

# Mehr Transparenz bei der Heizkosten- abrechnung



# Mehr Transparenz bei der Heizkostenabrechnung

Liebe Nutzerin, lieber Nutzer,

Sie haben Ihre ista Heizkostenabrechnung erhalten und fragen sich nun, warum überhaupt und wie der Wärme- und Wasserverbrauch verursachungsgerecht abgerechnet wird? In diesem Prospekt beantworten wir die am häufigsten gestellten Fragen zur Heizkostenabrechnung.



## Warum wird verursachungsgerecht abgerechnet?

Weil Sie als Wohnungsmieter oder -eigentümer nur für das bezahlen sollen, was Sie tatsächlich verbraucht haben. Durch die Montage von Mess- und Verteilgeräten und die anschließende gerechte Verteilung der Energiekosten können Sie Ihren eigenen Verbrauch kontrollieren. Damit haben Sie die Möglichkeit, bis zu 15 % Energie und damit bares Geld einzusparen.

## Gibt es eine gesetzliche Grundlage?

Die rechtliche Basis für die Wärme- und Warmwasserkostenverteilung und -abrechnung ist die Heizkostenverordnung HKVO. Diese Verordnung wurde zum Zweck der Energieeinsparung im Februar 1981 eingeführt und danach mehrfach überarbeitet. Die letzte Novellierung ist am 01.12.2021 in Kraft getreten.

## Was genau passiert bei einer Heizkostenablesung?

Zum Ende des Abrechnungszeitraums lesen unsere geschulten ServicePartner die Verbrauchswerte der Mess- und Verteilgeräte termingerecht ab. Dabei überprüfen sie auch die Funktionsfähigkeit aller Geräte.

Wir informieren alle Hausbewohner rechtzeitig schriftlich über den Ablesetermin per Hausaushang oder Benachrichtigungskarte, wenn ein Betreten jeder einzelnen Wohneinheit aufgrund der eingesetzten Messtechnik notwendig ist. Die Datenerfassung der Verbrauchswerte erfolgt mit einem mobilen Erfassungsgerät. Sofern bei Ihnen Funktechnik eingesetzt ist, müssen wir Ihre Wohnung nicht betreten.

# Modernste Technik durch Ableseung per Funk

## Wie wird abgelesen?

Das ista Funksystem können wir ohne Betreten der Wohnung ablesen. Die Ablesewerte werden per Funk an uns übermittelt. Bei allen elektronischen Erfassungsgeräten, wie den elektronischen Heizkostenverteiltern oder Wärmehählern, werden die Verbrauchsdaten mittels einer optischen Schnittstelle direkt am Gerät elektronisch ausgelesen. Der Einsatz dieser modernen Datenerfassung gewährleistet eine zügige und fehlerfreie Ableseung.



# Woher stammen die Kostendaten für die Heizkostenabrechnung?

## Wie wird eine Heizkostenabrechnung erstellt?

Von Ihrer Hausverwaltung erhalten wir eine Aufstellung der Brennstoff-, Heizneben- und ggf. der Hausnebenkosten. Sämtliche Daten prüfen wir zunächst auf ihre Plausibilität. Anschließend teilen wir die Gesamtkosten der Heizanlage in die reinen Heizkosten und in Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser auf. Aus der Summe der Heizkosten und der Summe der Warmwasserkosten werden jeweils zwei Kostenblöcke gebildet:

- Der Grundkostenanteil berücksichtigt die Kosten für die Wärmebereitstellung und für die Leitungsverluste. Ihre Hausverwaltung kann ihn gemäß Heizkostenverordnung wahlweise zwischen 30 und 50 Prozent festlegen. Diese Kosten werden in der Regel entsprechend der Grundfläche der Wohnungen verteilt, da sie durch Ihr Heizverhalten nicht beeinflusst werden.
- Den restlichen Prozentanteil, also 50 bis 70 Prozent, bilden dann die Verbrauchskosten, auf deren Höhe Sie durch Ihr Heizverhalten direkten Einfluss nehmen. Nachdem wir die Ableseung vorgenommen haben, erstellen wir eine Gesamtabrechnung für Ihren Hausverwalter sowie die Einzelabrechnungen pro Wohnungsnutzer. Sie erhalten Ihre eigene Einzelabrechnung über die Hausverwaltung.

