

Unternehmensprofil mit Referenzen



Wann: Startup aus Berlin; Gründung Mitte 2011
Wer: Menschen mit langjähriger Erfahrung durch Kundenbeziehung in Handwerks-, Kommunikations-, Immobilien-, Sanierungs- und Energiefragen
Wie: ganzheitliches Serviceangebot (wirtschaftlich, ökologisch, technisch/handwerklich) für Eigentümer und Verwalter von Immobilien.
Was: Beratung&Planung, Wissenstransfer, Schnittstellenkoordination und Prozessverantwortung bei Gebäudesanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Einsatz von Erneuerbaren Energien.
Mit wem: großes, regionales Netzwerk aus Wissenschaftlern, Architekten, Ingenieuren, Handwerkern, Immobilien- und Finanzfachleuten.

Atum Immobilienmanagement GmbH

Sitz

EUREF Campus 7-8
10829 Berlin

Handelsregister

Amtsgericht
Charlottenburg
HRB 131882 B

Steuernummer

29/212/37480

Umsatzsteuer-ID-Nummer:

DE 276013965

Geschäftsführer:

Benjamin Holtz

Unser Versprechen

Atum ist ein Beratungs- und Planungsunternehmen für Immobilienverwaltungen und -eigentümer. Dabei unterstützen wir auch Handwerksbetriebe und Ingenieurbüros in der energetischen Planung und Baubegleitung. Der Mehrwert unseres Tuns für unsere Kunden besteht darin, durch Energieeffizienz und Erneuerbarer Energien (EEEE) Kosten einzusparen, schadenfrei Bauen & Sanieren zu können und für einen nachhaltigen, zukunftssicheren und behaglichen Gebäudebetrieb zu sorgen.

Das Angebot

Unsere umfassende Gebäudeanalyse, die zielsichere Sanierungsstrategie einschließlich einer professionellen Baubegleitung garantieren eine Wertschöpfung für den Kunden, die von einem qualitätsorientierten, ganzheitlichen Servicegedanken getragen wird.

Sowohl Maßnahmen im Bereich der Energieeffizienz (Dämmkonzepte, Luftdichtheits- und Lüftungskonzepte), als auch Konzepte zur Wärme- und Stromversorgung durch Erneuerbare Energien werden zu einer umfassenden, grünen Strategie verbunden.

Die Strategie baut auf folgender Priorisierung auf: So viel wie möglich Energie am Gebäude durch Energieeffizienz einsparen. Dann den verbleibenden Energiebedarf möglichst vollständig mit Erneuerbarer Energie decken. Dazu werden alle Maßnahmen zu den Gebäudedämmstoffen und der Gebäudetechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung) neben technischen und bauphysikalischen Aspekten vor allem von ihrer wirtschaftlichen Seite betrachtet. Durch unser breites Atum-Netzwerk aus Energieexperten im Bereich des Handwerks, Architekten & Ingenieuren führen wir Sanierungen nach unseren Atum-Grundsätzen vollständig aus einer Hand durch.

Auszug aus laufenden Projekten 2019

Oktober 2017 bis heute: „*Vom Konzept bis zur Umsetzung der Energetischen Sanierung*“ eines Wohngebäudes mit 1.200 qm in Berlin-Pankow

- Von der Königstadt Brack Hausverwaltung wurde die Atum beauftragt, ein umfangreiches Sanierungskonzept für eine WEG zu erstellen und Fördermittel für die Beratung (Vor-Ort-Beratung BMWi) und die Projektumsetzung (KfW) zu akquirieren
- Die Atum erarbeitete einen Sanierungsfahrplan in 4 Stufen nach den Bestimmungen des Bundesministeriums und beriet die WEG in 2 WEG Versammlungen dazu direkt
- Basierend auf der Beratung entschied sich die WEG dazu, eine neue Heizungsanlage zu installieren und die Kellerdecke zu dämmen. Die Atum soll demnach auch die Umsetzung der Maßnahme als Projektverantwortliche begleiten.
- Aktuell wird ein KfW Förderdarlehen in Höhe von 320 T € von der Atum beantragt
- Umsetzung aus einer Hand: Beauftragung von Atum Partnern wie Fa. MSB (Kellerdecke) bzw. Fa. Gutmaier (Heizung)

Seit Anfang des Jahres: „*Energieversorgungskonzepte für die Wohnungswirtschaft für unterschiedliche Kunden bzw. Liegenschaften*“

