

3/2006  
Juni

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

# Liegenschaft aktuell

Geschäftsbauten  
Kommunale Einrichtungen  
Facility

Aus gutem Grund auf gutem Grund:  
Energiekostenabrechnung der HRG  
mit innovativem INTEGRA-Modul

Stadtumbau Ost: Marktbereinigung bringt Aufwind  
36 Milliarden für die Modernisierung · Funktionierende IT  
fördert Gesundheit · Light + Building strahlt in hellstem Licht

Verbrauchsabrechnung, Konfliktpotenzial zwischen den Mietvertragsparteien

# Abrechnung von Energie-Nebenkosten am Beispiel der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade

*Mietnebenkosten werden häufig auch als die „2. Miete“ angesehen. In ihnen steckt Konfliktpotenzial. Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter kann dadurch erheblich belastet werden. Beide Parteien sind Risiken ausgesetzt:*

- fehlende unterjährige Übersicht über Verbrauchs- und Kostenentwicklung,
- Vorlage der Nebenkostenabrechnung erst nach erheblicher Zeitverzögerung.

*Über die Auskömmlichkeit aktueller Vorauszahlungen herrscht lange Zeit Ungewissheit. Seitens der Mieter besteht Unsicherheit, ob auf Grund etwaiger Nachzahlungsforderungen Rückstellungen erforderlich sind. Seitens der Vermieter ist das Inkassorisiko auf Basis der vorgeleisteten Abschlagszahlungen an das Versorgungsunternehmen zu tragen.*



Fernwärmeübergabestelle mit digitaler Verbrauchsabmessung

## Lösungsansatz: Monatliche (Schluss-)abrechnung von Energiekosten

Im Vergleich zur technischen „Erstausrüstung“ der vor rund 30 Jahren erbauten Shopping-Mall, ehemals Passerelle heute Niki-de-Saint-Phalle-Promenade in Hannover, sind im Zuge der erfolgten Sanierung umfangreiche zentrale und dezentrale Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Klima- und Lüftungstechnik, Vakuumtechnik für Schmutzwasser) sowie Beleuchtungseinrichtungen installiert worden. Der Anteil der auf die Mieterschaft umzulegenden Allgemeinverbräuche durch diese energieintensiven Anlagen ist erheblich gestiegen. In der Konsequenz hat der verantwortliche Mall-Betreiber, die HRG Passerelle mbH & Co. KG (HRG), im Vergleich zur alten Haustechnik der Shopping-Mall ein höheres Energievolumen zu beschaffen und abzurechnen.

Das seitens der Mieter nicht primär verfolgte energieorientierte Verbrauchsverhalten gab vor Eröffnung der sanierten Shopping-Mall im November 2002 Anlass zur Befürchtung, die Nebenkosten würden in unkontrollierbare Höhen klettern. Dies galt umso mehr, da wegen der Erstinbetriebnahme nach Sanierung keine Erfahrungswerte über Verbräuche vorlagen. Die Kalkulation der auskömmlichen Vorauszahlung für die Medien Strom, Wärme und Kälte war für das erste Jahr nicht möglich. Die bisher bekannten Abrechnungsformen waren nicht geeignet. Die geänderten Rahmenbedingungen stellen an die Abrechnungssystematik völlig neue Anforderungen. Der Mieterschaft sollten Verbräuche und

## Über die HRG

Als Full-Service Dienstleister in Sachen Immobilien ist die HRG Schnittstelle zwischen Investoren, Ideengebern, Standortinhabern, Architekten und Betreibern. Zwischen Vision und Möglichkeiten schafft der Immobilien-Dienstleister und Investor so mit ausgesuchten Netzwerkpartnern individuelle Lösungen und Räume für alle Bereiche des Lebens auf dem privaten und gewerblichen Immobiliensektor.



[www.hrg-hannover.de](http://www.hrg-hannover.de)

Niki-de-Saint-Phalle-Promenade

deren Kosten zeitnah, verursachungs- und verbrauchsgerecht vorgelegt werden. Dies setzt eine technisch mögliche und wirtschaftlich durchführbare, zeitnahe Verbrauchsablesung bzw. -verrechnung voraus.

#### Merkmale des Lösungsansatzes für die Abrechnung:

- taggenaue Verbrauchsablesung,
- sofortige Datenverfügbarkeit durch EDV-unterstützte Zählerablesung,
- Verbund zwischen Abrechnungsprogramm und Finanzbuchhaltung,
- transparente Darlegung der Verbräuche gegenüber Mieterschaft,
- mieterindividuelle, verursachungsgerechte Umlageschlüssel (kein Gieskanneneffekt bei Allgemeinverbräuchen),
- zeitnahe Verbrauchs-(schluss)abrechnung, keine Nachzahlungen.

Bedingungen, die die Beteiligten Versorger, Mieter und Vermieter betreffen.

#### Rechtliche Voraussetzungen:

Die Versorger sind zur unterjährigen Verbrauchs-Schlussrechnung gegenüber der HRG verpflichtet. Hiernach müssen die Versorger ihre Monatsverbrauchsrechnungen unmittelbar nach Monatsende vorlegen, woraufhin HRG sogleich die Zahlung veranlasst. Vertraglich sind Nachberechnungen ausgeschlossen.

Im Mieter-Vermieter-Verhältnis besteht somit Sicherheit, dass monatsweise schlussgerechnet werden kann. Die HRG hat den Mietern transparente, nachvollziehbare Abrechnungen unter Anwendung der vereinbarten Umlageschlüsseln, vorzulegen. Der einzelne Mieter ist nach Vorlage der Monatsabrechnung zur Zahlung verpflichtet.

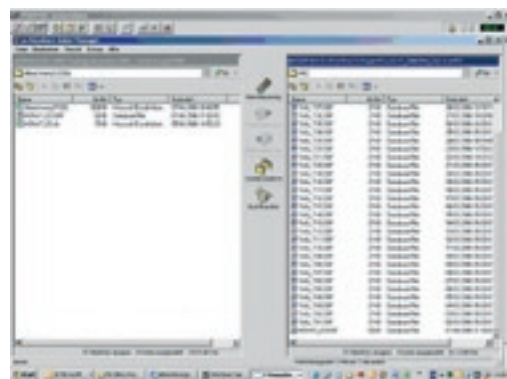
#### Technisch/buchhalterische Voraussetzungen:

Die digitale Technik ermöglicht eine schnelle, stichtagsbezogene Auswertung aller Verbräuche. Die in Mieteinheiten und an zentralen technischen Anlagen installierten digitalen Verbrauchsmesser sind per Daten

netz permanent mit der Gebäudeleitzentrale

des Shopping-Mall verbunden. Alle wichtigen Kennzahlen werden aufgezeichnet und auf den Datenserver abgelegt. Auf diese Daten greift das neue Verbrauchsabrechnungsprogramm bei der monatlichen Erstellung der Mieterrechnungen zu.

Das neue Abrechnungsprogramm ist integraler Baustein der HRG-Finanzbuchhaltung. Nach erfolgter Zählerauswertung und Eingabe der von den Versorgern vorgelegten Monatsrechnungen werden per Knopfdruck die mieterbezogenen Verbrauchsrechnungen ausgedruckt und verschickt. Für Überwachungszwecke ►



EDV-Schnittstelle für die Übergabe Verbrauchswerte

Seit Inbetriebnahme des ersten Bauabschnittes der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade rechnet HRG ihre 34 Mieteinheiten (Mietfläche: 3.600 m<sup>2</sup>) über die neue Abrechnungssystematik ab, deren Basis heute die GiT-Software INTEGRA Immobilienmanagement bildet.

#### Systematik und Funktionsweise der Abrechnung

Die Mieter der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade erhalten für die Verbrauchsmedien Wasser, Wärme, Kälte und Strom monatliche (Schluss-)Rechnungen. Die Durchführbarkeit dieser Abrechnung ist abhängig von rechtlichen und technischen



INTEGRA-Maske zur Festlegung der Zähler- und Umlagestruktur

## Kooperation von GiT mit HRG: Innovatives INTEGRA-Modul „Energiekostenabrechnung“

Die verbrauchsabhängige Energiekostenabrechnung stellt ein äußerst komplexes Feld dar, das die wenigsten Immobilien-Software-Lösungen vollständig beherrschen. Das Gelsenkirchener Softwarehaus GiT (INTEGRA) hat ein in Kooperation mit der HRG entstandenes Modul, das nahezu jedes Detail im Bereich der Abrechnung von Energiekosten berücksichtigt, produktreif gestaltet und bietet dieses innovative Tool allen INTEGRA-Kunden ab 1. Juli 2006 zur Nutzung an.

Dieses neue Modul, die „INTEGRA Energiekostenabrechnung“, wartet u.a. mit zahlreichen Benefits bei den Zählerständen, den Umlageverfahren und in der Zählerstruktur auf.

#### Zählerstände:

Zählerstände werden über eine Schnittstelle aus der Gebäudeleittechnik importiert. Das Einlesen geschieht taggenau und ermöglicht einen periodenunabhängigen Wechsel von Mietern bzw. Zählern.

#### Umlageverfahren:

Der INTEGRA-Ansichtsmodus „Umlageverfahren“ dient der Beschreibung von Umlageschlüsseln. Basierend auf ihre Verhältniszahl drückt sich jede Schlüssel-Position im Ergebnis aus. Dabei können Sie die Umlageschlüssel durch Skript-Einbindung

äußerst flexibel erzeugen und (zur Laufzeit) an Ihre individuelle Anforderung anpassen („Scripter-Studio“).

#### Umlage- und Zählerstruktur:

Hier werden alle Flächen und ihre Abhängigkeiten in Bezug auf Zähler beschrieben. Eine mögliche Verbindung wird über Pfeile visualisiert und kulminiert an so genannten „Knoten“. Der an dem jeweiligen „Knoten“ (Zähler) hinterlegte Umlageschlüssel bestimmt die Art und Weise, auf der die anfallenden Kosten auf weitere „Knoten“ verteilt werden. Dies sind dann „Unterknoten“, die die Flächen anzeigen.

Komfortabel ist dabei nicht nur die Erzeugung von Grafiken, mit denen sich übersichtliche Strukturmodelle darstellen lassen, sondern auch das nachträgliche Ändern der Strukturen durch Drag & Drop. Auch die „Knoten“ lassen sich frei positionieren und somit äußerst transparent darstellen. Die Infografik kann als Bitmap oder - in komprimierter Form - auch als JPEG gespeichert und anschließend gegebenenfalls auch ausgedruckt werden. Neben der Grafik erzeugen Sie aus den Stamm-/Bewegungsdaten bequem auch weitere abrechnungsrelevante Ausdrücke, z.B. die Abrechnung selbst oder die Anlage zur Abrechnung.

[www.integrasoftware.de](http://www.integrasoftware.de)



Abbildung Verbrauchsabnehmer einer Ladeneinheit

gehen die Rechnungsbeträge automatisch in die Debitorenliste der HRG.

Die exakten digitalen Verbrauchsmessungen führen zu sicheren, unanfechtbaren Abrechnungsergebnissen. Im Vergleich zu einem sehr pauschalen, nur nach m<sup>2</sup>-Mietfläche ausgerichteten Kostenumlageverfahren gewährleisteten diese Messungen im Verbund mit differenzierten Umlageschlüsseln eine hohe Gerechtigkeit bei der Verbrauchszurechnung auf die jeweiligen Mieter.

#### INTEGRA: Alle Details der Energiekostenabrechnung

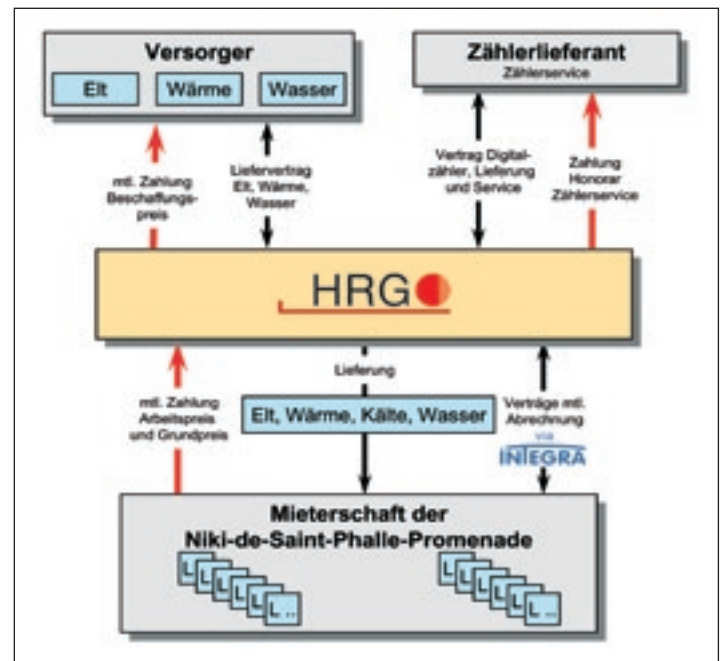
Die hier beschriebene Systematik kommt seit Anfang 2002 zum Einsatz. An Stelle einer eigenen Software-Lösung tritt in Kürze das wohl einzigartige Modul „Energiekostenabrechnung“ der GiT-Software INTEGRA Immobilienmanagement. Das Modul, das jedes Detail im Bereich der Abrechnung von Energiekosten durch die HRG

berücksichtigt, wurde durch die GiT zunächst exklusiv auf die individuellen Anforderung der HRG hin programmiert – das alles stets in enger Kooperation mit den Juristen der HRG zwecks Erarbeitung der vertraglichen Grundlagen.

Die INTEGRA Energiekostena-brechnung befindet sich z.Z. in der Generalerprobung bei der HRG und wird ab 1. Juli 2006 als Plug-in auch allen weiteren INTEGRA-Kunden angeboten, die sich intensiv mit dem komplexen und weit verbreitetem Thema einer verbrauchsabhängigen Energiekostenabrechnung auseinandersetzen müssen (s. Kasten).

Die Versorgungs- und Abrechnungskonzeption wurde von einem Wirtschaftsprüfungsunternehmen auf seine Verität hin überprüft und testiert. Hiermit hat die HRG ein weiteres Geschäftsfeld im Umfeld der Immobilie erschlossen. Die zeitnahe Offenlegung und Abrechnung der Verbräuche versetzt die Mieter in die Lage, durch Anpassung des eigenen Energieverhaltens die Nebenkosten maßgeblich zu senken. Aufwendige und langatmige, häufig mit Zeitverzögerungen belastete Nebenkosten-Streitigkeiten, gar

gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien, gehören der Vergangenheit an.



#### Vorteile der neuen Abrechnungssystematik:

- Kalkulationssicherheit für Mieter und Vermieter,
- Minimierung der Forderungsausfälle des Vermieters,
- mieterseitig steuerbare Energieeinsparung, reaktionsschnell durch
- unterjährig, monatliche Transparenz bei Verbräuchen und Kosten,
- konkreter Ansatzpunkt zur Senkung der Nebenkosten (2. Miete).

#### Fazit und Ausblick

Seit Einführung der neuen Abrechnung im November 2002 hat die HRG keine nennenswer-

brauchsrechnungen an rund 60 Einheiten (Mietfläche: 9.000 m<sup>2</sup>) verschickt. Bei einem zu erwartenden Jahres-Stromverbrauch von rd. 4.000.000 kW/h und einen Wärmeverbrauch von rd. 1.250.000 kW/h unterstützt diese Abrechnungssystematik aktiv Energieeinsparungsaktivitäten in der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade und leistet damit – sozusagen nebenbei – einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der „2. Miete“.

*Hagen Raddatz,  
Prokurist und Bereichsleiter  
Projektentwicklung und  
-management der HRG  
Hannover Region  
Grundstücksgesellschaft  
Verwaltung II GmbH*

## INTEGRA: Erfolgreiche Software für ein erfolgreiches Immobilienmanagement

INTEGRA Immobilienmanagement nimmt durch Umfang und Qualität von Basis-Lösung mit allen Plug-Ins eine herausragende Position im Premiumsegment der Immobilien-Software ein. Das flächenorientierte Konzept meis-

tert jede Herausforderung einer anspruchsvollen und modernen Immobilienbewirtschaftung. Und die modulare Struktur ermöglicht in jedem Verwaltungssegment eine zuverlässige und gleichzeitig bedienerfreundliche Organisation und Kontrolle.

Inzwischen arbeiten mehr als 3.000 User mit INTEGRA Immobilienmanagement. Zu den Kunden zählen neben der HRG u.a. die Credit Suisse Asset Management, die delta lloyd gruppe oder Donaldsons Deutschland.

[www.git.de](http://www.git.de)