

Heizkostenabrechnung leicht gemacht

Durch die ständigen Preissteigerungen im Energiebereich in den vergangenen Jahren ist es gerade die Position Heizung/Warmwasser, die bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung angezweifelt wird. Grund hierfür ist mitunter die Nachvollziehbarkeit der ausgewiesenen Zahlen und Formeln in der Heizkostenabrechnung. Nachfolgend möchten wir Ihnen erläutern, wie die Heizkostenabrechnung zu verstehen ist.

In unserem Verwaltungsbestand erfolgt die Abrechnung der Kosten für Heizung/Warmwasser über Fremdadrechner, also Firmen, die Ablesung und Abrechnung der Kosten für uns übernehmen. Somit gibt es unterschiedliche Layouts der Heizkostenabrechnungen. Im rechnerischen Aufbau sind sich diese jedoch gleich.

1. Liegenschaft

Zunächst wird dargestellt, für welche Gebäude diese Heizkostenabrechnung gilt, also welche Hauseingänge an der Abrechnung beteiligt sind. Weiterhin ist zu erkennen für welchen Mieter und welchen Zeitraum diese Abrechnung erstellt wurde.

2. Zusammenstellung der Gesamtkosten

Um nachvollziehen zu können, wo die am Ende ausgewiesenen Heizkosten herkommen, ist es notwendig den Ursprung der gesamten Kosten zu kennen. Für die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten sind grundsätzlich die Brennstoffkosten die kostenintensivste Position. Hinzu kommen noch die Wartung der Heizungsanlage, der Stromverbrauch der Heizungsanlage, die Miete für Zähler und die Kosten der Ablesung/Abrechnung.

Hinweis: Die Bezeichnung Warmwasser stellt in diesem Zusammenhang die Aufbereitung des Warmwassers dar, also das Erwärmen des ins Gebäude eingespeisten Kaltwassers zu Warmwasser. Für die dafür eingesetzte Energiemenge fallen Kosten an.

3. Kostenverteilung

Gemäß der gültigen Heizkostenverordnung müssen die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung über einen Verteilungsmaßstab in Grundkosten und Verbrauchskosten getrennt werden. Der Grundkostenanteil muss dabei mindestens 30% und höchstens 50% betragen. Dieser stellt den Kostenanteil dar, der über die Wohnfläche abgerechnet wird. Die Verbrauchskosten müssen entsprechend zu mindestens 50% und höchstens 70% nach dem erfassten Verbrauch abgerechnet werden. Die Verbräuche sind hierbei die abgelesenen und bewerteten Verbrauchseinheiten für Heizung (Heizkostenverteiler oder Wärmemengenzähler) und der Verbrauch an Warmwasser über den Warmwasserzähler. Der Verteilungsmaßstab für Heizung und Warmwasseraufbereitung kann von einander abweichen. In den meisten Fällen ist er jedoch gleich.

4. Eigene Verbrauchswerte

4.1. Warmwasserzähler

Beim Warmwasserzähler wird der Ablesewert vom Jahresende des Abrechnungsjahres minus dem Ablesewert des vorherigen Abrechnungsjahres gerechnet. Dies ergibt einen Warmwasserverbrauch in m³.

4.2. Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler

Bei den Verbrauchswerten für Heizung hängt die Berechnung der eigenen Verbrauchswerte vom jeweiligen Zählertyp ab. In unserem Gebäudebestand kommen 6 verschiedene elektronische Heizkostenverteiler und 2 nach dem Verdunstungsprinzip zur Anwendung. Teilweise sind auch Wärmemengenzähler eingebaut.

4.2.1. Wärmemengenzähler

Analog zu dem Warmwasserzähler kann hier der Endstand des Abrechnungsjahres minus dem Endstand des vorherigen Abrechnungsjahres gerechnet werden. Bei digitalen Displays kann sich der Endstand des Abrechnungsjahres zum Jahreswechsel wieder auf "0" setzen.

4.2.2. elektronische Heizkostenverteiler

Die elektronischen Heizkostenverteiler sind mit einem Display ausgestattet auf dem der aktuelle Verbrauchswert eindeutig abzulesen ist. Unterscheiden tun sich die Geräte nur minimal. Die meisten elektronischen Heizkostenverteiler verfügen über einen Stichtagsspeicher (Memory-Funktion), d.h.

Service-Informationen zur Betriebskostenabrechnung

dass der Wert vom 31.12. gespeichert und jederzeit abgerufen werden kann. Bei diesen Geräten erhalten Sie zur Jahresendablesung keinen Ablesebeleg! Wie Sie bei den jeweiligen Geräten den Stand vom 31.12. herausfinden können, erklären Ihnen unsere Mitarbeiter für Betriebskosten.

4.3. Bewertung

Die nun für jeden Heizkörper feststehenden Verbrauchswerte werden anschließend noch mit einem Bewertungsfaktor multipliziert. Dieser wird benötigt um die Verbrauchswerte der jeweiligen Heizkörper vergleichbar zu machen. Ein großer Heizkörper gibt mehr Wärme ab als ein kleiner. Somit hat der große Heizkörper auch einen großen Bewertungsfaktor. Der Faktor ergibt sich also aus Größe, Bauart und Leistung des jeweiligen Heizkörpers. Die bewerteten Verbräuche fließen dann in die Kostenberechnung ein.

5. Kostenberechnung

5.1. Grundkosten

Wie bereits oben beschrieben, erfolgt die Grundkostenberechnung über die Wohnfläche. Die anteiligen Kosten werden durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes geteilt und mit Ihrer Wohnfläche multipliziert.

Beispiel:

10.000 EUR Grundkosten : 2.500 m² Gesamt-Wohnfl. = 4,00 EUR/m² x 55 m² Wohnfl. = 220,00 EUR

Zu beachten ist hierbei, dass bei unterjährigem Ein- oder Auszug die Grundkosten anteilig berechnet werden. Bei den Heizkosten wird der Zeitanteil über Gradtage (1 Jahr = 1.000 Gradtage) berechnet, wobei jeder Monat entsprechend der Heizintensität anders bewertet wird. So stellen die Monate Januar bis März bereits 45% der gesamten Heizintensität eines Jahres dar. Bei den Warmwasserkosten wird der Zeitanteil über die Kalendertage berechnet.

5.2. Verbrauchskosten Heizung

Die anteiligen Verbrauchskosten werden durch die im gesamten Gebäude erfassten und bewerteten Verbrauchseinheiten geteilt und anschließend mit den eigenen Verbrauchseinheiten multipliziert.

Beispiel:

10.000 EUR Verbrauchskosten : 50.000 Einh. = 0,20 EUR/Einh. x 2.400 Einh. = 480,00 EUR

5.3. Verbrauchskosten Warmwasser

Die anteiligen Verbrauchskosten werden durch die im gesamten Gebäude erfassten Warmwasserverbräuche geteilt und anschließend mit dem eigenen Verbrauchswert multipliziert.

Beispiel:

2.000 EUR Verbrauchskosten : 220 m³ = 9,10 EUR/m³ x 12 m³ = 109,20 EUR

Wie Sie sehen, ist die Heizkostenabrechnung nicht schwer zu verstehen. Das Bewerten des eigenen Verbrauchsverhaltens kann helfen das Portemonnaie und die Umwelt zu schonen.

Auf weitergehende Fragen antworten gern unsere Mitarbeiter für Betriebskosten:

Frau Jenny Graupner
Herr Michael Schwarz

Tel. 0365 / 82 74 - 344
Tel. 0365 / 82 74 - 346