SERVICEINFORMATION FÜR BEWOHNER

Techem Abrechnung

GENAU

Bescheid wissen. Mit der Einzelabrechnung von Techem.

techem

Ihr Anteil an den Gesamtkosten

Die Techem Einzelabrechnung zeigt Ihnen genau, wie viel Heizenergie und Warmwasser Sie im zurückliegenden Jahr verbraucht haben. So können Sie Ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnung schnell und einfach prüfen.

1 Ihr Nutzungszeitraum

Diese Angabe ist wichtig, wenn Sie innerhalb des Abrechnungszeitraums ein- oder ausgezogen sind. Den Abrechnungszeitraum und ggf. abweichenden Nutzungszeitraum können Sie unter der Position Erläuterungen oder auf dem Anschreiben finden.

2 Abrechnungszeitraum

Für den hier genannten Zeitraum erstellt Techem die Abrechnung für das gesamte Gebäude.

3 Ihr Anteil an den Gesamtkosten

Zu den Gesamtkosten können je nach Abrechnungsart und Umfang Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser-, Betriebs- und Direktkosten gehören. Wie Ihr Anteil ermittelt wird, zeigen Ihnen die Punkte 4 bis 9.

4 Gesamtkosten

In dieser Spalte sind alle Kosten aufgelistet, die für das gesamte Gebäude angefallen sind. Diese Gesamtkosten werden auf die einzelnen Nutzer verteilt (siehe hierzu Punkt 5). Eine genaue Zusammenstellung finden Sie unter "Kostenaufstellung des gesamten Objektes" (ab Punkt 11).

5 Gesamteinheiten

Hier erfahren Sie zum einen, wie die Kosten verteilt werden - z.B. nach Wohnungsgrösse in m² Nutzfläche oder nach Verbrauch in Einheiten/Kilowattstunden.
Zum anderen ersehen Sie hier die Gesamteinheiten des Gebäudes (Näheres dazu im Rechenbeispiel Heizkosten auf der nächsten Seite).

6 Preis je Einheit

Um die Kosten einer einzelnen Einheit zu ermitteln, müssen die Gesamtkosten durch die Gesamteinheiten geteilt werden (siehe Beispiel Heizkosten, nächste Seite.)

7 Ihre Einheiten

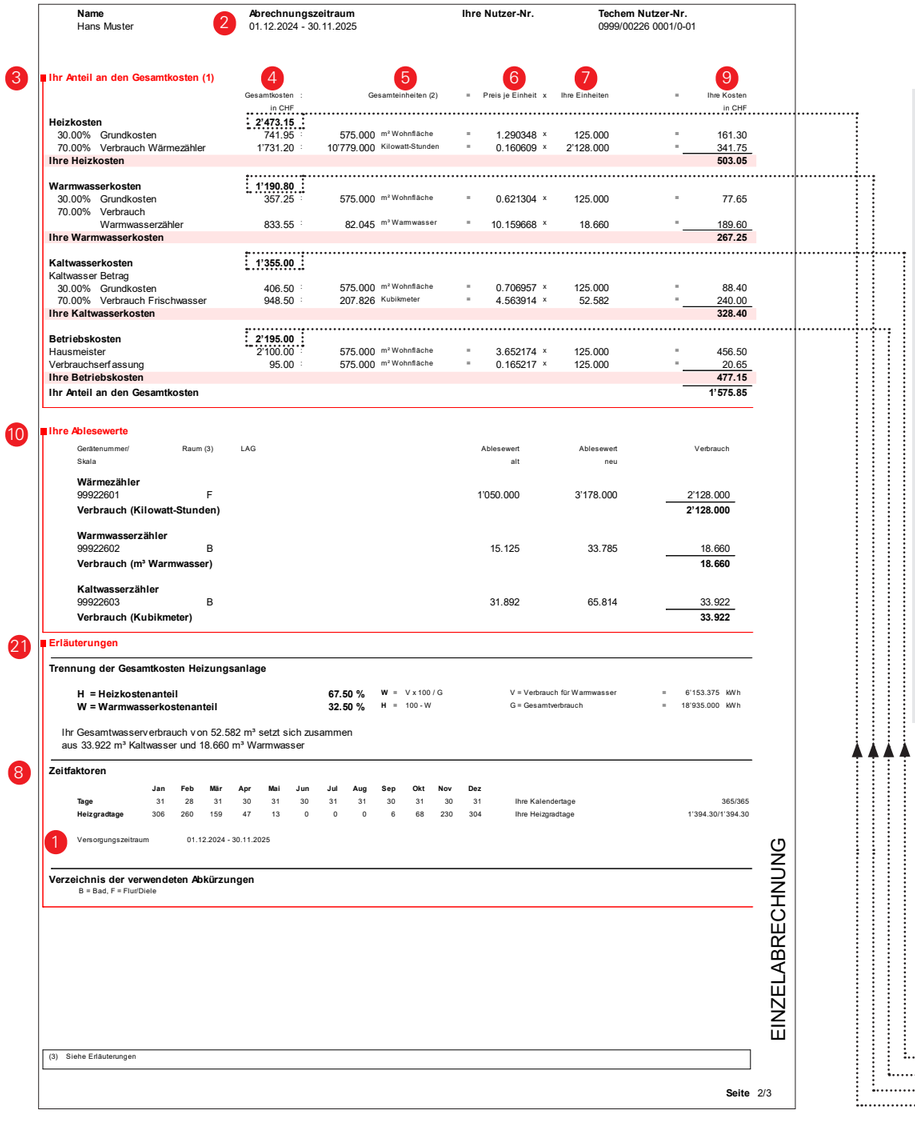
Welche Einheiten auf Ihre Wohnung entfallen, sehen Sie in dieser Spalte. Der Verbrauch ist bereits um den Lagebewertungsfaktor reduziert.

