

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 70 (1995)

**Heft:** 9

**Artikel:** Keine Angst vor der VHKA

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106286>

#### **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:** 22.02.2026

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

# KEINE ANGST VOR DER VHKA

**IM JUNI 95 WURDE IM KANTON ZÜRICH ÜBER EINE ÄNDERUNG DES ENERGIEGESETZES ABGESTIMMT UND UNTER ANDEREM DIE EINFÜHRUNG DER VERBRAUCHSABHÄNGIGEN HEIZKOSTENABRECHNUNG VHKA IN ALTBAUTEN DEFINITIV EINGEFÜHRT. DIE SEKTIONEN ZÜRICH UND WINTERTHUR SVW HABEN DIE VORLAGE ZUR ABLEHNUNG EMPFOHLEN. WIE GEHT ES WEITER? EINE BESTANDESAUFNAHME UND ORIENTIERUNG ÜBER DIE NÄHERE ZUKUNFT, ZUSAMMENGETRAGEN VON BRUNO BURRI.**

**MARTIN LENZLINGER**, ENERGIEBEAUFTRAGTER DER STADT ZÜRICH, hat das Engagement der Baugenossenschaften im Vorfeld der Abstimmung mit Sorge verfolgt und ist heute entsprechend erleichtert, dass die Vorlage – wenngleich relativ knapp – angenommen wurde. Obwohl der Energiebeauftragte den Genossenschaften einen überdurchschnittlichen Gebäudeunterhalt attestiert und insbesondere anerkennt, dass viele ihrer Gebäude bereits energetisch nachgebessert wurden, verteidigt er die Nützlichkeit der VHKA. «Unsere Erfahrungen in den städtischen Liegenschaften zeigen, dass Einsparungen von zehn bis fünfzehn Prozent durchaus üblich sind – auch bei gut isolierten Bauten.» Wichtig ist, dass die VHKA nicht für sich alleine betrachtet wird, sondern stets in Kombination mit weiteren energetischen Massnahmen. Es nützt nicht viel, die Heizkosten individuell abzurechnen, wenn die Energie durch schlecht isolierte Gebäudehüllen ungehindert ins Freie verpufft.

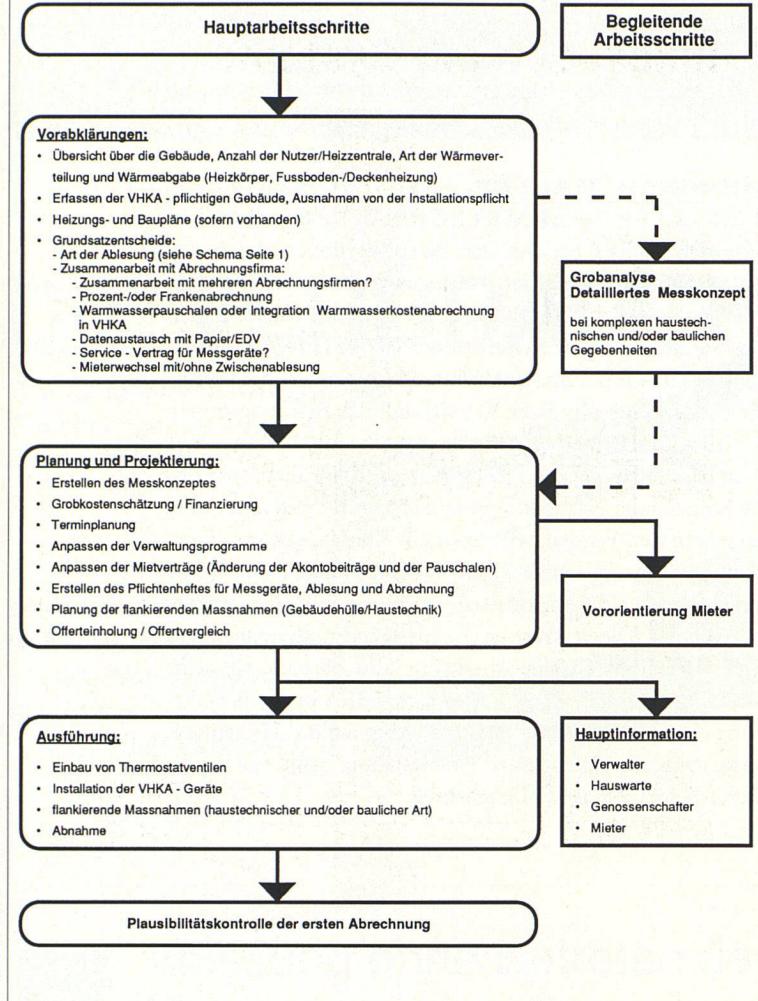
Wie weiter nun – und welche Ausnahmefälle sind abzusehen? «An der Einführungsfrist bis zum 30. April 1998 hat sich mit der Abstimmung nichts geändert.» Sämtliche Bauträger tun gut daran, möglichst umgehend die Planung für die VHKA anzugehen. Die Aussicht, dass bei der Behandlung des eidgenössischen Energiegesetzes eine weitgehende Lockerung beschlossen werde, ist für Lenzlinger unrealistisch: «Vielleicht wird es den Kantonen übertragen, entsprechende Gesetze zu erlassen, aber das ändert die grundsätzliche Ausrüstungspflicht nicht. Und im Zürcherischen Energiegesetz ist die VHKA bei Altbauten jetzt ja enthalten.» Auf die Frage nach grosszügigen Ausnahmeregelungen winkt Lenzlinger ab: «Ohne gute, belegbare Gründe kann niemand mit Ausnahmen rechnen.» Ausnahmen sind insbesondere möglich bei Fussboden-, Decken- oder Luftheizungen. Die Stadt Zürich bietet im September und Oktober vier Workshops für Vertre-

ter/innen von Baugenossenschaften an, um zu einer möglichst problemlosen Einführung der VHKA beizutragen. Einen Hinweis auf diese Veranstaltungen mit genauen Daten und Ortsangaben finden Sie am Schluss dieses Artikels.

**BALZ FITZE**, PRÄSIDENT DER SEKTION WINTERTHUR SVW UND GESCHÄFTSLEITER DER HEIMSTÄTTENGENOSSENSCHAFT, WINTERTHUR: «Natürlich bin ich enttäuscht über den Ausgang der Abstimmung», gibt Balz Fitze Auskunft. Er habe zusammen mit der Sektion versucht, die Auswirkungen der VHKA auf den Mietzins offenzulegen. Das sei anscheinend nicht genügend gelungen. Jedenfalls haben die Stimmberchtigten gewusst, dass mit einem Ja eine Mietzinserhöhung verbunden sein kann. Überhaupt, für Balz Fitze ging es nicht primär um eine Diskussion der VHKA, sondern um das Verhältnis der Kosten zum Nutzen. «Das ist bei den heutigen Energieträgerpreisen negativ. Das heisst, dass eine mögliche Einsparung die unumgänglichen Mehrkosten nicht aufzuwiegen vermag.» Als Geschäftsleiter einer grossen Genossenschaft akzeptiert er selbstverständlich das Ergebnis und wird ab sofort bei allen anstehenden Umbauten und Erneuerungen auch gleichzeitig die VHKA mit in die Planung einbeziehen, damit die Genossenschaft nicht in einen Vollzugsengpass geraten wird. Es ist zu erwarten, dass Anfang 1998 auf dem Markt kaum freie Kapazitäten zu finden sein werden. Für Balz Fitze gibt es allerdings noch ein weiteres Problem, das ihm Sorgen macht. «Wir haben ja bereits Erfahrungen mit der VHKA, auch in Altbauten», sagt er, «nur haben wir feststellen müssen, dass nicht alle Geräte betriebssicher sind und beträchtliche Ausfallquoten beim Ablesen zu beklagen sind.»

Fortsetzung auf Seite 41

## Systematisches Vorgehen



Die Abbildung zeigt einen möglichen Planungsablauf zur Einführung der VHKA.

Bei Fragen hilft die Zürcher Energieberatung,  
Beatenplatz 2, 8023 Zürich, Telefon 01 212 24 24, weiter.  
Quelle: Walter Moser, dipl. Ing. ETH, Basler & Hofmann

## Letzte Meldung

### Keine Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung?

Bern, 23. Aug. (sda) Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (VHKA) in Altbauten soll abgeschafft werden. Die *nationalräätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie* (Urek) zweifelt an der Kosteneffizienz und beantragt, einer Einzelinitiative von *Walter Steinemann* (fps., St. Gallen) Folge zu geben. 113 Mitglieder des Nationalrates, fast alle aus dem bürgerlichen Lager, hatten den Vorstoss von Steinemann unterzeichnet. Die mit dem Energiennutzungsbeschluss geforderten Investitionen in die VHKA lohnten sich nicht, heisst es darin. Statt der versprochenen 15 bis 20 Prozent beträgt die Einsparung höchstens 4 Prozent, was den Investitions- und Administrativaufwand nicht rechtfertige. Mit 13 zu 6 Stimmen beantragt nun die Urek gemäss Mitteilung vom Mittwoch, der Initiative Folge zu leisten.

(aus NZZ, 24.8.95)

## Kosten der VHKA

Sind die VHKA-pflichtigen Objekte bestimmt und ist bekannt, welche Objekte bereits Thermostatventile enthalten, so kann eine Grobkostenschätzung vorgenommen werden. Folgende Kosten sind einzuplanen:

• Heizkostenversteiler	100 Fr.	pro Heizkörper
• Thermostatventile	100 Fr.	dito
• Messkonzept, Grobanalyse	200 Fr.	pro Wohnung
• Anpassungen Verwaltung	200 Fr.	dito

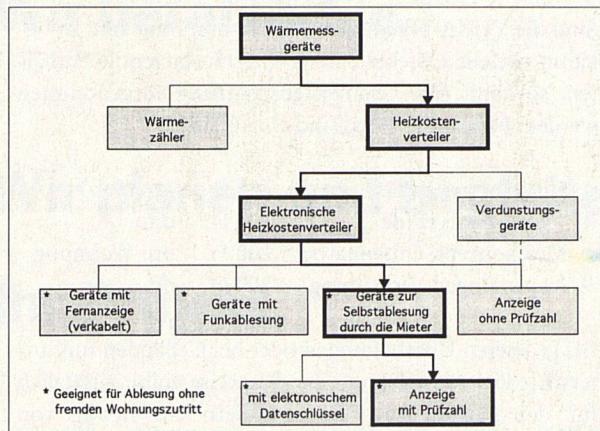
Bei grösseren Überbauungen oder bei Gebäuden mit unterschiedlicher Nutzung oder Bauweise sollte zusätzlich für den Einbau von Wärmezählern ein Betrag von Fr. 4000.– pro Haus eingerechnet werden. Ob und wie viele Wärmezähler nötig sind, wird mit dem Messkonzept für jede Siedlung individuell bestimmt.

Fortsetzung von Seite 39

**WILLI FISCHER, PRÄSIDENT DER SEKTION AARGAU SVW, PRÄSIDENT DER BAUGENOSSENSCHAFT BRUGG-WINDISCH** Für den Kanton Aargau gelten dieselben Fristen, also der 30. April 1998, zur Einführung der VHKA in Altbauten mit mehr als fünf Energiebezügern. Die Sektion Aargau kam in ihrer internen Diskussion ebenfalls zu einer negativen Beurteilung. Das heisst, der ökonomische Nutzen wird bezweifelt. «Per Saldo werden die möglichen Einsparungen doch mehr als kompensiert durch die Installation der Geräte und – nicht zu vergessen – den jährlichen Aufwand, welcher für das Ablesen und Erstellen der Heizkostenabrechnung aufgewendet werden muss», klagt Willi Fischer. Er geht sogar noch weiter und setzt ein Fragezeichen zum ökologischen Nutzen, wenn er sagt, dass für die Herstellung der Geräte auch viel Energie eingesetzt werden muss. Für ihn ist klar, dass energetische Massnahmen am Gebäude effizienter sind als die VHKA. Weiter weist er auf einen heiklen Punkt hin: Es gibt immer wieder Mieter/innen, welche aufgrund der VHKA ihren Spareifer übertreiben. Aus lauter Angst davor, mehr Heizkosten bezahlen zu müssen, vernachlässigen sie das richtige Lüften der Wohnung. Feuchtigkeitsschäden sind die unweigerliche Folge davon. Andere glauben sich schadlos halten zu können, indem sie die Heizung in der eigenen Wohnung stark reduzieren und indirekt vom normal heizenden Nachbarn profitieren. Energielkau kann man dieses Verhalten nennen, das weder zur gemütlichen Atmosphäre in den eigenen vier Wänden beiträgt, noch die nachbarschaftliche Stimmung im Haus heben kann.

