

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 55 (1980)

**Heft:** 9

**Artikel:** Heizkostenverteiler

**Autor:** Bühlmann

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104986>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Es gibt keine Messgeräte auf dem Markt, die es erlauben, die für die Heizung einer Wohnung aufgewendete Wärmemenge direkt zu erfassen. Seit Jahren schon behilft man sich deshalb mit Geräten, in welchen entsprechend der Temperatur der Heizkörperoberfläche die in einem Röhrchen enthaltene Flüssigkeit verdunstet. Nun hängt aber die Verdunstung nicht allein von der Wärmezufuhr in den Heizkörpern ab, sondern unter anderem auch von den Lüftungsgewohnheiten der Bewohner, von der Differenz zwischen Heizkörpertemperatur und Raumtemperatur sowie vom Wärmeübergang aus benachbarten Wohnungen. Die Geräte sind deshalb keine eigentlichen Wärmezähler, sondern Hilfsmittel, die Angaben liefern für eine verbrauchsorientierte (nicht verbrauchsabhängige) Verteilung der Heizkosten. Ihre korrekte Bezeichnung ist daher «Heizkostenverteiler».

Je nach der in den Röhrchen der Heizkostenverteiler verdunsteten Flüssigkeit werden die Heizkosten am Ende der Heizperiode auf die Wohnungen einer Liegenschaft verteilt. Nun gibt es aber bei jeder Heizung Kosten, die unabhängig von der bezogenen Wärmemenge anfallen, so etwa für den Kaminfeuer, die Wartung usw. Deshalb werden in der Regel nur etwa die Hälfte der Heizkosten verbrauchsorientiert abgerechnet, der Rest wird nach  $m^2$  Wohnfläche den einzelnen Wohnungen verrechnet. Zu erwähnen ist auch, dass Heizkostenverteiler in der Regel nur dort sinnvoll eingesetzt werden können, wo die Heizkörper thermostatische Ventile aufweisen und das Heizungssystem über eine witterungsabhängige zentrale Regelung verfügt.

Heizkostenverteiler sind in zweierlei Hinsicht ein typisches Produkt unserer Zeit. Erstens erfordert die zunehmende Knappheit der Rohstoffe entschiedene Sparanstrengungen, wo man sich früher jede Verschwendug leisten konnte. Zweitens hat ein Appell an die eigene, persönliche Verantwortung für gemeinsame Anliegen offenbar vor allem dann Erfolg, wenn er unterstrichen wird durch den Einbau eines technischen Gerätes und die Verheissung materieller Vorteile für den einzelnen.

Wir führten ein Gespräch mit Herrn R. Bühlmann von der Baugenossenschaft «Zum Stab» in Basel, über die Heizkostenverteiler, deren Zweckmässigkeit und Schwächen. Nachfolgend geben wir dieses Interview wieder.

*Herr Bühlmann, die Baugenossenschaft «Zum Stab», Basel, hat letztes Jahr in einem ihrer Mehrfamilienhäuser Heizkostenverteiler einbauen lassen. Was hat Sie dazu veranlasst, da doch im allgemeinen die Baugenossenschaften in früheren Jahren damit meistens schlechte Erfahrungen gemacht haben?*

Die Lage auf dem Energie- bzw. auf dem Ölsektor und die damit in Zusammenhang stehenden enormen Preisseigerungen. Es hat sich – leider – erwiesen, dass die Sparappelle nur minimale Wirkung zeigten. Deshalb reifte die Erkenntnis, dass die verbrauchsabhängige Heizkostenverrechnung das einzige Mittel ist, den Ölverbrauch zu senken. Der Mieter ist dann zu sparen bereit, wenn für ihn dabei auch etwas herausschaut. Dazu konnte es nicht mehr verantwortet werden, dass sparsame Genossenschaften den Mietern, die sich um all die Sparanstrengungen nicht kümmern wollten, helfen, die Heizkosten zu zahlen. Allerdings muss auch gesagt werden, dass mit den herkömmlichen Absperrventilen an den Radiatoren ein dosiertes Heizen unmöglich war. Diese Möglichkeit ergab sich erst mit den seit einiger Zeit bekannten Thermostatenventilen.

