

SANITÄR & HEIZUNGS-

REPORT

DAS SHK-MAGAZIN

Krammer Verlag • Düsseldorf AG • G 19094

Allmess MietService und Eichaustausch!



DAS erfolgreiche Konzept
der Zukunft für:

- das Fachhandwerk
- den Fachgroßhandel

Report vor Ort:
Vermietung von Wärme- und Wasserzählern

Sonderdruck

Vermietung von Wärme- und Wasserzählern

oder wie für das Handwerk aus einem Einmalgeschäft ein Dauergeschäft werden kann

Herr Schick: Es war im Jahr 2003, als Herr Rappold als Vertreter der Firma Allmess an uns herantrat mit der Maßgabe, in einem größeren Gebäude die bestehenden Wasserzähler auszutauschen, und zwar mit einem für uns damals neuen System, dem Allmess MietService. Die Lieferung der Zähler sollte wie üblich über unseren Sanitärgrößhandel erfolgen, die Abrechnung und die Bezahlung aber über die Firma Allmess. Ich muss gestehen, ich war erst einmal etwas skeptisch, weil ich zum damaligen Zeitpunkt davon noch nichts gehört hatte. Das war alles sehr neu, hatte aber einen sehr guten Hintergrund.

C.-P. Weide: Herr Rappold, Sie waren sozusagen als Erster am Projekt. Es ist eine auch für heutige Verhältnisse sehr moderne Wärme- und Wasserverbrauchsmessanlage installiert worden. Wie kam es dazu, dass dieses Objekt Athlon-Place in der jetzt bestehenden technischen Ausrüstung so installiert wurde?

W. Rappold: Athlon-Place selbst ist eine Anlage mit mehreren Häusern mit ca. 450 Wohneinheiten und liegt in unmittelbarer Nähe des Messegeländes und einiger Großbanken und nur wenige Kilometer vom Frankfurter Flughafen entfernt. Man musste davon ausgehen, dass die zukünftigen Mieter aus beruflichen Gründen nur schwer erreichbar sein würden, daher war ein Ablesesystem für den Wasser- und Wärmebereich erforderlich, das ein Betreten der Wohnungen zum Zweck der Ablesung nicht notwendig macht. Wir konnten die Planer von Hochtief und den Objektbetreuer für die Heizungsanlage, die Firma Schöhl, schnell davon überzeugen, dass eine kabelgebundene Fernanzeige mit je zwei Wasserzählern und einem Wärmezähler pro Wohnung aufgrund der Kabelverlegungsmöglich-

Stellvertretend für das deutsche SHK-Handwerk berichtet an dieser Stelle Herr Schick, Inhaber der Installationsfirma Leichum, Frankfurt / Main, von seinen Erfahrungen mit dem Allmess-MietService-Konzept am Beispiel des Projektes Athlon-Place in Frankfurt.



Bild 1 • Frankfurter Wohnanlage Athlon-Place mit 450 Wohneinheiten

keit die optimale Lösung darstellen würde. Das Allmess-M-Bus-System erfüllte alle Anforderungen bestens und arbeitet bis heute einwandfrei.

C.P. Weide: Eine für den damaligen Zeitpunkt sehr moderne Lösung und aufgrund der soliden Kabelverbindungen auch heute noch höchst optimal, weil sicher. Ein weiterer wichtiger Aspekt scheint mir zu sein, dass die meßtechnische Ausstattung nicht von dem Unternehmen geliefert wurde, das dann die jährlichen Heiz- und Wasserkostenabrechnungen erstellt. Wie das?

W. Rappold: Das ist nicht ungewöhnlich und kommt immer häufiger vor. Besonders dann, wenn es bei größeren Objekten auf die Fachkompetenz der ausgewählten Herstellerfirmen und auf die ausführenden Fachhandwerksunternehmen ankommt, also hier Allmess und die Firmen Calor für den Sanitär- und Schöhl für den

Heizungsbereich. Die Frage, wer die technische Wartung einerseits und die Heiz- und Wasserkostenabrechnung andererseits durchführt, wird oft auch erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden, wie auch in diesem Fall.

