

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 05./06. Mai 2008 in Hamburg
Jürgen Heise, Prokurist Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

SAGA[®] GWG
Mehr Hamburg

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Anlass:

- **Einbaupflicht Rauchwarnmelder (RWM) mit jährlicher Wartung**
- **Ziel der Kostenbegrenzung durch Bündelung mit den jährlichen Ableseterminen HKV/WWZ :**
 - Mindestens kostenneutral für unsere Mieter und uns**
= Kompensation Mehrkosten RWM durch Minderkosten HKV/WWZ
- **Preisabfrage bei den Messdienstfirmen für Komplett-Leistungen HKV/WWZ/RWM**
- **Rauchwarnmelder in den Alternativen:**
 - **Nur Wartung inkl. Batteriewechsel**
 - **Erst-Investition und Wartung**

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Ergebnis:

- **Trotz geringerer Preise für die Basisleistungen HKV/WWZ insgesamt Mehrbelastungen für unsere Mieter: durch die Rauchwarnmelder!**
- **Funkauslesung der Verbrauchswerte als Alternative?**
 - **Hohe Investitionskosten (nicht refinanzierbar)**
 - **Nur teilweiser Entfall von Servicekosten für Ablesung**
- **Entwicklung einer neuen Idee:**
 - **Insourcing des Ablese- und Abrechnungsgeschäftes**

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Die Geschäftsidee:

- **Kostenreduzierung und Komfortsteigerung für Mieter (ohne unrentierliche Investitionskosten für uns):**
 - **Selbstablesung WWZ und elektronischer HKV durch den Mieter ohne Notwendigkeit von Terminabsprachen**
 - **Nach DIN erforderlicher jährlicher Funktionstest Rauchwarnmelder durch Mieter mit Rückmeldeprotokoll**
- **Nutzung Kernkompetenzen in Partnerschaft**
 - **Betriebskostenabrechnung inkl. Heiz/Warmwasserkosten (SAGA GWG)**
 - **Verbrauchsdatenerfassung und Aufbereitung durch Partner mit Erfahrung in Selbstablesesystemen**

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Partner für Selbstablesesysteme:

- **Klassische Messdienstfirmen?**
 - Selbstablesung bisher nicht im Portfolio
 - Stattdessen (teure) Funktechnologie als Strategie
- **Neues Geschäftsfeld für „Spezialisten“?**
 - Bisher nur mit kleinteiligen Kooperationen am Markt
- **Vorhandene Erfahrungen in anderen Branchen?**
 - Energieversorgungsunternehmen mit Direktlieferverträgen zum Endverbraucher (Mieter)

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Rahmenbedingungen:

- **Verlagerung des Funktionstestes RWM auf den Mieter ist rechtlich zulässig. Dokumentation des Testes ist erforderlich (Nachweis im Sinne der Verkehrssicherungspflicht).**
- **RWM muß geeignet sein für Selbsttest durch den Mieter**
 - Prüftaste vom Boden aus bedienbar
 - Stummschaltung bei Fehlalarm
 - Raucheintrittsöffnungen vom Boden aus sichtbar
 - Innenkammer-Eigentest des Gerätes
 - Nicht entnehmbare Batterie mit 10jähriger Lebensdauer, Aktivierung erst bei Montage des RWM
 - Feste Deckenmontage mit Sicherung gegen Entfernen
 - 10 Jahre Garantie inkl. Batterie (integrierte Stromversorgung)
 - Alle Zulassungen und Zertifikate

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Rahmenbedingungen:

- **HKV elektronisch mit digitalem Display:**
 - fortlaufende Verbrauchsanzeige, keine Nullstellung
 - Im Wechsel Anzeige Prüzfiffer zur Plausibilisierung
- **WWZ wie üblich mit fortlaufender Verbrauchsanzeige, Eichintervall 5 Jahre (Austausch Meßkapsel)**
- **HKV elektronisch Austausch nach 10 Jahren**
- **RWM Austausch nach 10 Jahren**

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Rahmenbedingungen:

