



1.Lippstädter Immobilienzirkel

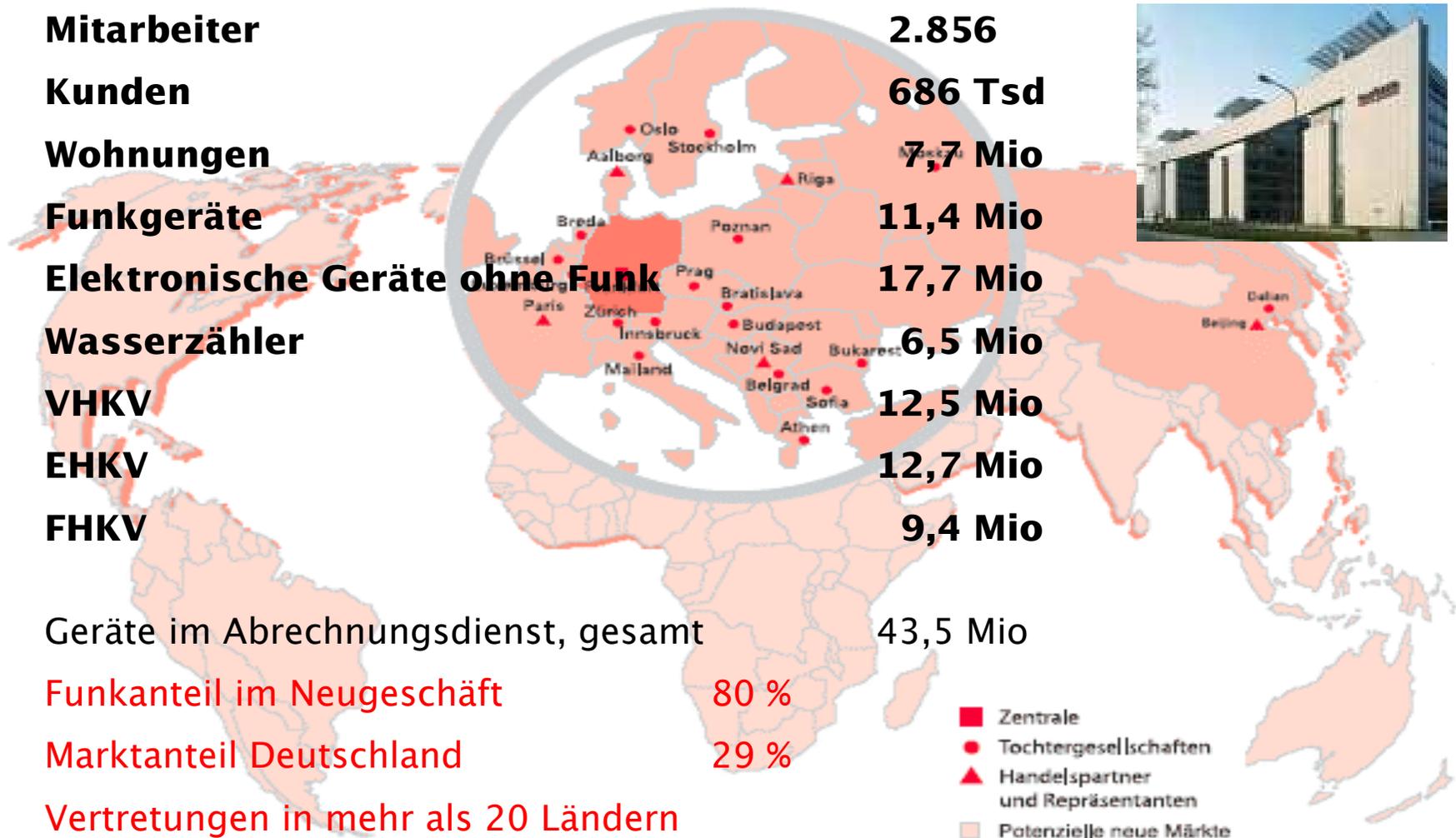
Heizkostenverordnung und Heizkostenabrechnung

