Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 9

Artikel: Eine Jahr für Jahr teurere Nebensache : Nebenkosten: hohe Ölpreise schlagen sich nieder

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107718

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: 13.07.2025

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

Bei den diesjährigen Heizkostenabrechnungen erlebten viele Mieterinnen und Mieter eine böse Überraschung: Wegen der hohen Ölpreise sind zum Teil happige Nachzahlungen fällig.

Foto: wohnen

Nebenkosten: hohe Ölpreise schlagen sich nieder

Eine Jahr für Jahr teurere Nebensache

In der zweiten Jahreshälfte schliessen viele Verwaltungen ihre Heizkostenabrechnungen für die Periode 2007/2008 ab. Wegen steigender Ölpreise blühen den Mieterinnen und Mietern happige Nachzahlungen. Mit verschiedenen Massnahmen versuchen Baugenossenschaften, Gegensteuer zu geben.

Von Jürg Zulliger

«Dieses Jahr rechnen wir bei den Heizkosten mit Aufschlägen von 20 bis 40 Prozent», warnt Michael Töngi vom Mieterverband Deutschschweiz. Je nachdem, über welchen Zeitraum man Preisvergleiche für den Einkauf von Öl anstellt, kommt man zu unterschiedlichen Ergebnissen. Doch im Extremfall machen die Aufschläge des Ölpreises gegenüber dem Vorjahr bis 60 Prozent aus. Das hat ohne Zweifel Folgen für die Heiz- beziehungsweise Nebenkosten, wie folgendes Beispiel einer Musterwohnung veranschaulicht: Nehmen wir an, es handle sich um eine durchschnittliche Wohnung mit viereinhalb Zimmern und 100 Quadratmetern Wohnfläche. In älteren, nicht isolierten Wohnhäusern werden gemäss Faustregel für Heizung und Warmwasser etwa 15 Liter Heizöl pro Jahr und Quadratmeter Fläche verbraucht. Für eine solche Musterwohnung macht dies also rund 1500 Liter pro Jahr, die verheizt werden. Während diese Kosten bei einem früheren Ölpreis von etwa 70 Rappen pro Liter mit 1050 Franken pro Jahr noch halbwegs moderat blieben, müssen die Mieter heute tiefer in die Tasche greifen. Wenn der Vermieter das Heizöl nun für Fr. 1.20 oder Fr. 1.30 einkauft, summieren sich die Ausgaben auf 1800 bis 1950 Franken.

Auch andere Energieträger teurer

Wer gehofft hatte, sich mit einem Wechsel zu anderen Energieträgern wie Gas, Fernwärme oder Holz den spekulativen Schwankungen des Ölpreises entziehen zu können, kommt heute zu einer ernüchternden Bilanz: Sowohl Gas- als auch Fernwärme sind häufig mit der Entwicklung des Ölpreises indexiert und ebenfalls teurer geworden. Wer auf diese Energieträger setzt, muss also ebenfalls mit Preissteigerungen rechnen, auch wenn sie etwas moderater ausfallen als beim Öl. Die Betreiber von Fernwärmeanlagen begründen diese Kopplung damit, dass zum Beispiel in Kehrichtverbrennungsanlagen im Winter mit fossilen Brennstoffen nachgeheizt werden muss. Doch selbst wer auf ökologische Holzpelletsheizungen setzt, muss heute enttäuscht zur Kenntnis nehmen, dass dieser Energieträger jüngst ebenfalls von Preissteigerungen erfasst wurde.

Viele Verwaltungen von Wohnbaugenossenschaften gehen allerdings davon aus,

Auch wer auf andere Energieträger wie Gas oder Holzpellets setzte, muss mit Preissteigerungen rechnen.

Fotos: zVg.

dass die Preisaufschläge bei den Genossenschaftswohnungen moderater ausfallen als vom Mieterverband teils befürchtet. Rolf Obrecht, stellvertretender Geschäftsleiter der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), sagt: «Die Erhöhungen werden je nach Heizsystem und Gebäude unterschiedlich hoch sein. Doch über die ganze Genossenschaft betrachtet, erwarten wir Mehrkosten von 25 Prozent.» Martin Huber, Geschäftsleiter des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest (WGN) in Basel, verweist auf die in den letzten Jahren milden Winter, die die Teuerung dämpfen: «Über alles betrachtet erwarten wir eine Steigerung der Nebenkosten von schätzungsweise 10 bis 20 Prozent.»

Genossenschaften geben Gegensteuer

Georg Baumgartner, Leiter Bewirtschaftung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), sagt: «Es wären in der Tat Erhöhungen von 30 Prozent zu erwarten, wenn wir nicht schon früher Gegenmassnahmen ergriffen hätten.» So habe die ABZ bereits im Jahr 2005 die Akontobeiträge je nach Objekt erhöht. Weiter erwähnt er die Betriebsoptimierung aller Heizanlagen und auch die laufende Überwachung der Energiebuchhaltung. Von diesen beiden Massnahmen verspricht sich der Leiter Bewirtschaftung Verbrauchseinsparungen von je zehn Prozent. Ins Gewicht fallen aber auch die tieferen Verwaltungskosten: Während es vor allem im kommerziellen Immobiliengeschäft üblich ist, dass die Kosten für Heizungsbedienung und -verwaltung prozentual zu den Energiekosten verrechnet werden, hat die ABZ diese Kosten von der Energiepreisentwicklung abgekoppelt und gestützt auf den tatsächlichen Aufwand eine Pauschale festgelegt. Damit liegen diese Kosten nur bei knapp einem Prozent, während bei privaten Verwaltungen üblicherweise drei bis vier Prozent der Energiekosten verrechnet werden. Georg Baumgartner meint dazu: «Mich wundert es, dass dies kein Thema ist.» Denn mit der Kopplung an die Energiepreise könnten manche Verwaltungen ihre Honorare «vergolden», indem heute für die gleiche Leistung doppelt oder dreimal soviel Honorar in Rechnung gestellt werde wie früher.

Mit der Kombination dieser Massnahmen erreicht die ABZ, dass die Kostensteigerungen in einem moderaten Rahmen bleiben. Die Verwaltung sieht denn auch keinen Anlass, die Akontobeiträge anzuheben. Weder bei der letzten noch bei der diesjährigen Abrechnung wurde die Mieterschaft mit Nachzahlungen beziehungsweise bösen Überraschungen konfrontiert. «Bis auf wenige verhaltensbedingte Ausnahmen haben die Mieter sogar Geld zurückerhalten», erläutert Georg Baumgartner. Als «verhaltensbedingte» Einflüsse sind beispielsweise eine höhere Raumtemperatur oder falsches Lüftungsverhalten (Fenster tagsüber in Kippstellung) zu erwähnen. Doch nicht nur die Raumwärme, auch das Warmwasser fällt je nach Haushalt und alltäglichen Gewohnheiten ins Gewicht. Wenn in einem Mehrpersonenhaushalt mehrmals wöchentlich ein warmes Vollbad eingelassen wird, schlägt dies bei den heutigen Energiepreisen beträchtlich zu Buche.

Sanierung und Neubau lohnen sich

Abgesehen davon kommt natürlich dem Baustandard eine zentrale Bedeutung zu. Je nach Qualität von Fenstern und Gebäudehülle ist ein unterschiedlich grosser Aufwand an Heizenergie nötig, um die Wohnungen im Winter auf angenehme Temperaturen zu bringen. Othmar Räbsamen, Geschäftsleiter der Zürcher Genossenschaft ASIG, nennt konkrete Zahlen: «Wir stellen fest, dass der Energieverbrauch zum Beispiel in einer Siedlung mit 60-jährigen Einfamilienhäusern rund doppelt so hoch ausfällt wie bei einem Neubau.» Als Faustregel bringe die energetische Sanierung bestehender Häuser eine Senkung des Energieverbrauchs um 30 Prozent; mit dem Minergiestandard sei gar eine Senkung um 40 Prozent möglich.

Sowohl die verschiedenen Interessenverbände in der Wohnungswirtschaft als auch die Politik sind sich im Wesentlichen einig, dass der Bestand an Mehrfamilienhäusern saniert werden muss. Bei schätzungsweise der Hälfte aller Mietwohnungen in der Schweiz ist der Handlungsbedarf höchst akut: Vor allem Häuser früherer Baujahre sind punkto Fenster und Isolation schlicht als «Energieschleudern» zu bezeichnen. «In ganz schlechten Häusern liegt der Verbrauch sogar bei 20 Litern Öl pro Quadratmeter», erklärt Michael Töngi. Der Mieterverband schätzt, dass pro Altbauwohnung mindestens 70 000 Franken investiert werden müssen, um diese energetisch zu sanieren. Eine bessere Isolation von Dächern und Fassaden ist heute auch sehr dringend, damit die Wohnräume bei sommerlicher Hitze nicht unangenehm warm werden. Eine dicke Dämmschicht schützt nämlich nicht nur vor Wärmeverlust im Winter, sondern auch vor sommerlicher Hitze durch die Sonneneinstrahlung.

Stichwort Nebenkosten

Die Vermieter haben grundsätzlich die Wahl, die Nebenkosten entweder pauschal oder über Akontozahlungen zu verrechnen. Mit einer Pauschale sind alle Kosten abgegolten, unbesehen von einer Teuerung der Energiepreise. Bei der Akontolösung erstellt der Vermieter einmal jährlich eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Kosten und des tatsächlichen Verbrauchs; die Mieter haben das Recht, die Originalbelege zur Kontrolle bei der Verwaltung einzusehen. Je nachdem, wie die definitive Abrechnung ausfällt, erfolgt entweder eine Rückzahlung an die einzelnen Mieter oder ist eine Nachzahlung fällig.

Eine Obergrenze, etwa dass die Nebenkosten einen gewissen Prozentsatz der Miete nicht übersteigen dürfen, gibt es nicht. In einem kontrovers diskutierten Urteil von 2005 hat das Bundesgericht zudem entschieden, die Mieterschaft könne nicht darauf vertrauen, dass die Akontozahlungen die tatsächlichen Nebenkosten in etwa decken. Mit anderen Worten: Auch unverhältnismässig hohe Nachforderungen – soweit die Verwaltung sie belegt – sind rechtens.

Wenn die Energiepreise steigen wie jetzt, ist es daher empfehlenswert, die Akontozahlungen auf freiwilliger Basis umgehend höher anzusetzen. Formal kommt eine Erhöhung der Akontozahlungen einer Vertragsänderung gleich; sie muss dem Mieter auf dem amtlichen Formular mitgeteilt werden und kann auf den nächsten Kündigungstermin in Kraft treten. Vorsicht: Wer mit den Akonto- oder Nachzahlungen aufgrund der effektiven abgerechneten Kosten in Verzug ist, riskiert die ausserordentliche Kündigung der Wohnung.