- Hier werden zunächst die Energiebedarfe von Strom und Wärme der Liegenschaften durch Gebäudesimulationen genau bestimmt. Hier ist entscheidend, zu welcher Jahreszeit welche Energiemengen benötigt werden (Jahresdauerlinie)
- Basierend darauf werden Energieanlagen (in Kaskade) konfiguriert und deren Wirtschaftlichkeit berechnet. Z.B. Anlagen aus BHKW, Spitzenlast und Photovoltaik.
- Die Simulation und eine passende Anlagenkaskade ist das Fundament für ein lukratives Investment und den energieeffizienten Betrieb der Anlage über Jahrzehnte
- Die Energieversorgungskonzepte werden mit der enisyst GmbH als fester Atum-Partner für den Bereich der Mess-Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR) erarbeitet und im späteren Betrieb der energieeffiziente Betrieb der Anlage gesichert

Auszug aus Projekte 2018 (teilweise noch nicht abgeschlossen)

Während des gesamten Kalenderjahres bis laufend: „**Erstellung von Energieausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude inklusive Heizungscheck**“.

- Von einer Immobilienverwaltung in Berlin ist die Atum damit beauftragt worden, aktuell 25 Energieausweise zu erstellen, um einerseits die Energieeffizienz zu erfassen. Andererseits sollen im Zusammenhang der Energieausweis-Erstellung die Heizungsanlagen der Liegenschaften detailliert erfasst werden. So soll der Teamleitung Energie über den Energieausweis inklusive dem *Atum-Heizungscheck* sinnvolle Sanierungsmaßnahmen der Heizung bestimmt und terminiert werden. Es dient so einem strategischen, technisch / wirtschaftlichen Portfolio-Management der Verwaltung.

Februar bis April: „*Neue Energieversorgung mit Sektorkopplung*“ eines Bürokomplexes mit 17.000 qm in Berlin-Friedrichshain der S IMMO Germany GmbH

- 11.600 qm Brutto-Geschossfläche im Bestand und 5.500 qm Büro-Neubau
- Beauftragung eines Unternehmens aus der Berliner Wohnungswirtschaft zur Beratung und Erstellung eines Energie-Versorgungskonzeptes für Bestand und Neubau
- Zentrale Idee Atum: Kopplung eines BHKWs (mit hohen Systemtemperaturen für den Bestand) mit Wärmepumpen (für niedrige Systemtemperaturen im Neubau)
- Durch Stromproduktion und -verbrauch an Ort und Stelle u.a. durch Wärmepumpen wird die relativ niedrige Einspeisevergütung bei BHKWs kompensiert
- Angebotsabgabe zur Umsetzung des Konzeptes der Atum mit den beiden Netzwerkpartnern: Naturstrom AG als Contractor und enisyst GmbH (für eine intelligenten Energieversorgung für das Mieterstromkonzept (MSR))
- Wegen Planungsunsicherheit für den Neubau wurde das Konzept nicht umgesetzt. Vom technischen Asset-Management der S IMMO wurde es jedoch für eine Umsetzung empfohlen.

Januar bis laufend: „*Energieversorgungskonzept evtl. mit Mieterstromankopplung*“ eines Wohngebäudes mit 10.000 qm in Berlin-Kreuzberg für die ACCENTRO AG

- 9.000 qm Bestandsfläche und 1.000 qm Dachaufstockung (Staffelgeschoss)
- **Energie-Versorgungskonzeptes für Bestand / Neubau mit BHKW (Biomethanbeimischung)**
- Es soll ein Betreiberkonzept mit der Naturstrom AG als Atum Partner für die ACCENTRO erarbeitet werden
- Dazu wurden neben einem klassischen Energieliefer-Contracting auch andere Möglichkeiten durch die Atum herausgearbeitet, in denen die ACCENTRO in die Energieanlage investiert und die Naturstrom nur als Pächter der Anlage auftritt (Modell eines *Enabling*).

Klassische Energieberatung:

- Beratung zu Lüftungstechnik, Luftdichtheit und Energieeffizienz
- Fachplanung für eine Fassadensanierung (u.a. Wärmebrückenberechnung)
- Berechnung zum Hydraulischen Abgleich inkl. Heizlastberechnung
- Gebäudebilanzierung nach EnEV 2016 für Bestand / Neubau

Auszug aus Projekten 2017

Juni-August 2017: „*Gutachten zu den Energie-Einspareffekten durch Fassadendämmung*“

- Beauftragung durch eine Berliner Immobilienverwaltung zur Erstellung von 25 Gebäude-Gutachten
- Berechnung der Energie- und Kosteneinsparung durch Heizperioden-Bilanzverfahren bzw. durch vollständige Bilanzierung nach DIN 4108
- Ergebnisse:
 - ➔ Gesamt-Einsparung an End- und Primärenergie
 - ➔ Senkung des spezifischen Heizwärmbedarfes pro Wohnfläche

- ➔ Energieverbrauchskosten für die Heizwärme in €/m² und Monat
- Anschließend: Sanierungsbegleitung über Detailplanungen und Projektmanagement
- Begleitung bei öffentlich-rechtlichen Verfahren zur Energetischen Sanierung

August 2016 bis Oktober 2017: „*Vom Konzept bis zur Umsetzung der Energetischen Sanierung*“ eines Wohngebäudes mit 1.200 qm in Berlin-Tempelhof

- BAFA vor Ort Beratung: Umfangreiches Sanierungskonzept (wurde mit 1.100 € vom BAFA gefördert); WEG Beratung zu den Ergebnissen (wurde mit 500 € vom BAFA gefördert) bis zur Förderfähigkeit des Projektes durch die KfW
- Festlegung auf einen Sanierungsfahrplan in zwei Stufen
- Beantragung der KfW Förderdarlehen in Höhe von 400 T € Anfang 2017
- Erstellen eines Lüftungskonzeptes, Wärmebrückenoptimierung (fRSi Berechnung), vollständige hydraulische Berechnung der Heizung
- Beginn der Sanierung (1.Stufe) Mitte 2017: Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Austausch der Fenster, Balkon- und Terrassensanierung, Hydraulischer Abgleich
- Umsetzung aus einer Hand: Beauftragung von Atum Partnern wie Fa. MSB (Fassade), Fa. Gutmaier (Heizung) und Formfenster24 (Fenster)

Auszug aus Projekten 2016

Oktober bis November 2016: „*Technisch/rechtlich Anlagenmanagement - Fernwärme*“ Bürogebäude mit 16.000 m²

- *Kostenoptimierung:* Anschlusswerte überprüft, Grundkosten gesenkt (Einsparung von 1,3 MW und 66 T € netto / Jahr)
- *Vertragsoptimierung:* Anpassung der Wärme-Lieferverträge beim Energieversorger; Verhandlung zur Kostenbeteiligung an der Anlagen-Erneuerung
- *Hydraulische Optimierung:* Trennung von Primär- und Sekundärkreislauf; Austausch der Umwälzpumpen; Hydraulischer Abgleich der Verteilleitungen und Heizkörper
- *Fördergeldmanagement:* Förderung von 30% der Kosten durch das BAFA

Juli 2016: „*Planung einer Zentralheizung – Effizienzoptimierung*“

Wohngebäude in Berlin – Prenzlauer Berg mit 2.500 m²

- Auslegung des Heizkessels; Heizlastberechnung nach DIN 12831
- Auslegung der Heizkörper

Juni 2016: „*Hydraulischer Abgleich mit Modernisierungsankündigung*“

Wohngebäude in Berlin-Kreuzberg mit 2.000 m²

- Hydraulische Berechnung des Gebäudes
- Dämmkonzept: Oberste Geschossdecke und Fassadendämmung mit 10.000 m²
- Mitarbeit zur Mod. Ankündigung nach § 555c BGB: Berechnung der Energie-Einsparungen; Maßnahmenplanung, Kostenermittlung

Januar 2016: „BlowerDoor Messung“

Luftdichtheitsmessung im Auftrag eines Bauträgers in Berlin für eine Liegenschaft mit 62 WE und einer Gesamt-Wohnfläche von 5.500 m². Es wurde der Nachweis für die KfW erbracht. Während des Tests wurde herausgestellt, dass einige Fensteranschlüsse nicht der EnEV (Anforderung von Dauerhafter Luftdichtheit!) genügen.

Auszug aus Projekten 2014 und 2015

Feb. 2015 – Juli 2015: „Dachgeschoßneubau auf Gründerzeitgebäude“

Bauvolumen von 500 T € (KfW 151)

2 Dachgeschosswohnungen mit insgesamt 187 m² Whnfl. in Berlin - Prenzlauer-Berg (Neubau) mit zentralen Lüftungsanlagen, Solarthermie, Wärmebrückenberechnung

- Generalplanung des Bauvorhabens
- EnEV Nachweis, Lüftungs- / Luftdichtheitskonzept, Wärmeversorgung, Dämmkonzept
- Betreuung der KfW Kredite (Fördergeldmanagement)

Aug. 2014 – Jan. 2015: „Technisches Anlagenmanagement“

6 Mehrfamilien-Häuser zwischen 1.200 m² und 6.000 m² Wohnfläche. Technisches Anlagenmanagement von Atum wie folgt:

- 1) Anlagendesign prüfen: Regelung und Art der Kessel, Vor- und Rücklaufemperatur, Anlagendruck über Ausdehnungsgefäße, Abgasverluste, Puffer- und Warmwasserspeicher
- 2) *Vertragspflicht Contractor*: Kesselwartungsintervalle, Abgasmessungen, Laufzeiten, etc.
- 3) *Ordnungsrecht*: Dämmstandart; Umrüstung Umwälzpumpen, etc.
- 4) *Energieeffizienz*: Jahresnutzungsgrad der Kesselanlage
- 5) *Vertragsverhandlung*: Pflichtenheft Contractor, Jahresnutzungsgrad verbessern; Kostenbeteiligung Contractor zur technischen Aktualisierung; Exit-Strategie prüfen

Jan.2014 - ca. Okt. 2014: „Green Asset Management für private Bauherren“

für drei Liegenschaften (LS) in Berlin. Sanierungsvolumen von über 900 T € (KfW 152)
LS 1 in Berlin - Neukölln = 2.000 m² Wohnfläche mit 40 Wohneinheiten; Baujahr 1955
LS 2 in Berlin – Neukölln = 1.300 m² Wohnfläche mit 21 Wohneinheiten; Baujahr 1905
LS in Berlin – Kreuzberg = 800 m² Wohnfläche mit 10 Wohneinheiten; Baujahr 1953

- 1.) IST-Zustand (Gebäudeanalyse): Energiegutachten (sog. *Vor-Ort-Beratung*) nach den Bestimmungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA):
 - Aufnahme des Gebäudes einschließlich Anlagentechnik (IST-Zustand)
 - Aktuelle Energie-Bedarfs-Berechnung
- 2.) SOLL-Zustand (Sanierungsstrategie):
 - Erstellung und Abstimmung von Sanierungsmaßnahmen: Potential zur Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz (EEEE)
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung und Kosten / Nutzen Verhältnis aller Maßnahmen

- Beantragung der KfW Kredite zur Sanierung der Gebäude
 - Kooperation mit der Investitionsbank Berlin (IBB) durch das Programm ENEO
- 3.) Umsetzung (Professionelle Baubegleitung):
- Ausschreibung aller mit dem Eigentümer abgestimmten Maßnahmen
 - Professionelle (Bau-)Begleitung mit Unterstützung der KfW (KfW 431)
 - Beantragung, Betreuung und Abwicklung der KfW Kredite
 - Baudokumentation als Hausakte für den Eigentümer
 - Ausstellen der Energieausweise

Jan. 2013 – Juni 2014: „Vom Altbau zum Niedrigst-Energie-Gebäude“

Sanierungsvolumen von 400 T € (KfW 151)

EFH in Potsdam = 240 m² Wohnfläche; Baujahr 1938

1.) Sanierungsstrategie

- Ganzheitliche Energieberatung (Bauherr) und energetische Fachplanung für ein beteiligtes Architekturbüro
- EEEE: Wärmeerzeugung ohne Einsatz fossiler Energien. Einsatz einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Solarthermie und Energie-Langzeit-Erdspeicher

2.) Umsetzung (Professionelle Baubegleitung)

- TGA Planung
- Planung der Luftdichtheitsebene
- Prüfung der Luftdichtheit durch BlowerDoor (baubegleitend)
- Detaillierter Wärmebrückennachweis

Juli. 2013 – Sep. 2014: „Vom 50-er Jahre Altbau zum Grünen Mietshaus im Schwarzwald“

Sanierungsvolumen von 470 T € (KfW-Programme 152, 159, 431,167)

MFH in Villingen / Schwarzwald = 780 m²; Baujahr 1956

1.) Investitionsberatung zur Energetischen Sanierung

- IST-Ertragsberechnung bei Vermietung des Gebäudes
- Strategie zur Ertragssteigerung (durch Dachgeschossausbau, Solarthermie, Kaltmietenanhebung)
- Erfüllung der Nachrüstverpflichtung der ENEC 2014 (Nachrüsten eines Gastkessels und Dämmung des obersten Gebäudeabschlusses)
- Aufstellen einer Darlehensstruktur über die KfW (siehe oben)
- Übergabe der vollständiger Sanierungsstrategie an ein örtliches Architekturbüro

2.) Professionelle Baubegleitung

- Berechnung der Heizlast, Auslegung der Heizkörper, Hydraulischer Abgleich
- Luftdichtheitsprüfung

3.) Inneneinrichtung

- Küchenplanung

Auszug aus Projekte 2012 und 2013

März. 2013 – Aug. 2013: „Energieeinsparcontracting“

Für ein Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft in Leipzig werden Strategien zu 3 Mehrfamilien-Häusern (zwischen 600 m² und 1.200 m² Wohnfläche) entwickelt. Dazu kommt ein technisches Anlagenmanagement von Atum wie folgt zum Tragen:

- 1) Anlagendesign prüfen: Regelung und Art der Kessel, Vor- und Rücklaufemperatur, Anlagendruck über Ausdehnungsgefäße, Abgasverluste, Puffer- und Warmwasserspeicher
- 2) *Vertragspflicht Contractor*: Kesselwartungsintervalle, Abgasmessungen, Laufzeiten, etc.
- 3) *Ordnungsrecht*: Dämmstandart; Umrüstung Umwälzpumpen, etc.
- 4) *Energieeffizienz*: Jahresnutzungsgrad der Kesselanlage
- 5) *Vertragsverhandlung*: Pflichtenheft Contractor, Jahresnutzungsgrad verbessern; Kostenbeteiligung Contractor zur technischen Aktualisierung; Exit-Strategie prüfen

Jan. 2013 - April 2013: „Technisches Anlagenmanagement für die Immobilienwirtschaft“

Größenordnung insgesamt: 32.000 m² beheizte Wohnfläche:

MFH (Berlin-Friedrichshain): 1.593,09 m² Wohnfläche

MFH (Berlin-Neukölln): 1.778,43 m² Wohnfläche

MFH (Berlin-Wedding): 3.346,22 m² Wohnfläche

Analyse und Umsetzung:

- Heizungscheck: Energetische Optimierung der Heizungsanlagen zur Wärmeerzeugung, -speicherung, -verteilung und -übertragung)
Umstieg auf Brennwerttechnik
Hydraulischer Abgleich bei allen Gebäuden
- Energie-Verkaufsberatung:
Prüfung von Wärmeliefer-Contracting-Verträgen (Überschlägige Energie-Verbrauchs-Berechnung, Prüfung der Fernwärme-Anschlusswerte, Kostenkalkulation)
- Verhandlung mit dem Contractor über Wärmelieferverträge

Feb.2012 - Aug.2012: Energetisch / handwerkliche Baubegleitung zur Vollmodernisierung von Altbauwohnungen aus dem Jahr 1900

Bauvolumen von 170 T €

2 Wohnungen = 200 m² in Berlin - Charlottenburg

- Energie- und Schallschutzmaßnahmen
- Einsatz einer ‚Smarten‘ Elektro- und Dateninfrastruktur
- Grundrissplanung von Küchen- und Bädern

Publikation und Vorträge

- Interview im Wirtschaftskurier (Heft 11/2012) über nachhaltige, ‚grüne‘ Immobilien . Hier wurde auf die Notwendigkeit einer umfassenden Immobilien-Betrachtung nach dem Atum-System des „Green Asset Management“.
Siehe dazu auch den Beitrag auf unserem Unternehmens-Blog:
www.atum-e.de/blog_full/items/beitrag-atum-im-wirtschaftskurier-heft-112012.html
- Vortrag bei der Bauhaus.Solar am 14.11.2012 zum Thema: "Green Asset Management - How profitable is an energy efficient renovation?"
Siehe dazu auch den Beitrag auf unserem Unternehmens-Blog:
www.atum-e.de/blog_full/items/nachbetrachtung-der-bauhaussolar-2012.html
- Juli 2012: Vortrag (engl.) zu "Urban Skills and Crafts in times of the Energy Transition"
Veranstaltung: "Green Innovation Networking Forum"
Thema: "Sustainable Infrastructure Innovation"
Ort: Innovation Center for Mobility and Societal Change (InnoZ), Berlin
- Fach-Publikation: „Energetische Sanierung - Potenziale erkennen und nutzen“
Kooperation mit dem Deutschen CleanTech Institut (DCTI)
Rudolf-Müller-Verlag: 177 Seiten (ISBN-10: 3481029888)

Berlin, 14. Mai 2019



Benjamin Holtz

(Atum Immobilienmanagement GmbH)