- **Umrüstung der HKV und WWZ sowie Installation der RWM durch das Partnerunternehmen**
- **Aufbereitete Rückmeldekarten für Verbrauchswerte sowie die Bestätigung des Funktionstestes Rauchwarnmelder**
- **Bei Tausch WWZ (5-jährige Eichfrist) Kontrollablesung aller Erfassungsgeräte und Funktionstest RWM, Zwischenablesungen bei Mieterwechsel, Kontrollen bei Wohnungsbegehungen**

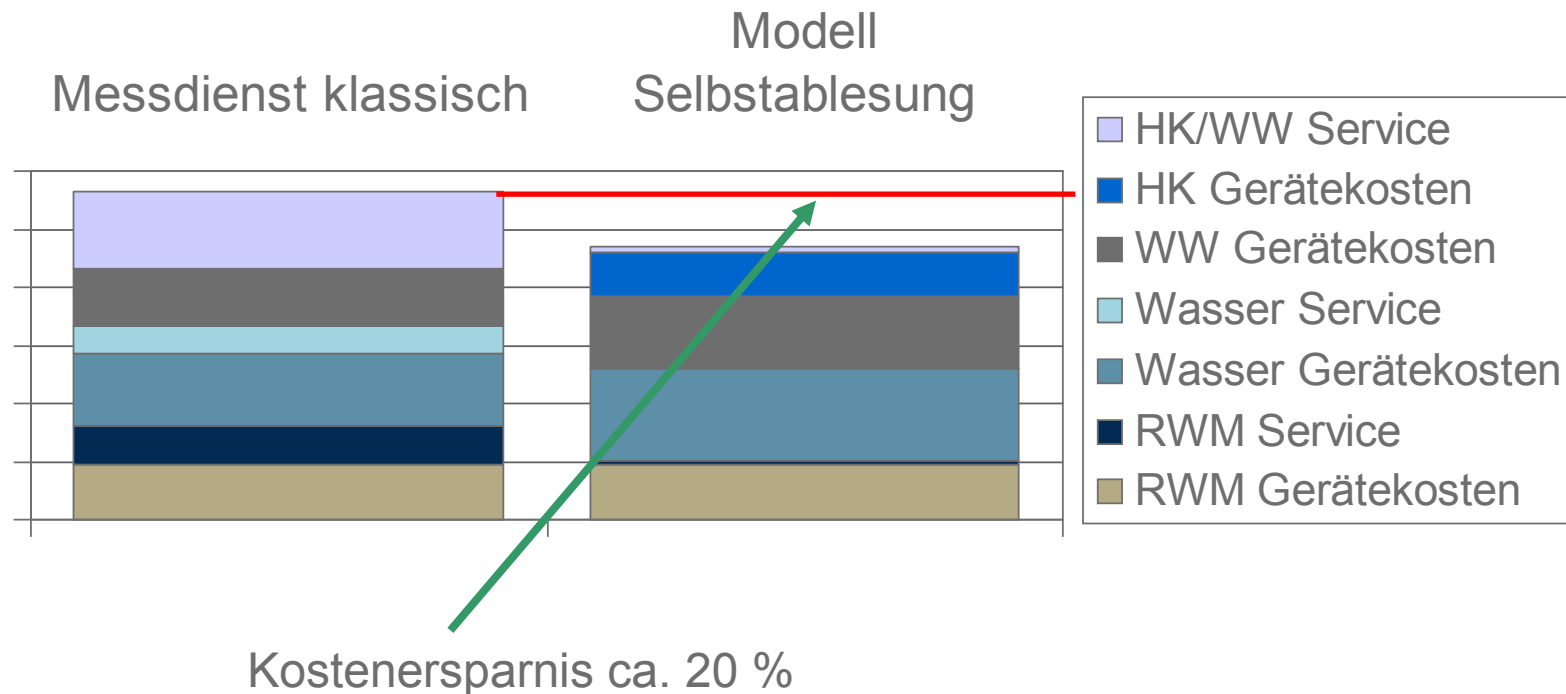
Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Rahmenbedingungen:

- **Annahme: 90 % der Mieter liefern Daten**
- **Verweigerer: Behandlung wie bisher, notfalls Ersatzvornahme bei der RWM-Wartung**
- **Auf Wunsch Drittablesung/Funktionstest durch Partnerunternehmen gegen gesondertes Entgelt.**
- **Bei Behinderungen etc. hilft unser Hauswart (ohne Mehrkosten)**
- **Wiederkehrende Erläuterungen benutzergeführt, mehrsprachig, auch in Piktogramm-Form**

Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

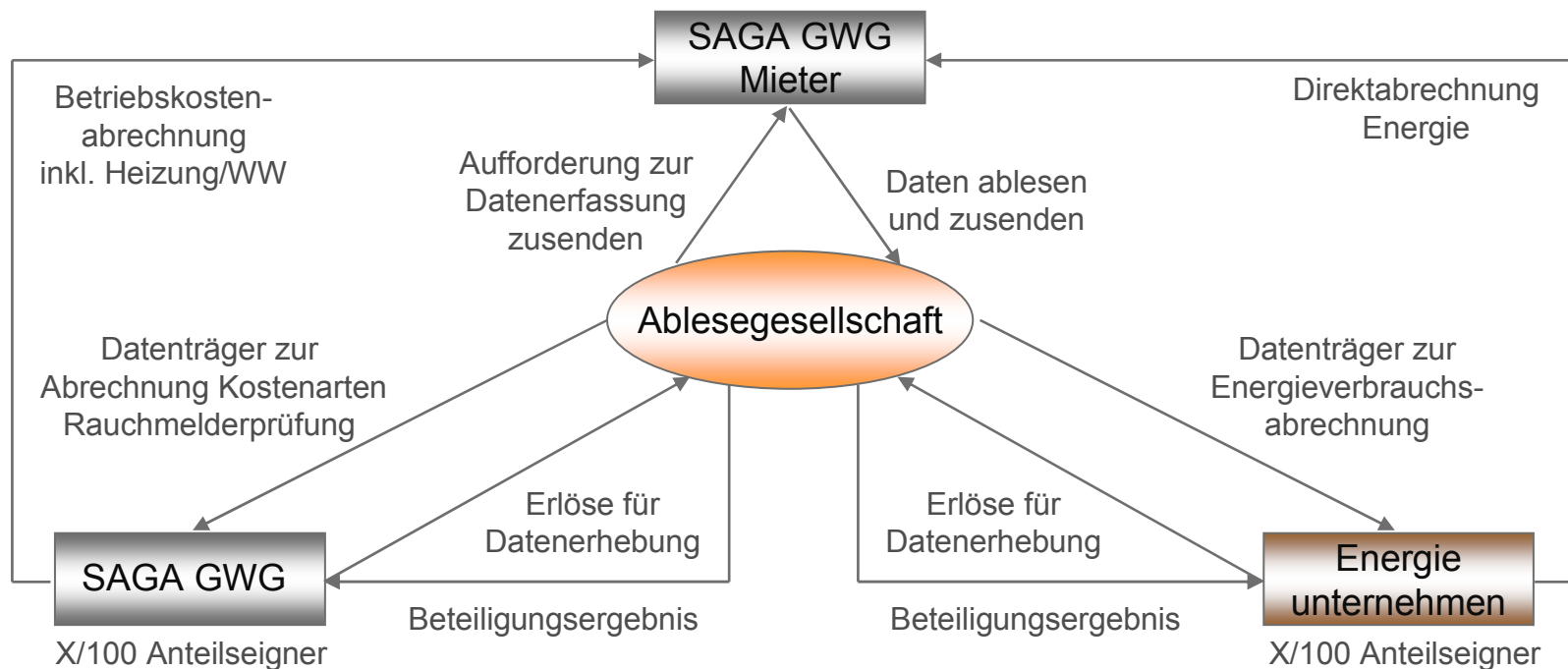
Kostenvergleich nach Anteilen am Gesamtpreis



Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle

Weitere Optionen?

- Mögliches Modell eines joint-venture



Betriebskosten: Zählerablesung – Alternative Modelle



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit