

Energie / Umwelt

Fünf Höfe München: Komplexe Abrechnungsanforderungen von Kalt- und Warmwasser, Kälte und Wärme rechtssicher gelöst.

Nur wenige Gehminuten entfernt von Münchens Marienplatz, Odeonsplatz und Viktualienmarkt liegt das CityQuartier Fünf Höfe. Unter einem Dach sind auf 17.000 qm Fläche die renommierte Hypo-Kunsthalle, rund 60 Shops, Dutzende Cafés und Restaurants sowie nochmal 27.500 qm Büro- & Wohnfläche. Hinter den Kulissen wird es aber erst richtig spannend: Dann nämlich, wenn bei dem neobarocken, rundum sanierten Altbaukomplex aus mehreren Gebäuden die Verbräuche von Kalt- und Warmwasser sowie Kälte und Wärme korrekt auf die einzelnen Parteien verteilt werden müssen. Um dies rechtssicher durchzuführen, bedarf es einer sehr umfänglichen Aufnahme und Dokumentation des weit verzweigten und nicht immer leicht nachzuvollziehenden gewachsenen Verteilsystems.



Fünf Höfe München, fast 45.000 qm Fläche mit unterschiedlicher Nutzung.

Die Kalorimeta AG & Co. KG (Kalo) hat in den Fünf Höfe 218 Kaltwasserzähler, 75 Warmwasserzähler, 115 Kältemengenzähler und 233 Wärmemengenzähler als Funkzähler neuesten Standards einbauen lassen, um eine korrekte und rechtssichere Abrechnung für 120 Nutzer erstellen zu können. Auch die Büros und Wohnungen werden mit abgerechnet. Hierfür musste eine kleinere Anzahl mit zusätzlichen 32 Funkheizkostenverteiltern ausgestattet werden. Notwendig machte diese Unterverteilung die Struktur der Wohn- und Gewerbeflächen; insbesondere dann, wenn zum Beispiel eine Gewerbefläche neu aufgeteilt, zusammengelegt oder auf mehrere Nutzer verteilt wurde.

Sichere Abrechnung für 120 Nutzer

Die Menge der abzulesenden Zähler war allerdings nicht das Herausforderndste, was das CityQuartier angeht, wie Jörg Kensicki, Gruppenleiter bei Kalo und verantwortlich für die Außendienstinspektion, erzählt: „Die Verteilungsführung ist sehr unübersichtlich, da es sich um einen gewachsenen Bestand handelt, der mittlerweile komplett saniert wurde. Das bedeutet: Kaum eine Verteilung lässt sich sichtbar von der Heizzentrale lückenlos bis zum letzten Heizkörper zurückverfolgen. Da sie unter Putz sind, kann man häufig nur erahnen, ob sich in der Wand vielleicht noch eine Abzweigung verbirgt. Dies muss dann durch aufwendige Temperaturmessungen mit Thermobildkamera und die Abschaltung anderer Leitungen überprüft und nachvollzogen werden. In solchen gewachsenen Anlagen gibt es im Regelfall keine Unterlagen, in denen alle Leitungsänderungen der letzten Jahre dokumentiert sind.“ Gerade die vielen Anpassungen an wechselnde Gewerbeflächen und Umbauten in den vergangenen Jahren hatten diese Neuaufnahme so schwierig gemacht. Andere Messdienstleister sind an dieser zeitintensiven Aufgabe gescheitert; die genannten Herausforderungen und die Kälteabrechnung bereiteten ihnen Schwierigkeiten. „Es ist äußerst komplex, die Verbräuche korrekt zu berechnen. Dafür muss man sich viel Zeit nehmen und sich intensiv mit dem Objekt beschäftigen. Eine korrekte Abrechnung ist nur dann möglich, wenn das Objekt vollumfänglich erfasst und detailgetreu nachvollzogen und dokumentiert wurde“, führt Kensicki aus. Daher habe Kalo eine umfangreiche Dokumentation erstellt.