8 Zeitfaktor

Bei einem Nutzerwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraums werden die Kosten auf Basis einer Zwischenablesung und /oder über den Zeitfaktor verteilt. Dieser wird bei allen nicht verbrauchsabhängigen Kosten verwendet, etwa Grundkosten der Heizungsanlage. Falls keine Zwischenablesung stattgefunden hat, wird er auch bei den verbrauchsabhängigen Kosten verwendet. Er wird in Kalender- oder Heizgradtagen angegeben.

9 Ihre Kosten

In dieser Spalte sehen Sie, welche Kosten letztlich auf Ihre Wohnung entfallen.



Name	2 Abrechnungszeitraum	Ihre Nutzer-Nr.	Techem Nutzer-Nr.
Hans Muster	01.12.2024 - 30.11.2025		0999/00226 0001/0-01

3 Ihr Anteil an den Gesamtkosten (1)

	4 Gesamtkosten : in CHF		5 Gesamteinheiten (2)		=	6 Preis je Einheit	x	7 Ihre Einheiten	=	9 Ihre Kosten in CHF
Heizkosten	**2'473.15**									
30.00% Grundkosten	741.95	:	575.000	m² Wohnfläche	=	1.290348	x	125.000	=	161.30
70.00% Verbrauch Wärmezähler	1'731.20	:	10'779.000	Kilowatt-Stunden	=	0.160609	x	2'128.000	=	341.75
Ihre Heizkosten										**503.05**
Warmwasserkosten	**1'190.80**									
30.00% Grundkosten	357.25	:	575.000	m³ Wohnfläche	=	0.621304	x	125.000	=	77.65
70.00% Verbrauch Warmwasserzähler	833.55	:	82.045	m³ Warmwasser	=	10.159668	x	18.660	=	189.60
Ihre Warmwasserkosten										**267.25**
Kaltwasserkosten	**1'355.00**									
Kaltwasser Betrag										
30.00% Grundkosten	406.50	:	575.000	m³ Wohnfläche	=	0.706957	x	125.000	=	88.40
70.00% Verbrauch Frischwasser	948.50	:	207.826	Kubikmeter	=	4.563914	x	52.582	=	240.00
Ihre Kaltwasserkosten										**328.40**
Betriebskosten	**2'195.00**									
Hausmeister	2'100.00	:	575.000	m² Wohnfläche	=	3.652174	x	125.000	=	456.50
Verbrauchserfassung	95.00	:	575.000	m² Wohnfläche	=	0.165217	x	125.000	=	20.65
Ihre Betriebskosten										**477.15**
Ihr Anteil an den Gesamtkosten										**1'575.85**

10 Ihre Ablesewerte

Gerätenummer/ Skala	Raum (3)	LAG	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Verbrauch
Wärmezähler					
99922601	F		1'050.000	3'178.000	2'128.000
Verbrauch (Kilowatt-Stunden)					**2'128.000**
Warmwasserzähler					
99922602	B		15.125	33.785	18.660
Verbrauch (m³ Warmwasser)					**18.660**
Kaltwasserzähler					
99922603	B		31.892	65.814	33.922
Verbrauch (Kubikmeter)					**33.922**

21 Erläuterungen

Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage

H = Heizkostenanteil	**67.50 %**	**W** = V x 100 / G	V = Verbrauch für Warmwasser	=	6'153.375 kWh
W = Warmwasserkostenanteil	**32.50 %**	**H** = 100 - W	G = Gesamtverbrauch	=	18'935.000 kWh

Ihr Gesamtwasserverbrauch von 52.582 m³ setzt sich zusammen aus 33.922 m³ Kaltwasser und 18.660 m³ Warmwasser

8 Zeitfaktoren

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
Tage	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	Ihre Kalendertage	365/365
Heizgradtage	306	260	159	47	13	0	0	0	6	68	230	304	Ihre Heizgradtage	1'394.30/1'394.30

1 Versorgungszeitraum 01.12.2024 - 30.11.2025

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen
B = Bad, F = Flur/Diele

(3) Siehe Erläuterungen

EINZELABRECHNUNG

Seite 2/3

Ihr Anteil an den Gesamtkosten

Die jahreszeitlich unabhängigen Kosten werden nach dem Zeitfaktor **Kalendertage** verteilt. Aufgrund des unterschiedlichen Verbrauchs in Winter- und Sommermonaten werden die Heizkosten über **Heizgradtage** verteilt, die direkt von MeteoSchweiz ermittelt werden.

Beispiel:

Frau Müller ist Ende Mai ausgezogen, hat die Wohnung in dem Jahr also an 182 von 365 Kalendertagen bzw. an 1089 von 1'394.30 Heizgradtagen bewohnt.

Weiteres zum Zeitfaktor finden Sie im Abschnitt "Erläuterungen" (siehe Abbildung, Punkt 21, Zeitfaktor).

Rechenbeispiel Heizkosten

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wird zwischen Grund- und Verbrauchskosten unterschieden: *Grundkosten* entstehen etwa durch die Betriebsbereitschaft und laufende Wärmebereitstellung der Heizungsanlage. *Verbrauchskosten* sind der Anteil des für Ihre Wohnung erfassten Verbrauchs.

Im Beispiel werden zunächst die *Gesamtkosten* in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Dann wird anhand der *Gesamteinheiten* des Gebäudes der *Preis je Einheit* ermittelt. Aus den in Ihrer Wohnung abgelesenen *Kilowattstunden* ergeben sich dann *Ihre Kosten.*

	4 Gesamtkosten	:	5 Gesamteinheiten	=	6 Preis je Einheit	x	7 Ihre Einheit	x	8 Zeitfaktor	=	9 Ihre Kosten
Grundkosten	741.95 CHF	:	575.000 m2 Nutzfläche	=	1.290348	x	125.00	x	1'394.30/1'394.30	=	**161.30**
					1.290348				161.30		
Verbrauchskosten	1'731.20 CHF	:	10'779.000 kWh	=	0.160609	x	2'128.000			=	**341.75**
					0.160609				341.75		

Ihr Anteil an den Gesamtkosten

10 Ihre Ablesewerte

Hier sind die Verbrauchswerte aller Zähler Ihrer Nutzeinheit aufgelistet. Ihr Verbrauch entspricht bei Heizkostenverteilern in der Regel dem "Ablesewert neu", es sei denn, Sie sind erst im laufenden Abrechnungszeitraum neu eingezogen. Dann wird der Verbrauch ermittelt wie bei Wasser- oder Wärmezählern, indem der "Ablesewert alt" vom "Ablesewert neu" abgezogen und mit dem Lageausgleichs-Faktor multiplizier wird.

11 Kostenaufstellung des gesamten Objektes

Die Punkte 12 bis 15 enthalten alle von Ihrem Verwalter oder Vermieter an Techem übermittelten Kosten, die insgesamt für das Gebäude (also nicht nur für Ihre Nutzeinheit) angefallen sind. Sie sind übersichtlich und getrennt nach den verschiedenen Kostenarten dargestellt.

12 Brennstoff

Hier sind der Brennstoffverbrauch und die Kosten aufgeführt.

13 Weitere Heizungsbetriebskosten

Weitere Heizungsbetriebskosten sind z.B. Kosten für Kaminfeger. Darunter fallen alle Kosten, die sich direkt den Heiz- oder Warmwasserkosten zuordnen lassen.

14 Kaltwasserkosten

Alle Kosten für den Bezug von Kaltwasser finden Sie in diesem Abschnitt.

15 Betriebskosten

Damit sind alle weiteren auf die Nutzer zu verteilenden Betriebskosten gemeint.

16 + 17 Das Beispiel Kaltwasserkosten und Betriebskosten zeigt: Die Gesamtsumme ist wichtig für die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Nutzer. Unter Punkt 4 "Gesamtkosten in CHF" sind sie der Ausgangspunkt für die Berechnung Ihres Anteils an den Gesamtkosten.

Auftraggeber
Muster Abrechnung
Mustermann Emil
Musterstrasse 58
CH-8022 Zürich

Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkostenabrechnung 2024/2025

Erstellt am
09.02.2026

Techem (Schweiz) AG, Strasse, Ort

Ihre Nutzer-Nr.

Hans Muster
Musterstrasse 2
CH-8902 Urdorf

Techem Nutzer-Nr.	**Lage**
0999/00226 0001/0-01	EGL

Abrechnungseinheit
Musterstrasse 2
CH-8902 Urdorf

11 **Kostenaufstellung des gesamten Objektes**

	Menge Fernwärme in kWh	Datum	Kosten in CHF	Zwischensumme in CHF	Gesamtsumme in CHF
Heizungsanlage					
12 **Brennstoff**					
Energie Heizung	18'935.000	30.11.2025	3'218.95		
Verbrauch	18'935.000	(= 18'935.000 kWh)		3'218.95	
13 **Weitere Heizungsbetriebskosten**					
Bedienung			150.00		
Verbrauchserfassung			295.00	445.00	
Gesamtkosten Heizungsanlage				**3'663.95**	**3'663.95**
14 **Kaltwasserkosten**					
Kaltwasser Betrag					
Wasserbezug gesamt			1'260.00		16
Verbrauchserfassung			95.00	1'355.00	
Gesamtkosten Kaltwasserkosten				**1'355.00**	**1'355.00**
15 **Betriebskosten**					
Hausmeister			**2'100.00**	2'100.00	17
Verbrauchserfassung			**95.00**	95.00	
Gesamtkosten Betriebskosten				**2'195.00**	**2'195.00**
Zu verteilende Gesamtkosten					**7'213.95**

18 **Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage in Höhe von 3'663.95 CHF**

	Gesamtkosten in CHF	x	Anteil % (H) (3) =	Kosten in CHF
Heizkosten				
Brennstoff	3'218.95	x	67.50 "	2'172.80
Weitere Heizungsbetriebskosten	445.00	x	67.50 "	300.35
Heizkosten				19 **2'473.15**

	Gesamtkosten in CHF	x	Anteil % (W) (3) =	Kosten in CHF
Warmwasserkosten				
Brennstoff	3'218.95	x	32.50 "	1'046.15
Weitere Heizungsbetriebskosten	445.00	x	32.50 "	144.65
Warmwasserkosten				20 **1'190.80**

EINZELABRECHNUNG

(1) Die Gesamtkosten können Sie der nachfolgenden Kostenaufstellung des gesamten Objektes entnehmen
(2) Gesamteinheiten des Objektes
(3) Siehe Erläuterungen

Seite 1/3

Ihr Anteil an den Gesamtkosten: weitere Rechenbeispiele

18 Trennung der Gesamtkosten Heizungsanlage

Die Gesamtkosten für die Heizungsanlage werden entsprechend den Vorgaben des Bundesamt für Energie BFE in Heiz- und Warmwasserkosten aufgeteilt:

- Wenn Heizungsversorgung und Warmwasseraufbereitung über die zentrale Heizungsanlage erfolgen, werden die Brennstoff- und weiteren Heizungsbetriebskosten aufgeteilt:
  ein Teil wird den *Heizkosten* zugerechnet (Anteil % H), der andere Teil den *Warmwasserkosten* (Anteil % W).
- Kosten können auch direkt den Heiz- oder Warmwasserkosten zugeordnet werden.

Die Aufteilung der "Anteile in % H" und "Anteile in % W" können Sie den Erläuterungen entnehmen (siehe Abbildung, Punkt 21).

19 + 20 Auch hier gilt: Die unter Punkt 18 ermittelten Heiz- und Warmwasserkosten bilden die Grundlage für die Aufteilung der Kosten auf Sie und die anderen Nutzer, die vorne unter Punkt 4 dargestellt ist.

21 Erläuterungen

Die einzelnen Rechenwege sowie ergänzende Hinweise finden Sie hier.

