

Wasserkosten – Swiss Life setzt auf Gerechtigkeit

Verursacherprinzip beim Wasserverbrauch

Bis zu 1000 Franken jährlich kostet der Wasserverbrauch in einer Schweizer Durchschnittswohnung. Nebst den Frischwassergebühren schlagen darin die Abwassergebühren und die Warmwasseraufbereitung zu Buche. Zumeist unberücksichtigt bleiben dabei die extremen Verbrauchsunterschiede zwischen den Wohnungen aufgrund fehlender Messeinrichtungen.

Patrik Lanter,
NeoVac ATA AG

Was beim Strom und in der Telefonie längst Standard ist, setzte Swiss Life in ihren Liegenschaften auch beim Wasser zu einem grossen Teil um: das Verursacherprinzip. Ein beispielloses Grossprojekt fand diesen Frühling seinen Abschluss – mit erstaunlichen Resultaten.

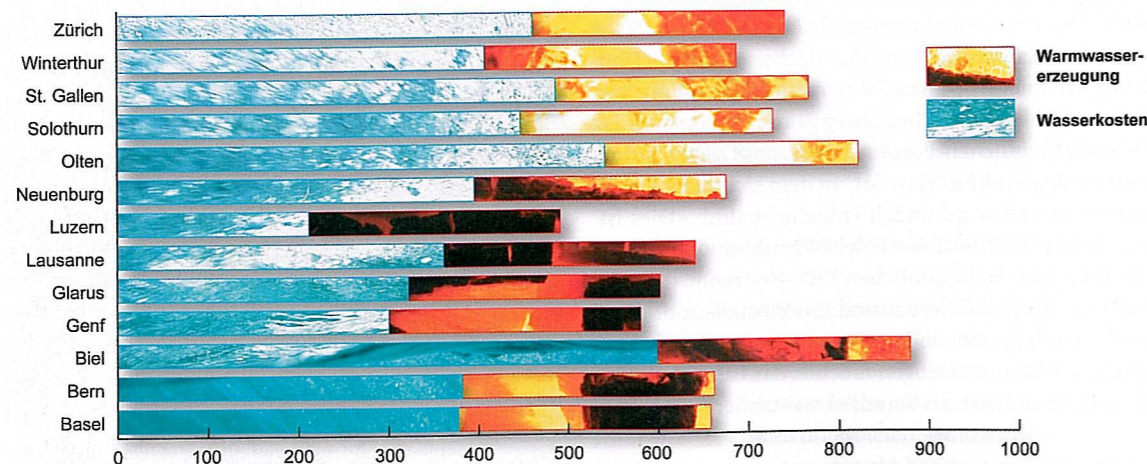
10000 Wohnungen in fünf Jahren

Seit dem Jahr 2005 wurden in nahezu 10000 Wohnungen von einem der grössten privaten Schweizer Immobilieneigentümer, Swiss Life, Messgeräte zur Erfassung des Wasserverbrauchs installiert. Auslöser des Grossprojektes war die Auslagerung der Betriebskosten aus den Mietzinsen. Dabei wurden die einzelnen Kostenpositionen analysiert und erkannt, dass die Wasserkosten einen zunehmenden Kostenfaktor darstellen; nicht in jeder Gemeinde, denn die Wasserversorgungen sind in ihrer Tarifgestaltung autonom. Die Kosten für Frisch- und Abwasser richten sich nach dem individuellen Aufwand der



Patrik Lanter, Geschäftsführer NeoVac ATA AG, und Walter Kuen, Leiter Portfoliomanagement Swiss Life Property Management AG, bei der Übergabe des Projektberichtes. (Fotos: NeoVac)

Wasserkosten in Schweizer Wohnungen



Statistik: NeoVac ATA AG, Wasserpreiserhebung 2008, Kosten bei Durchschnittskonsum von 105 m³/Wohnung. Energiebasis CHF –.70/Liter Öl, alle Preise exkl. MWST

Werke und variieren daher von Gemeinde zu Gemeinde stark (zwischen CHF 1.30 und CHF 5.20 pro Kubikmeter). Aus diesem Grund wurde für die Nachrüstung der Messtechnik in bestehenden Gebäuden eine Nutzwelle definiert, welche die Wirtschaftlichkeit des Systems gewährleistet. Nicht vergessen wurde dabei, dass auch die Warmwasseraufbereitung ein wichtiger Kostenfaktor beim Wasserverbrauch darstellt. Bei einem Anteil von 30 Prozent Warmwasser schlägt diese Wärmeerzeugung mit zusätzlichen CHF 2.67 pro Kubikmeter zu Buche (bei einem Heizölpreis von CHF 0.70 pro Liter). Aufgrund der in Altbauten typischen Leitungsinstallation mit mehreren Steigzonen kam mehrheitlich die Zapfstellenmessung mit dem NeoVac-Wasserkostenverteiler zum Einsatz. Die Ablesung erfolgt dabei drahtlos mit Funk über das System NeoTel.

60 Prozent Profiteure

Mittlerweile wurden bereits Tausende von Wohnungen mehrmals verbrauchsabhängig abgerechnet. In der Folge konnte die bisher wohl umfangreichste Auswertung des Wasserverbrauchs in Mehrfamilienhäusern erstellt werden. Im Durchschnitt wurde ein Wasserkonsum von 105 m³ pro Wohnung und Jahr ermittelt. Durch die Zapfstellenmessung ist zudem eine sehr detaillierte Auswertung der Verbrauchsdaten möglich. Am meisten wird mit einem Konsumanteil von 30 Prozent auf der Toilette verbraucht, weitere 23 Prozent für das Baden und Duschen. Erwartungsgemäss sehr unterschiedlich zeigt sich der Verbrauch zwischen den Wohnungen. Gut zwei Drittel der Wohnungen konsumieren unter 100 m³ pro Jahr und sind damit für rund 40 Prozent des Gesamtverbrauches verantwortlich, währenddem ein Drittel bis 300 m³ und mehr verbraucht. Die Tatsache, dass eine Minderheit von einem Drittel knapp 60 Prozent des Wassers konsumiert, macht die Mehrheit der Konsumenten zu Profiteuren der verbrauchsabhängigen Abrechnung. Und dies mit bis zu mehreren Hundert Franken jährlich.



Im Grosseinsatz: NeoVac-Wasserkostenverteiler WKV E02F für Zapfstellenmessung.

Wasserverwendung in Schweizer Wohnungen

Verbrauchsanteile, Total 105 m³



Auswertungen aus 713 Wohnungen mit 58'285 m² Wohnfläche und 6'869 Messstellen. Auswertung erstellt durch NeoVac ATA AG, Abrechnungsperiode 2008/2009, nur ganzjährig belegte Wohnungen berücksichtigt.

Fast 20 Prozent Spareffekt

Untersucht wurde auch das Sparverhalten durch die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung. Dabei zeigte sich, dass das Verursacherprinzip im Durchschnitt eine Reduktion des Wasserkonsums von 19 Prozent bewirkt. Da 30 Prozent des Wasserkonsums auf Warmwasser entfallen, wird damit auch massiv Heizenergie eingespart. Umgerechnet auf die rund 10000 in diesem Grossprojekt ausgerüsteten Wohnungen, wird Energie mit einem Heizöläquivalent von etwa 600000 Litern jährlich eingespart. Mit dieser Menge liesse sich die Erde in einem Pkw rund 250 Mal umrunden.

Bei Neubauten Standard

Am 12. März 2010 wurde das Projekt «Einführung der Wasserkostenabrechnung» im feierlichen Rahmen abgeschlossen, zusammen mit Immobilien-Verantwortlichen der Swiss Life-Gruppe. Patrik Lanter, Geschäftsführer der NeoVac ATA AG, bedankte sich bei Walter Kuen, Leiter Portfoliomanagement bei der Swiss Life Property Management AG, und Andreas Ingold, CEO der Livit AG, für das wegweisende Projekt und überreichte einen umfangreichen Projektbericht über die Einführung und Wirkung der verbrauchsabhängigen Wasserkostenabrechnung (VWKA).

Nicht abgeschlossen ist hingegen die laufende Nachrüstung von Bauten im Rahmen von Sanierungen. Selbstverständlich für Swiss Life ist insbesondere die Ausrüstung von Neubauten mit Kaltwassermessung, da dort der Nutzwert durch die geringen Mehrkosten besonders hoch ausfällt. (www.neovac.ch)