# So lesen Sie Ihre Heizkostenabrechnung richtig

## Erste Seite

Hier finden Sie übersichtlich alle wichtigen Informationen auf einen Blick: Ihre Daten, die gesamten Kosten, Ihr Guthaben bzw. Ihre Nachzahlung sowie Ihre Ables- und Verbrauchswerte.

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

**2** Firma  
Max Mustermann  
Zuständige  
Luxemburger Str. 1  
45131 Essen



ista SE  
Luxemburger Str. 1 - 45131 Essen  
Friedrich-Str. 134 - 45011 Essen  
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft/Essex  
Antragsteller/Essex HRB 18171

Vorstandende des Kaufmanns:  
Thomas Zwickler

Gesellschaftsleiter:  
Dr. Dieter Leising (Vorstandende)  
Dr. Dieter Hebenberg  
Steuernr. 112/2716/1114  
USt-IdNr. DE814210299

Max Mustermann Testkunde [Luxemburger Str. 1] 45131 Essen

**1** Herrn/Frau/Firma  
Mustermann  
Musterstr. 1  
12345 Musterstadt

**Einzelabrechnung Energiekosten**

**1. Ihre Daten**

Liegenschaft/Nutzer	15-999-9986/4 - 0002/0	EG
Etage		Musterstr. 1
Liegenschaftsadresse		12345 Musterstadt
Abrechnungsdatum		10.02.2023
Abrechnungszeitraum		01.01.2022 - 31.12.2022

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.

**Ihre Abrechnung Brutto**

Ihre Gesamtkosten	912,66 €
Ihre Vorauszahlung	960,00 €
Ihr Guthaben	47,34 €

**2. Ihre Ables- und Verbrauchswerte**

Lauf. Nr.	Raum Gele-Nr.	Einheiten	Ableswert = NEU	Ableswert = ALT	Differenz x	Umw. Faktor	Verbrauch
01/0	B	128098446	Einr.	3.273,00	0,00	=	3.273,00 x 0,850 = 2.782,05
02/0	S	128098443	Einr.	77,00	0,00	=	77,00 x 0,950 = 73,15
03/0	KI	128098460	Einr.	1,00	0,00	=	1,00 x 1,900 = 1,90
04/0	W	128098477	Einr.	660,00	0,00	=	660,00 x 1,250 = 825,00
05/0	W	128098484	Einr.	965,00	0,00	=	965,00 x 1,515 = 1.451,88
06/0	K	128098491	Einr.	2.009,00	0,00	=	2.009,00 x 0,950 = 1.908,55
Verbrauchseinheiten (mit Uf-Faktor)							7.106,68
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.19-31.12.19							7.106,68
Wärmemesszähler							
01/0	B	725223081	m³	28,11	16,38	=	11,73
Verbrauchseinheiten							11,73
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.19-31.12.19							11,73
Kältemesszähler							
02/0	B	726029132	m³	89,73	49,89	=	40,04
Verbrauchseinheiten							40,04
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.19-31.12.19							40,04

(1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzereinheit installierten Heizkostenverteiler sind (2:1 auf die Einheitszahl 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperlasten zu berücksichtigen, müssen die Ables-Differenzen im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperleistung gem. DIN EN 846/855 beinhaltet.  
Rechnungsformel: Ableswert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (Uf) = Verbrauchseinheiten je Gerät (Uf = Verbrauchsskala : Einheitszahl)



Die Erläuterungen zu den neuen Abrechnungsinformationen finden Sie in unserem Flyer: „Neue Informationen in Ihrer Heizkostenabrechnung“

- 1 Name und Anschrift des Nutzers/Eigentümers**
- 2 Bei Fragen**  
Hier finden Sie den Namen und die Anschrift der Hausverwaltung oder Ihres Vermieters.
- 3 Liegenschaft/Nutzer bzw. interne Nummer der Hausverwaltung**  
Bitte geben Sie bei Anfragen an Ihre Hausverwaltung diese Nummer an.
- 4 Abrechnungszeitraum**  
Zeitraum, für den die Heizkosten und die geleisteten Vorauszahlungen berechnet werden.
- 5 Ihre Abrechnung**  
Das Ergebnis der Abrechnung ist hier zur besseren Übersichtlichkeit bereits vorweggenommen. Ihre Gesamtkosten, verrechnet mit den Vorauszahlungen, ergeben Ihr Guthaben bzw. Ihre Nachzahlung.
- 6 Ihre Ables- und Verbrauchswerte**  
In diesem Block befinden sich die Ables- und Verbrauchswerte Ihrer Erfassungsgeräte.
- 7 Kommentarspalte**  
In der rechten Spalte finden Sie auf allen Seiten zusätzliche Erläuterungen, die Ihnen helfen, die Abrechnung besser nachzuvollziehen.

## Zweite Seite

Wie sich Ihre Kosten genau zusammensetzen, können Sie auf den folgenden Seiten erkennen: Zunächst werden die Gesamtkosten der Liegenschaft\* ermittelt. Danach werden die Kosten der Heizanlage mittels einer Warmwasserformel in Heiz- und Warmwasserkosten unterteilt.

**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:

**ista**

Firma  
Alex Mustermann  
Teichstraße  
Lauenburger Str. 1  
45131 Essen

2/6  
Seite

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer 15-999-9986/4 - 00020  
Name Mustermann  
Abrechnungsjahr 2022  
Abrechnungsdatum 10.02.2022  
Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

### 3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf- Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert - ALT	=	Verbrauch
30000			ALLGEMEIN				
Wärmezähler				Wärmezähler für die WW-Bereitlung			
01/0	HR	696255784	kWh	5.404,00	-	3,00	= 5.401,00

① Ein unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Voreinteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzungsräume oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmezähler, Wassermähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung haben, sprechen Sie uns bitte an.

### 4. Aufstellung der Gesamtkosten

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt- betrag
<b>Brutto</b>				
Brennstoffkosten				
Rechnung	31.12.2022	47.102 kWh Gas	2.827,15 €	
Summe Brennstoffkosten		47.102 kWh Gas		2.827,15 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	31.12.2021		105,51 €	
Emissionsmessung	02.02.2021		41,02 €	
Geb. Verbrauchserf.ig			283,51 €	
Summe Heiznebenkosten				430,04 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				3.257,19 €
Zusatzkosten Heizung			84,01 €	
Kosten Geräte Hog				84,01 €
Summe Zusatzkosten Heizung				84,01 €
Zusatzkosten Warmwasser			108,96 €	
Kosten Geräte WW				108,96 €
Summe Zusatzkosten Warmwasser				108,96 €
<b>③ Gesamtkosten der Liegenschaft</b>				<b>3.450,16 €</b>

① An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Heiz- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

### 5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

(R. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

	Kosten- Heizanlage	Gesamtwärme- menge	x	Wärmemenge- für Warmwasser	=	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamt- kosten
③ Ermittlung der WW-Kosten	3.257,19 €	47.102,00 kWh	x	5.401,00 kWh	=	373,49 € Brutto
Ermittlung der WW-Kosten	Brutto					
Anteil WW-Erwärmung						373,49 €
Zusatzkosten Warmwasser	+					108,96 €
Anteil Warmwasserkosten	=					482,45 €

① Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

**8 Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler**  
Hier finden Sie die Ablesewerte und den Verbrauch des Wärmezählers, der den anteiligen Verbrauch für die Warmwasserbereitung misst.

**9 Aufstellung der Gesamtkosten**  
In diesem Bereich sind die vom Verwalter oder Vermieter angegebenen Brennstoffkosten aufgelistet. Zusammen mit den Heiznebenkosten ergeben sich die Kosten der Heizanlage.

**10 Gesamtkosten der Liegenschaft**  
Addiert man zu den Kosten der Heizanlage die Heiznebenkosten und Zusatzkosten, so erhält man die Gesamtkosten der Liegenschaft.

**11 Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten**  
Die Kosten der Heizanlage werden nun in Heiz- und Warmwasserkosten getrennt. Hierzu werden mithilfe eines Wärmezählers, gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung, die auf die Warmwassererzeugung entfallenden Kosten ermittelt.


