

ENTWICKLUNG DER NEBENKOSTEN AUFGRUND DER ENERGIEKRISE

Die Energiekrise hat den Fokus bei Mietwohnungen auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnung gelenkt.

Die Folgen des Ukrainekriegs haben mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung einen Bereich des Mietrechts in den Fokus gerückt, der für Mieterinnen und Mieter eher von untergeordneter Bedeutung war. Ihr wurde – auch aufgrund der anteilmässig am Mietzins überschaubaren Höhe – bisher kaum Beachtung geschenkt. Das Verhältnis zwischen Akontozahlung und Nettomiete liegt gemäss Erhebung von Wohnungsinseraten und laufenden Verträgen schweizweit bei 13,4 % (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) bis 14,5 % (4-Zimmer-Wohnung). Insbesondere die Energiekosten wurden als «gegeben» betrachtet. Da die Rechnung für den Strom überdies direkt vom Stromversorger kommt und die Heizkosten über die Nebenkosten durch die Vermieterin bzw. den Vermieter abgerechnet werden und dies auch noch über unterschiedliche Perioden und zu verschiedenen Zeitpunkten geschieht, ist es für Mietende nicht ganz einfach, die Übersicht zu behalten.

Bei den Mietwohnungen ist es i. d. R. so, dass die Bewirtschaftung bei den Akontozahlungen eher höhere Beträge in Rechnung stellt als die zu erwartenden effektiven Kosten. Dies, weil die Heizperioden von Juni bis Juni abgerechnet werden. Es werden nach dieser langen Zeit tendenziell weniger Fragen zur Abrechnung gestellt, wenn Rückzahlungen an die Mieterinnen und Mieter erfolgen und keine Nachzahlungen eingefordert werden müssen. Zudem dürfte das Risiko eines Zahlungsausfalls, gerade auch bei Mietenden, die im Laufe der Periode ausgezogen sind, nicht unerheblich sein.

Die Situation der über lange Zeit statischen Nebenkosten wird nun erheblich ins Wanken kommen. Da die Abrechnungsperiode der aktuellen Heizperiode im nächsten Juni zu Ende gehen wird, ist damit zu rechnen, dass bei der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter, die nicht in weiser Voraussicht ihre Akontozahlungen erhöht haben, diese nicht ausreichen werden und es zu Nachzahlungen in erheblichem Umfang kommen wird. Wie hoch diese Nachzahlungen sein

werden, hängt stark von den Faktoren vor Ort in der einzelnen Liegenschaft ab. Im Sommer 2023 wird das Thema Energiekosten nochmals in den Fokus rücken – auch politisch. Es ist davon auszugehen, dass die relativ kleine Zahl von Schlichtungsfällen, welche die Nebenkostenabrechnung betreffen (im ersten Halbjahr 2022 waren es laut Bundesamt für Wohnungswesen schweizweit 396 Fälle), erheblich steigen wird. Im vergangenen Sommer wurde wegen explodierender Mietnebenkosten Alarm geschlagen. Es wäre nun zu erwarten gewesen, dass die Akontozahlungen auf neu inserierten Wohnungen umgehend angepasst würden. Bis Ende September lagen die Akontos aber lediglich zwischen 0,5 % (1-Zimmer-Wohnung) und 3,3 % (5-Zimmer-Wohnung) über dem Vorjahreswert. Dies ergab eine Auswertung der auf den führenden Onlinemarktplätzen angebotenen Mietwohnungen durch das Analyseunternehmen Meta-Sys im Auftrag des SVIT Schweiz. Es fand eine Art «Akonto-Mikado» statt. Die festgestellte Veränderung liegt im statistischen Schwankungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass die Vermieterinnen und Vermieter keine Erhöhung auf Vorrat und ohne gesicherte Erkenntnisse über die tatsächliche Kostensteigerung durchsetzen wollten. Angesichts der sich immer klarer abzeichnenden tatsächlichen Kostensteigerung müsste davon ausgegangen werden, dass in den Winterquartalen Wohnungen auf Onlineportalen mit höheren Akontos inseriert werden. Die Nebenkosten können aber auch pauschal erhoben werden. Diese Pauschale führt bei steigenden Energiepreisen dazu, dass Kostensteigerungen nicht zeitnah auf Mietende überwältzt werden können, da bei der Festsetzung der Pauschale Vermietende auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen müssen. Es können also keine Nachforderungen gestellt werden. Bei einem Wechsel von der pauschalen zur effektiven Abrechnung muss die Festlegung der Akonto- bzw. Pauschalzahlungen für die neu ausgeschiedenen Nebenkosten auf den Durchschnittswert der letzten drei Jahresabrechnungen beruhen. Somit wird eine Kostensteigerung, wie dies aktuell zu erwarten ist, erst ab dem Folgejahr zu einem Drittel in die Berechnung einfließen. ■



MARCEL HUG,
LIC. OEC. PHIL., CEO
SCHWEIZERISCHER
VERBAND DER
IMMOBILIENWIRTSCHAFT
(SVIT SCHWEIZ)