In der Zwischenzeit sind auch Heizkostenverteilzähler auf dem Markt erschienen, die in der Lage sind, den Wärmeverbrauch richtig, das heißt auf die Wohnsituation bezogen, zu erfassen, was eine Voraussetzung für deren Montage darstellt.

*Wie war die Einstellung der Genossenschaften dazu – und wie ist sie heute?*

Eine 1979 gestartete Umfrage unter den 100 Genossenschaften unserer Siedlung «Käppeli I» in Muttenz ergab folgendes Resultat:

Ausgeteilte Anfragen	100
erhaltene Antworten	90
befürwortend	89
ablehnend	1

Diese Umfrage ist ein bedeutsames Indiz dafür, dass der Bürger die Zeichen der Zeit erkannt hat.

Aufgrund dieses Resultats wurde 1979 in den Siedlungen «Käppeli I» in Muttenz und «Sternenfeld II» in Birsfelden (100 bzw. 76 Wohnungen) der Einbau solcher Ventile und von Heizkostenverteilzählern beschlossen. Folgende Produkte gelangten zum Einbau:

«Käppeli I»: Oederlin-Ventile und «Clorius»-Zähler

«Sternenfeld II»: Danfoss-Ventile und «Calorimeta»-Zähler

Die Zähler sind ein deutsches Fabrikat und wurden in unserem nördlichen Nachbarland bereits millionenfach eingebaut («Clorius» zum Beispiel 10 Mio Stück!). Ich weise auch darauf hin, dass in der Bundesrepublik Deutschland ab 1. Januar 1981 die individuelle Heizkostenabrechnung obligatorisch wird. Das gleiche gilt für den Kanton Basel-Land mit dem am 2. März 1980 vom Volk gutgeheissenen Energiegesetz, wobei eine Übergangsfrist von 5 Jahren gutgeheissen wurde.

*Der Wärmebedarf von Wohnungen gleicher Grösse ist je nach ihrer Lage und Exposition sehr verschieden. Führt da die verbrauchsorientierte Aufteilung der Heizkosten nicht zur Benachteiligung der Mieter in «kälteren» Wohnungen?*

Die Differenzen, die sich durch die Lage der Wohnung ergeben (Norden, Süden, Eckwohnung, Parterre usw.), werden durch den Einbau von Zählern mit angepasster Skala ausgeglichen. Der Mieter bezahlt also nicht das durch die Heizung fliessende warme Wasser, sondern die konsumierte Raumtemperatur. Das heißt, dass grundsätzlich für gleiche Raumtemperatur gleichviel bezahlt werden muss (Ausgleich durch Zähler), unbedümmert um die Lage der Wohnung. Nur unter dieser ausdrücklichen Voraussetzung ist eine einigermassen gerechte Verteilung der Heizkosten möglich und sinnvoll.

*Aber ein berufstätiges Paar kann doch einfach tagsüber die Heizung abschalten und auf Kosten des Nachbarn leben, der vielleicht sogar alt oder krank ist oder kleine Kinder hat.*

Wer tagsüber die Heizung abschaltet (ganz abschalten kann man sie bekanntlich ja nicht), wird bald einmal merken, dass er ein schlechtes Geschäft macht. Wenn nämlich die ausgekühlten Wände und Möbel abends wieder aufgewärmt werden müssen – wobei ich annehme, dass niemand bei 12 Grad in der Stube sitzen wird! –, wird so viel Wärme verbraucht, dass die tagsüber erreichte Einsparung abends durch erhöhte Leistung mehr als nur wettgemacht wird. Es ist bei weitem vernünftiger und am sparsamsten, eine möglichst gleichmässige Temperatur in der Wohnung zu halten,

jeweils kurz, aber intensiv zu lüften, Fenster und Türen mit geeigneten Materialien abzudichten usw.

