

## Gebäude/Umfeld

## Wasser- und Wärmezähler: „Mieten statt Nachkauf“ bringt Zukunftssicherheit

Die Ausstattung mit Wasser- und Wärmezählern wird gerade im Geschosswohnungsbau immer umfangreicher. Für eine transparente und umfassende Umlage der dabei entstehenden Kosten auf die Mieter oder Wohnungseigentümer hat WDV/Molliné aus Stuttgart das Modell entwickelt, über einen Eichservice die Eigentumszähler in ein Mietverfahren zu übertragen: Wurden die Bestandszähler vom Eigentümer oder Betreiber noch gekauft, sind die neuen Zähler mit dem turnusmäßig notwendigen Austausch Bestandteil des Eichservice-Vertrages, die Kosten damit ohne gesonderte Mieterzustimmung umzulegen.

Wenn Energiepreise und Arbeitslöhne so deutlich steigen wie in den vergangenen Jahren, steigen in der Folge zwangsläufig auch die Neben- und Betriebskosten für Immobilien. Der in diesem Kontext geprägte Begriff von der „zweiten Miete“ umschreibt den Stellenwert, den die Nebenkosten für die Mieter mittlerweile haben. Entsprechend häufig wird bei Miet- und Eigentumswohnungen generell darum gestritten, was unter der Überschrift „Betriebskosten“ alles abgerechnet werden darf – und wie belastbar die Datenbasis dafür ist.

Daraus ergibt sich fast zwangsläufig, dass auch die Wasser- und Heizkostenabrechnung zu einem häufigen Diskussionspunkt wird: Das subjektiv wahrgenommene Verbrauchsverhalten und die objektiv belegbaren Messdaten sind oft zu unterschiedlich. Im Ergebnis zweifelt dann der Rechnungsempfänger beispielsweise die Korrektheit der Messung an oder zumindest den durch die Verbrauchsdatenerfassung entstandenen Kostenanteil.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft wie private Immobilienbetreiber gehen daher zunehmend dazu über, die „systemrelevanten“ Messeinrichtungen und den dahinter stehenden Ablese- und Abrechnungsprozess zu professionalisieren: Die Wasser- und Wärmezähler werden nicht mehr gekauft, sondern nur noch gemietet (mittlerweile schon etwa 75 Prozent), und die Abrechnung erfolgt direkt beispielsweise über Anbieter wie das Stuttgarter Unternehmen WDV/Molliné, das seit Jahren im Markt qualitativ hochwertiger Wasser- und Wärmezähler einen anerkannten Namen hat.

### Aufwand komplett abgedeckt

Die originären Vorteile der Zählermiete im Vergleich zum Zählerkauf sind naheliegend. Durch die Miete wird je nach Objekt Liquidität im vierstelligen Bereich erhalten, und die Mietkosten sind im Gegensatz zum Kaufpreis direkt umzulegen, wenn dies mietvertraglich vereinbart ist. Das gleiche gilt für die Kosten, die durch Installation, Wartung und Ersatz der Zähler nach der Eichfrist sowie den eventuellen Austausch aufgrund eines Defektes entstehen.

Gerade in älteren Bestandsobjekten mit langjährig eigenem Zähler-Bestand kann die Umstellung auf Miete allerdings problematisch werden, wenn über 50 Prozent der Mieter bzw. Wohnungseigentümer der Ankündigung auf Umstellung widersprechen. Dann ist die wirtschaftliche Direktumlage der Kosten nicht machbar. Einen interessanten Ausweg aus dieser Situation bietet WDV/Molliné mit dem so genannten Eichservice. In einem zeitlichen Kontext zum absehbar anstehenden Zählertausch (Wärmezähler alle 5 Jahre, Kaltwasserzähler alle 6 Jahre) wird dabei der Service inklusive Austausch, Prüfung und Wartung der Zähler vereinbart. Voraussetzung dafür ist die erstmalige Investition in die Zähler, also deren Kauf. Alle weiteren Kosten sind dann über die jährliche Wartungsgebühr abgedeckt – der Objektbetreiber gewinnt also zusätzliche Planungssicherheit.

Durch diese Vorgehensweise entfällt die ansonsten beim Umstieg auf ein Zähler-Mietverfahren notwendige Zustimmung der Mieter bzw. der Eigentümer. Der Aufwand kann aber direkt umgelegt werden, da der zeitlich unbefristet abgeschlossene, innerhalb der zulässigen Fristen jedoch kündbare Eichservice einem Wartungsvertrag gleichgestellt ist.

Zusätzlich  
Planungssicherheit



# Wir bringen Ihren Führungsnachwuchs auf Erfolgskurs

Die Initiative „Kieler Immobilien Dialog“ hat sich zur Aufgabe gemacht, den angehenden Management-Nachwuchs der norddeutschen Immobilienwirtschaft über die bestehenden Ausbildungsmöglichkeiten hinaus bestmöglich zu fördern – mit diesem einzigartigen 6-tägigen Nachwuchskräfte-Seminar mit Top-Experten der Immobilienwirtschaft:

- ☪ Vormittags Workshops und Diskussionen mit führenden Referenten der Immobilienbranche
- ☪ Nachmittags Segeln auf der Ostsee mit Profitrainern der Universität Kiel

Eine großartige Chance, Führungskompetenzen zu stärken, vom Know-how der Branchenexperten zu profitieren, neueste Trends kennenzulernen und sich auszutauschen.