C.P. Weide: Dann ging dieses Objekt in die Nutzung, und es kam das entscheidende 5. Jahr, in dem der Eich-austausch durchgeführt werden musste. Und nun trat etwas ganz interessantes ein: Der Eich-austausch dieser Messgeräte wurde nicht durch die Abrechnungsfirma durchgeführt, wie das in anderen Fällen ja häufig der Fall ist, sondern durch die Firma Leichum. Herr Rappold, was war der Grund, damals mit dem Allmess MietService an die Firma Leichum heranzutreten?

W. Rappold: Vor etwa 6 Jahren war die Anmietung von Messgeräten im Objekt Athlon-Place schon einmal

Thema, wurde aber aufgrund von damals wechselnden Zuständigkeiten in der Hausverwaltung nicht realisiert. Durch weitere Eich-austauschtermine kam dann die Anmietung wieder auf den Tisch. Die damalige Verwaltung, Firma RIAG, und die Versammlung der Wohnungseigentümer haben sich durch die stichhaltigen Gründe für die Anmietung über den zuständigen Haustechnik-Servicepartner für Allmess entschieden. Wichtige Pro-Argumente hierfür waren der Mietpreis, dass der Mietver-



Bild 2 + 3 • Allmess-M-BUS-System

trag mit dem Hersteller Allmess direkt abgeschlossen werden kann, die 5jährige Gewährleistung und die Betreuung auch der Verbrauchsmessanlage durch den zuständigen Haustechnik-Fachbetrieb.

C.P. Weide: Herr Schick, nachdem Sie von Herrn Rappold informiert und überzeugt worden waren, konnte der Mietauftrag geholt werden, und es ging dann gleich in die Praxis. Wie haben Sie diese dann erlebt, wie sind Ihre Erfahrungen?



Bild 4 • Erfolgreiches Team (v.l.n.r): Herr Rappold (Allmess-Werksvertreter für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, Herr Schick (Inhaber Installationsfirma Leichum, Ffm.) und Herr Weide (Geschäftsleitung Vertrieb Allmess GmbH, Oldenburg)

Herr Schick: Also dieses Konzept von Seiten Allmess, die Vermietung, die Lieferung der Messgeräte über den Fachgroßhandel, die Abrechnung unserer Kosten über Allmess, das war hervorragend, das hat gut geklappt. Irgendwelche Verbesserungen kann ich momentan gar nicht erkennen.

C.P. Weide: Herr Schick, Sie sagten schon, dass Sie mit dieser Verwaltung mit der Vermietung von Messgeräten angefangen haben und dass dann plötzlich mehr Aufträge entstanden sind. Jetzt rein im Bereich der Vermietung, oder hat es auch schon andere Service-Aufträge gegeben, die Sie vorher nicht gehabt haben?

Herr Schick: Ja, durch unsere Tätigkeit des Zähleraustausches und da die ganze Maßnahme gut funktioniert hat, sind wir natürlich weiter im Gespräch geblieben und sind auch von der Hausverwaltung in anderen Liegenschaften zum Einsatz gekommen.

C.P. Weide: Es ist hier gemeinsam gelungen, ein Objekt für das Handwerk zu sichern, indem nicht nur die Erstinstallation ausgeführt wurde, wie das auch für technisch qualifizierte Installationen gar nicht anders geht, sondern auch die laufenden periodischen Eichaustauschinstallationen. Und das in einem Objekt von sehr interessanten Dimensionen!

Herr Schick: Aber man hat ja nicht immer so große Objekte und sollte dabei die kleineren nicht vergessen.

C.P. Weide: Richtig, Herr Schick. Wir von Allmess akzeptieren auch Kleinstobjekte, wie z.B. ein Dreifamilienhaus für den MietService, weil sich die Heizkostenverordnung mit ihrer Pflicht zur Verbrauchsabrechnung auch auf solche Kleinstobjekte erstreckt. Und nach dem Motto „Kleinvieh macht auch Mist“ sind viele solcher Kleinobjekte ebenfalls willkommen.

Herr Schick: Gerade die Vermietung von Wasserzählern hat mich jetzt auch veranlasst, bei zwei kleineren Objekten dem Hausbesitzer die Miete anzubieten. Und jeder Handwerker kann ja mal in seine eigene Kasse gucken, was er drin hat, ob er nicht diese Zähler auch selbst vermieten kann. Wenn die Beträge nicht so hoch sind, kann er das durchaus selbst verdienen.

C.P. Weide: Wir von Allmess haben prinzipiell nichts dagegen, wenn ein Installateur auch mal selbst vermieten möchte, wenn er also auch bereit ist, das wirtschaftliche Risiko zu tragen. Wir helfen ihm dann auch in solchen Fällen mit Formularberatung; wir haben ja alles fix und fertig, was man dazu braucht. Wir haben natürlich in solchen Fällen nur eine große Bitte: Wenn wir dem Fachinstallateur auf diese Art und Weise Hilfe geben, dass er dann auch mit Allmess-Geräten arbeitet.

Daten zum Projekt und den Gesprächspartnern:

Projekt: Athlon-Place
 Baubeginn: 1998/99
 Umfang: 450 Wohnungen
 Generalunternehmer: Hochtief
 Heizungsbau: Fa. Schöhl, Birstein
 Sanitär: Fa. Calor, Framersbach
 Wasser- und Wärmezähler: Fabrikat Allmess
 M-Bus Ausstattung, zentrale Auslesung, Wasserzähler über Wärmezähler an M-Bus-Zentrale gemeldet

Abrechnung: Spezialisierter Abrechnungsanbieter
 Verwaltung: Fa. Riag, Fa. Nymphenburg GmbH, u.a.

1. Eichaustausch: 2003 durch Abrechnungsanbieter, 1. Bauabschnitt, Allmess Zähler in Baden-Württemberg beschafft
2. Eichaustausch: 2004 durch Fa. Leichum Allmess-Zähler über Fachgroßhandel Frankfurt beschafft
2. Bauabschnitt: 150 Wohnungen, 150 Wärmezähler Integral MK MaXX
ca. 300 Wasserzähler UP 6000 MK, M-Bus, u.A.
3. Bauabschnitt: 75 Wohnungen, 75 Wärmezähler Integral MK MaXX,
ca. 150 Wasserzähler UP 6000 MK, M-Bus, u.A.

Ausführende Betreuungsfirma: Leichum Sanitär- + Heizungstechnik GmbH, Leipziger Straße 67, 60487 Frankfurt-Bockenheim. Gegründet um 1900, Inhaber und Geschäftsführer seit 11 Jahren Walter Schick, 19 Mitarbeiter, Schwergewichte: Kundendienst für Hausverwaltungen, Umbauten, Renovierungen, dito im Industriebereich, selektiv im Neubaubereich.

Claus-Peter Weide: Geschäftsleitung Vertrieb Allmess GmbH, Oldenburg i.H.

Werner Rappold: Allmess-Werksvertreter für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland.

Herr Schick: Allmess ist für uns eigentlich schon immer ein Thema gewesen und da uns diese Zähler auch von unserem Großhandel empfohlen wurden, gab's für uns eigentlich gar keine anderen Zähler. Alle anderen Zähleranbieter, die Zähler direkt liefern, lehne ich ab. Es gibt es genug Beispiele in unserem Handwerk, wo wir aufpassen müssen, weil direkt zum Kunden geliefert wird und der Handwerker schraubt nur noch. Das wollen wir absolut nicht, denn wir haben Fachkompetenz erworben durch Ausbildung, Weiterbildung, Schulungen und Praxis. Und deshalb brauchen wir einen Partner der über den Großhandel die Zähler an uns liefert und die Berechnung und Bezahlung ist so, wie mit dem Allmess MietService ja eine ganz hervorragende Sache.

C.P.Weide: Ja, Herr Schick, damit haben Sie eigentlich schon das Schlusswort gesprochen. Ich glaube, dass wir ein höchst interessantes Geschäftsfeld besprochen haben, wo der Handwerker einfach nur richtig kräftig zu packen muss, um etwas für sich daraus zu machen.

Informationen für den Handwerker

Worum geht es?

Die Heizkostenverordnung bestimmt die Verwendung von Verbrauchsmessgeräten für Heizungswärme und Warmwasser. Messgeräte und -systeme können durch Kauf oder durch Anmietung angeschafft werden. Während die Anschaffungskosten per Kauf vom Gebäudeeigentümer zu verauslagen (Investition) und in die Wohnungsmiete einzukalkulieren sind, werden Gerätemieten einmal jährlich im Rahmen der Heiz- und Wasserkostenabrechnung an die Nutzer der Messgeräte – in der Regel die Wohnungsnutzer – weitergereicht. Also: keine Finanzierungsauf-

wendungen für den Gebäudeeigentümer bei der Anmietung!

Gesetzliche Grundlage

Das Eichgesetz bestimmt über den Begriff der „Eichgültigkeit“ die Nutzungsdauer der eichpflichtigen Wärme- und Warmwasserzähler. Sie beträgt jeweils 5 Jahre, für Kaltwasserzähler 6 Jahre. Den Forderungen des Eichgesetzes wird durch einen Austausch der alten gegen neue Messgeräte entsprochen.

Ein gewaltiges Austauschpotential

Bei etwa 36 Millionen installierter Wohnungswasser- und etwa 7,5 Millionen Wärmezähler ist in Deutschland ein riesiges jährliches Austauschpotential entstanden. Der Eich Austausch, das heißt der regelmäßige Austausch der Messgeräte, wird oftmals in einer großen Anzahl von Fällen gar nicht oder erst nach zum Teil jahrelanger Überschreitung der Eichgültigkeitsdauer vorgenommen, weil gute Messgeräte länger funktionieren, als sie eigentlich müssen und sich deswegen keiner darum kümmert.

Ein Geschäftsfeld für das Handwerk

Viele Handwerker sind heute Servicepartner für Haus- und Grundstücksverwaltungen für Heizungs- und Sanitärinstallationen. Sie haben oftmals auch kontinuierlich Wärme- und Wasserzähler geliefert und montiert. Gelingt es dem Handwerker also, die Vermietung von Messgeräten ebenso zu handhaben wie den bisherigen Verkauf, so stünde ihm dieses immense Austauschpotential zu einem Gutteil zur Verfügung.

Allmess MietService

Allmess hat durch die führende Position im dreistufigen Vertrieb und durch selbst in diesen riesigen Austauschmarkt hineingelieferte etwa 11 Millionen Wasserzähler und 1,6 Millionen Wärmezähler 1999 begonnen, ein dreistufig funktionierendes Messgeräte-Vermietungskonzept zu entwickeln und ab 2000 in den Markt eingeführt. Der SHK-Handwerker nimmt hierbei die entscheidende Position ein. Er kalkuliert, bietet an und holt den Auftrag, und auf Basis ei-

nes Vertrages mit Allmess beschafft er die Wärme- und Wasserzähler bei seinem Großhändler und führt die Lieferung und die Montage durch. Nach Abschluss der Arbeiten legt er die Rechnung an Allmess und erhält nach 14 Tagen den Rechnungsbetrag. Allmess als Vertragspartner des Gebäudeeigentümers übernimmt die Finanzierung und trägt das Mietausfallrisiko über 5 Jahre. Der Eich Austausch wird vom selben Installateur rechtzeitig vor Ablauf der Eichgültigkeit durchgeführt.

Die Praxis

Die Größenordnung von Mietobjekten reicht von 2 Wärmezählern und 4 Wasserzählern im Zweifamilienhaus bis zu Wärmezählern in dreistelliger und Wasserzähler in vierstelliger Stückzahl für größere Wohn-, Industrie- und Gewerbekomplexe.

Weitere Informationen über das MietService-Konzept:



Allmess Werksvertretungen

1 Schleswig-Holstein und Hamburg

E. G. Lochmann KG
Industriegebiet Süd
Kisdorfer Weg 19
24568 Kaltenkirchen
Tel. (0 41 91) 9088-0
Fax (0 41 91) 9088-44
lochmann@allmess.de

2 Mecklenburg-Vorpommern

Lochmann und Jacobsen GmbH
Mühlenberg 9
18292 Krakow am See
Tel. (03 84 57) 2 33 77
Fax (03 84 57) 2 33 79
lochmann-jacobsen@allmess.de

3 Bremen und westliches Niedersachsen

Norbert Nowak
Letterhausstr. 62
27755 Delmenhorst
Tel. (0 42 21) 80 22 20
Fax (0 42 21) 80 22 21
nowak@allmess.de

4 Niedersachsen

Andre Böhmke
Industrievertretungen
Drosselweg 4 - Ortsteil Engensen
30938 Burgwedel
Tel. (0 51 39) 8 00 13
Fax (0 51 39) 8 87 89
boehmke@allmess.de

5 Sachsen-Anhalt

Frank Siebenhüner
Industrievertretungen
Ringstraße 25
06526 Sangerhausen
Tel. (0 34 64) 57 69 70
Fax (0 34 64) 57 69 72
siebenhuenner@allmess.de

6 Berlin und Brandenburg

Heino Stauder
Am Pichelssee 57 c
13595 Berlin
Tel. (0 30) 3 62 91 92
Fax (0 30) 3 62 91 93
stauder@allmess.de

7 Nordrhein-Westfalen

(Bergisches Land, Rheinland)
Küppers Industrievertretungen
Raitz-von-Frentz-Str. 6
41352 Korschenbroich
Tel. (0 21 61) 402 98 23
Fax (0 21 61) 402 98 29
kueppers@allmess.de

8 Nordrhein-Westfalen

Friedrich Richmann
Handelsvertretungen
Prinz-Regent-Straße 68 c
44795 Bochum
Tel. (02 34) 777 97-0
Fax (02 34) 777 97-70
richmann@allmess.de

9 Thüringen

Joachim Rückmann
Industrievertretungen
Am Schießstand 29
99102 Erfurt-Niedernissa
Tel. (03 61) 41 19 92
Fax (03 61) 4 21 02 82
rueckmann@allmess.de

10 Sachsen

Industrievertretungen Köhler
Inh. G. Schwalm
Portitzer Winkel 12
04349 Leipzig
Tel. (03 41) 9 21 37 35
Fax (03 41) 9 21 37 36
koehler@allmess.de

11 Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarl.

Prüfer & Rappold GmbH
Bergweg 13 a
61267 Neu Anspach
Tel. (0 60 81) 9 62 91-2
Fax (0 60 81) 9 62 91-4
pruefer-rappold@allmess.de

12 Baden-Württemberg

Friedrich Industrievertretung
Maierackerstraße 13
72108 Rottenburg a. N.
Tel. (0 74 72) 9 63 1-0
Fax (0 74 72) 9 63 1-49
friedrich@allmess.de

13 Bayern (Nord)

Wolfgang Fleischmann
Haustechnische Vertretungen
Steinlachstraße 23
90571 Schwaig
Tel. (09 11) 95 88 87 0
Fax (09 11) 95 88 87 49
fleischmann@allmess.de



Allmess GmbH • Am Voßberg 11 • 23758 Oldenburg i.H. • Tel.: 04361/625-0
Fax: 04361/625-250 • www.allmess.de • info@allmess.de

14 Bayern (Süd)

Wolf Industrievertretung
Landshuter Straße 38
85368 Moosburg
Tel. (0 87 61) 66 86 50
Fax (0 87 61) 66 86 59
wolf@allmess.de