

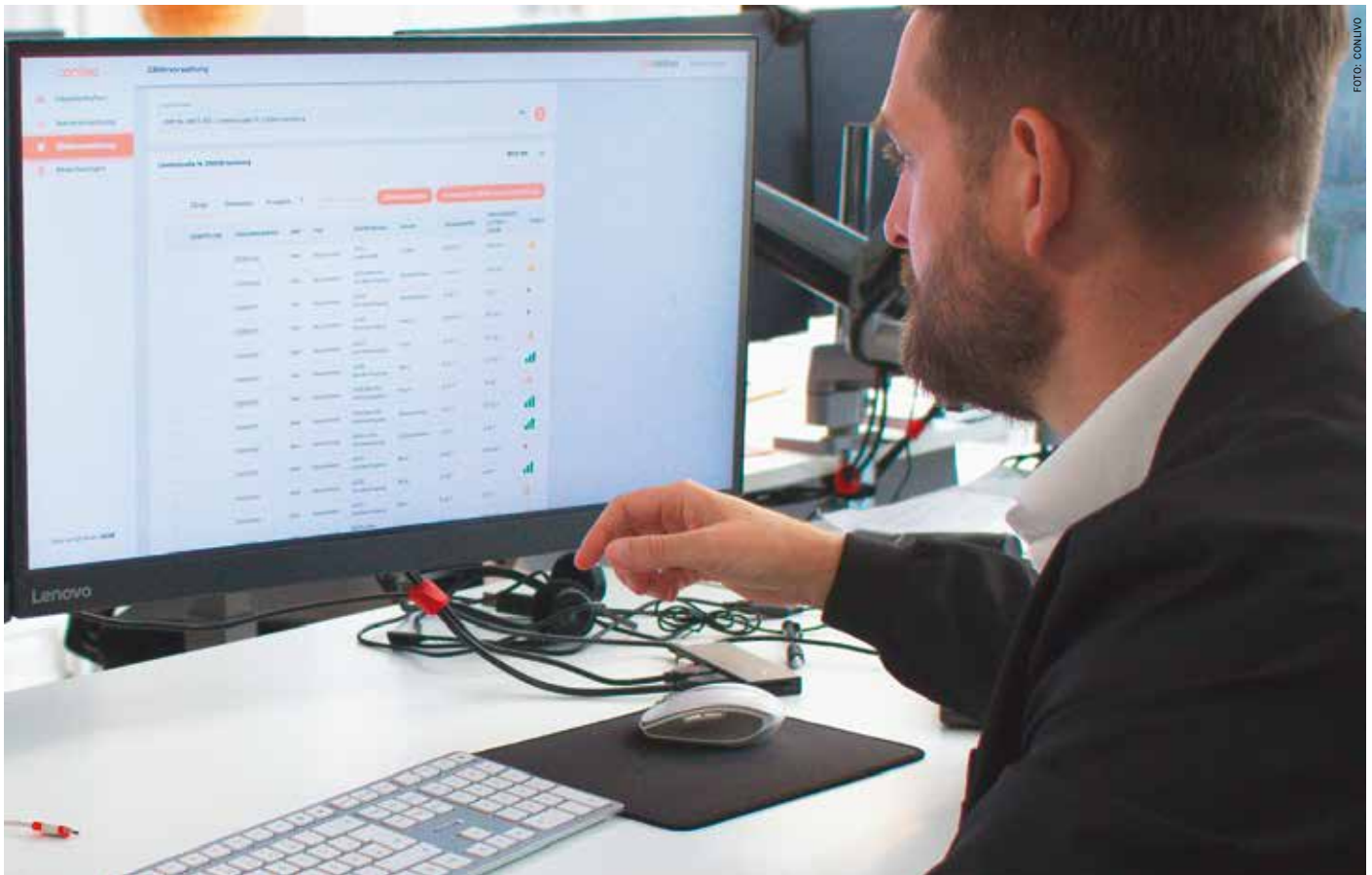
Heizkosten selbst abrechnen:

Ein altes Modell wird neu gedacht

Bis Ende 2026 müssen alle Zähler für Wärme und Warmwasser fernablesbar werden.

Das öffnet vielen Hausverwaltungen erstmals die Tür zur Selbstabrechnung.

Lange galt das Modell als zu aufwändig und nur für Ausnahmefälle geeignet. Wie funktioniert es heute, welche wirtschaftlichen Chancen tun sich auf und welche Grenzen existieren noch?



Mithilfe einer Software für die Selbstabrechnung sehen Verwalter alle Zählerwerte in einem Dashboard.

Für ältere Wärmezähler endet zum 31. Dezember 2026 eine wichtige Frist. Ab 2027 müssen fast alle Zähler fernablesbar sein. Sie müssen zudem herstellerunabhängig auslesbar sein. Neu verbaute Zähler erfüllen diese Pflicht schon seit Dezember 2022. Dies eröffnet neue Möglichkeiten bei der Heizkostenabrechnung.

Frist für alte Zähler läuft Ende 2026 aus: Was sich dadurch ändert

Bislang waren Erfassung und Abrechnung der Heizkosten technisch eng mit dem jeweiligen Messdienstleister verzahnt: Er installierte die Zähler, las sie aus und erstellte nach Hinzugabe der Kosteninformationen der Hausverwaltung die Abrechnung. Eigene

Softwarelösungen der Hausverwaltungen hatten kaum Zugriff auf die Rohdaten, eine Selbstabrechnung war technisch aufwändig und lohnte sich meist nur bei sehr großen Beständen. 2017 beschrieb das Bundeskartellamt in einer Marktuntersuchung, dass sich rund 70 bis 80 Prozent des Marktes auf fünf größere Anbieter verteilten, auch als Folge dieser engen Kopplung von Gerät und Abrechnung. Mit der Novelle der Heizkostenverordnung hat sich die technische Grundlage verändert: Seit Dezember 2022 müssen neu verbaute Zähler über offene Schnittstellen verfügen. Damit können Hausverwaltungen ihre eigenen Verbrauchsdaten erstmals unabhängig vom eingesetzten Gerät nutzen.

Doppelte Arbeit, doppelte Wartezeit

Der klassische Ablauf ist für viele Verwaltungen mühsam. Wer mehrere Liegenschaften betreut, arbeitet oft mit mehreren Messdienstleistern gleichzeitig. Jeder hat ein eigenes Online-Portal. Jeder verlangt eigene Zugänge und eigene Prozesse. Die Verwaltung bucht ihre Kosten- und Nutzerdaten zunächst im eigenen ERP-System. Danach trägt sie dieselben Daten oft ein zweites, drittes oder viertes Mal ein, nämlich im Portal des jeweiligen Messdienstleisters. Dann beginnt das Warten: drei, vier, manchmal acht Wochen, bis die fertige Abrechnung zurückkommt.

Genau diese Daten, die die Verwaltung ohnehin an den Messdienstleister übermittelt, reichen im Grunde schon aus, um die Ab-



Ein Gateway im Treppenhaus sammelt die Zählerwerte und leitet sie direkt an die Abrechnungssoftware.

rechnung selbst zu erstellen. Das bestätigt auch Lennart Jörn, Geschäftsführer des Hamburger Softwareunternehmens Conlivo, das nach eigenen Angaben seit 2025 rund einhundert Hausverwaltungen mit zusammen 100.000 Wohneinheiten beim Wechsel in die Selbstabrechnung begleitet: „Der Begriff Selbstabrechnung klingt nach mehr Arbeit. Tatsächlich ist es eher weniger“, sagt Jörn. „Die Verwaltung gibt ihre Daten heute ohnehin in die Portale der Messdienstleister ein. Bei der Selbstabrechnung muss sie diese Werte nur noch in ein Portal eingeben, das dank der neu vorgeschriebenen offenen Schnittstellen auf alle Zählertypen zugreifen kann. Es braucht also nur ein System und die Abrechnung ist anschließend mit einem Klick erstellt statt erst nach Wochen.“

Abrechnungssoftware, die auf die Selbstabrechnung spezialisiert ist, erledigt alle vorgeschriebenen Schritte im Hintergrund binnen Sekunden: Sie verteilt die Kosten nach Verbrauch, erstellt die unterjährige Verbrauchsinformation, berechnet die CO₂-Kostenaufteilung und prüft das Ergebnis auf Plausibilität. Erst dann gibt die Hausverwaltung frei und versendet.

Auch für Mieter wird die Abrechnung verständlicher: Conlivo integriert zum Beispiel einen QR-Code, der zu einer übersichtlichen Darstellung der eigenen Verbrauchsdaten führt. Ebenfalls hinterlegt ist eine Version der „Heizkostenabrechnung in einfacher Sprache“. Das spart am Ende auch Rückfragen bei der Verwaltung.

Müssen Hausverwaltungen selbst Zähler einbauen?

Selbstabrechnung heißt nicht, dass Hausverwaltungen künftig selbst Zähler einbauen

oder warten. Installation, Wartung und Ablesung bleiben oft beim Messdienstleister oder einem spezialisierten Gerätepartner. Nur die Abrechnung wandert in die Verwaltung. Das ist ein wichtiger Unterschied zur alten Debatte. Früher bedeutete Selbstabrechnung oft den kompletten Ausstieg aus der Zusammenarbeit mit Messdienstleistern. „Heute verschiebt sich nur, wer abrechnet, nicht, wer die Hardware betreut“, erklärt Jörn.