Peter Gerhardt, Techem Energy Services

17. Oktober 2008

Techem: Ein Dienstleistungsunternehmen für die WoWi

Mitarbeiter	2.856
Kunden	686 Tsd
Wohnungen	7,7 Mio
Funkgeräte	11,4 Mio
Elektronische Geräte ohne Funk	17,7 Mio
Wasserzähler	6,5 Mio
VHKV	12,5 Mio
EHKV	12,7 Mio
FHKV	9,4 Mio
Geräte im Abrechnungsdienst, gesamt	43,5 Mio
Funkanteil im Neugeschäft	80 %
Marktanteil Deutschland	29 %
Vertretungen in mehr als 20 Ländern	

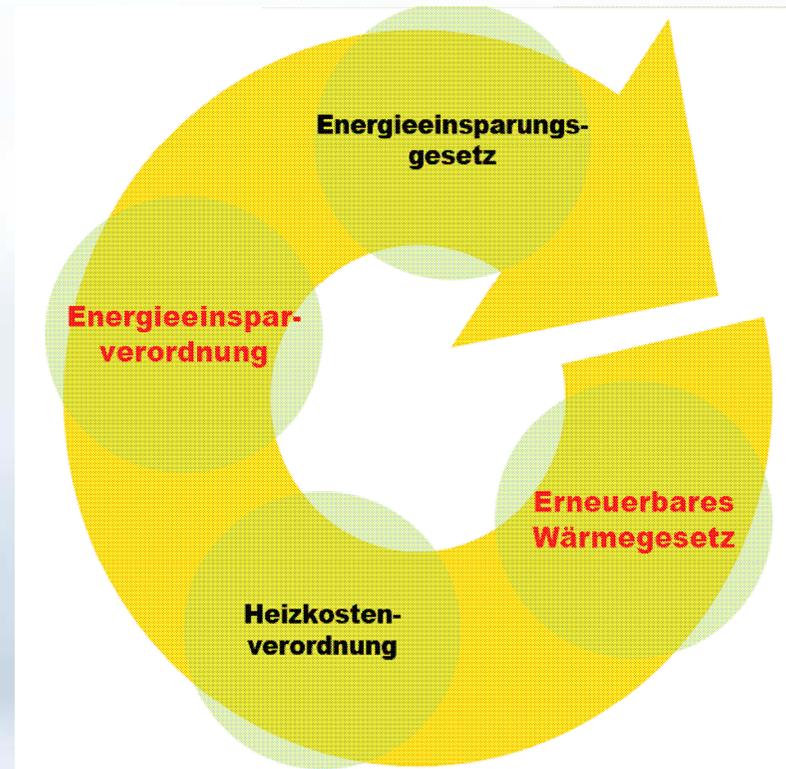


- Zentrale
- Tochtergesellschaften
- ▲ Handelspartner und Repräsentanten
- Potenzielle neue Märkte

Meseberg-Beschlüsse vom August 2007

Für die Immobilienwirtschaft sind 4 Meseberg-Beschlüsse von erheblicher Relevanz:

- Novellierung der EnEV 2009 und 2012
- Novellierung der Heizkostenverordnung 2009
- Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG)
- Erleichterung von Contracting



Novellierung EnEV (2009/2012)

Kabinettsbeschlüsse, Entscheidung im Bundesrat steht noch aus

- Verschärfung der Anforderungen Primärenergiebedarf in zwei Schritten (**2009** und **2012**) um **jeweils 30 %**
- Durchschnittlich zu **50% aus Effizienzsteigerung** im Bereich der **Gebäudehülle** und **Anlagentechnik**
- Beschleunigte energetische **Sanierung in MFH**
- **Altbauten** müssen ab Inkrafttreten (01.01.2009) im Falle einer Sanierung ebenfalls **30% weniger Primärenergiebedarf** nachweisen
- Evtl. Ausweitung einzelner **Nachrüstverpflichtungen** in Heizungsanlagen und Gebäuden
 - nachträgliche **Dämmung von Kellerdecken** zu beheizten Räumen
 - Erneuerung von Fenstern mit **Einscheiben-Verglasungen**,
 - alle **Heizkessel**, die vor dem **01.01.1978** aufgestellt wurden, müssen ausgetauscht werden

Novellierung EnEV (2009/2012)

- **Stärkung des Vollzuges** (z.B. Fachunternehmerbescheinigungen), Bauunternehmen sind in Zukunft **regresspflichtig bei nachgewiesener Nichteinhaltung der EnEV-Vorschriften**
- Einführung **einheitlicher Busgeldvorschriften**
- **Schornsteinfeger sollen kontrollieren**, ob ein Haus entsprechend der neuen EnEV-Vorgaben saniert oder gebaut wurde.
- Nachtstromspeicherheizungen: Langfristige und stufenweise **Außerbetriebnahme** nach Ablauf des Jahres **2019**, Anlagen mit einem Alter von mindestens **30 Jahren**
- Gültig für **ältere Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten** und ähnlich große Nichtwohngebäude

HeizkostenV – Aktueller Stand

- Die Kabinettsfassung zur HeizkostenV (Stand 18.06.2008) wurde am 19.09.2008 vom Bundesrat mit Änderungen angenommen und verabschiedet.
- Diesen Änderungen muss das Kabinett **noch** zustimmen. Sobald der Freigabeprozess durch das Kabinett erfolgt ist – erwartet wird dieser bis spätestens Ende Oktober 2008 – kann die neue HeizkostenV im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden.
- Die Novelle der HeizkostenV wird somit **zum 01.01.2009** in Kraft treten.
- Angesichts des **technischen Fortschritts** und geänderter Rahmenbedingungen sind **Anpassungen der HeizkostenV** notwendig geworden, um ein höheres Einsparpotenzial ausschöpfen zu können.

Änderungen in der HeizkostenV §6

§6 Abs. 1 – Mitteilungspflicht des Ableseergebnisses

- Laut neuer HeizkostenV soll dem Nutzer in der Regel „innerhalb eines Monats“ nach Ablesung der bei ihm installierten Messgeräte das **Ableseergebnis** mitgeteilt werden.
- Eine gesonderte Mitteilung ist für Heizkostenverteiler nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen **längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert** ist und von diesem selbst abgerufen werden kann.
- Einer gesonderten Mitteilung des **Warmwasserverbrauchs** bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

Änderungen in der HeizkostenV §6

§6 Abs. 1 – Mitteilungspflicht des Ableseergebnisses

- Diese Verpflichtung zur Übermittlung des Ableseergebnisses gilt im Bereich Heizkostenerfassung für alle Geräte mit **Verdunstungsprinzip** und **nur einer Ampulle** (bei Techem-Geräten der VHKV 48) und den ersten elektronischen Geräeten (EHKV 80) sowie für Fremdgeräte ohne Speicherung.
- Für alle anderen Techem- Geräte gilt: **Ablesewerte** bleiben in den Geräten **verfügbar** und sind vom Nutzer abrufbar; hier also keine Pflicht zur Mitteilung des Ableseergebnisses.

Änderungen in der HeizkostenV §6

§6 Abs. 4 – Anpassung des Abrechnungsmaßstabes

- Die neue HeizkostenV wird dem Gebäudeeigentümer mehr Freiheit bei der **Wahl des Abrechnungsmaßstabes** gewähren. Künftig kann der Abrechnungsmaßstab auch mehrfach geändert werden, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen. Sachgerechte Gründe sind beispielsweise eine neue Heizungsanlage oder eine verbesserte Wärmedämmung.
- Unverändert bleibt, dass der **Nutzer** vom Eigentümer vor Beginn einer Abrechnungsperiode über eine angedachte Änderung des Abrechnungsmaßstabes informiert werden sollte.

Änderungen in der HeizkostenV §7

§7 Abs. 1 – Festlegung des Abrechnungsmaßstabes

Freiliegende Strang- /Verteilleitung	Gebäudeart	Kostenverteilung
Überwiegend gedämmt	<ul style="list-style-type: none"> Anforderungsniveau WSchV 1994 nicht erfüllt, Versorgung mit Öl- oder Gasheizung Sonstige Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> 70 v. H. nach erfassten Verbrauch 50–70 v. H. vom Verbrauch
Überwiegend ungedämmt	Alle Gebäude	Nach anerkannten Regeln der Technik. Die Abrechnung dieser Anlagen kann ab 01.01.2009 nach VDI-Richtlinie 2077 erfolgen

Änderungen in der HeizkostenV §7

§7 Abs. 2 – Umlagefähigkeit der Verbrauchsanalyse sowie der Eichkosten

- Nach der neuen Verordnung sollen nun auch die Kosten einer **Verbrauchsanalyse** sowie **Eichkosten** umlagefähig sein.
- Hierbei soll die Verbrauchsanalyse einen Zeitraum von mindestens **3 Jahren** umfassen.
- Eichkosten sind zwar **aperiodische Kosten** (sie fallen nur einmal während mehrerer Jahre an), sie durften aber nach der Systematik der HeizkostenV bereits vor der HeizkostenV–Novelle anteilig auf die Abrechnungsperioden und die Nutzer umgelegt werden.
- **Das heisst**, die neue HeizkostenV beinhaltet lediglich eine Klarstellung zu den Eichkosten.

Änderungen in der HeizkostenV §9

§9 Abs. 1 – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

- Durch die Umstellung des § 9 wird die Messung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemengen mittels **Wärmezähler** ab dem 01.01.2014 zur Pflicht.
- Eine Ausnahme davon ist zulässig, wenn die Wärmemenge nur mit einem **unzumutbar** hohen Aufwand gemessen werden kann.
- Nur wenn kein Wärmezähler vorhanden ist, sieht die neue HeizkostenV folgende Möglichkeiten vor:
 - Berechnung nach leicht modifizierter Formel auf Basis der mit Zähler vor Boiler oder Warmwasserzähler erfassten Wassermengen
 - Nur wenn keine Warmwasserzähler vorliegen, dann Pauschalrechnung mit 32 kWh/m²

(Die bisherige Regelung (pauschal 18% nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 HKVO) entfällt mit Inkrafttreten der HeizkostenV Novelle.)

Änderungen in der HeizkostenV §9

§9 Abs. 2 – Kostenverteilung von Wärme und Warmwasser bei Solaranlagen

- Im Kabinettsentwurf zur HeizkostenV vom 18.06.08 war angedacht, die Kostenverteilung von Wärme und Warmwasser bei integrierter Solaranlage über die HeizkostenV zu regeln. Dieser Vorschlag wurde im Rahmen der Bundesratsentscheidung am 19.09.2008 wieder verworfen.
- **Das heißt,** die HeizkostenV sagt in der neuen Fassung nur, dass **Wärme- und Betriebskosten von Solaranlagen** weiter nach anerkannten Regeln der Technik ermittelt werden können.

Änderungen in der HeizkostenV §11

§11 – Ausnahmenregelung

- Besonders energieeffiziente Gebäude werden von der Verbrauchserfassungspflicht in der neuen Verordnung ausgenommen. Dies gilt insbesondere:
 - Für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von **weniger als 15 kWh/m² pro Jahr** aufweisen.
- In Räumen, bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist. Hier stellt der Gesetzgeber zusätzlich klar: **Unverhältnismäßig hohe Kosten** liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von **zehn Jahren** erzielt werden können, erwirtschaftet werden.

Änderungen in der HeizkostenV §12

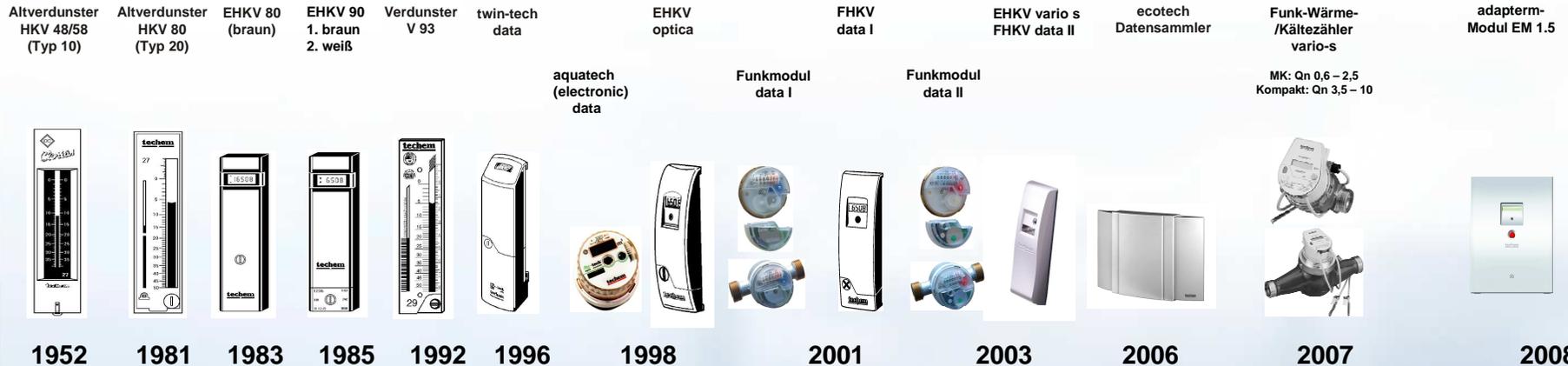
§12 Abs. 2 – Ende der Bestandsschutzregelung für ALT-VHKVs und WKVs

- Alle **vor Juli 1981** installierten Geräte zur Heizkostenerfassung und Warmwasserkostenerfassung müssen bis **Ende 2013** ausgetauscht und erneuert werden.
- **Das heißt**, eine Abrechnung auf Basis von Messwerten durch besagte Geräte wird ab dem 01.01.2014 **angreifbar**.

§12 Abs. 6 – Übergangsregelung

- Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 01.01.2009 begonnen haben, ist die Verordnung in der bis zum 31.12.2008 geltenden jetzigen Fassung von 1989 weiter anzuwenden.
- **Das heißt**, wenn z.B. der Kunde am 02.01.2010 die Abrechnung für den Zeitraum 01.10.2008 – 30.9.2009 anfordert, gilt für diese Abrechnung die alte HeizkostenV. Entscheidend ist der **erste Tag der Abrechnung**.

Technik & Entwicklung: Geräte – Historie & Zukunft



In Zukunft eine Technik für:

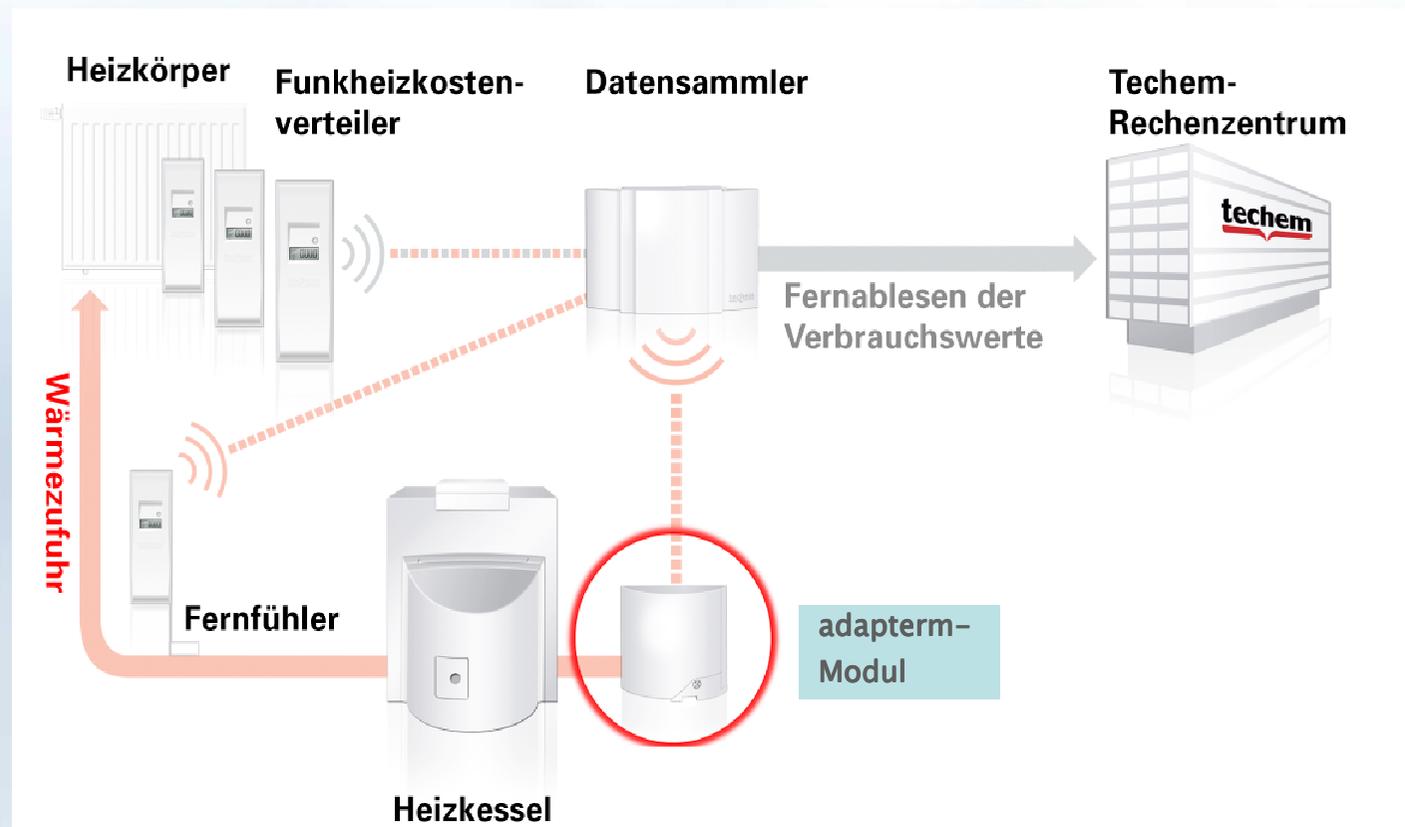
- Verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung
- Unterjähriges Verbrauchsmanagement/–monitoring durch Fernablesung
- Erhöhung der energetischen Effizienz der Heizungsanlage

Wahl der richtigen Technik ist eine langfristige Entscheidung!

Zukunftsorientierte Messtechnologie

Das erste Heizkostenerfassungssystem mit **Energiesparfunktion.**

- ⇒ Verbindung von Messen der Heizkosten und Regeln der Heizung
- ⇒ Energieeinsparung von **7 bis 10 %**



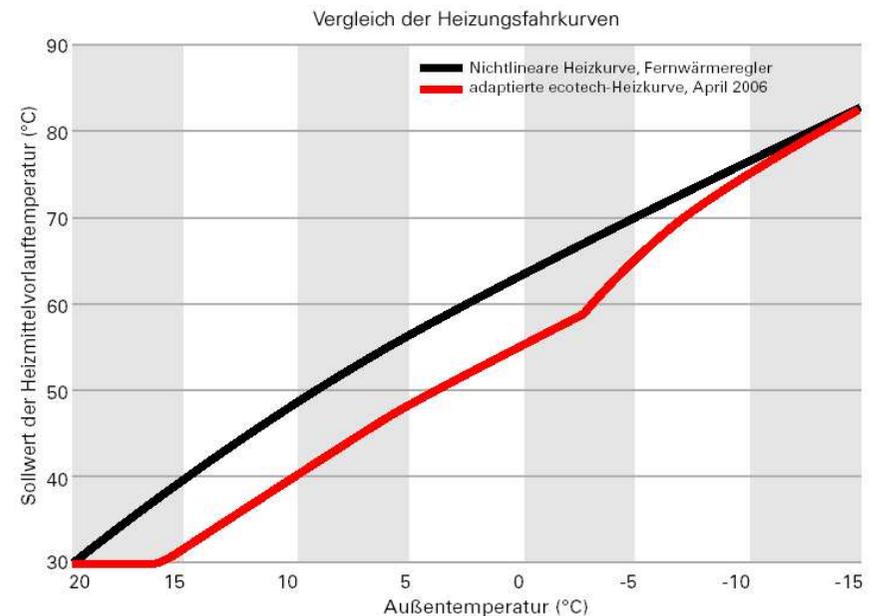
adapterm Energiesparfunktion

Die Fahrkurve von Heizungsanlagen ist zu hoch eingestellt

⇒ **Unnötiger Energieverbrauch**

Heizanlage produziert nur so viel Energie, wie im Gebäude auch benötigt wird.

⇒ **Optimal**



adapterm steuert die Heizanlage optimal

adapterm nutzt Daten der Heizkostenverteiler und ermittelt den aktuellen Wärmebedarf des Gebäudes.

Ein intelligentes Verfahren mit Fuzzy-Logic passt die Wärmeerzeugung optimal an den Wärmebedarf des Gebäudes an.

adapterm – die Wirtschaftlichkeit

- **Annahmen:**
 - Wohnungsgröße 66 m²
 - Heizenergieverbrauch (Gas, Öl): 160 kWh/m²a
 - Heizenergieverbrauch (Fernwärme): 120 kWh/m²a
 - Preise: Fernwärme 4 Cent/kWh (Arbeitspreis), Öl: 5 Cent/kWh, Gas: 7 Cent/kWh
 - adapterm–Energieeinsparung 10%
- **Jährliche adapterm–Energieeinsparung pro Wohneinheit nach Versorgungsarten:**
 - Öl: 53 € – Gas: 74 € – Fernwärme: 32 €
- **Jährliche Kosten für den Eigentümer/Mieter ca. 10,- €**
- **Jährliche Kosten für Eigentümer/Vermieter: 145,00 € (Miete adapterm–Modul)**

adapterm – Einsatzmöglichkeiten

- Nutzung der vorhandenen Messdienst-Infrastruktur (Funk-Fernablesung)
- Für Öl-, Gas- (Viessmann, Buderus und Brötje) und Fernwärme geeignet
- Einsetzbar auch auf Mischerregelungen
- Einsetzbar in 2-Rohrheizungsanlagen
- Problemloser Einbau/Installation
- Geringer Wartungsaufwand



Das Info-Center: adapterm-Cockpit

- Kostenfrei bei jedem adapterm-System enthalten
- Tägliche Aktualisierung
- Zeitnahe Status der Heizungsanlage
- aktuelle Vorlauftemperaturen & Absenkungen
- Einsparung an Heizenergie und CO₂

Startseite > ecotech-Cockpit

adapterm-cockpit

Start Übersicht Suche **Details**

AE-Nr.: xxxxx-xxxxxx
Adresse: Pegasusstr. 42, 16321 Bernau
Letzte Änderung : 24.09.2007 02:19

Status

Heizanlage: **OK**
ecotech: **OK**

Vorlauftemperatur

Profilzeit	Heizkreis 1	
	Vorlauf-temperatur	Absenkung
Nacht	41,57 °C	-6,00 °C
Vormittag	52,78 °C	-4,00 °C
Nachmittag	42,24 °C	-6,00 °C
Abend	42,16 °C	-6,00 °C

Einsparungen

Einsparung	Heizkreis 1
Vortag	11,27 %
Gesamt	8,74 %
CO ₂	504,03 kg

Clever Energie sparen – ganzheitlich

Energiemanagement ist mehr als Verbrauchserfassung und – abrechnung.

Techem bietet die gesamte **Dienstleistungskette** rund um die Themen Energie und Wasser.

Kontakt

www.techem.de

oder jetzt direkt auf der Veranstaltung.

