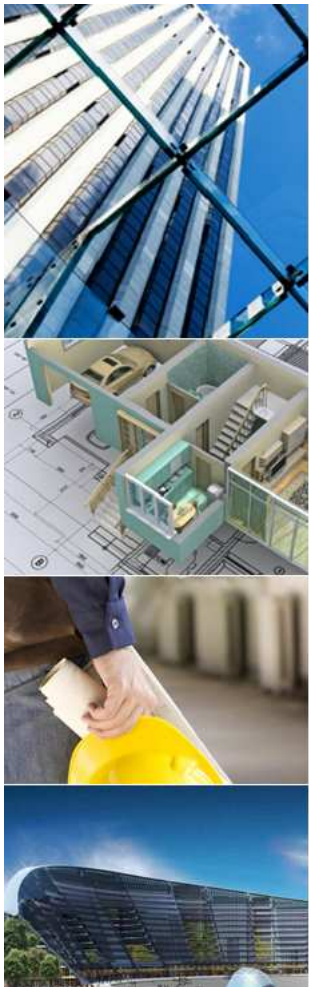
Krone gebäudemanagement und technologie gmbh

Mit ALFA® Energiereserven erschließen –
aktuelle Strategien der
Wohnungsunternehmen

Thema:

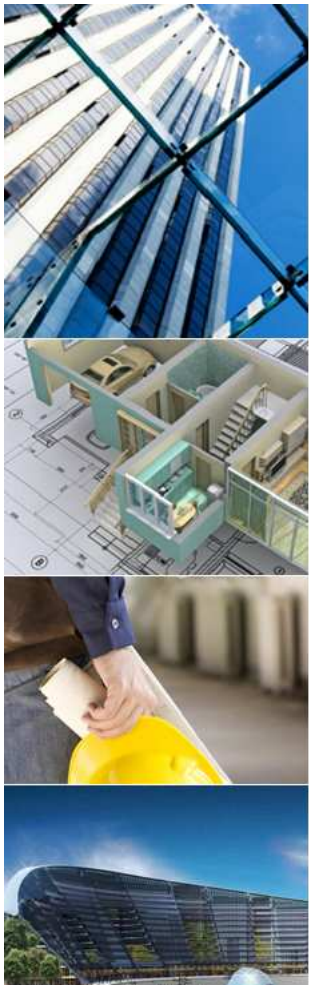
**Optimierte Wartung und Betriebsführung
als geringinvestive Maßnahme zur
Steigerung der Energieeffizienz ©**

Agenda – Optimierte Wartung und Betriebsführung als geringinvestive Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz ©



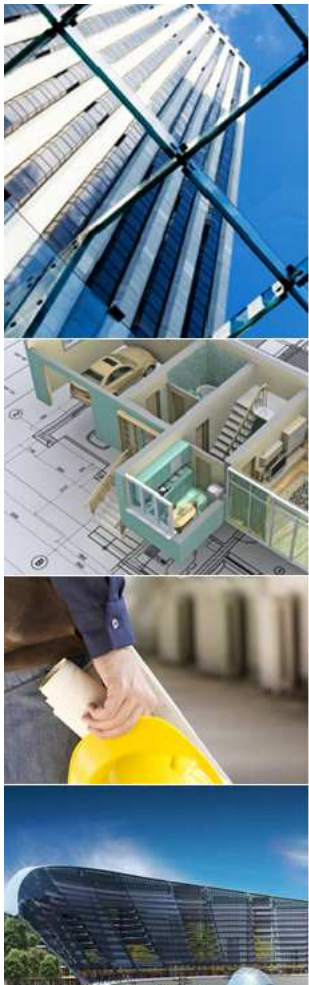
- **Krone gt** – wichtige Daten und Kennzahlen
- **Ausgangssituation:** strukturelle Probleme & Angebotslücke im Markt
- **Probleme & Grenzen der „klassischen“ Wartung** im Hinblick auf Anlageneffizienz
- **„Optimierte Wartung und Betriebsführung“** als Lösungsansatz
- **Umsetzung** der „optimierten Wartung und Betriebsführung“– erste konkrete Ideen & Ansätze
- **Vorteile & Nutzen** für Wohnungsunternehmen

Krone gt – wichtige Daten & Kennzahlen



- Historie: **erworben und umfirmiert** zur Krone gebäudemanagement und technologie gmbh am 24.09.1999 (Vorläufergesellschaft HGS GmbH)
- Dienstleister im Bereich Gebäudetechnik mit **Schwerpunkten Heizung, Sanitär & Lüftung**
- Konzentration auf **gewerbliche Auftraggeber**
- **Mitarbeiter: 70**
- **Einsatzort:** Berlin und Umgebung
- **Umsatz:** 8 Mio.€ (2014)
- **Aktuelle Geschäftsfelder:**
 - Objektgeschäft (Instandhaltung und Wartung)
 - Projektgeschäft (energetische Sanierungen / Wohnungssanierungen)

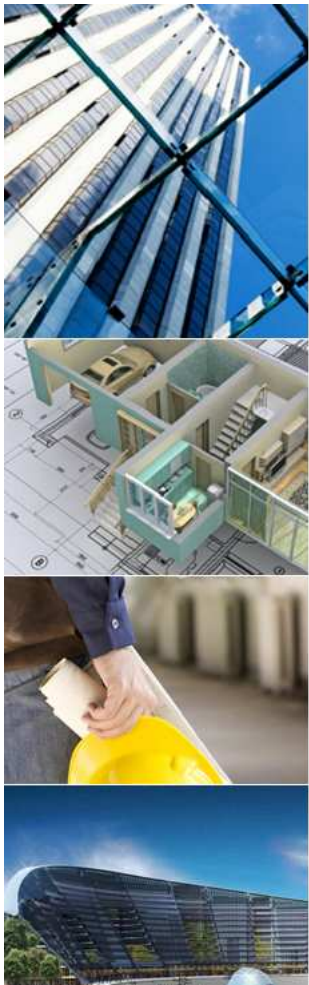
Ausgangssituation – Strukturelle Probleme & Angebotslücke im Markt (1)



Energieoptimierung häufig nur sekundär im Fokus:

- Energiesparen ist zwar im Fokus vieler Wohnungsunternehmen, aber da man selbst nur indirekt an Einspareffekten partizipieren kann, z. B. durch bessere Vermietbarkeit der Objekte, sind entsprechende Aktivitäten nur sekundär im Fokus.
- In Anbetracht steigender Energiekosten und Effizienzstandards wird dem Thema „Energieoptimierung“ eine zunehmend steigende Bedeutung zukommen.

Ausgangssituation – Strukturelle Probleme & Angebotslücke im Markt (2)



Marktseitig besteht eine „Angebotslücke“

- Angebots- oder Leistungslücke zwischen Herstellern von heizungstechnischen Komponenten und einem **effizienten Anlagenbetrieb**
 - (klassische) Wartungsarbeiten richten sich in der Regel auf eine reine Kessel- oder Brennerwartung, unter dem Gesichtspunkt der „Betriebssicherheit“
 - Daher werden häufig nur gravierende technische Mängel behoben – eine Optimierung der Anlage, wird in den seltensten Fällen durchgeführt
- **FAZIT:** Ein zukünftiges, „qualifiziertes“ bzw. „ganzheitliches“ **Wartungskonzept** sollte neben der Betriebssicherheit und auch die Anlagen-Effizienz sicherstellen bzw. kontinuierlich verbessern.

Probleme & Grenzen der „klassischen“ Wartung im Hinblick auf Energieeffizienz



Nur Betriebssicherheit im Fokus:

- Betriebssicherheit vs. Anlageneffizienz oder gar –Optimierung

Kostendruck vs. Investitionen in Anlageneffizienz:

- erst wenn die Anlage nicht mehr läuft, wird repariert!

Unverständliches Wartungs- bzw. Mängelprotokoll:

- technische Verständnis häufig nicht mehr vorhanden
- Zusammenhang zwischen technischen Mangel und Anlageneffizienz fehlt

Die Investitionsentscheidung liegt beim Eigentümer/Verwalter:

- Wartungsfirma kann auf technische Mängel hinweisen bzw. Optimierungsvorschläge unterbreiten, aber letztlich entscheidet der Verwalter/Eigentümer.

„Optimierte Wartung und Betriebsführung“ als Lösungsansatz ©



Nur ein „**ganzheitlicher-qualitativer Ansatz**“ führt zum Ziel:

Eine ganzheitliche, strukturierte und ineinandergreifende Kombination aus Anlagenanalyse, Optimierungsmaßnahmen und Anlagenbetrieb führt zur



Quelle: Esser, Zarl, Dreger (Techem) ©

Beziehungsdreieck zwischen
Anlagenbetreiber, Messdienst
und Wartungsfirma:

Wohnungsunternehmen



Umsetzung der „Optimierten Wartung & Betriebsführung“ – erste konkrete Ideen & Ansätze / Teil 1



(1) Grobanalyse mit Darstellung des Einsparpotentials

- Benchmark-Analyse & Bestandsanalyse
- Standardisierte Anlagenprotokolle für optimale Transparenz
- Definition des zu sammelnden Informationsumfangs

(2) Einrichtung von geeigneter Messtechnik als Grundlage für Analysen unter Einbeziehung des Messdienstunternehmens

- kontinuierliche Erhebung Anlagendaten als Basis für die Betriebsoptimierung
- Liegenschaften mit WMZ (HZG und WW) ausgestattet sein

(3) Feinanalyse nach ALFA-Standard

- Auswertung Daten mit dem Ziel, Auffälligkeiten zu identifizieren
- Bewertung Auffälligkeiten, um Maßnahmenplan zu erstellen

Quelle: ALFA- Dokumentation ©

Umsetzung der „Optimierten Wartung & Betriebsführung“ – erste konkrete Ideen & Ansätze / Teil 2



(4) Optional: Einbeziehung Planer und Industriepartner

(5) Vorschlag gering-investiver Optimierungsmaßnahmen und Umsetzung

Primär seitig:

- Heizung: Prüfung Kessel, Pumpen, Regelventile etc.
- Warmwasser: Prüfung Regelung, Speichergröße (evtl. Abschaltung Speicher) etc.

Sekundär seitig:

- Heizung: Isolierung, Hydraulischer Abgleich Stränge / Heizkörper
- Warmwasser: Isolierung, Hydraulischer Abgleich WWB; evtl. Austausch Zirkulationspumpen (Hocheffizienz~)

(5) Durchführung einer qualifizierten Wartung

(6) Erfolgskontrolle in Form einer jährlichen Auswertung

- Bsp.: Anlagen-Jahreswirkungsgrad

Quelle: „ALFA“ Dokumentation ©

Vorteile & Nutzen für Wohnungsunternehmen



(1) Höhere Attraktivität der Immobilie:

- Niedrigere Betriebskosten
- Sicherung der Vermietbarkeit
- Minderung der Mieterfluktuation, zufriedenerer Mieter
- Spielraum bei der Kaltmiete

(2) Bessere energetische Einstufung des Wohnobjekts

(3) Jährliches Anlagencontrolling

(4) Längere Lebensdauer der Anlagenkomponenten, damit mittelfristig geringere Reparaturkosten (Wartung ist vorbeugende Instandhaltung!)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Krone gebäudemanagement und technologie gmbh
Cottbusser Platz 34 | 12627 Berlin

Tel.: (030) 99 29 35 – 0 | Fax: (030) 99 29 35 - 20
e-mail: info@kronegt.de | web: www.kronegt.de