Der Anteil am Gesamtverbrauch wird dann ins Verhältnis zu den Kosten der Heizanlage gesetzt, wodurch sich die Kosten der Warmwassererwärmung ergeben.

Zusammen mit den jeweiligen Zusatzkosten ergeben sich die Warmwasser- und Heizkosten.

\* Liegenschaft umfasst alle Wohn- und Gewerbeinheiten, die an derselben Heizanlage angeschlossen sind.

### Dritte Seite


Im nächsten Schritt werden die Kosten umgelegt (z. B. nach der Wohnungsgröße oder den Verbrauchseinheiten). Am Ende der Tabelle finden Sie nochmals das Ergebnis der Abrechnung.



**Bei Fragen**  
kontaktieren Sie bitte:  
Firma  
Max Mustermann  
Dorfstraße  
Lorenzburger Str. 1  
45131 Erlen

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer: 15-999-9986/4 - 0002/0  
Name: Mustermann  
Abrechnungsjahresdatum: 10.02.2023  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

3/6  
Seite 

#### 5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten (lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

	Kosten : Heizanlage	Gesamtwärme- menge	Wärmemenge= für Warmwasser	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamt- kosten
Ermittlung der Heizkosten	Brutto			
Kosten der Heizanlage	3.257,19 €			
Anteil WW-Erwärmung	- 373,49 €			
Zusatzkosten Heizung	+ 84,01 €			
Anteil Heizkosten	= 2.967,71 €			

#### 6. Aufteilung der Gesamtkosten

Kostenart	Gesamt- betrag	Gesamteinheiten= der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
<b>Brutto</b>					
Heiz- und Warmwasserkosten	2.450,16 €				
Grundkosten	2.567,71 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	890,31 €	271,66 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 3,277295 € x	85,98	= 281,78 €
70% Verbrauch. Heizung	2.077,40 €	28.844,72 m <sup>3</sup> HV-Einheiten	= 0,072020 € x	7.106,68	= 511,82 €
Warmwasserkosten	482,45 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	144,74 €	271,66 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 0,532798 € x	85,98	= 45,81 €
70% Verbrauch. Warmw.	337,71 €	34.008 m <sup>3</sup> Warmwasser	= 0,246438 € x	11,73	= 73,25 €
<b>Ihre Heiz- und Warmwasserkosten</b>					<b>912,66 €</b>
<b>Ihre Gesamtkosten</b>					<b>912,66 €</b>
<b>Ihre Vorauszahlung</b>					<b>960,00 €</b>
<b>Ihr Guthaben</b>					<b>47,34 €</b>

① Die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchskosten getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leistungsfähigkeit der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

#### 7. Ihre anteilige Arbeitskostenabrechnung

Anteilige Arbeitskosten haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a

Arbeitskostenart	Kostenart	Gesamtkosten x	Ihr Kostenanteil an den betreffenden Kosten in %	Ihr Kostenanteil
0002/0	Mustermann			
Handwerkerleistungen nach §35a (3) EStG				
Emissionsmessung	Heiz- und Warmwasser	20,05 € x	26,45 %	= 5,30 €
Wartung Geräte WW	Warmwasser	16,75 € x	24,68 %	= 4,13 €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>36,80 €</b>		<b>9,43 €</b>

① Beispiel Berechnung des Anteils an den betreffenden Kosten (über Heiz- und WW-Kosten):  
Ihre Kosten (Heiz- und WW) = Ihr Kostenanteil (Heiz- und WW)

### 12 Aufteilung der Gesamtkosten

Hier werden Ihre Kostenanteile ermittelt. Dazu werden die gesamten Kosten in Grund- und Verbrauchskosten unterteilt.

### 13 Gesamteinheiten der Liegenschaft

Mithilfe von Umlagemaßstäben (z. B. Wohnungsgröße oder Verbrauchseinheiten) werden die Kosten aufgeteilt.

### 14 Betrag pro Einheit

Das Ergebnis der Verteilung der Kosten auf die Gesamteinheiten der Liegenschaft (z. B. die gesamte Wohnfläche oder die Verbrauchswerte der Liegenschaft) ist der Betrag pro Einheit.

### 15 Ihre Einheiten

Der Betrag pro Einheit wird mit Ihren Einheiten (z. B. individuellen Wohnflächen oder Verbrauchswerten) multipliziert.