Verteilungen neu kartiert



Ein sich stetig wandelndes Gewerbeobjekt, wie die Fünf Höfe, mit einem wechselnden Flächenangebot erzwingt ein Abrechnungssystem, das diesen Vorgaben gerecht wird. Fotos Kalo

Ausgestattet sind die Fünf Höfe nun mit dem aktuellsten Funkstandard kaloBLUE. Das Besondere: Das AMR (Automatic Meter Reading)-System ermöglicht es ständig auf die Daten zuzugreifen und sie aufgrund des Funkstandards per Knopfdruck von der Kalo Zentrale in Hamburg auszulesen, ohne Technikräume, Wohnungen oder Gewerbeflächen betreten zu müssen. Die zeitlich flexible Auslesung erleichtert das Handling und erlaubt auch eine unterjährige Verbrauchsabrechnung, beispielsweise bei Mieter- oder Pächterwechsel. Zusätzlich sind mit diesem System keine Terminabsprachen und Verbrauchsschätzungen notwendig, damit sorgt die Lösung für Zeit- und Kosteneinsparungen. Selbstverständlich erfolgt die Datenübertragung aller Parameter verschlüsselt und absolut sicher.

Dahinter verbirgt sich eine vollautomatische digitale Auslesung. Das System verfügt über eine selbstüberwachende Fehlererkennung und ist OMS (Open Metering System)-vorbereitet. Der Zählalgorithmus sorgt dafür, dass die Verbrauchsdatenerfassung auch bei hohen Sommertemperaturen nicht beeinflusst wird. kaloBLUE ist eine äußerst zukunftsfähige Abrechnungslösung, die auch für kommende Anforderungen gewappnet ist. Zudem erleichtert sie die Anpassung in einem sich stetig wandelnden Gewerbeobjekt mit Flächenerweiterungen oder -verkleinerungen, und die Abstimmung zwischen Abrechnungsunternehmen

und kaufmännischer Verwaltung. Diese wird bei den Fünf Höfe von der B&L Real Estate GmbH (B&L Gruppe) übernommen. Die bundesweit tätige B&L Gruppe verfügt über jahrzehntelange Erfahrung mit eigenen Gewerbeobjekten und hat seit 2012 auch Fremdanlagen in der Verwaltung. Die Zusammenarbeit mit Kalo ist eng und gewachsen, wie Markus Grabau, Technischer Objektmanager bei B&L, erklärt. „In den Jahren unserer Zusammenarbeit haben wir Kalo sehr zu schätzen gelernt: Das Unternehmen ist ein zuverlässiger Partner in der Objektbetreuung, gerade auch bei so komplexen Anforderungen, wie wir sie hier bei den Fünf Höfen vorfinden.“ Die Zufriedenheit in der Zusammenarbeit gilt auf beiden Seiten: „Gerade in so einem Objekt sind die Erfahrung des Partners und eine enge Abstimmung bei Nutzungsänderungen zwischen den Beteiligten absolut notwendig, um die Herausforderungen gemeinsam und einwandfrei zu meistern“, ergänzt Frank Erdmann, bei Kalo für die Großkundenbetreuung zuständig.

jahrzehntelange Erfahrung

Michaela Gnann

Über KALO:

Die KALORIMETA AG & CO. KG (KALO) bietet einheitliche vernetzte Infrastruktur für Messdienstleistungen und intelligente Analyse- und Abrechnungslösungen in der Immobilienwirtschaft. Im Unternehmensverbund mit der URBANA Energietechnik AG & Co. KG optimiert KALO die Energieversorgung von Gebäuden in Deutschland mit klimaintelligenten Anwendungen. Das innovative Angebot von KALO und URBANA umfasst die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse, die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten sowie die Planung und Installation einer zukunftsweisenden, dezentralen Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft und im Gewerbe, die effiziente Anlagenbetriebsführung und die Versorgung mit Mieterstrom. Zu den weiteren Leistungen gehören die Legionellenprüfung des Trinkwassers, der rechtssichere Rauchwarnmelderservice, die Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung sowie die Übernahme des gesamten debitorischen und kreditorischen Zahlungsmanagements der Kunden, inklusive Mahnwesen und Inkasso.

KALO und URBANA setzen zur Steigerung der Transparenz, Energieeffizienz und Sicherheit über 10 Millionen eigene Messgeräte und Rauchwarnmelder ein und erstellen schnelle, rechtskonforme Abrechnungen für 1,5 Millionen Wohnungen. Deutschlandweit werden zudem mehr als 150.000 Wohnungen sowie 600 kommunale und gewerbliche Objekte aus 1.100 eigenen Heizwerken und Heizzentralen sowie über 50 Blockheizkraftwerken versorgt. Die Verfügbarkeit und Qualität werden von 1.700 Mitarbeitern im Innen- und Außendienst täglich sichergestellt. www.kalo.de

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN
PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>