wohnen

5.26

Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern

Schwerpunkt

Einfach Bauen

60 Jahre WohWi im Dialog



116. Jahrgang

Früher erkennen, gezielter handeln dank digitalem Heizungskeller von Immoconn

Ein digitaler Kurs für Prozesse und Gebäudebetrieb bei der Baugesellschaft München-Land



Foto: © Alexander Bernhard



Karl Scheinhardt, Geschäftsführer der Baugesellschaft München-Land Foto: BML

Die Baugesellschaft München-Land (BML) ist ein kommunales Wohnungsbauunternehmen im Landkreis München mit 30 Gesellschaftern, darunter der Landkreis München, die Kreissparkasse München-Starnberg-Ebersberg, der Bezirk Oberbayern und 27 Kommunen. Die 1953 gegründete BML besitzt oder verwaltet rund 4.000 Wohnungen in etwa 165 Objekten mit rund 230.000 Quadratmetern Heizfläche. Die Wärmeversorgung verteilt sich vorrangig auf Geothermie, Gas, Fernwärme und Holzpellets.

Digitalisierung folgt bei der BML einem festen Fahrplan. Geschäftsführer Karl Scheinhardt sieht auch die Heizungsanlagen in diesem Entwicklungspfad: „Wir digitalisieren dort, wo es im Alltag einen konkreten Unterschied macht. Bei den Heizungsanlagen heißt das: schneller erkennen, gezielter reagieren und den Betrieb Schritt für Schritt besser steuern."

Vor der Zusammenarbeit mit Immoconn fehlte der BML ein unmittelbarer Blick auf den Zustand ihrer Heizungsanlagen: Störungen wurden meist erst durch Mieterhinweise sichtbar, eine organisierte Notfallbereitschaft gab es nicht, Heizungsdaten lagen nur indirekt vor, etwa über Wartungsrechnungen. Ziel der ersten Phase: Transparenz über alle Anlagen, frühzeitige Störungserkennung und nachvollziehbare Temperaturverläufe. In Phase zwei sollen gemeinsam mit den Wartungsfirmen die Notfallbereitschaft verbessert und die Anlagen optimiert werden, um nach der zweiten Heizperiode belastbare Aussagen zu Energieeinsparung und CO_2-Reduktion treffen zu können.

Ende 2024 verglich die BML mehrere Marktangebote. Bei Immoconn überzeugten das übersichtliche Dashboard, die einfache Bedienlogik und die Praxisnähe der Lösung ebenso wie ein professioneller, kundenorientierter Vorlauf. Die Installation verlief reibungslos und termingerecht, auch den laufenden fachlichen Austausch bewertet die BML als echten Mehrwert.

Im Alltag nutzt das Team heute vor allem die Störmeldungen und den direkten Abruf der Sensordaten. Karl Scheinhardt formuliert den praktischen Mehrwert: „Für uns zählt vor allem, dass wir dank Immoconn schneller handlungsfähig sind. Jede Störmeldung, die uns früher erreicht, hilft uns dabei, Abläufe besser zu organisieren und Probleme möglichst zu beheben."

Langfristig verbindet die BML mit Immoconn drei Erwartungen: geringere Kosten, weniger CO_2-Ausstoß und eine Störungsbeseitigung, bevor Mieterinnen und Mieter etwas davon bemerken. Künftig soll das System auch auf fremdverwaltete Bestände ausgeweitet werden. Karl Scheinhardt: „Wenn wir Transparenz, Reaktionsfähigkeit und technische Optimierung zusammenbringen, entsteht daraus ein echter Hebel für unseren Bestand. Genau darin sehen wir den Wert von Immoconn, für unsere Prozesse, für unsere Klimaziele und für die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter."

www.immoconn.com