

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Der nächste Winter kommt bald - wie weiter mit unseren Energiekosten?



**Dominik Vogt**  
M.Sc. Real Estate FH  
Mandatsleiter  
Stv. Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung

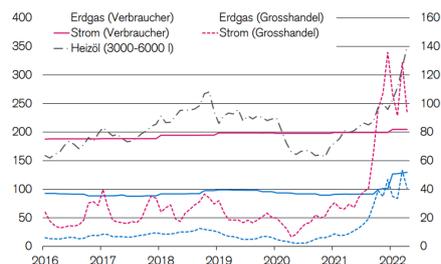
Die aktuellen Meldungen in Sachen Energiekosten übertreffen sich fast wöchentlich. Es wird von Rekordständen und unklarer Auswirkung rund um die aktuelle Weltsituation geschrieben. Was nach der Pandemie passiert, und wie sich der Konflikt im Osten Europas effektiv auswirkt, ist im Detail immer noch unklar. Fakt ist, der Einfluss auf die Energiekosten ist enorm - für die meisten jedoch nicht an vorderster Front präsent, unter anderem auch, da wir aktuell wärmere Temperaturen vorfinden. Klar ist aber schon heute: Die steigenden Energiepreise werden die Nebenkosten in die Höhe treiben.

#### Was bedeuten die hohen Energiekosten konkret?

Während Liegenschaftseigentümer die Wahl haben, auf eine Transaktion zu verzichten oder eine Investition zyklisch zu beurteilen, gibt es für die Mieter kein Entkommen vor höheren Nebenkosten. Begründet durch den Ausbruch des Konfliktes in Osteuropa und der drohenden Knappheit von Energierohstoffen sind die Grosshandelspreise für Heizöl, Erdgas und Strom förmlich explodiert.

Die Credit Suisse sagt in ihrem Quartalsbericht dazu: „Je nach Energieträger sind die Mieter dem Kostenanstieg unterschiedlich stark

Grosshandels- und Verbraucherpreise für Strom und Gas in CHF/MWh (linke Skala) und für Öl in CHF/100 Liter (rechte Skala)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Refinitiv Datastream, Credit Suisse

ausgesetzt: Für Bewohner von Wohnungen mit fossilen Heizenergieträgern, die noch immer rund 60% am Total ausmachen, kann der Energiepreisschub im Jahr 2022 einen Anstieg der Heizkosten von rund 38% bedeuten.“

#### *Energiepreise lassen Nebenkosten überproportional steigen.*

Wenn man die Verzögerung der Preisentwicklung, insbesondere bei den Gaspreisen, berücksichtigt, muss sogar davon ausgegangen werden, dass der Preisanstieg für die Haushalte (ob Mieter oder Eigentümer) noch nicht beendet ist. Die zyklische Sanierung der Heizungsanlagen werden aktueller denn je und finden in jeder Objektstrategie höchste Priorität.

Die grössten Sorgenfalten, mit Blick in den Osten sowie mit Voraussicht in den kommenden Winter, macht der Politik die Gasversorgung. Die

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2022



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

in der Grafik ersichtliche Preissteigerung um rund 100% gibt Anlass zur politischen Diskussion. Gleichzeitig sehen Ökonomen und Politiker den ganz allgemeinen Zugang zum Gas als problematisch.

Unser Nachbar Deutschland hat hierfür bereits erste Massnahmen getroffen. Befüllung der Gasspeicher hat oberste Priorität.



Quelle: www.finanzen.ch

Gas sei von nun an ein knappes Gut. Die Preise seien jetzt schon hoch, und man müsse sich auf weitere Anstiege gefasst machen. Das werde sich auf die industrielle Produktion auswirken und für viele Verbraucherinnen und Verbraucher eine grosse Last werden. Externe Schockfaktoren, die an Grösse und Ausmass nicht zu kontrollieren seien, sind aktuell die Treiber, so das deutsche Wirtschaftsministerium. Die Befüllung der Gasspeicher habe jetzt oberste Priorität. Industrie, öffentliche Einrichtungen und Privathaushalte sollten "den Gasverbrauch möglichst weiter reduzieren, damit wir über den Winter kommen", so das deutsche Wirtschaftsministerium. Die Ankündigung sowie das Aufmerksam-Machen auf die Thematik ist Stufe 1 des sogenannten „Notfallplans Gas“.

Um den Gasverbrauch in der Stromerzeugung zu senken, wird Deutschland in einem zweiten Schritt zusätzliche Kohlekraftwerke aus der Bereitschaft abrufen. Dies sieht unser Nachbar als letzten Schritt, bevor der Notstand und damit die Triage ausgerufen wird.

### Wie verhalte ich mich als Liegenschaftsbesitzer richtig?

Aktuell zeigt sich die Versorgungs-

und rechtliche Situation in der Schweiz noch unklar. „Die Versorgung in der Schweiz funktioniert, aber sie ist angespannt“, erklärte Bundesrätin Sommaruga an einer Medienkonferenz vom 29. Juni 2022. Es liessen sich für den kommenden Winter weder in der Gas- noch in der Stromversorgung Engpässe ausschliessen. Seitens

Branchenverband wird momentan aber nicht von einem „Worst Case“ ausgegangen. In Sachen Mietrecht gilt die momentane Rechtsprechung. Falls es aufgrund eines Versorgungsengpasses zu unzumutbaren Raumtemperaturen in Mietwohnungen (< 20°) kommt, dann ist dies ein Mangel an der Mietsache, der mit einer Reduktion der Nettomiete verbunden ist. Im Notfall kann es zu Kontingentierungen oder gar Abschaltungen kommen. Falls Massnahmen als Notlösung ergriffen werden müssen (z.B. Notheizung), dann müssen die Kosten durch die Eigentümerschaft getragen werden. Derzeit zeichnet sich ab, dass die Haushalte von möglichen Abschaltungen ausgenommen wären, da sie zu den geschützten Verbrauchern gehören. Die Branchenverbände beobachten die Situation laufend und werden situativ reagieren.

Die Realit, als professionelle Bewirtschaftung, hat bereits alle Mieter per Vorinformation auf den möglichen Anstieg der Nebenkosten aufmerksam gemacht. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zu Heiz- und Betriebskosten sowie deren Abrechnung gerne zur Verfügung.

## ZU VERKAUFEN

### Terrassenhäuser Belvédère am Sonnenberg in Lenzburg



[www.belvedere-lenzburg.ch](http://www.belvedere-lenzburg.ch)

9 Terrassenhäuser  
3 x 4.5-Zimmer und 6 x 5.5-Zimmer

### Eigentumswohnungen Golf-Park aarau-WEST in Oberentfelden



[www.golfpark-aarauwest.ch](http://www.golfpark-aarauwest.ch)

22 Eigentumswohnungen  
12 x 3.5-Zimmer, 8 x 4.5-Zimmer und  
2 x 4.5-Zimmer-Attika

Für die Verkaufspreise sowie für weitere Informationen besuchen Sie unsere Websites oder kontaktieren Sie Isabella Fringer, Tel. 062 885 88 31.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**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](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)