**Bewerben Sie sich jetzt für den 1. Kieler Immobilien Dialog vom 18.08. bis 23.08.2013.**

Mehr Informationen und Bewerbungsunterlagen bei Andreas Daferner (Referent Bildung, vnw) unter **040-52 011-218** und Carsten Jeschka (Vertriebsdirektor, Kabel Deutschland) unter **040-63 66-1000** oder **[www.kieler-immobilien-dialog.de](http://www.kieler-immobilien-dialog.de)**

Eine Initiative von:



**Kabel Deutschland**

## Technische Zukunftssicherung

Eine solche Vorgehensweise hat aber nicht nur betriebswirtschaftliche Vorteile für die Investoren bzw. Betreiber der Immobilien. Zugleich bedeutet er ein konkretes Stück Zukunftssicherheit: Zu dem Eich- und/oder Abrechnungsservice gehört generell eine systematische Bestandserfassung. Daraus lässt sich perspektivisch ein Konzept für die Wasser- und Wärmemengenerfassung entwickeln, das deutlich über den konventionellen 1:1-Austausch der Zählereinheiten hinausgeht. So ist beispielsweise die schrittweise Aufrüstung des Objektbestandes von Standard-, Auf- oder -Unterputzzählern bis hin zu funkgestützten Ausführungen (für eine einfache Auslesung im Walk by-Verfahren) denkbar. Gleiches gilt für die Montage von MBUS- oder KNX-Varianten, die weitergehend in eine Gebäudeleittechnik integriert werden können. Gerade solche Ausführungen dürften mittelfristig immer mehr an Bedeutung gewinnen, denn sie unterstützen beispielsweise Wohnungsbau- oder Betreibergesellschaften durch die umfassende Datenbasis und deren permanente Aktualisierung beim Aufbau eines Energiemanagements über den gesamten Gebäudebestand hinweg.

## Abwicklung durch Fachhandwerk

Für die Wohnungs- und Betreibergesellschaften hat das Mietservice-Modell den Vorteil, dass die Abwicklung komplett beim qualifizierten Fachhandwerk als direkter Partner des Diensteanbieters liegt. Frank Molliné, geschäftsführender Inhaber des Familienunternehmens: „Nur über geschulte Fachhandwerker vor Ort kann sichergestellt werden, dass von der Bestandsaufnahme der Trinkwasser-Installationen und Wärmeverteilung über den Austausch der Wasser- oder Wärmehähler bis zur Betreuung der Liegenschaften das Qualitätsniveau durchgängig gewährleistet ist.“ Denn sowohl eventuelle Schwierigkeiten beim Austausch als auch nicht hinreichend belastbare Messergebnisse sind für die Betreiber der Objekte bekanntlich immer sofort ein Problem, wenn es an die Abrechnung der Nebenkosten geht.

Der Mietservice von WDV/Molliné ist daher auch als Fachhandwerker-Modell aufgebaut: Die Preiskalkulation und das Angebot erfolgen durch den Fachhandwerker, der vielleicht schon seit Jahren Vertragspartner des Immobilienbetreibers ist. Gleiches gilt, wenn später die Montage der Zähler sowie Wartungs- oder Serviceeinsätze anstehen. Die Abwicklung mit Bestellung und Lieferung der Zähler sowie die Abrechnung an den Hausbesitzer oder Verwalter, aber auch die Übernahme der Montagerechnung des Handwerks liegt wiederum in den Händen von WDV/Molliné.

Diese klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten sorgt für eine reibungslose Abwicklung und für Transparenz. Gleichzeitig werden der Hausverwalter bzw. Immobilienbetreiber und das Fachhandwerk von administrativen Aufgaben entlastet. Auf Wunsch geht das bis zur direkten Abrechnung der Verbrauchskosten durch den Diensteanbieter. In diesem Fall stellt der Immobilienbetreiber die Objektdaten mit Mieter- und Verbrauchskosteninformationen über das Internet-Portal des Anbieters bereit. Zu den Daten gehören unter anderem die bemessungsfähige Wohnungsgröße oder deren Lage im Objekt, der Anteil von Gemeinflächen oder die Bezugskosten für Brennstoffe. Die Zusendung der Abrechnungen durch WDV/Molliné erfolgt vorab in Form manipulationssicherer PDF-Files sowie im Original per Postzustellung. Die eigentliche Abrechnung geschieht dann direkt zwischen Objektbetreiber und Mietern.

In jedem Fall bleibt also der Fachhandwerker vor Ort für die Hausverwaltung bzw. den Immobilienbetreiber wie für den Serviceanbieter der erste Ansprechpartner. Das sichert flexible Einsätze auch bei Anlagenerweiterungen oder -veränderungen und macht die Wasser- und Wärmemengenerfassung fast zwangsläufig zu einem integralen Bestandteil der Haustechnik. Darüber hinaus sorgt diese Vorgehensweise für hohe Effizienz in der Abwicklung – und gibt zugleich dem kompletten Prozess aus Mengenerfassung und -abrechnung ein persönliches, vertrauenswürdiges Gesicht.

Red.

Klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten

Weitere Infos unter [www.molline.de](http://www.molline.de)