Fortsetzung auf Seite 42

## Wahl des Wärmemessgerätes



Es gibt Geräte, die mit einem jährlichen Wohnungszutritt abgelesen werden müssen, und solche, bei denen dies ohne Wohnungszutritt möglich ist. Die Abbildung zeigt eine Zusammenstellung der heute auf dem Markt erhältlichen Typen von Wärmemessgeräten sowie den Entscheidungsweg, den die Stadt Zürich für ihre bisher ausgerüsteten Altbauten gewählt hat (fett).  
Quelle: Walter Moser, dipl. Ing. ETH, Basler & Hofmann

Fortsetzung von Seite 41

**PETER STUCKI**, LEITER ABTEILUNG ENERGIE, KANTONALE VERWALTUNG BL. Einer muss es doch wissen: Peter Stucki befasst sich berufsmässig seit über fünfzehn Jahren mit der VHKA. Im Kanton Baselland gilt das Obligatorium seit 1979. Bestehende Gebäude mussten bis 1985 nachgerüstet werden. Was hält er heute, nach 10 Jahren, von all den Befürchtungen und Kritiken? Das Thema ist für ihn praktisch vom Tisch, das Dossier VHKA ist leer. Das heisst, dass seit einigen Jahren kaum mehr Anfragen oder Beschwerden bei ihm eintreffen. Die Akzeptanz bei Mieter/innen und Vermieter/innen ist gegeben. Den Ausrüstungsgrad beziffert Stucki auf über 95 Prozent. Das Amt wird heute praktisch nur noch aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung aktiv, die anzeigen, dass ein Hausbesitzer eine Liegenschaft noch nicht umgerüstet hat. Die meisten Probleme oder Ängste vor und bei der Einführung der VHKA lassen sich mit effizienter Information lösen. «Auf jeden Fall positiv ist die Tatsache, dass über die VHKA das Thema Energie von allen – Mieter/innen und Hausbesitzer/innen – aktiv erörtert werden muss.» Die Folge davon ist mit Bestimmtheit ein erhöhter Bewusstseinsgrad in der gesamten Bevölkerung und eine gerechtere Verteilung der Heizkosten. Das Sparpotential der VHKA liegt nach seinen Erfahrungen zwischen zehn und zwanzig Prozent. «Im Durchschnitt sind es vierzehn Prozent weniger Energieverbrauch.» So betrachtet, ist der Beweis erbracht, dass durch die VHKA ein wesent-

licher Beitrag zur Erfüllung der Luftreinhalteverordnung geleistet wird. Ein Schönheitsfehler bleibt: die Kosten. Tatsächlich ist bei den heutigen Energiepreisen kein Geld mit der VHKA zu verdienen bzw. zu sparen. «Trotzdem gehört die VHKA – abgesehen von energetischen Sofortmassnahmen – neben dem Heizkesselsatz zu den rentabelsten Energiesparmassnahmen bei bestehenden Mehrfamilienhäusern.»

**HEINRICH MAHLER**, STV. GESCHÄFTSLEITER RAPP WÄRMETECHNIK AG, BASEL. Heinrich Mahler hat mit den Bewohner/innen durchwegs gute Erfahrungen machen können bei der Installation der Messgeräte und auch nachträglich beim alljährlichen Ablesen des Verbrauches. Die Sicherheit der Geräte bezeichnet er als sehr hoch. «Total, also inklusive derjenigen Reparaturfälle, welche auf eine physische Einwirkung der Bewohner/innen zurückzuführen sind, haben wir über die Jahre hinweg eine Ausfallquote von einem Prozent.» In solchen Fällen kann ohne Schaden der Nachbarn der Durchschnitt der letzten Jahre angenommen werden oder aber ein Erfahrungswert eingesetzt werden. In langjährigen Untersuchungen der Firma Rapp konnte ein Sparpotential von fünfzehn Prozent ermittelt werden. Dieser Wert ist jeweils teuerungsbereinigt und nach Heizgradtagzahlen korrigiert, also absolut. Heinrich Mahler stellt seit der Einführung der VHKA in der Bevölkerung ein verändertes Verhalten in bezug auf das Heizen fest. Insgesamt also eine positive Einschätzung, nicht nur für die Gerätelieferanten und Ablesefirmen.

### Workshop für Baugenossenschaften Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

Zeit:	17.00 bis 18.30 Uhr mit anschliessendem Apéro
Daten:	Mittwoch, 20. September 1995 Dienstag, 26. September 1995 Montag, 2. Oktober 1995 Donnerstag, 5. Oktober 1995
Veranstalter:	Zürcher Energieberatung Telefon 01 212 24 24 Telefax 01 212 19 30
Ort:	Haus der Industriellen Betriebe Beatenplatz 2, Parterre, Zürich
Kosten:	Die Teilnahme am Workshop ist kostenlos
Anmeldung:	bis 11. September 1995 an Zürcher Energieberatung