

Kosten sparen durch richtiges Heizungs-Management

Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland wird zur Wärmebereitstellung in Gebäuden genutzt. Von diesem Drittel sind 80 Prozent der Wärmenachfrage aktuell über fossile Energieträger gedeckt. Der Krieg in der Ukraine hat zusätzlich zu den Erfordernissen zur Bekämpfung des Klimawandels deutlich gemacht, wie abhängig Deutschland von Energieimporten ist. Die Bundesregierung versucht über Anpassungen der Gesetzgebung dem entgegen zu wirken. Vor diesem Hintergrund ist auch die Pflicht zum hydraulischen Abgleich zu verstehen.

Warum ein hydraulischer Abgleich sinnvoll ist

Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle Räume eines Gebäudes mit der benötigten Wärmemenge versorgt werden. Vereinfacht gesagt werden bei einer nicht hydraulisch abgeglichenen Anlage die Räume, die am weitesten von der Heizung entfernt sind, mit zu wenig Wärme versorgt, während nahegelegene Räume mit Wärme überversorgt werden.

Diese Ungleichverteilung führt in der Praxis dazu, dass die Heizungsanlage so verwendet wird, dass in dem am schwersten zu beheizenden Raum die gewünschte Raumtemperatur erreicht wird. Infolgedessen ist die zur Verfügung stehende, abrufbare Wärmemenge in den übrigen Räumen über dem eigentlichen Bedarf, sodass daraus ein erhöhter Verbrauch der ganzen Heizungsanlage resultiert. Darum bietet eine hydraulische

Eine stichprobenartige Überprüfung der Raumheizflächen genügt nicht mehr.

Abgeglichenen Heizungsanlage im Betrieb die folgenden Vorteile:

- ▶ Reduzierung des Energieverbrauchs.
- ▶ Reduzierung der Energiekosten um fünf bis 15 Prozent.
- ▶ Reduzierung des CO₂ Ausstoßes.
- ▶ Alle Räume werden gleichmäßig warm.
- ▶ Erfüllung gesetzlicher Vorgaben ab dem 30. September 2023.
- ▶ Einordnung des Gebäudes in bessere Energieeffizienzklasse (wenn die Einsparung ausreichend ist).
- ▶ Beitrag zum gesellschaftlichen Ziel Kampf gegen den Klimawandel mit vergleichbar geringen Investitionskosten.
- ▶ Fließgeräusche können reduziert werden, was den Wohnkomfort für die Bewohner verbessert.

Die bisherige gesetzliche Regelung im Überblick

Bereits seit langer Zeit gehört der hydraulische Abgleich zu den Aufgaben, die bei einem Austausch der Heizungsanlage oder bei Arbeiten, die zu einer Veränderung der Volumenströme geführt haben, durchgeführt werden mussten.

Beispielhaft kann hierzu die DIN 18380 Absatz 3.1.1 der Vergabe- und Vertragsordnung Teil C

(VOB/C) genannt werden: „Bauteile von Heizungsanlagen und Wassererwärmungsanlagen sind so aufeinander abzustimmen, dass die geforderte Leistung erbracht [...] wird.“

Anlagen können aber nur dann die geforderte Leistung erbringen und nicht mehr Energie verbrauchen als zur bestimmungsmäßigen Nutzung erforderlich ist, wenn die gesamte Anlage hydraulisch abgeglichen ist.

Neue Pflichten für die Immobilien-Eigentümer

In der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen vom 23. September 2022 (EnSimiMaV) wird festgesetzt, dass in Gebäuden, in denen Erdgas zur Wärmeerzeugung genutzt wird, eine Heizungsprüfung durchzuführen und gegebenenfalls die Heizungsanlage zu optimieren ist. Gemäß EnSimiMaV sind des Weiteren nun in allen Gebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten die Gaszentralheizungssysteme hydraulisch bis zum 30. September 2023 abzugleichen. Dies gilt auch für Blockheizkraftwerke, die mit Erdgas betrieben werden. Aus dieser Verordnung lässt sich auch die Pflicht für Gebäude mit der Nutzung vollstationärer Pflege und Betreutem Wohnen ableiten.

Ausnahmen von der gesetzlichen Regel

Ausgenommen von dieser Vorgabe sind Gebäude, in denen das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde. Ein Nachweis hierzu muss vorhanden sein. Ebenfalls aus- ➔



DOWNLOAD
Weitere Beiträge zum Thema Wirtschaftlichkeit in der Pflege sowie ausführliche Marktanalysen finden Abonnenten unter careinvest-online.net/management-analysen



BETREIBEN.
PLANEN.
INVESTIEREN.

20. und 21. Juni 2023 im Estrel Hotel Berlin

www.expo-living.care



Highlights (u. a.)

Digitalisierung, AAL und Telematikinfrastruktur: Fit für die Welt von morgen

Panel-Diskussion: Neue Baukultur in der Altenhilfe

Zukunft der Pflegeversicherung: Welche Strukturen sind nötig?

Energie, Tarif, Personalbemessung: Auswirkungen auf die Vergütung

Stationäre Pflege gestalten: Wie das Pflegeheim der Zukunft aussieht



veranstaltungen@vincentz.net



+49 511 9910 - 175

Powered by **Altenheim** und **CARE INVEST**



→ genommen sind Gebäude, in denen innerhalb der nächsten sechs Monate umfassende die Energieeffizienz betreffende Sanierungen vorgenommen werden.

Der Nachweis, dass ein hydraulischer Abgleich an der Heizungsanlage vorgenommen wurde, ist jeweils durch eine schriftliche Dokumentation zu führen. Eine stichprobenartige Überprüfung der Raumheizflächen durch schlichtes Ansehen genügt den Anforderungen der EnSimiMaV nicht und ist aus fachmännischer Sicht auch nicht vertretbar, um den hydraulischen Abgleich nachzuweisen.

Durch Studien wurde festgestellt, dass in einem Großteil des Gebäudebestands bisher kein hydraulischer Abgleich vorgenommen wurde oder nicht ausreichend schriftlich dokumentiert ist. Insbesondere bei älteren Bestandsgebäuden ist aufgrund der gewachsenen Historie der Heizungsanlagen davon auszugehen, dass bei Teilerneuerungen und Reparaturarbeiten der hydraulische Abgleich, sofern er vorhanden war, nicht wieder angepasst durchgeführt

worden ist. Dies trifft auf bisher circa 86 Prozent der von unserem Unternehmen untersuchten Fälle zu.

So gelingt die praktische Umsetzung des Abgleichs

Aus der gesetzlichen Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich lässt sich ein entsprechender Bedarf an Fachunternehmen ableiten, die den Abgleich durchführen sollen. Die bisherigen Marktbefragungen haben jedoch ergeben, dass ein mit der Wartung der Heizung beauftragtes Unternehmen die dem hydraulischen Abgleich zu Grunde liegenden Berechnungen meist nicht durchführen kann oder eine solch aufwendige Berechnung nicht durchführen und fachgerecht dokumentieren möchte.

Die Schwierigkeit der Berechnungen für Bestandsgebäude liegt vor allem an der meist nicht vorhandenen Dokumentation, mit der die erforderliche Heizlastberechnung und die Ermittlung des Druckverlustes des Rohrnetzes durchgeführt werden könnte. Es hat sich als vorteilhaft erwiesen, dass der Heizungsinstallateur, der das Gebäude bei

GASTAUTOR
dieses Beitrags
ist Peer Pleyers,
Wirtschaftsingenieur
bei der Soleo GmbH
in Düsseldorf.

Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten betreut, auch für die im Nachgang an die Berechnungen zum hydraulischen Abgleich nötigen Arbeiten beauftragt wird. Unter Umständen kann es dann dazu kommen, dass bestimmte Bauteile der Heizungsanlage ausgetauscht werden müssen. Als Beispiel hierzu ist die Nachrüstung von voreinstellbaren Ventilen an Heizkörpern zu nennen, die bei Modellen älteren Baujahrs oft nicht vorhanden sind.

Bei älteren Gebäuden drohen höhere Kosten

Für die Eigentümer der Immobilie ergibt sich nun das Problem der Pflicht der Umsetzung bei der nicht Verfügbarkeit der Leistung auf dem Markt.

Hierzu hat Soleo ein deutschlandweit zulässiges anzuwendendes Konzept für Bestandsimmobilien entwickelt, das die Eigentümer in die Lage versetzt, bis zum Stichtag am 30. September 2023 die Kapazität auf dem deutschen Markt hierzu abzurufen und spezielle Anforderungen an die Dokumentation nach EnSimiMaV zu erfüllen.

