

Auffälligkeiten und Mängel in der Heizkostenabrechnung

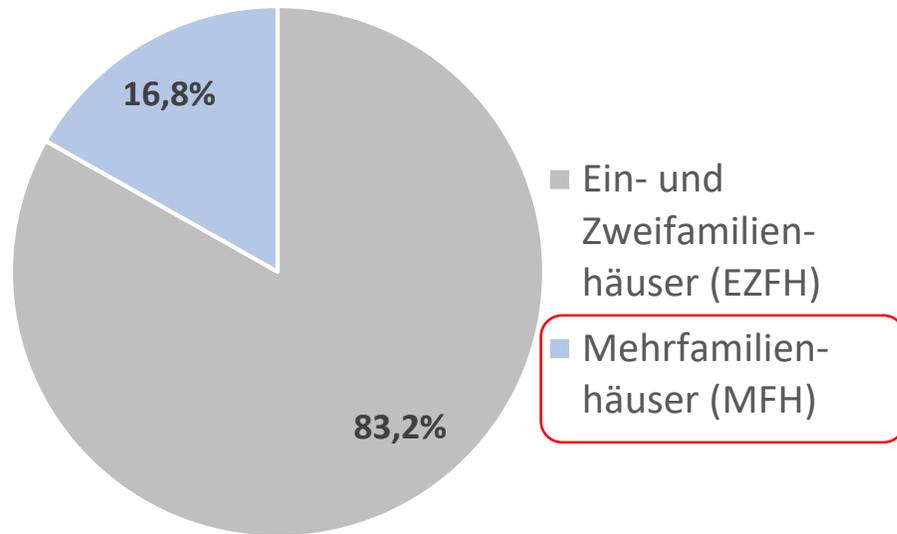
Berlin, 09. Januar 2019

1. Wie wird in Deutschland geheizt?

Der Gebäudebestand – Art und Beheizung

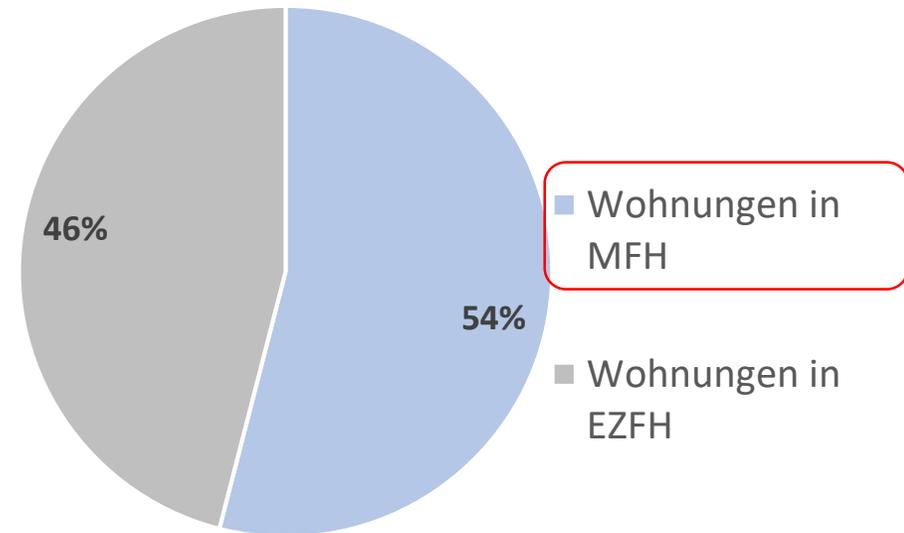
Am 31. Dezember 2017 gab es in Deutschland rund **18,95 Millionen Wohngebäude**
= 40.566.345 Wohnungen (davon ca. 21 Mio. in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern)

Verteilung nach Gebäudeart



Quelle: destatis

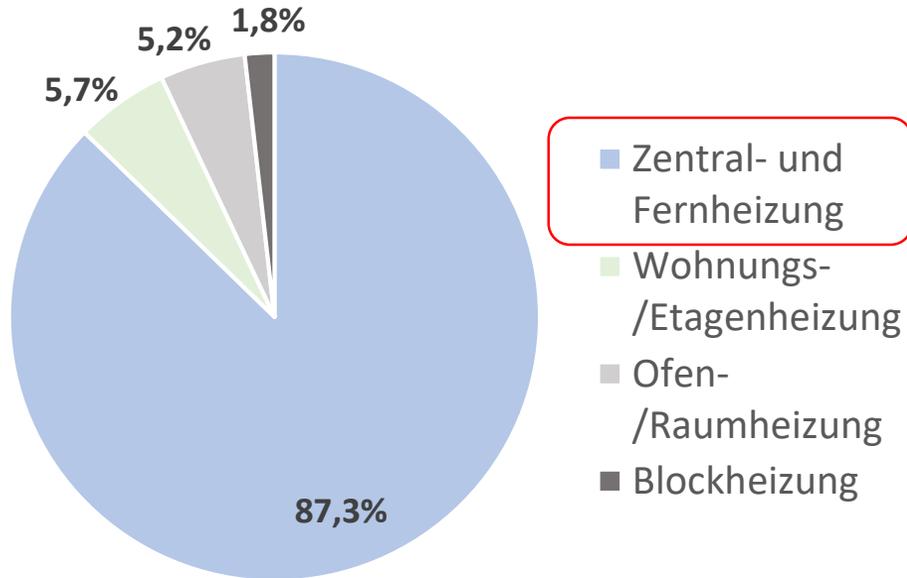
Anteil Wohnungen am Gesamtbestand



Quelle: IWU; Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011

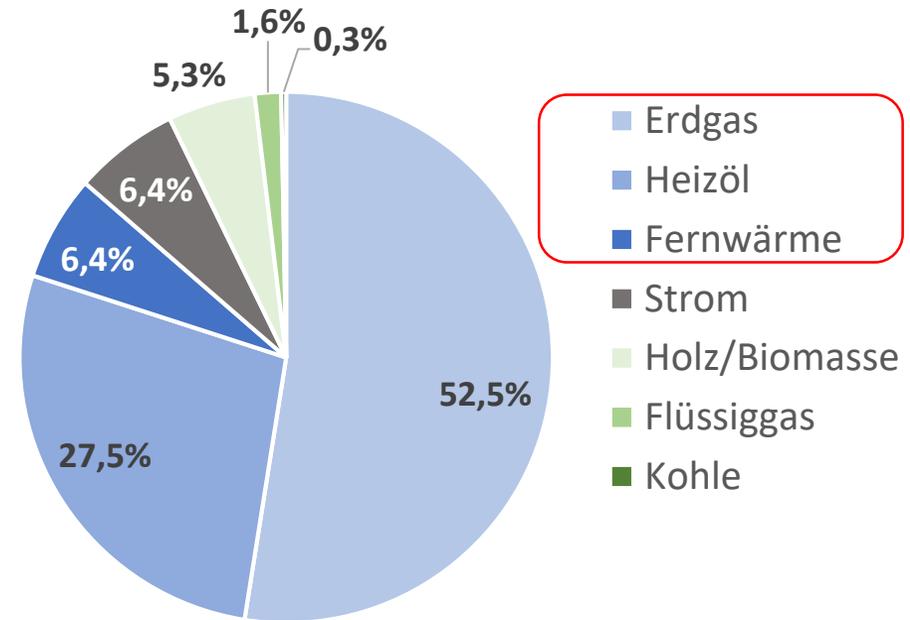
Der Gebäudebestand – Energieträger und Verbrauchsanteile

MFH Verteilung nach Beheizungsart



Quelle: IWU

Energieträger in Wohngebäuden (Deutschland)



Quelle: IWU

Was haben Verbraucher im letzten Jahr fürs Heizen gezahlt?