Weiter ist dazu zu sagen, dass jeder Mieter so oder so einen Grundanteil an die Heizung (40 oder 50%, nach  $m^2$  berechnet) bezahlen muss und nur der Rest von 50 bis 60% individuell verteilt wird. Auch der vermeintlich «Schlaue» wird also nicht darum herumkommen, seinen Teil bezahlen zu müssen.

*Man hört oft von Tricks, mit denen die Heizkostenverteiler manipuliert werden können.*

Alle Versuche, Heizkostenverteilzähler zu manipulieren (nasse oder trockene Tücher, Stanniol, Zeitungspapier usw.), bewirken das genaue Gegenteil, indem im dadurch entstehenden Hohlräum vor dem Zähler ein Wärmestau entsteht, welcher die raschere Verdunstung der Messflüssigkeit bewirkt und dadurch einen höheren Verbrauch anzeigt. Mit derartigen «Tricks» schneidet sich also der Mieter ins eigene Fleisch. Die Zähler sind zudem plombiert. Manipulationen am Zähler selbst würden sofort erkannt und hätten für den Mieter nicht unbedingt erfreuliche Folgen.

*Braucht es für die neue Art der Heizkostenverteilung eine Änderung des Mietvertrages?*

Nur in jenen Fällen, wo die Heizung bis anhin pauschal bezahlt wurde. Bei der Baugenossenschaft Zum Stab zum Beispiel nicht, da wir seit jeher mit den Genossenschaftern über die Heizkosten (nach  $m^2$ ) abgerechnet haben.

*Mit welchen Kosten muss eine Genossenschaft für Anschaffung und Montage sowie für den Betrieb der Heizkostenverteiler rechnen?*

Je nach Anzahl Radiatoren etwa Fr. 400.- bis Fr. 500.- pro Wohnung. Da durch den Einbau solcher Ventile der Druck im Heizsystem ansteigt, ist es möglich, dass eventuell ein grösser dimensioniertes Expansionsgefäß eingebaut werden muss.

*Welche Einsparungen an Heizöl hat Ihre Genossenschaft als mutmassliche Folge der Heizkostenverteiler festgestellt?*

Im Winter 1979/80 wurden in 176 Wohnungen total über 70 Tonnen Heizöl eingespart, was rund 20% des bisherigen *durchschnittlichen* Verbrauchs der letzten 5 Jahre entspricht! Dabei gehen etwa 5% zugunsten des milderen Winters, die restlichen rund 15% jedoch ausschliesslich auf die getroffenen Massnahmen.

Eine Kostenrechnung zeigt, dass für

die eingesparten 70 Tonnen Öl rund Fr. 42 000.- hätten ausgelegt werden müssen, was im Durchschnitt rund Fr. 225.- pro Wohnung ergibt, die die Mieter nun *nicht zusätzlich* auslegen müssen!

*Werden allfällige Einsparungen nicht durch die Kosten für die Abrechnungsfirmen und den Papierkrieg aufgefressen, so dass letztlich nur die Firmen profitieren, welche die Heizkostenverteiler produzieren und die jährlichen Heizabrechnungen erstellen?*

Die Kosten für die Ablesung, das Erstellen der Heizrechnung mit allen Angaben für jeden Mieter, eine Zusammenstellung für die Verwaltung usw. betragen etwa Fr. 18.- bis Fr. 20.- pro Wohnung. Im Vergleich zur Einsparungsmöglichkeit ist dieser Betrag wirklich kaum von Bedeutung. Zudem ergibt sich für die Verwaltung eine eindeutige Arbeitersparnis, indem die Heizabrechnung für jeden einzelnen Mieter durch die Ablesefirma mittels Computer erstellt wird und diese *sehr* aufwendige Arbeit dafür für die Verwaltung wegfällt.

*Wird es bei dem einen Versuch bleiben, oder machen Sie weiter?*

Im Jahre 1980 werden auch die restlichen beiden Siedlungen der Baugenossenschaft Zum Stab, Basel, mit total 113 Wohnungen mit Thermostatenventilen und Heizkostenverteilzählern ausgerüstet, so dass für den Winter 1980/81 für alle unsere 289 Wohnungen individuell abgerechnet werden kann.

Die Gesamtinvestition für diese Massnahme beläuft sich (inkl. Ersatz einer Expansionsgefäß-Gruppe) auf rund Fr. 160 000.-. Da infolge vorsichtiger Finanz- und verantwortungsbewusster *Mietzinspolitik* seit dem 1. Betriebsjahr (1967) die Mittel vorhanden sind, kann zunächst von einer Mietzinserhöhung abgesehen werden.

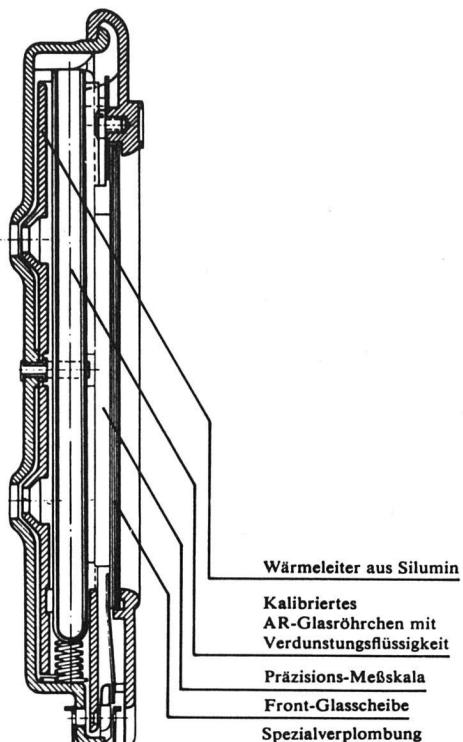
*Was würden Sie einer anderen Baugenossenschaft raten, welche gerne Heizkostenverteiler einführen würde?*

1. Von der Richtigkeit der Massnahme überzeugt sein.
2. Die Mieter durch geeignete Information für das Problem sensibilisieren und über den Zweck der Massnahme aufklären.
3. Sich genau beraten lassen, wenn möglich durch eine seriöse Heizungsfirma («Discountpreise» lohnen sich für derartige Unternehmungen nicht).
4. Sich nicht durch kritische Radio- oder Zeitungskommentare in bezug auf die Heizkostenverteilzähler (welche sich im übrigen meist auf Produkte schweizerischer Provenienz beziehen) irritieren lassen.

5. Massnahme konsequent und zielbewusst durchführen.

6. Mieter auffordern, durch eigene Massnahmen (Fenster und Türen abdichten) die Verwaltung zu unterstützen, was mit wenigen Franken möglich ist. Die Auslagen werden bereits im ersten Winter mehrfach herausgeschlagen.

Abschliessend gestatte ich mir die Bemerkung, dass sich niemand der Pflicht, mit dem Heizmaterial, sei dies nun Öl, Gas oder Elektrizität, sparsam umzugehen, entziehen kann. Es geht in dieser Frage um weit mehr als nur um die Heizkosten jedes einzelnen. Man vergesse nicht: Je ölonabhängiger wir werden, desto weniger anfällig ist unser Land gegenüber wirtschaftlichen bzw. wirtschaftspolitischen Druckversuchen. Dieser Ausblick ist für die Zukunft unseres Landes äusserst wichtig.



*Beispiel eines Heizkostenverteilers*

Mein persönlicher Eindruck aus dem Gespräch mit Herrn Bühlmann ist, dass es allzu einfach wäre, die Frage der Heizkostenverteiler mit ein paar Schlagwörtern abtun zu wollen. Vielmehr wird auch für die Bau- und Wohngenossenschaften eine vertiefte Auseinandersetzung unumgänglich sein - wenn sie uns nicht ohnehin schon bald durch den Gesetzgeber aufgezwungen wird. Die differenzierte Antwort der Baugenossenschaften kann dann immer noch befürwortend oder ablehnend ausfallen. Zu begrüssen wäre es sicher, wenn, wie bei der Baugenossenschaft Zum Stab, Genossenschaften und Vorstand sich einhellig zu einer Meinung fänden. fn.