Karriere

► **PATRICK NEBEL** ist neues Mitglied des Projekt- und Transaktionsmanagementteams des Hamburger Beratungsunternehmens Die Immobilien Partner (DIMP). Das Hamburger Unternehmen baut damit sein Dienstleistungsportfolio vor allem im Bereich Health Care & Social Investment weiter aus. Nebel wird gemeinsam mit Kristin Helmreich, Director Health Care & Social Investment, die Transaktionsprozesse sowohl auf der Immobilienseite als auch im M&A Bereich für Betreiber und Generalmieter begleiten.

► **BÄRBEL SACKMANN** und Udo Wankelmuth übernehmen als Doppelspitze im Vorstand die Leitung der Caritas Konstanz. Der bisherige Vorstandssprecher des Wohlfahrtsverbandes, Andreas Hoffmann, geht nach elf Jahren an der Caritas-Spitze in den Ruhestand. Neben Hoffmann verlässt auch Matthias Ehret nach 15 Jahren Vorstandschaft das Gremium. Er übernimmt auf eigenen Wunsch die Geschäftsführung einer national tätigen Stiftung, die sich jungen Menschen widmet. Wankelmuth war bisher Geschäftsführer der Caritas-Fachklinik Haus Feldberg. Sackmann stand an der Spitze der Caritas-Altenhilfe.

► **NORMANN SAWALLICH** ist beim Pflegeheiminvestor und Bestandhalter Cureus als Leiter des Controlling-Teams verpflichtet. Er unterstützt CFO Oliver Sturhahn, der diese Stelle bisher interimistisch innehatte. Sawallich kommt von der SGS Holding Deutschland. Dort war er seit 2017 als Controlling Manager unter anderem für das Planungs- und Berichtswesen zuständig.

► **TOM DICKMANN** hat die Leitung des Instituts für Soziale Berufe (IFSB) mit Sitz in Ravensburg übernommen. Er tritt die Nachfolge von Prof. Dr. Florian Kluger an, der als Geschäftsführer und Stiftungsvorstand aus Kloster Hegne in Allensbach am Bodensee wechselt.

► **NICOLE LÖHR** ist zum dritten Vorstandsmitglied der Vertreterversammlung der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen gewählt worden. Löhr ergänzt den KVN-Vorstand um den Vorstandsvorsitzenden Mark Barjenbruch und den stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Thorsten Schmidt.



MEHR KARRIERE-NEWS
www.careinvest-online.net

Die Kosten für die Berechnungen zum hydraulischen Abgleich unterscheiden sich je nach Komplexität des Gebäudes. Marktabfragen haben Angebote zwischen 6.200 Euro und 10.000 Euro netto für das folgende Leistungspaket ergeben (Basisobjekt mit 6.000 Quadratmeter BGF):

- Bestandsaufnahme vor Ort.
- Berechnung und Dokumentation.
- Bestandsdokumentation der Heizkörper und Thermostate.
- Rohrnetzberechnung.
- Übergabe der Dokumente an das ausführende Unternehmen.
- Prüfung und Ausstellung des Nachweises.

Die Kosten, die für den Heizungsinstallateur vor Ort fällig werden, unterscheiden sich von Gebäude zu Gebäude. Auch erforderliche Nachrüstungen am Wärmeverteilnetz können nicht pauschal abgeschätzt werden. Bei älteren Gebäuden ist jedoch mit höheren Kosten zu rechnen.

Ausblick auf weitere regulatorische Eingriffe

Vor dem Hintergrund der Konzeption zur Umsetzung 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024 (Stand 14. Juli 2022) ist die Investition in die Heizungsanlage in Form eines hydraulischen Abgleichs differenziert zu



„Die Schwierigkeiten der Berechnungen für Bestandsgebäude liegen meist in der nicht vorhandenen Dokumentation.“

Peer Pleyers, Soleo

betrachten. Demnach ist der Einbau von Heizungsanlagen, die mit weniger als 65 Prozent erneuerbaren Energien, gemäß der Definition im Konzept, betrieben werden, nicht mehr zulässig. Der entsprechende Gesetzesentwurf ist dem Wirtschaftsministerium nach jedoch noch nicht final abgestimmt. Unter Umständen macht es deshalb Sinn, den Austausch abgängiger Heizungsanlagen vorzuziehen, um gleichzeitig mit dieser Investition die Pflicht zur Ausführung des hydraulischen Abgleichs zu erfüllen. ┘

Das Wesentliche ...

... aus der Pflegewirtschaft – exklusiv für Sie!

Mit CARE INVEST sind Sie jederzeit vollumfänglich über das aktuelle Marktgeschehen informiert. Diese Vorteile bietet Ihnen unser Abonnement:

- Mit dem tagesaktuellen CARE INVEST Newsflash erhalten Sie wichtige Nachrichten direkt per Mail.
- Vertiefende Hintergrundinformationen erhalten Sie mit der 14-tägig erscheinenden Print-Ausgabe.
- Aktuelle Marktdaten und Statistiken finden Sie auf CARE INVEST Online.
- Ihr digitales Abo können Sie jederzeit Geräteunabhängig, lesen, suchen und per PDF teilen.

Kontakt: T +49 6123-9238-253
Mail: service@vincentz.net

 / CAREINVEST

 / Gruppe: CARE INVEST

Die nächste Ausgabe erscheint am 5. Mai 2023

Impressum

CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE

www.careinvest-online.net

Verlag:

Vincentz Network GmbH & Co. KG
Plathnerstr. 4c, 30175 Hannover
T +49 511 9910-000

Ust.-ID-Nr. DE 115699828

Das gesamte Angebot des Verlagsbereiches Altenhilfe finden Sie auf vincentz.de

Chefredaktion (v.i.s.d.P.):

Matthias Ehbrecht (eh)
T +49 511 9910-190, F +49 511 9910-119
matthias.ehbrecht@vincentz.net

Redaktion:

Michael Schlenke (msc)
T +49 511 9910-126
michael.schlenke@vincentz.net

Redaktionsassistent:

Andrea Hübener-Fietje
T +49 511 9910-195
andrea.huebener@vincentz.net

Verlagsleitung:

Dr. Dominik Wagemann (dw)
T +49 511 9910-101
dominik.wagemann@vincentz.net

Medienproduktion:

Nathalie Heuer (Teamleitung)
Birgit Seesing (Artdirection)
Nadja Twarloh, Nicole Unger (Layout)

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Einholung des Abdruckrechtes für dem Verlag eingesandte Fotos obliegt dem Einsender.

Überarbeitungen und Kürzungen eingesandter Beiträge liegen im Ermessen der Redaktion.

Beiträge, die mit vollem Namen oder auch mit Kurzzeichnung des Autors gezeichnet sind, stellen die Meinung des Autors, nicht unbedingt auch der Redaktion dar. Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Warenbezeichnungen und Handelsnamen in dieser Zeitschrift berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Namen ohne weiteres von jedermann benutzt werden dürfen. Vielmehr handelt es sich häufig um geschützte, eingetragene Warenzeichen.

Anzeigenleitung:

Stefan Wattendorff, T +49 511 9910-150,
stefan.wattendorff@vincentz.net

Beratung Geschäftsanzeigen:

Vera Rupnow, T +49 511 9910-154
vera.rupnow@vincentz.net

Gültige Anzeigenpreisliste:

Nr. 17, Preisstand 1.1.2023.
Die Media-Daten sind zu finden unter
media.vincentz.de

Abo/Leserservice:

T +49 6123 9238-258, F +49 6123 9238-249
service@vincentz.net

Der Brancheninformationsdienst CARE INVEST erscheint 14-tägig, 26 Ausgaben pro Jahr im Kombinationsangebot print und digital. Zugang zum digitalen Angebot unter careinvest-digital.net.

Abonnementpreis 759 Euro pro Jahr.

Der Abonnementpreis beinhaltet den freien Zugang zu dem Internetangebot auf careinvest-online.net und Volltextversionen der täglichen CARE INVEST-News Flashes.

Jeder weitere Zugang zu dem Online-Angebot von CARE INVEST kostet 85 Euro pro Jahr.

Alle Preise sind inkl. MwSt. und Versand.
Preisstand 1.8.2022.

Bei vorzeitiger Abbestellung anteilige Rückerstattung der Jahrespreise.

Bei höherer Gewalt keine Lieferpflicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Hannover

Druck: Johnen-druck GmbH & Co. KG, Bernkastel-Kues

© Vincentz Network GmbH & Co. KG
ISSN 1868-1786