In einer 70 m² großen Wohnung im zentral beheizten Mehrfamilienhaus

- durchschnittlich **790 Euro bei Erdgas** (11,30 Euro pro m²)
- durchschnittlich **750 Euro bei Heizöl** (10,70 Euro pro m²)
- durchschnittlich **895 Euro bei Fernwärme** (12,80 Euro pro m²)

Heizkosten-Spanne für Haushalte am **Beispiel Erdgas** (häufigster Energieträger):
von 520 Euro in energetisch guten Wohngebäuden **bis 1.110 Euro** und mehr in energetisch schlechten Wohngebäuden

Enthalten sind die Anteile für Raumheizung und Warmwasserbereitung.

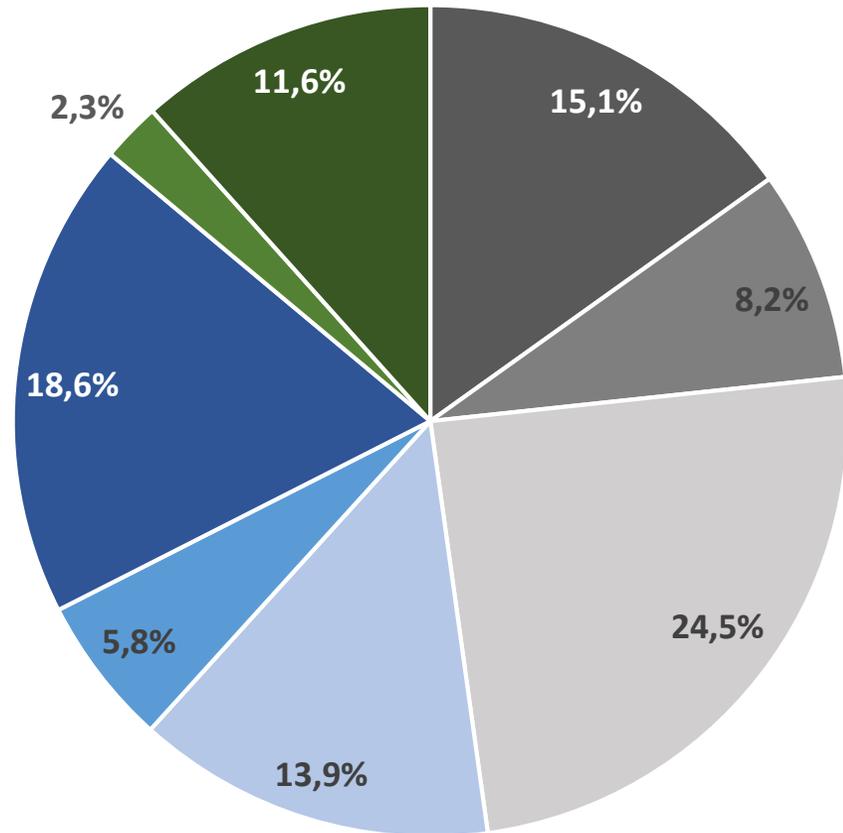
Quelle: co2online, Heizspiegel für Deutschland 2018, Abrechnungsjahr-2017, Datenbasis: 61.000 Wohngebäude

2. Analyse Heizkostenabrechnungen

Stichprobendesign

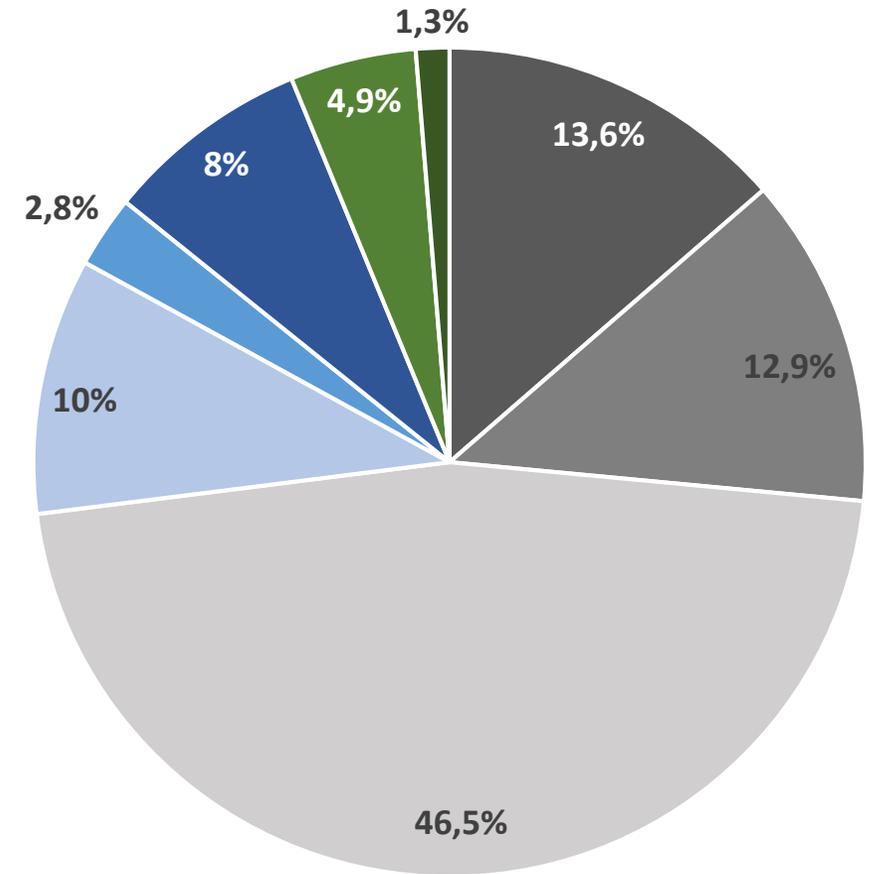
- Im **November 2018** wurden **104 aktuelle Heizkostenabrechnungen** von Lesern des Finanztip-Newsletter ausgewertet. Die Einsendung der Abrechnungen erfolgte durch einen Aufruf im Finanztip-Newsletter.
- **87 Abrechnungen waren bewertbar** und sind in die Analyse eingeflossen.
- Gründe für Nichtbewertbarkeit: Die Abrechnungen **waren unvollständig** oder es handelte sich um **Haushalte mit Einzel- oder Etagenheizungen**.
- Die Auswertung erfolgte durch **co2online**.

Stichprobendesign: Gebäudebestand



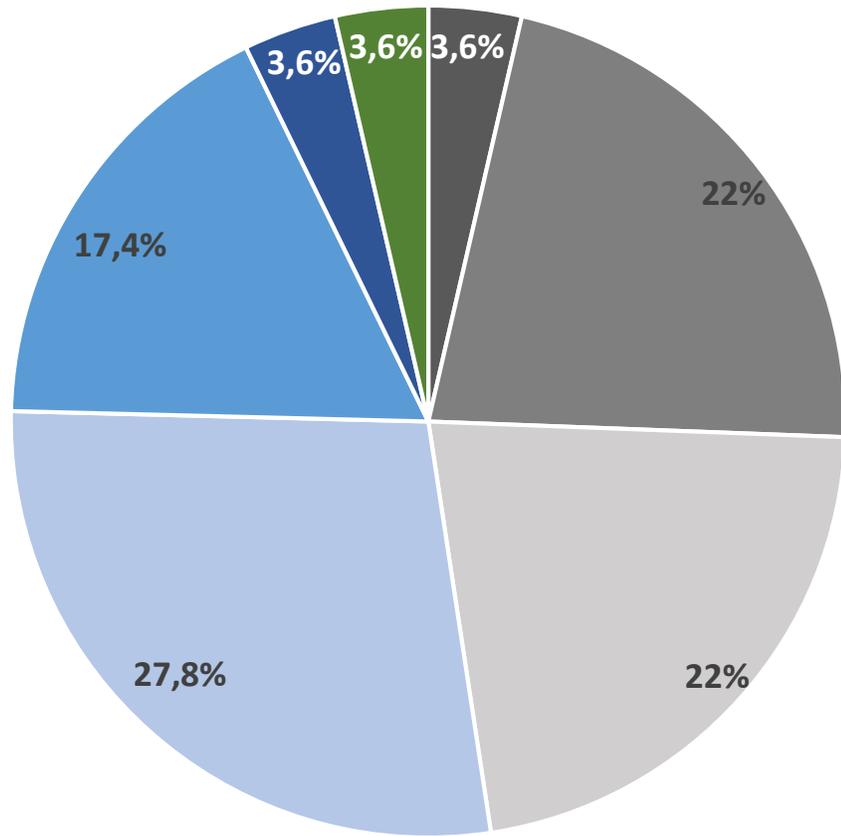
Gebäudebestand Finanztip Stichprobe

- bis 1918
- 1919 - 1948
- 1949 - 1978
- 1979 - 1986
- 1987 - 1990
- 1991 - 2000
- 2001 - 2010
- ab 2011