### 16 Ihr Kostenanteil

Durch die vorherigen Rechenschritte ergibt sich dann Ihr Kostenanteil, also der Teil der Gesamtkosten der Liegenschaft, der Ihnen direkt zuzuordnen ist.

### 17 Ihr Abrechnungsergebnis

Hier finden Sie das Ergebnis Ihrer Abrechnung: Ihre Kosten abzüglich Ihrer Vorauszahlung ergeben Ihre persönliche Nachzahlung bzw. Ihr Guthaben.

### 18 Ihre anteilige Arbeitskostenabrechnung

Hier sehen Sie, in welcher Höhe steuerlich begünstigte, haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in Ihrer Abrechnung enthalten sind.

# Die umlagefähigen Kosten

## Welche Kosten können vom Hausverwalter auf die Nutzer umgelegt werden?

Umlagefähig beim Betrieb einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sind gemäß § 7 Heizkostenverordnung folgende Kosten:

- Lieferung und Verbrauch von Brennstoffen
- Betriebsstrom
- Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- Anmietung oder Nutzung anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung
- Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Berechnung und Aufteilung
- Die Kosten der Abrechnungsinformationen

Über die hier aufgeführten Kosten hinaus gibt es noch weitere umlagefähige Betriebskosten, die Ihr Hausverwalter mit Ihnen abrechnen kann. Dies muss dann im Mietvertrag geregelt sein.

# So senken Sie Ihre Energiekosten und tun etwas für die Umwelt



## Die richtige Temperatur kann Kosten sparen

Zimmertemperaturen um 21 °C sind angenehm, doch nicht immer erforderlich: Räume wie Gästezimmer oder Diele müssen nicht dieselbe Gradzahl wie andere Wohnungsteile haben.

## Empfohlen werden folgende Gradzahlen

Bad: 23 °C, Wohnzimmer: 21 °C, Kinder- und Esszimmer: 20 °C, Schlafzimmer und Küche: 18 °C, Diele und Gästezimmer: 15 °C  
Allgemein gilt: Jedes Grad weniger spart rund 6 % der Heizkosten ein.



### Nachts die Heizkosten senken

Wer in den Nachtstunden die Heizanlage auf „vollen Touren“ laufen lässt, verschwendet nicht nur Energie und Geld, sondern schadet auch seiner Gesundheit. Gesunde 16 bis 18 °C schlagen Wissenschaftler als ideale Zimmertemperatur für den Schlafenden vor. Erholsame Ruhestunden und bis zu 50 Prozent niedrigere Heizkosten sind die Folge.

### Bei längerer Abwesenheit: Frostschutzposition

Wer seine Wohnung für längere Zeit verlässt, braucht nicht zu heizen. Mauerwerk und Möbel halten einige Wochen ohne künstliche Wärme aus. Darum unser Tipp: Drehen Sie bei Abwesenheit von bis zu drei Wochen auch in der kühleren Jahreszeit die Heizung herunter. Ideal ist dazu die sogenannte „Frostschutzposition“ (Eiszeichen am Thermostat). Sie schützt Heizung und Wohnung vor Frost, vergeudet jedoch keine Kosten und Energie.

### Richtiges Lüften spart Geld

Wer bei aufgedrehten Heizkörpern das Fenster stets einen Spalt breit zum Lüften geöffnet hält, vergeudet kostbare Energie und damit Geld. Besonders bei Heizkörpern unterhalb der Fensterbank ist die nach oben steigende Wärme dadurch schnell verfliegen und der Raum bleibt kalt. Lüften Sie drei- bis viermal täglich kurz, aber gründlich. Drehen Sie dazu die Thermostatventile herunter und öffnen Sie die Fenster weit. Schon vier Minuten genügen, um so viel Frischluft zuzuführen, wie ein Mensch in einer Stunde verbraucht. Anschließend können die Fenster geschlossen und die Heizung kann wieder aufgedreht werden.



**ista SE**

Luxemburger Str. 1 | 45131 Essen

Telefon 0201 459-02 | Fax 0201 459-3630

info@ista.de | [www.ista.de](http://www.ista.de)