



# Individuelle Erfassung der Kosten ist sinnvoll

Für Immobilienverwalter und Liegenschaftsbesitzer stellt sich besonders in **Altbauten** immer wieder die Frage: Ist es sinnvoll und lohnenswert in älteren Liegenschaften **die Heizkörper mit Heizkostenverteilern** nachzurüsten und eine individuelle Heizkostenabrechnung zu erstellen? Die Antwort lautet ja, in fast allen Fällen. **Text** Peter Weingartner

■ **DAS KOSTENBEWUSSTSEIN** der Nutzer von Liegenschaften hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Zudem hat die Entwicklung der Energiepreise die Aufmerksamkeit verstärkt auch auf die Heizkosten gelenkt. Aus diesem Grund wollen

kostenbewusste Nutzer immer weniger für Parteien mitzahlen, welche den Energieverbrauch nicht beachten. Neben den Energiekosten ist aber auch die Sensibilität für den Verbrauch von nicht erneuerbaren Ressourcen wie Öl oder Gas und die Umweltbelas-

tung durch die Nutzung dieser Energieträger in breiten Kreisen der Bevölkerung ein zunehmend wichtiges Thema.

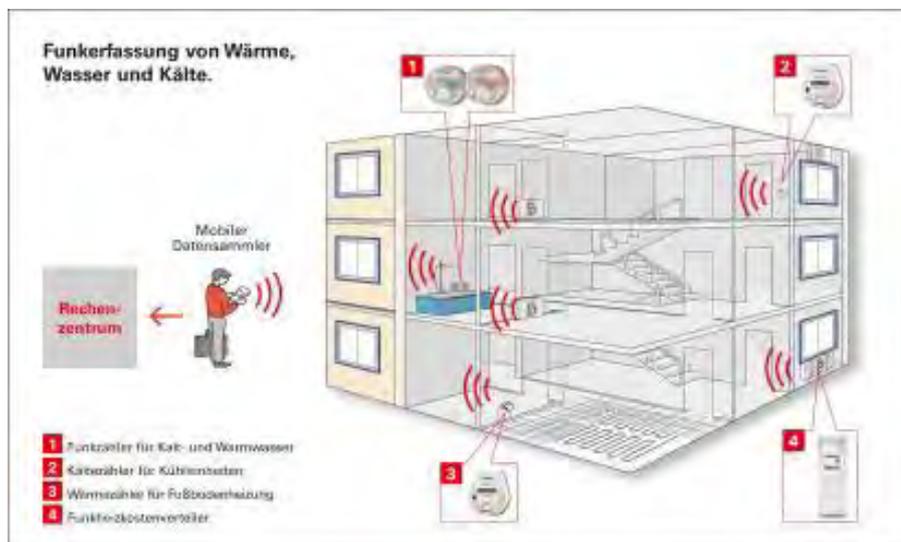
## Problemlose Nachrüstung

Bestehende Anlagen mit Heizkörpern lassen sich problemlos mit Messgeräten, sogenannten Heizkostenverteilern, auf den Heizkörpern nachrüsten. Es ist nachweisbar, dass in Liegenschaften mit individueller Abrechnung der Heizkosten das Nutzerverhalten ändert und damit der Verbrauch der Liegenschaft deutlich sinkt. Damit amortisiert sich der Aufwand für die Nachrüstung für alle Beteiligten rasch.

Die neueste Generation der optischen Heizkostenverteiler von Techem kann jederzeit für die Funkablesung umgerüstet werden. Heute werden in den meisten Objekten Heizkostenverteiler eingesetzt, welche über Funk abgelesen werden können.

## Einfache Datenablesung per Funk

Die Ablesung per Funk erfolgt aus dem Treppenhaus, das Objekt (Nutzeneinheit) muss für die Ablesung nicht zugänglich sein, der Nutzer wird nicht gestört. Damit





entfällt der Administrationsaufwand für den Verwalter und den Hauswart. Ablesestationen im Treppenhaus müssen bei den neuen Systemen nicht installiert werden. Die Techem-Funklösung liefert immer 24 Abrechnungswerte. Das bedeutet, dass über die letzten zwölf Monate der Wert jeweils zu Beginn und Mitte Monat zur Verfügung steht und damit Wechsel der Nutzer korrekt abgerechnet werden können.

#### **Elektronische Erfassung des Verbrauchs**

Techem arbeitet generell nach dem so genannten «Bundesmodell» und berücksichtigt die entsprechenden Faktoren. Bei der Inbetriebnahme der Heizkostenverteiler durch den Kundendiensttechniker werden deshalb alle einzelnen Heizkörper (Marke / Leistung / Grösse) individuell verifiziert und elektronisch erfasst. In jeder Nutzeinheit wird ein eventueller Zwangskonsum (z.B. nicht isolierte Leitungen) erhoben und bei der Verteilung des Verbrauchs wird zudem der Lageausgleich berücksichtigt.

Im Techem-Konzern beschäftigen sich alle 2800 Mitarbeiter ausschliesslich mit dem Thema Wärmemessung und Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten. Von der enormen Erfahrung und dem grossen Fachwissen dieser Fachleute profitieren die Kunden der Techem (Schweiz) AG.

Fazit: Die individuelle Heizkostenabrechnung ist für jeden Mieter ein positiver Aspekt und erhöht zugleich die Attraktivität des Objektes. Der Verwalter hat eine höhere Auslastungsquote und damit weniger Leerstände. Der Besitzer freut sich über eine attraktive Liegenschaft mit besserem Ertrag und gutem Verkehrswert.

Peter Weingartner ist Verkaufsleiter der Techem (Schweiz) AG, Urdorf.