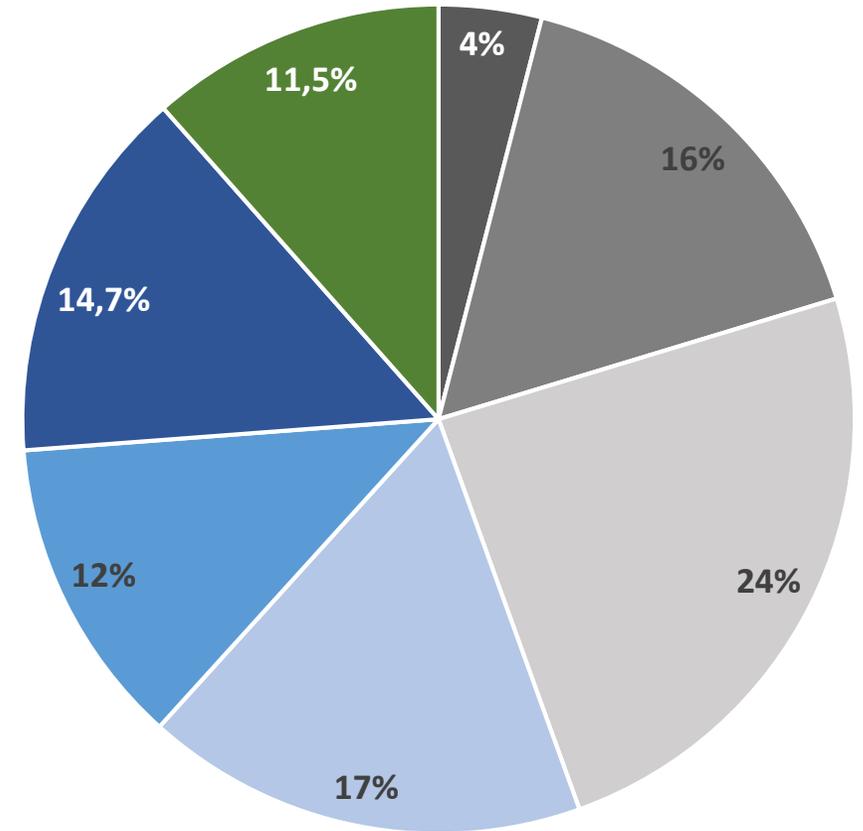
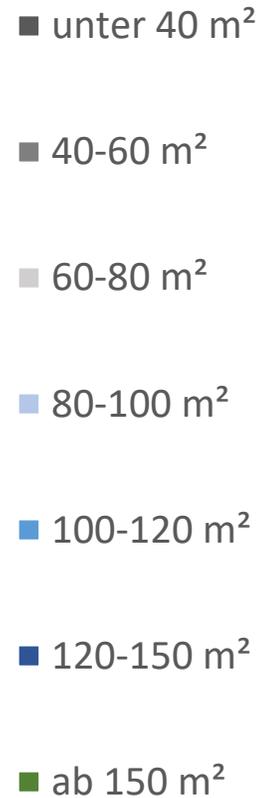


Gesamter Gebäudebestand Deutschland (Zensus)

Stichprobendesign: Wohnfläche



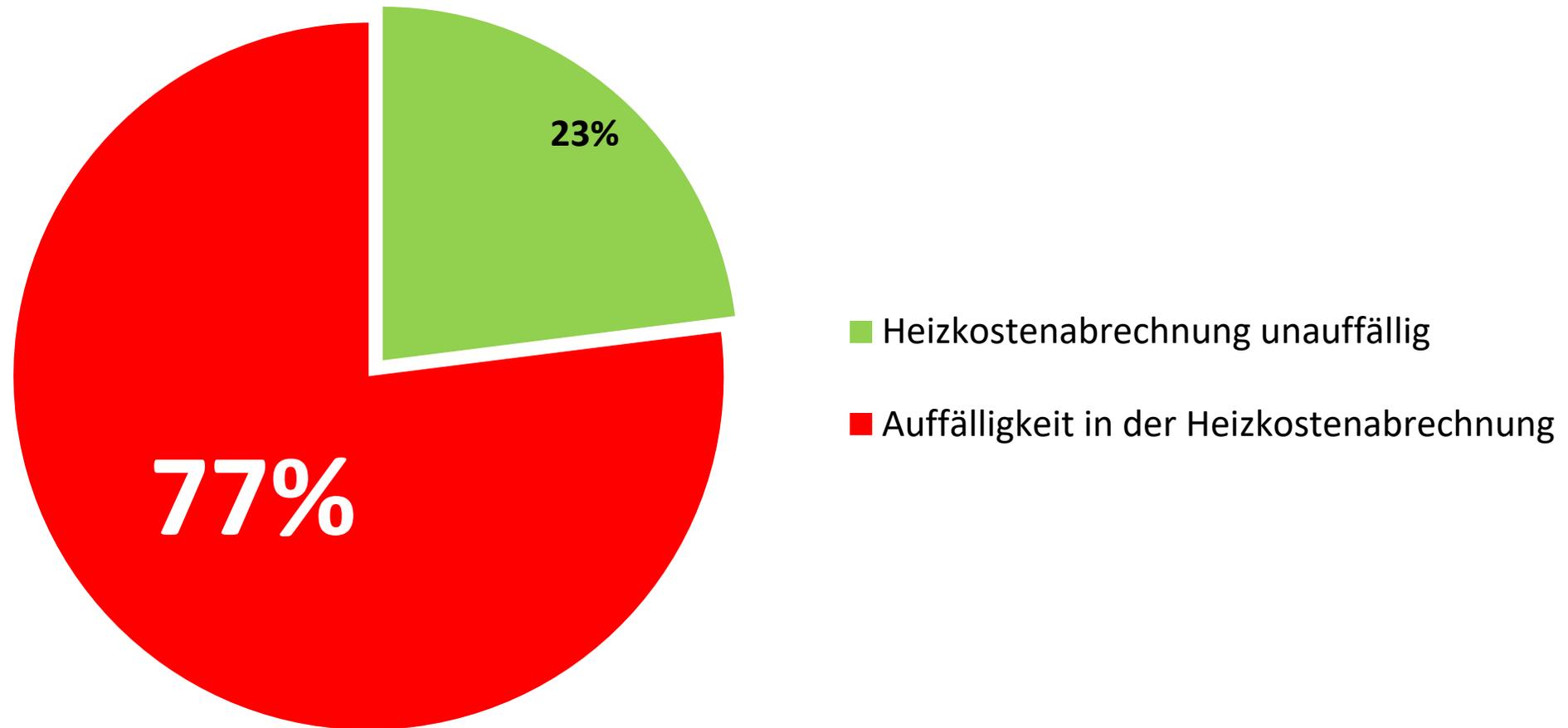
Wohnfläche Finanztip Stichprobe



Wohnfläche Deutschland (Zensus)

Häufige Auffälligkeiten & Mängel

4 von 5 Heizkostenabrechnungen enthielten Auffälligkeiten



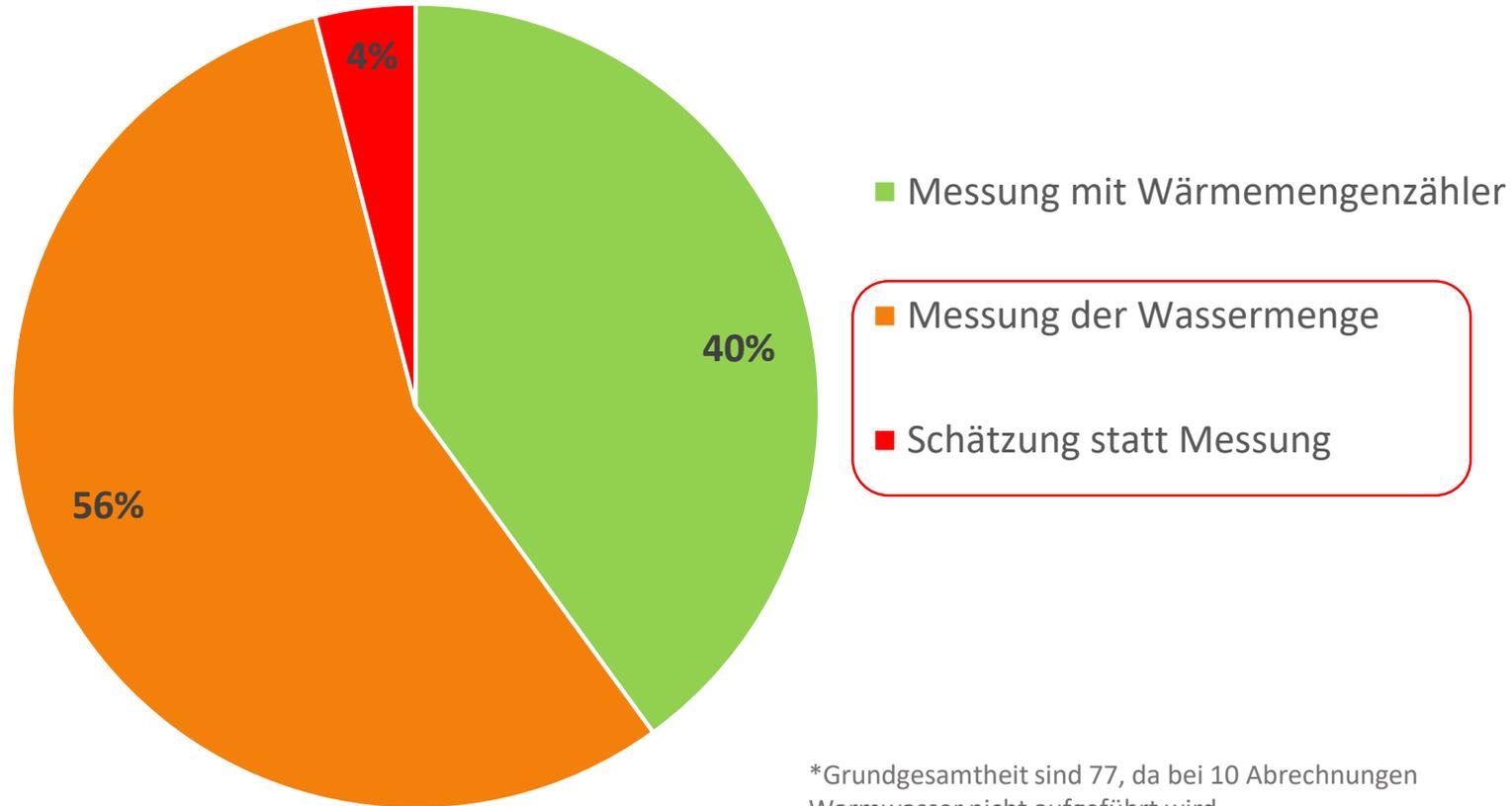
Notwendige Angaben für die Heizkostenabrechnung fehlen

Rund 5 % (5 Leser) erhielten von ihrem Vermieter nur eine Nebenkostenabrechnung oder eine unvollständige Heizkostenabrechnung.

In **2 Fällen** wurde eine Heizkostenabrechnung erst auf Nachfrage übermittelt.

*(Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die **Heizkosten verbrauchsabhängig zu verteilen sind.**)*

Wärmemenge für Warmwasserbereitung wird nicht vorschriftsmäßig gemessen*

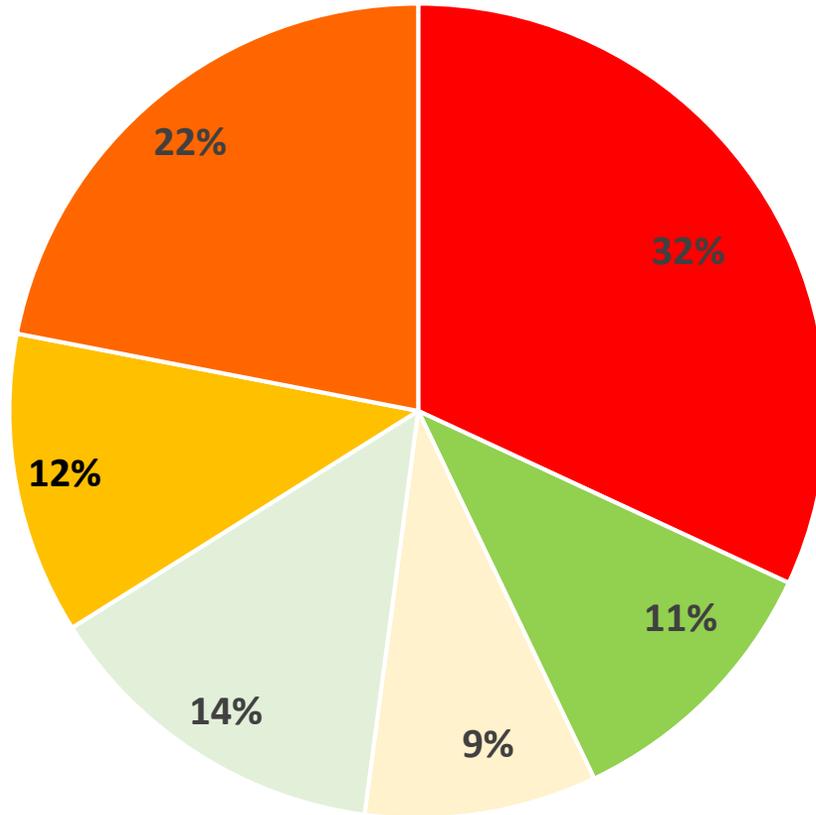


Bildquelle: co2online/
Alois Müller

*Grundgesamtheit sind 77, da bei 10 Abrechnungen Warmwasser nicht aufgeführt wird

Angaben zu Betriebsstromkosten fehlen oder sind zu hoch

Wie werden Betriebsstromkosten berechnet?



Keine Angaben

liegen zwischen 0-3 %
(gemessen)

3 % Regel (pauschal)

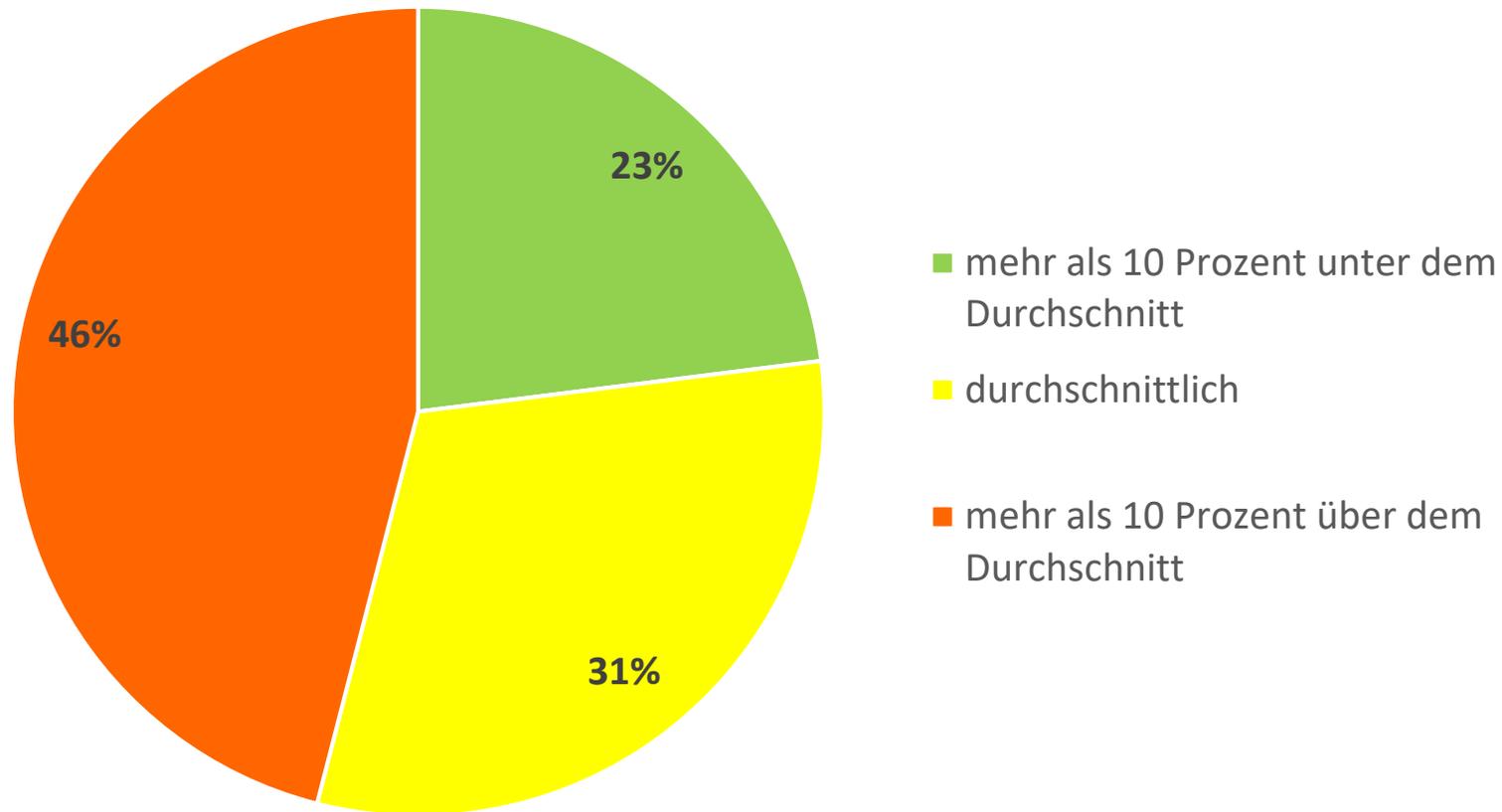
liegen zwischen 3-5 %
(gemessen)

5% Regel (pauschal)

liegen über 5 %
(gemessen, hoch)

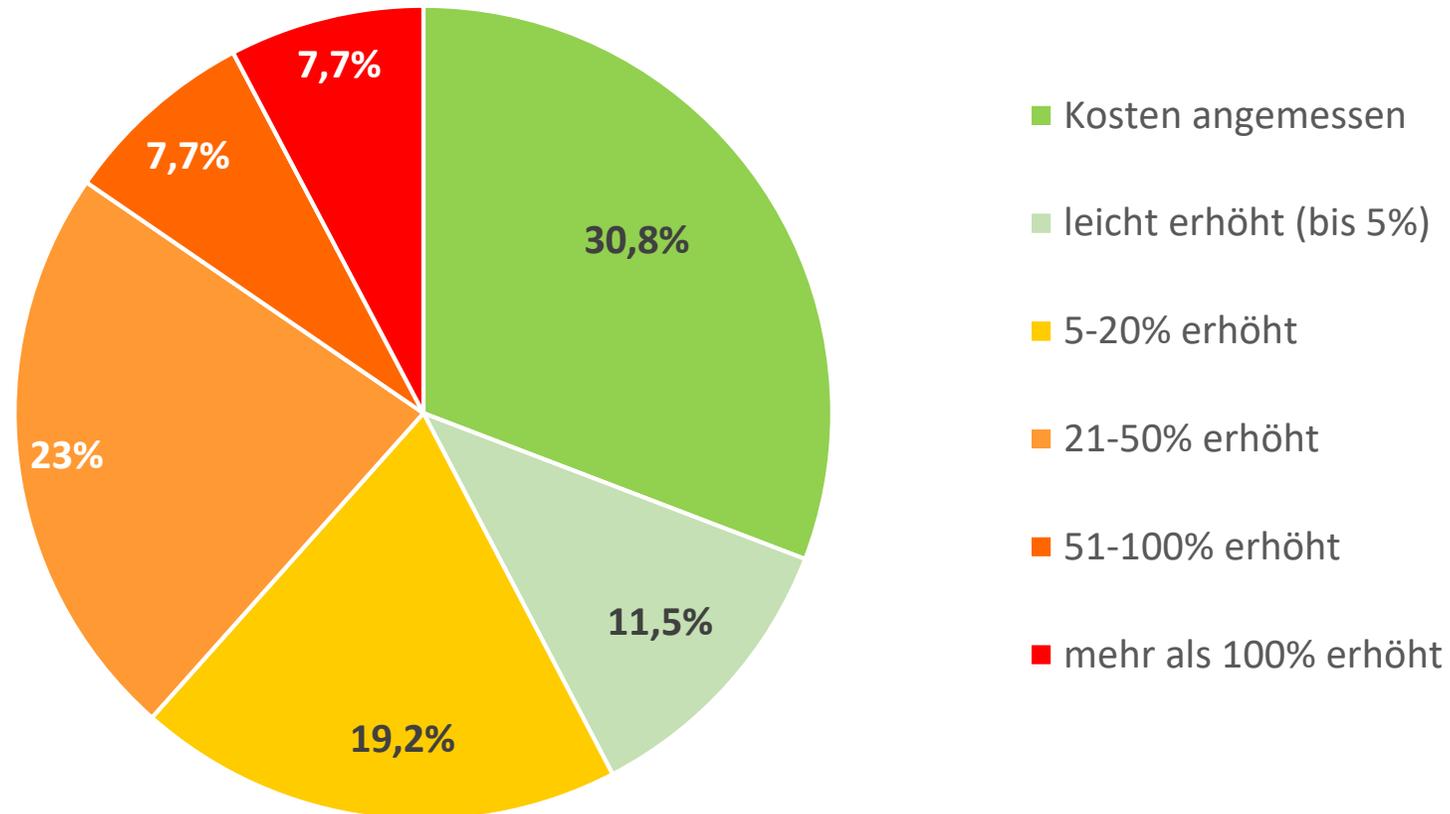
Fast jeder zweite zahlt zu hohe Energiepreise

Energiepreise und Brennstoffkosten im Vergleich mit Durchschnittswerten



Fernwärmepreis ist sehr oft vergleichsweise hoch

Preis im Vergleich zu Durchschnittspreisen beim regionalen Versorger



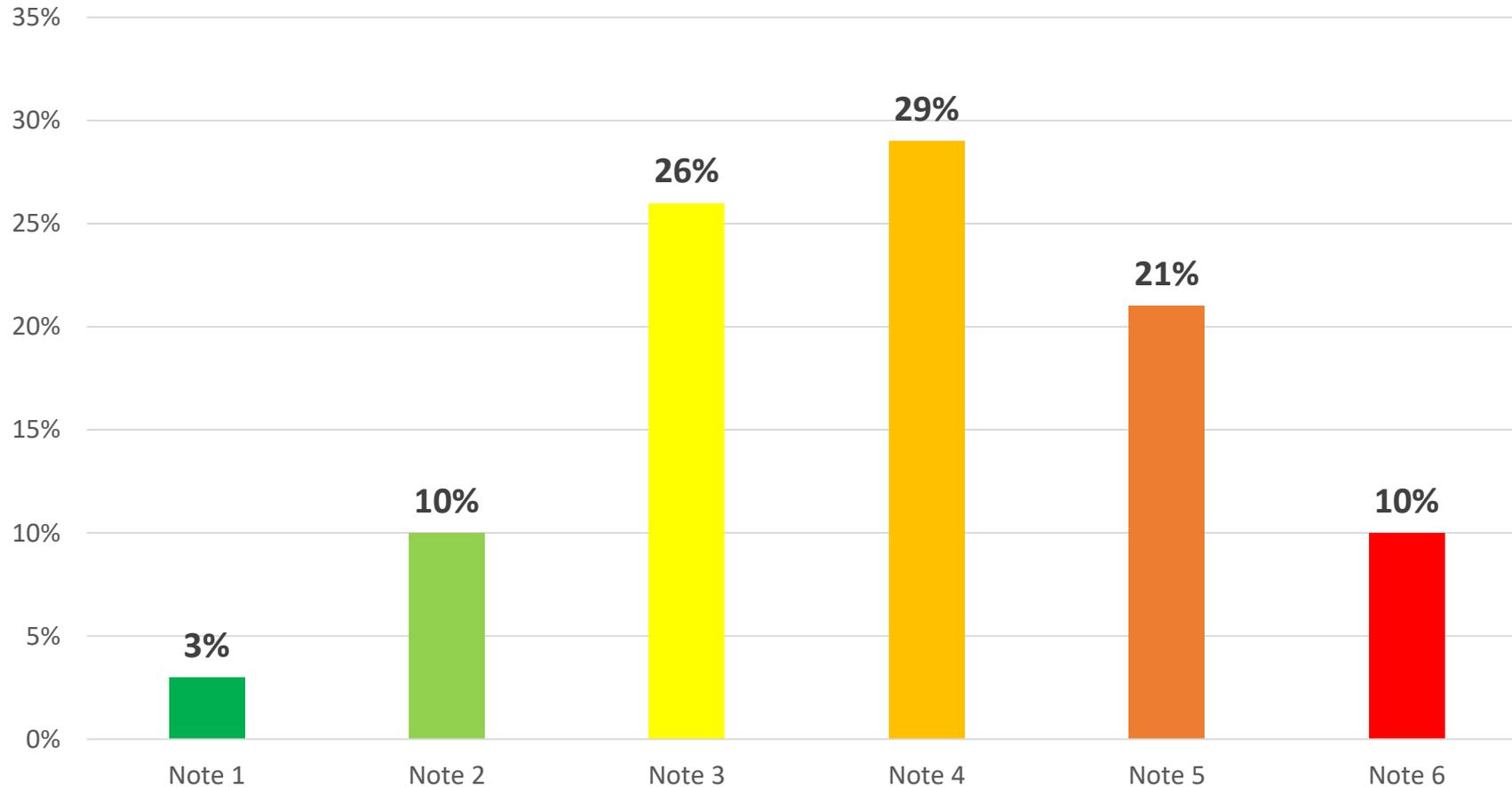
Bewertung von Verbrauch und Kosten

Die Haushalte der Stichprobe

- haben durchschnittliche Heizkosten von **10,93 € pro m²**.
- haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von **77 m²**.
- befinden sich zu je 50 Prozent in Gebäuden mit einer Wohnfläche kleiner bzw. größer als **1.033 m²**.
- werden am **häufigsten mit Erdgas beheizt** (56 Prozent der Gebäude).
- werden zu **88,5 Prozent** über die Heizanlage mit warmem Wasser versorgt.

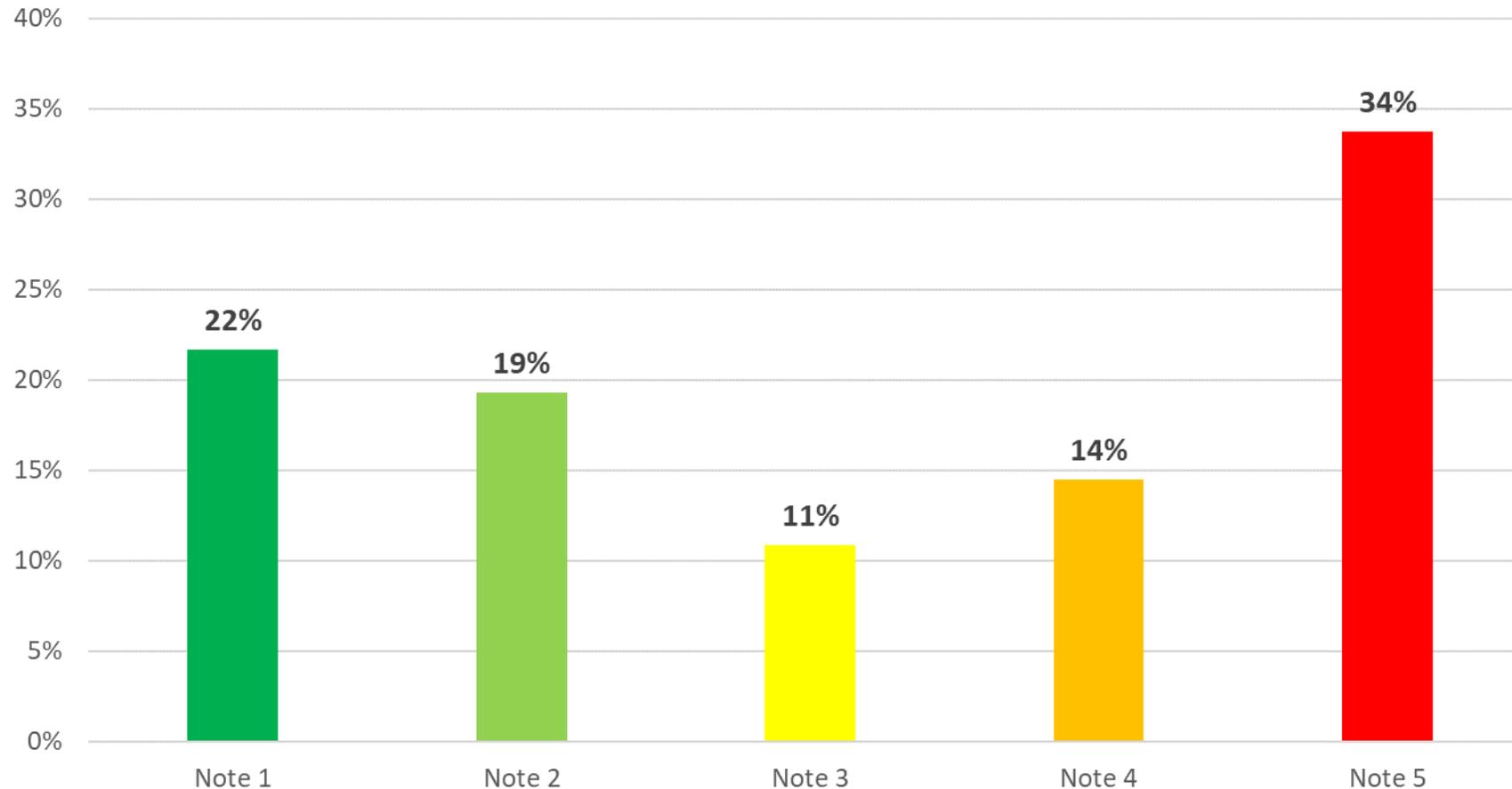
Nur 13 Prozent der Gebäude punkten beim Verbrauch (Schulnote 1 oder 2)

Bewertung des Energieverbrauchs der Stichprobe, anhand des Heizspiegels von co2online



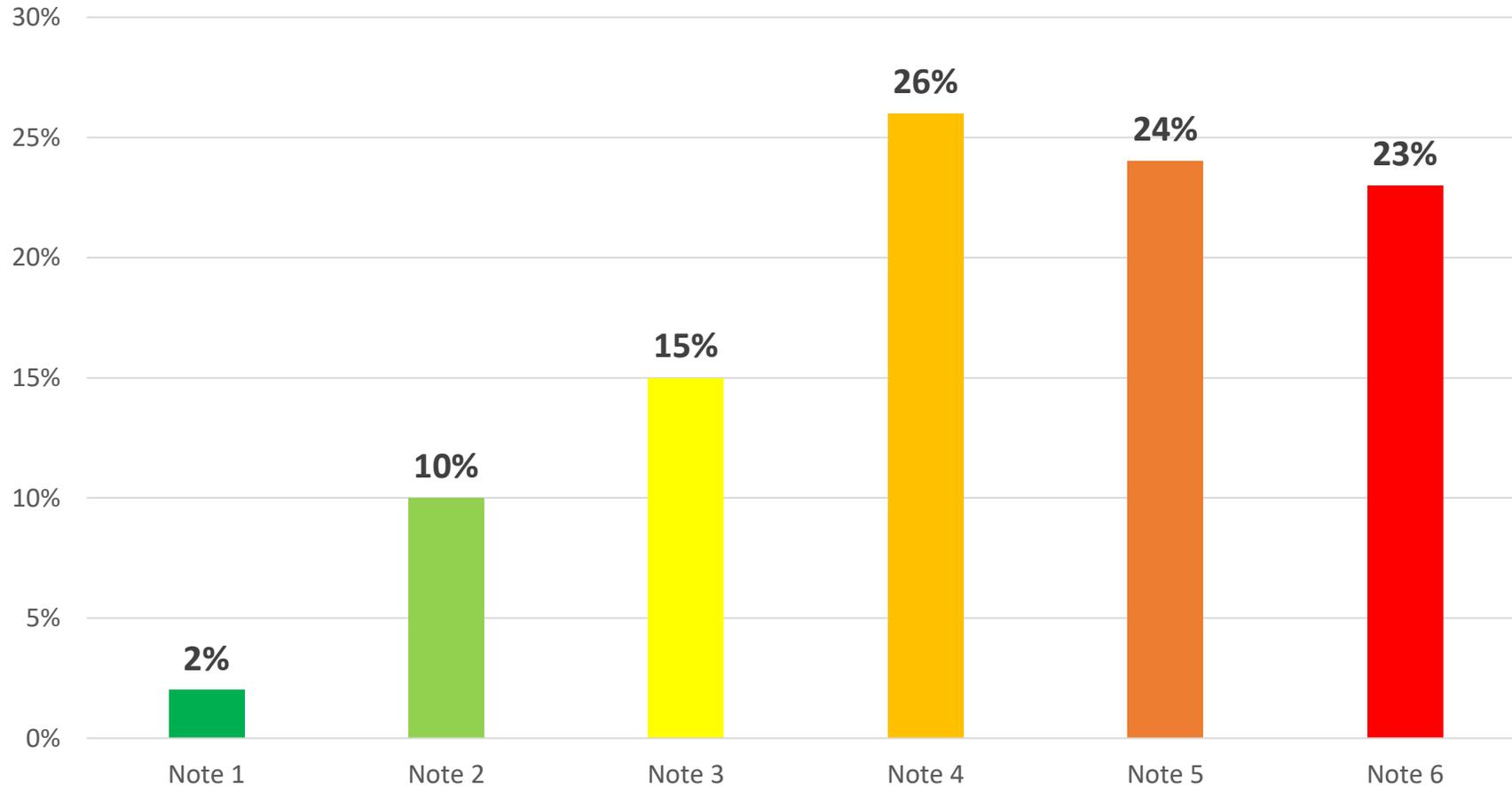
Vergleich der Heizkosten von Wohnung und Gebäude

Bewertung unter Berücksichtigung der Lage der Wohnung im Gebäude und des Umlageschlüssels der Heizkostenabrechnung



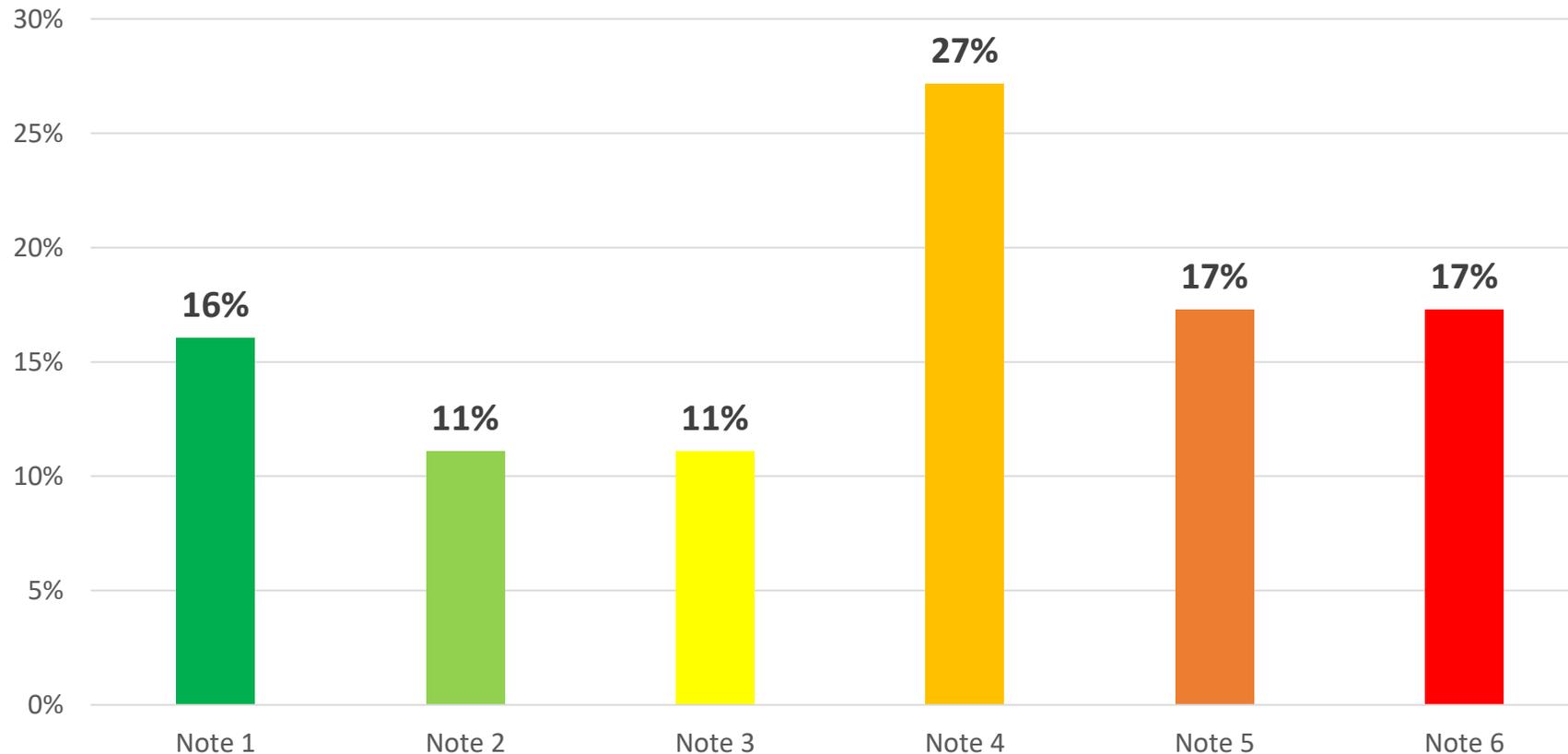
Fast jede zweite Abrechnung ist hoch (Schulnote 5 oder 6)

Bewertung der gesamten Heizkosten des Gebäudes anhand des Heizspiegels von co2online



Jede dritte Abrechnung hat zu hohe Heiznebenkosten (Schulnote 5 oder 6)

Bewertung der Heiznebenkosten anhand eigener Auswertungen von Heizkostenabrechnungen durch co2online



Ø Heiznebenkosten
der Haushalte:
156 Euro pro Jahr.

Zum Vergleich: 2013
lagen die HNK noch bei
112 Euro.

Hinweis: Sehr niedrige HNK (Note 1) könnten auch auf unvollständige
(intransparente) Umlage hinweisen

3. Lösung: Was können Verbraucher tun?

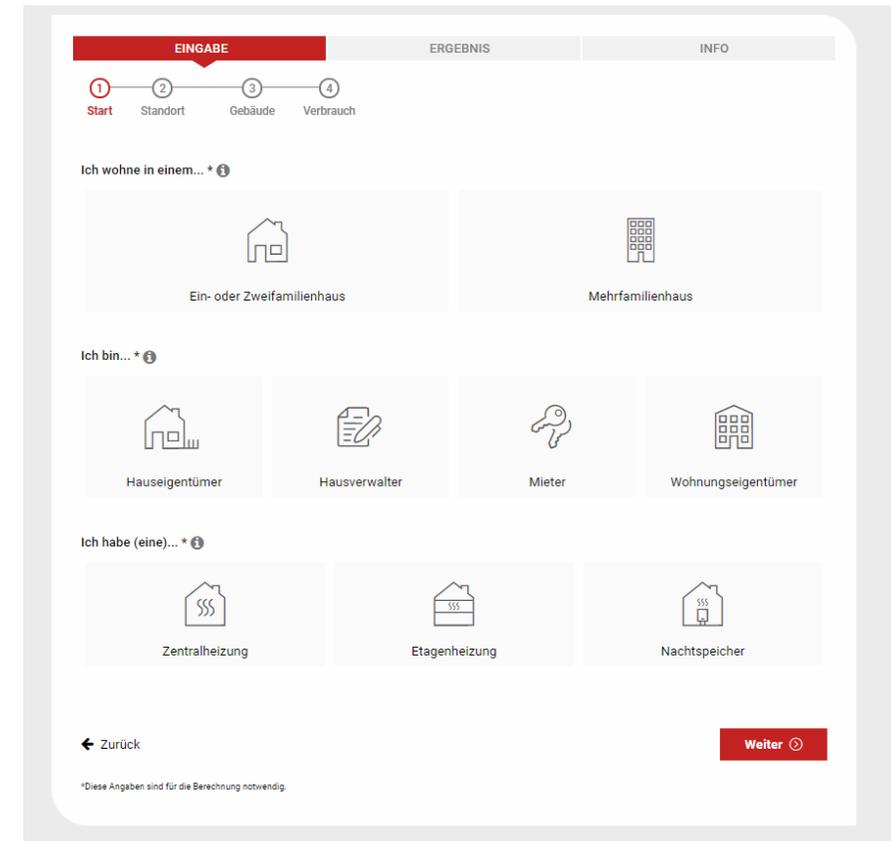
Bei Auffälligkeiten

- Verbraucher haben keine oder eine **unvollständige Heizkostenabrechnung** erhalten
 - Vermieter auffordern die **Heizkosten in nachvollziehbarer Weise aufzuschlüsseln**, so wie es das Gesetz verlangt
- Warmwasseranteil wird **ohne Wärmemengenzähler** gemessen
 - Mieter können pauschal **Warmwasserkosten um 15 % kürzen**
- Angaben zu **Betriebsstromkosten** und anderen **Heiznebenkosten fehlen**
 - Mieter haben das Recht, die **entsprechenden Belege** einzusehen
- Betriebsstromkosten sind **zu hoch (mehr als 5 % der gesamten Heizkosten)**
 - Mieter kann verlangen die **Stromabrechnung einzusehen** und ggf. der Heizkostenabrechnung widersprechen
- **Fernwärmepreis ist zu hoch**
 - Vermieter hinweisen und um eine **Prüfung der Anschlussleistung** bitten
- Brennstoff wird **zu teuer eingekauft**
 - Vermieter auffordern, einen **günstigeren Anbieter** zu wählen

Empfehlungen für Mieter und Eigentümer: Kosten und Verbrauch prüfen



Online-Heizkostenrechner auf www.heizspiegel.de



Empfehlungen bei hohem Verbrauch

▪ Bewohnerseitig - Wohnung

- Verwendung programmierbarer Thermostatköpfe mit Nachtabsenkung / minus 65 Euro pro Jahr
- Heizkörper entlüften - jede Luftblase bedeutet unnötige Energieverschwendung / minus 35 Euro pro Jahr
- Stoßlüften anstatt die Fenster nur kippen / minus 85 Euro pro Jahr
- Fenster abdichten und Vorhänge nachts geschlossen halten / minus 20 Euro pro Jahr
- Raumtemperatur um ein Grad senken / minus 40 Euro im Jahr
- Sparduschkopf verwenden / minus 110 Euro pro Jahr
- Duschen statt baden / minus 25 Euro pro Jahr
- Hände mit kaltem Wasser waschen / minus 20 Euro pro Jahr
- Bei Zweifeln an der Korrektheit der Abrechnung: beim örtlichen Mieterverein beraten lassen.

→ Mit diesen einfachen Tipps, die keine oder nur eine geringe Investition erfordern, können Haushalte ihre Heizkosten erheblich senken!

Empfehlungen bei hohem Verbrauch

- **Gebäudeseitig – Vermieter / Hausverwaltung**

- Instandhaltung /Verpflichtungen (keine Umlage der Kosten auf Mieter) z. B.
 - ✓ Beheben von Defekten an der Heizanlage oder am Wärmeschutz
 - ✓ Dämmung der Heizungsrohre
 - ✓ Dämmung der obersten Geschossdecke
- Energetische Modernisierung (keine Verpflichtung; umlagefähig) z. B.
 - ✓ Erneuerung der Heizanlage
 - ✓ Dämmung Dach, Fassade, Kellerdecke
 - ✓ Einbau von Isolierglasfenstern
- Weitere Effizienzmaßnahmen, z. B.
 - ✓ hydraulischer Abgleich der Heizanlage
 - ✓ Austausch der Heizungspumpe
 - ✓ Erneuerung der Thermostatventile

→ Bewohner sollten sich zum Beispiel mit ihren Nachbarn zusammen an den Vermieter wenden, um ihn zu Optimierungsmaßnahmen am Gebäude zu motivieren (gemeinsam stark machen).

Sonst noch was? JA!

- ✓ Jährlich die Abrechnung kontrollieren, dabei auf Veränderungen bei den Einzelpositionen achten!
- ✓ Ein kostenloses Energiesparkonto anlegen! www.energiesparkonto.de
- ✓ Die Mitmachkampagne „Mein Klimaschutz“ im Internet besuchen: <https://www.mein-klimaschutz.de/>
- ✓ Weitere Bewertungshilfen und Tipps zum Heizkostensparen auf <https://www.heizspiegel.de> finden
- ✓ Mit anderen darüber sprechen, dass es wichtig ist, sich über die eigenen Verbräuche und Kosten zu informieren.
- ✓ In den eigenen vier Wänden einen Contest ausloben (z. B. unter Familienmitgliedern): Wer spart am meisten?

→ Irgendwas geht einfach immer! Und am Ende profitieren die Geldbeutel der Bewohner & das Klima, durch einen reduzierten CO₂-Ausstoß, gleichermaßen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt Daten co2online:

Tanja Loitz

Geschäftsführerin

co2online gemeinnützige GmbH

Hochkirchstraße 9 | 10829 Berlin

Telefon: 030 767685-10

tanja.loitz@co2online.de

www.co2online.de

www.mein-klimaschutz.de

www.heizspiegel.de

Kontakt Daten Finanztip:

Hermann-Josef Tenhagen

Chefredakteur

Finanztip gemeinnützige GmbH

Hasenheide 54 | 10967 Berlin

Telefon: 030 220 56 09 70

Twitter: [@hjtenhagen](https://twitter.com/hjtenhagen)

Facebook: [@tenhagenfinanztip](https://www.facebook.com/tenhagenfinanztip)

hermann.tenhagen@finanztip.de

www.finanztip.de