So viel lässt sich mit der Selbstabrechnung erwirtschaften

Wer die Abrechnung selbst erstellt, darf sie auch gegenüber den Eigentümern in Rechnung stellen. Je nach bisherigem Preis des Messdienstleisters und Bestandsgröße kommen so schnell fünf- bis sechstellige Beträge zusammen. Bislang flossen sie an externe Anbieter. Ein anonymisiertes Rechenbeispiel aus einer Beratung von Conlivo bezüglich des Wechsels in die Selbstabrechnung zeigt: Eine Verwaltung mit 6.018 Einheiten zahlte ihrem Messdienstleister zuletzt im Schnitt 79 Euro netto pro Einheit und Jahr. Rechnet sie selbst ab, bleiben ihr nach Abzug aller Software- und Datenkosten rund 333.000 Euro netto pro Jahr zusätzlich. Diese Rechnung können Verwaltungen mithilfe eines Online-Rechners auf der Homepage von Conlivo jederzeit selbst durchführen.

Für viele Hausverwaltungen ist die Marge aber nur der erste Anstoß, sich mit dem Thema zu beschäftigen. Den Ausschlag gibt meist der Effizienzgewinn. Alle Daten liegen in einem System, nicht verteilt auf mehrere Messdienstleister-Portale. Rückfragen von Eigentümern oder Mietern lassen sich direkt

beantworten. Abrechnungen sind bei Bedarf jederzeit neu erstellbar, etwa nach einem spät gemeldeten Nutzerwechsel. Das zählt besonders in der Abrechnungssaison. Dann stehen Eigentümerversammlungen an, und die Heizkostenabrechnung ist oft das letzte fehlende Puzzleteil. Das kann den Unterschied machen zwischen einer pünktlichen und einer verschobenen Einladung.

Wo die Selbstabrechnung an Grenzen stößt

Ganz ohne Aufwand geht der Wechsel trotzdem nicht. Die Liegenschaft braucht bereits fernablesbare, schnittstellenoffene Zähler. Auch die Hausverwaltung selbst muss digital genug aufgestellt sein, um eine neue Software sinnvoll zu nutzen. Steckt eine Verwaltung mitten im Wechsel ihres ERP-Systems oder fehlt die technische Grundlage in den Liegenschaften, empfiehlt sich eher ein späterer Umstieg. Softwareanbieter für die Selbstabrechnung stehen hier häufig beratend zur Seite. Klar ist: Wer bisher aus Mangel an technischer Grundlage nicht über eine eigene Abrechnung nachdenken konnte, hat diese Option jetzt.



Autorin
Wenke Bühlmeier,
freie Autorin

Drei Fragen an Michel Hauschild, Geschäftsführer der Hauschild Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin

Sie waren lange Skeptiker der Selbstabrechnung. Was hat Sie umgestimmt?

Früher war die Selbstabrechnung für viele Verwaltungen praktisch keine realistische Option. Die erforderlichen Verbrauchsdaten standen nicht in der notwendigen Form zur Verfügung und der organisatorische Aufwand wäre zu hoch gewesen. Durch die heute verfügbaren fernablesbaren Systeme und die digitale Bereitstellung der Verbrauchsdaten hat sich die Situation grundlegend verändert. Für uns war entscheidend, dass wir Abrechnungen künftig schneller erstellen, Prozesse vereinfachen und unseren Eigentümern sowie Mietern zeitnah verlässliche Ergebnisse bereitstellen können.

Wie viel Aufwand bedeutet die Umstellung für eine Hausverwaltung wie Ihre?

Der Aufwand war deutlich geringer als erwartet. Wir arbeiten weiterhin mit erfahrenen Partnern für die Installation, Wartung und den Betrieb der Messtechnik zusammen. Neu ist lediglich, dass wir die eigentliche Heizkostenabrechnung selbst erstellen. Dadurch bleiben die Daten und Prozesse näher an unserer Verwaltung. Gleichzeitig können wir Abläufe besser steuern und schneller auf Rückfragen oder notwendige Anpassungen reagieren.

Was raten Sie anderen Verwaltungen, die über den Wechsel nachdenken?

Zunächst sollte geprüft werden, ob die technische Infrastruktur der betreuten Liegenschaften die notwendigen Voraussetzungen erfüllt. Ist das der Fall, lohnt es sich, die eigenen Prozesse neu zu denken und die

Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent zu nutzen. Aus meiner Sicht sollten Verwaltungen die Selbstabrechnung nicht primär unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachten. Entscheidend sind die höhere Prozessqualität, die Verfügbarkeit der Daten und die deutlich schnellere Erstellung von Abrechnungen. Wer diese Voraussetzungen schafft, kann seinen Kunden einen besseren und transparenten Service bieten. Das war für uns letztlich der ausschlaggebende Punkt. Wenn Abrechnungen schneller vorliegen, Rückfragen unmittelbar beantwortet werden können und die Unterlagen für Eigentümerversammlungen früher zur Verfügung stehen, profitieren davon vor allem Eigentümer, Beiräte und Mieter. Genau darin sehen wir den eigentlichen Mehrwert der Selbstabrechnung.



Michel Hauschild hat sich entschieden, mit seinen 3.5000 verwalteten Einheiten in die Selbstabrechnung der Heizkosten zu wechseln.