Begriffserklärung

Lageausgleich

Prinzip des Lageausgleichs:

Der Ausgleich soll die wärmetechnisch ungünstigere Lage einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes (z.B. mehr Aussenflächenanteil) berücksichtigen.
Höherer Wohnkomfort, wie grosszügige Verglasung von Attikawohnungen oder gewerblich genutzte Vorbauten sollen nicht ausgeglichen werden. Handelt es sich bei den Wohneinheiten um ganze Gebäudetrakte, wie z.B. bei Reihen- oder Terrassenhäusern, sollte auf einen Lageausgleich ebenfalls verzichtet werden.

Reduktions-Methode:

Die Reduktions-Methode basiert auf umfangreichen Erfahrungszahlen bezüglich Energiemehrverbrauch in "exponierten Räumen".
Die Verbrauchsablesung der "exponierten" Zimmer wird mit Reduktionsfaktoren bewertet und auf der Ablesequittung klar dargestellt. In der Abrechnung wird der reduzierte Verbrauch verrechnet.
Bei Wärmezählern pro Nutzeinheit wird der gemittelte Lageausgleichsfaktor eingesetzt. Der Lagefaktor wird pro Raum berechnet und mit der Raumgrösse multipliziert. Dividiert man diese Summe durch die Summe aller Raumgrössen, so ergibt sich der gewichtete Lageausgleichsfaktor für den Wärmezähler.

Zwangswärmekonsum

Als Zwangswärmekonsum wird die Wärmeabgabe bezeichnet, welche von der Messung nicht erfasst und von den Nutzern nicht beeinflusst werden kann, z.B. durch mitheizende Rohre bei Heizkostenverteilern. Der Zwangswärmekonsum ist Bestandteil der verbrauchsabhängigen Heizkosten.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung oder an Ihren Vermieter. Sie werden Ihre Fragen beantworten oder an uns weiterleiten.

Verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung nach VEWA

1 Abrechnungszeitraum

Für den hier genannten Zeitraum erstellt Techem die Abrechnung für das gesamte Gebäude.

2 Ihr Anteil an den Gesamtkosten

Zu den Gesamtkosten können je nach Abrechnungsart und Umfang Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser-, Betriebs- und Direktkosten gehören.

3 Gesamtkosten

In dieser Spalte sind alle Kosten aufgelistet, die für das gesamte Gebäude angefallen sind. Diese Gesamtkosten werden auf die einzelnen Nutzer verteilt (siehe hierzu Punkt 5). Eine genaue Zusammenstellung finden Sie unter "Kostenaufstellung des gesamten Objektes" (Punkt 8).

4 Gesamteinheiten

Hier erfahren Sie zum einen, wie die Kosten verteilt werden - z.B. nach Wohnungsgrösse in m² Nutzfläche oder nach Verbrauch in Einheiten/Kilowattstunden.
Zum anderen ersehen Sie hier die Gesamteinheiten des Gebäudes.

5 Ihre Einheiten

Welche Einheiten auf Ihre Wohnung entfallen, sehen Sie in dieser Spalte.

techem

Ihr Ansprechpartner
NL - Name 2
NL - Strasse · CH-1111 Ort
Telefon +41 43 455 65 0
E-Mail info@techem.ch

HEIZKOSTENABRECHNUNG
Abrechnung 2024/2025

Ihre Nutzer-Nr.

Techem Objekt-Nr.
0999/00226

Techem Nutzer-Nr.
0999/00226 0001/0-01

Erstellt am
13.02.2026

Abrechnungseinheit
Musterstrasse 2
Urdorf

Auftraggeber
Muster Abrechnung
Mustermann Emil
Musterstrasse 58
CH-8022 Zürich

Hans Muster
Musterstrasse 2

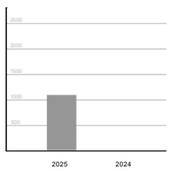
CH-8902 Urdorf

1 **Abrechnungszeitraum**
01.12.2024 - 30.11.2025

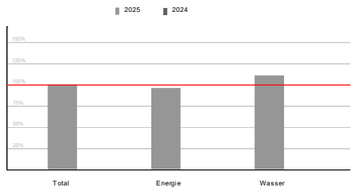
Verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung nach VEWA

		Ihre Wohnung		Ganze Liegenschaft	
		2025	2024*	**2025**	2024*
Total	CHF	1'098.70		5'018.95	
Kosten / m² WF	CHF	8.79	2	8.73	3
Betriebskosten	CHF	477.15		2'195.00	
Vorauszahlung		-1'200.00			
Guthaben / Nachzahlung		375.85			

Ihre Energie- und Wasserkosten (in CHF)



Ihre Wohnung im Vergleich zur Liegenschaft (100%)



* Ein Vorjahresvergleich ist nicht möglich, da es sich um eine Erstabrechnung handelt.

ABRECHNUNG

Kosten- und Verbrauchsübersicht siehe Rückseite

Kosten- und Verbrauchsübersicht

6 Ihre Ablesewerte

Hier sind die Verbrauchswerte aller Zähler Ihrer Nutzeinheit aufgelistet. Ihr Verbrauch entspricht dem erfassten Ablesewert,

7 Ihre Kosten

In dieser Spalte sehen Sie, welche Kosten letztlich auf Ihre Wohnung entfallen.

8 Kostenaufstellung des gesamten Objektes

Hier sind alle von Ihrem Verwalter oder Vermieter an Techem übermittelten Kosten, die insgesamt für das Gebäude (also nicht nur für Ihre Nutzeinheit) angefallen sind. Sie sind übersichtlich und getrennt nach den verschiedenen Kostenarten dargestellt.

9 Bezugsgrössen der Kennzahlen

Hier sehen Sie die relevanten Bezugsgrössen, auf denen die dargestellten Kennzahlen basieren.

Name	**Abrechnungszeitraum**	**Ihre Nutzer-Nr.**	**Techem Nutzer-Nr.**
Hans Muster	01.12.2024 - 30.11.2025		0999/00226 0001/0-01

		Ihre Nutzeinheit 2025 (5)		Ihre Nutzeinheit 2024	Ganze Liegenschaft 2025 (4)	Ganze Liegenschaft 2024
Energie:						
Raumheizung						
Kosten	CHF	503.05			2'473.15	
	CHF/m² WF	4.02	93.57%		4.30	
Verbrauch	kWh	2'128.00			10'779.00	
	KWh/m² WF	17.02	90.81%		18.75	
Warmwassererzeugung						
Kosten	CHF	267.25			1'190.80	
	CHF/m² WF	2.14	103.24%		2.07	
Verbrauch	m³	18.66			82.05	
	m³/m² WF	0.15	104.62%		0.14	
Totale Energiekosten						
Kosten	CHF	**770.30**			**3'663.95**	
	CHF/m² WF	6.16	96.71%		6.37	
Wasser: (6)					(8)	
Warmwasser						
Verbrauch	m³	18.66			82.05	
	m³/m² WF	0.15	104.62%		0.14	
Kaltwasser						
Verbrauch	m³	33.92			125.78	
	m³/m² WF	0.27	124.06%		0.22	
Total Wasserverbrauch						
Verbrauch	m³	52.58			207.83	
	m³/m² WF	0.42	116.38%		0.36	
Total Wasserkosten						
Kosten	CHF	**328.40**			**1'355.00**	
	CHF/m² WF	2.63	111.49%		2.36	
Total:						
Total Energie & Wasserkosten						
Kosten	CHF	(7) **1'098.70**			**5'018.95**	
	CHF/m² WF	8.79	100.70%		8.73	
Bezugsgrößen der Kennzahlen: (9)						
m² Wohnfläche	m² WF	125.00			575.00	

Die unterschiedlichen Quoten für Kosten und Verbrauch ergeben sich dadurch, dass die Kosten nicht zu 100% nach Verbrauch abgerechnet werden, sondern auch einen fixen Grundkostenanteil beinhalten.

KOSTEN- UND VERBRAUCHSÜBERSICHT

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung oder an Ihren Vermieter. Sie werden Ihre Fragen beantworten oder an uns weiterleiten.

84179.03.0913 (09.02.2026)
Gedruckt auf chlorfreiem Papier.
Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Techem (Schweiz) AG
Steinackerstrasse 55
8902 Urdorf
Tel.: 043 455 65 00
info@techem.ch

Münchenstein/Basel
Genua-Strasse 6
4142 Münchenstein
Tel.: 061 337 20 00
basel@techem.ch

Niederwangen/Bern
Meriedweg 7
3172 Niederwangen
Tel.: 031 980 49 49
bern@techem.ch

Le Mont-sur-Lausanne
Ch. de Budron H 9
1052 Le Mont-sur-Lausanne
Tel.: 021 925 70 50
vente@techem.ch

www.techem.ch