

Techem Abrechnung

GENAU

Bescheid wissen. Mit der Einzelabrechnung von Techem.



techem

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 Nutzfläche	:	575.000 m ²	=	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 multipliziert 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 Haus-
nebenkostenabrechnung 2024/2025**

Erstellt am
09.02.2026

Ihre Nutzer-Nr.

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

Lage
EGL

Abrechnungseinheit
Musterstrasse 2
CH-8902 Urdorf

Techem (Schweiz) AG, Strasse, Ort

Hans Muster
Musterstrasse 2
CH-8902 Urdorf

	Menge Fernwärme in kWh	Datum	Kosten in CHF	Zwischensumme in CHF	Gesamtsumme in CHF
■ Heizungsanlage					
Brennstoff					
Energie Heizung	18'935.000	30.11.2025	3'218.95		
Verbrauch	18'935.000	(= 18'935.000 kWh)		3'218.95	
■ Weitere Heizungsbetriebskosten					
Bedienung			150.00		
Verbrauchserfassung			295.00	445.00	
Gesamtkosten Heizungsanlage				3'663.95	3'663.95
■ Kaltwasserkosten					
Kaltwasser Betrag					
Wasserbezug gesamt			1'260.00		
Verbrauchserfassung			95.00	1'355.00	
Gesamtkosten Kaltwasserkosten				1'355.00	1'355.00
■ Betriebskosten					
Hausmeister			2'100.00	2'100.00	
Verbrauchserfassung			95.00	95.00	
Gesamtkosten Betriebskosten				2'195.00	2'195.00
Zu verteilende Gesamtkosten					7'213.95
■ 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					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					1'190.80

(1) Die Gesamtkosten können Sie der nachfolgenden Kostenaufstellung des gesamten Objektes entnehmen

(2) Gesamteinheiten des Objektes

(3) Siehe Erläuterungen

Einzelabrechnung

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 Bundesamts 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 Auch hier gilt: Die unter Punkt 18 ermittelten Heiz- und Warmwasserkosten bilden
+
20 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 Absekkuitung klar dargestellt. In der Abrechnung wird der reduzierte Verbrauch verrechnet.

Bei Wärmehählern pro Nutzeneinheit 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 Wärmehähler.

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.

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 Hans Muster		Abrechnungszeitraum 01.12.2024 - 30.11.2025		Ihre Nutzer-Nr.		Techem Nutzer-Nr. 0999/00226 0001/0-01	
		Ihre Nutzeinheit		4		4	
		5		2025		2024	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	
						4	

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.

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

The logo for Techem, featuring the word "techem" in a bold, lowercase, sans-serif font. Below the text is a red graphic element consisting of two curved lines that meet at a point, resembling a stylized 'V' or a pair of wings.