

Neues Abrechnungsmodell für Energie und Wasser

Die Verbesserung des Dämmstandards bei Neubauten sowie der Stand der Messtechnik führen heute zu Veränderungen in verschiedenen Bereichen. So wird per Anfang 2018 das angewendete Abrechnungsmodell für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung überarbeitet und den wichtigsten Neuerungen angepasst.

Von VHKA und VWKA zu VEWA

Seit bald dreissig Jahren wird in der Schweiz bei Neubauten und umfassenden Erneuerungen der Energiebezug für Heizung und Warmwasser pro Einheit gemessen und nach dem Verbraucherprinzip individuell abgerechnet. Die VHKA (verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung) wurde seither nur geringfügig an die Entwicklung des Baustandards angepasst. Nebst Heiz- und Warmwasserkosten stellen die Aufwendungen für Wasser, das heisst Kosten für Frisch- und Abwasser einen zunehmenden und bedeutenden Kostenfaktor dar. Die VWKA (verbrauchsabhängige Warmwasser-

kostenabrechnung) bildet seit dem Jahr 2010 die Grundlage für die Kostenverteilung. Die VEWA (verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung) fasst die zwei bestehenden Modelle unter Berücksichtigung des Dämmstandards der heutigen Bauten zusammen. Vermehrt werden die Hitzewellen im Sommer länger und intensiver. Somit steigt die Nachfrage nach nachhaltigen Kühlungsmöglichkeiten der Wohn- und Geschäftsräume. Die VEWA trägt dieser Entwicklung Rechnung und beinhaltet bezüglich Verrechnung der Energie für Kälteerzeugung eine Regelung.

Die wichtigsten Neuerungen

Unter Einbezug verschiedener Interessensverbände wurde nebst der Zusammenführung der beiden Abrechnungsmodelle der Bauentwicklung, insbesondere aus energetischer Sicht, grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Die wichtigste Änderung ist der Verzicht auf den Lageausgleich der einzelnen Bezugseinheiten. Der Lageausgleich wird gemäss Auszug VHKA

wie folgt umschrieben: *«Eine aussenliegende Wohnung benötigt bei gleichem Wärme- komfort mehr Wärme als eine innenliegende. Der Bewohner der aussenliegenden Wohnung müsste also zwangsläufig mehr Heizkosten bezahlen. Mit dem sogenannten Lageausgleich wird die wärmetechnisch ungünstige Lage einer Wohnung in der Abrechnung berücksichtigt.»* Dank der guten Wärmedämmung ist diese Regelung heute unbedeutend geworden und findet beim neuen Abrechnungsmodell keine Anwendung mehr. Dies gilt lediglich für Bauten, welche nach dem Jahre 2017 erstellt werden. Die Regelung bezüglich Zwangswärmekonsums durch Verteil- und Steigleitungen sowie der Grundkostenanteil für die Grundbeheizung der Immobilie bleiben hingegen im neuen VEWA-Modell weiterhin beinhaltet. Der Anteil der Grundkosten wird neu auf 30 Prozent gesenkt.

Eine weitere Änderung stellt die Umstellung zur unterjährigen Abgrenzung dar. Bei einem Mieterwechsel werden die Verbrauchswerte

neu nach ATD (akkumulierte Temperaturdifferenzen) per Auszugstag errechnet. Die ATD sind gemäss dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein genauer als die bisherige Anwendung der Heizgradtage (HGT). Diese Neuerung verliert jedoch schon wieder an Bedeutung – umso mehr, da neue oder modernisierte Verbrauchszähler eine Ablesung jederzeit per gewünschtem Stichtag ermöglichen.

Die neue Regelung findet spätestens ab dem Jahr 2018 für Neubauten Anwendung. Für alle bestehenden Bauten bleiben die bis anhin geltenden Modelle bestehen.

Das neue Abrechnungsmodell soll dem Verbraucher mehr Transparenz bieten und einfacher zu verstehen sein. Umso mehr ist eine sorgfältige Erarbeitung aller notwendigen Daten und eine gute Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachfirmen und Verbänden von grosser Bedeutung. Daher empfiehlt es sich, die Bewirtschaftung einer Immobilie und die anfallenden Abrechnungen an ein professionelles Büro zu übergeben.



Slaven Ratkovic
Leitung
Bewirtschaftung
Immobilien

Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau