

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Energiekrise in der Schweiz? Auswirkungen auf die Heiz- und Betriebskosten



Fabio Gloor

MSc Real Estate, FH
Mitglied der Geschäftsleitung
Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung

Ausgangslage

Die Heiz- und Stromkosten machen einen beträchtlichen Teil der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnung aus. Im letzten Halbjahr konnte den Medien oder gar der Schreiben der lokalen Gas- und Elektrizitätswerke die steigenden Preise entnommen werden. Zudem schien der Heizölpreis seit den extrem tiefen Preisen im Jahr 2020, im Jahr 2021 nur eine Richtung (steigend) zu kennen. Der Anstieg betrug seit Dezember 2020 zeitweise bis zu 39%. Zudem steigen ab dem 01.01.2022 die CO₂-Abgaben um CHF 6.85 pro 100 l.

Haushalte und Unternehmen in ganz Europa sehen sich in diesem Winter mit einem enormen Anstieg der Strom- und Heizkosten konfrontiert. Für den jüngsten Anstieg der Öl-, Gas- und Strompreise gibt es mehrere Gründe: Ein allgemeiner Anstieg der Energienachfrage; das Versäumnis der öl- und gasproduzierenden Länder, die Produktion zu erhöhen; unzureichende Öl- und Gasvorräte sowie Unterbrechungen der Versorgungsketten. Um die Auswirkungen dieser Preiserhöhungen abzumildern, haben mehrere europäische Regierungen regulierend eingegriffen.

In der Schweiz sieht es zurzeit noch nicht so dramatisch aus

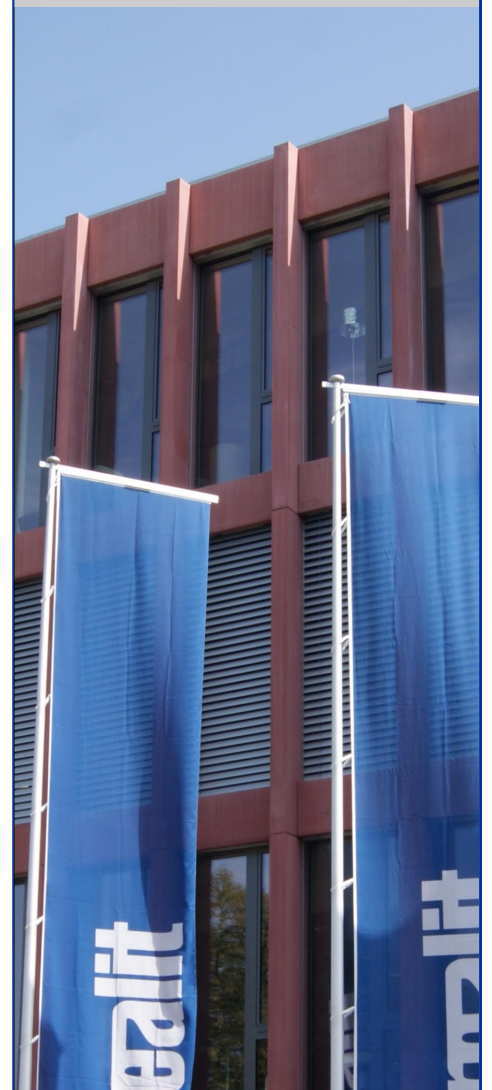
In der Schweiz sind die Preiserhöhungen bisher relativ bescheiden ausgefallen, aber es wird vor einer möglichen Energieknappheit in den kommenden Jahren gewarnt. Allerdings macht sich der Anstieg der Heiz- und Stromkosten allmählich bemerkbar. Die Schweiz sichert sich gegen steigende Energiekosten hauptsächlich durch die eigene Energieproduktion ab (hauptsächlich durch Wasser- und Kernkraftwerke, neu aber auch mit Fokus auf Sonne und Wind). Dennoch muss die Schweiz nach wie vor Öl, Gas und Strom importieren, insbesondere in den Wintermonaten.

Ziel ist es, die Heiz- und Betriebskosten zu reduzieren; dies steht auch im Interesse des Vermieters im Hinblick auf einen optimierten Nettomietzins.

Im Oktober sind die Heizölpreise in der Schweiz gegenüber dem Vormonat um 11,2% gestiegen. Sie waren damit um 50% höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Offiziellen Statistiken zufolge sind die Gaspreise zwischen September und Oktober dieses Jahres um 6,7 % gestiegen. Auch die Kosten für Fernwärme sind in diesem Jahr rund 8% gestiegen.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2022



www.realit.ch

Auch die Strompreise steigen

Laut der Eidgenössischen Elektrizitätskommission steigen die Stromkosten im nächsten Jahr durchschnittlich um 3% für einen normalen Schweizer Haushalt. Doch der Anstieg variiert je nach Region. Selbst im Aargau sind die Preisanpassungen unterschiedlich. Wer im Versorgungsgebiet der AEW wohnt, muss ab 2022 für den Strom knapp 5% mehr bezahlen. Die Hauptabhängigkeit besteht darin, ob die lokalen Anbieter den Strom im Voraus zu festen Preisen eingekauft haben oder ob sie ihre Preise dem Marktverlauf anpassen müssen. Einige Gemeinden müssen mit Strompreis-Erhöhungen von bis zu 15% rechnen.

In der Schweiz beginnt die Industrie jedoch, die Energieknappheit zu spüren. Viele Unternehmen sind auf importierte Rohstoffe und importierte Bauteile angewiesen. Unternehmen haben begonnen, die Mehrkosten an die Verbraucher weiterzugeben. Zudem wurden etwa 30'000 Unternehmen in diesem Jahr vom Bund angeschrieben und aufgefordert, den Stromverbrauch zu senken. Auch wurde vom Bund ein Szenario bei Stromknappheit wie folgt festgelegt: Zuerst erfolgt ein Sparappelle an die Bevölkerung, dann würde der Bundesrat den Betrieb von Schwimmbädern, Klimaanlage oder Rolltreppen verbieten und zuletzt den Strom für die Wirtschaft kontingentieren.

Unterschiedliche Energiegesetze / CO₂-Gesetz abgelehnt

Im September 2020 wurde im Aargau das neue Energiegesetz knapp abgelehnt. Mit dem neuen Energiegesetz wollten Regierung und Parlament den CO₂-Ausstoss der Gebäude im Aargau senken. Das Gesetz sah zahlreiche Vorgaben für Eigentümer von Liegenschaften vor. Zum Beispiel sollten Elektroboiler in Wohnbauten bis in 15 Jahren durch effizientere Anlagen ersetzt oder unterstützend ergänzt werden. Ein Ersatz der Heizung hätte nur noch unter strengen Auflagen auf Öl oder Gas folgen können. Neubauten hätten künftig einen Teil des Energiebedarfs selbst produzieren müssen, beispielsweise mit Solarzellen.

Mit der vom Kantonsrat am 19. April 2021 beschlossenen Änderung des Energiegesetzes schafft der Kanton Zürich eine wichtige Grundlage für wirksamen Klimaschutz im Gebäudebereich. Öl- und Gasheizungen müssen künftig am Ende ihrer Lebensdauer durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. Diese sind in den meisten Fällen langfristig günstiger als Öl und Gasheizungen. Falls die Kosten über die gesamte Lebensdauer um mehr als 5% höher ausfallen, darf wieder eine Öl- oder Gasheizung eingebaut werden. Die finanziellen Beiträge des Kantons an klimaneutrale Heizungen werden erhöht, um den Umstieg zu erleichtern. Gegen die vom Kantonsrat beschlossene Umsetzungsvorlage hat der Hauseigentümerversand das Referendum ergriffen, womit es zur Volksabstimmung kam und trotzdem vom Volk angenommen wurde.

Das Schweizer Stimmvolk hat im Juni 2021 ein neues Gesetz zur Einführung zusätzlicher Steuern für CO₂-Emittenten abgelehnt. Es wird aber immer noch über eine Erhöhung der Abgaben zur Finanzierung der erneuerbaren Energien diskutiert. Daher sind Hauseigentümer geraten, die gesetzlichen Bestimmungen im Auge zu behalten und bei einem Heizungsersatz die Bestimmungen in die Evaluation miteinzubeziehen.

Böse Überraschungen bei den Heiz- und Betriebskosten vorbeugen

Obwohl Heiz- und Betriebskosten vom Mieter zu bezahlen sind, ist auch der Vermieter daran interessiert, diese möglichst auch im Hinblick auf einen optimierten Nettomietzins auf ein tieferes Niveau zu reduzieren. Förderprogramme des Kantons Aargau unterstützen die Vermieter bei betriebskostenrelevanten energetischen Gebäudemassnahmen.

Auch die Realit Bautreuhand AG steht Ihnen mit ihren Spezialisten bei der konkreten Umsetzung einer energieeffizienten Sanierung jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen einen schwungvollen und erfolgreichen Start ins neue Jahr 2022!

Wir achten speziell darauf:

Notlieferungen vermeiden

Zuschlag für Expresslieferungen entgehen

Jedes Grad weniger zählt!

Heizkurve richtig einstellen und Heizsysteme regelmässig entlüften

Heizanlage modernisieren

Kosten für alternative Heizanlagen über die gesamte Lebensdauer prüfen



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch