

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Mieter in Zeiten steigender Heiz- und Betriebskosten



**Tanja Romberg**

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Mandatsleiterin Immobilienbewirtschaftung

#### Der Mietvertrag

Der Mietvertrag ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, bei dem der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt zum Gebrauch überlässt. Der Mieter seinerseits verpflichtet sich, die vereinbarte Miete zu bezahlen.

Mit dem Gebrauch der Mietsache fallen Kosten an. Im Falle von Wohnungen sind das Kosten für die Beheizung der Liegenschaft, Wasser, Strom, Hauswartung und vieles mehr ist denkbar. Damit der Vermieter die anfallenden Kosten auch an den Mieter weiterverrechnen kann, muss dies gemäss OR 257a vertraglich vereinbart sein. Sollte dies nicht ausdrücklich der Fall sein, gelten die Kosten mit der Nettomiete als beglichen.

#### Die Nebenkosten

Nebenkosten sind Leistungen vom Vermieter oder Dritter, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (OR 257a). Nebenkosten können als Pauschale oder nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden. Rechnet der Vermieter mittels Pauschale ab, muss diese dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre entsprechen. Vermieter, die ihre Kosten mittels

Pauschale abrechnen, dürften derzeit den Aufpreis für die gestiegene Energie tragen. Eine Anpassung der Pauschale ist erst auf den nächsten möglichen Kündigungstermin hin erlaubt.

Häufiger werden die Kosten nach tatsächlichem Aufwand verrechnet. Der Vermieter erstellt einmal jährlich eine Abrechnung, welche er dann dem Mieter in Rechnung stellen kann. In aller Regel wird beim Vertragsabschluss ein Akonto vereinbart, welches zusammen mit der Miete gezahlt wird.

#### Die Preisentwicklung

Die Inflation in der Schweiz ist im internationalen Vergleich auf tiefem Niveau. Mit rund 3.5% gegenüber dem Euroraum oder den Vereinigten Staaten mit beinahe 10% Inflation steht die Schweiz gut da. Den-

***Mieter in Nöten: Gemeinsam pragmatische Lösungen anstreben.***

noch liegen die 3.5% über den 0 – 2%, welche die Nationalbank als preisstabil definiert hat. Besonders die Preise für Öl, Gas und Strom haben mitunter durch den Aus-

**REALIT TREUHAND AG**  
Ausgabe Dezember 2022



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

bruch des Ukraine Konflikts stark zugenommen. Lag der Ölpreis im Januar 2021 bei CHF 72.36 pro 100 Liter, zahlte man im gleichen Zeitraum dieses Jahres bereits CHF 102.50. Im Spätsommer stieg der Preis zwischenzeitlich auf CHF 158.53.

2021				
	Gas	Elektrizität	Heizöl*	Holzpellets
	Fr/ kWh	Fr/ kWh	Fr/ 100l	Fr/ 6000 kg
Dezember 2021	0.1012	0.2490	95.85	2368.62
November 2021	0.1012	0.2490	99.89	2140.61
Oktober 2021	0.0993	0.2490	97.28	2076.59
September 2021	0.0914	0.2490	87.36	2038.02
August 2021	0.0914	0.2490	85.01	2013.64
Juli 2021	0.0914	0.2490	86.40	1988.90
Juni 2021	0.0913	0.2490	83.75	1984.33
Mai 2021	0.0913	0.2490	81.00	1980.88
April 2021	0.0913	0.2490	79.80	2075.56
März 2021	0.0914	0.2490	81.02	2137.33
Februar 2021	0.0911	0.2490	75.36	2136.28
Januar 2021	0.0911	0.2490	72.36	2120.54

Quelle: Energiepreise - HEV Schweiz (hev-schweiz.ch)

2022				
	Gas	Elektrizität	Heizöl*	Holzpellets
	Fr/ kWh	Fr/ kWh	Fr/ 100l	Fr/ 6000 kg
Oktober 2022	0.1694	0.2534	152.77	3964.90
September 2022	0.1475	0.2534	146.87	3680.18
August 2022	0.1475	0.2534	158.53	3326.75
Juli 2022	0.1460	0.2534	152.39	3041.16
Juni 2022	0.1333	0.2534	157.71	2906.72
Mai 2022	0.1304	0.2534	147.49	2814.42
April 2022	0.1293	0.2534	140.16	2798.47
März 2022	0.1287	0.2534	124.93	2842.32
Februar 2022	0.1272	0.2534	111.15	2762.58
Januar 2022	0.1267	0.2534	102.50	2576.72

Quelle: Energiepreise - HEV Schweiz (hev-schweiz.ch)

Beim Gas kommt der Preisschock mit Verzögerung. Die Energieversorger kommunizieren jeweils im Sommer / Herbst die Preise für das kommende Jahr. Schaut man die Zahlen aus dem Jahr 2021 an, zahlte man für die kWh rund CHF 0.09. Im kommenden Jahr sind es rund CHF 0.1694. Dies entspricht beinahe einer Verdoppelung des Preises.

### Folgen gestiegener Preise für Energie und Strom

In den vergangenen Wochen erhielt ein grosser Teil der Schweizer Mieter die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 / 2022. Bereits hier zeigt sich, dass eine Vielzahl an Mietern nicht mehr in der Lage sind, die Heiz- und Betriebskosten zu begleichen. Als Folge davon können die Betreuung und gar der „Rauswurf“ folgen. Es

liegt jedoch nicht im Interesse eines Vermieters, seine Mieter zu betreiben oder ihnen deswegen gar zu kündigen. Beides, sei es die Betreuung oder die Kündigung, es werden Kosten verursacht, von denen man nicht weiss, ob man diese vergütet erhält oder nicht. Umso wichtiger erscheint hier, einen pragmatischen Weg einzuschlagen. Gemeinsam mit den Mietern nach einer geeigneten Lösung zu suchen. Ein einfaches Mittel bietet hier die Ratenzahlung. Die Raten sollten möglichst so gewählt werden, dass sie innert kurzer Frist beglichen werden können. Keinesfalls zielführend wäre, die Ratenzahlung über mehr als ein Jahr anzusetzen, da dann bereits die nächste Heiz- und Betriebskostenrechnung ansteht. Nebst den Ratenzahlungen ist dringend empfohlen, die Akontobeiträge entsprechend anzupassen, so dass die Nachforderungen im kommenden Jahr möglichst aufgefangen werden können.

### Lösungsansätze, um den gestiegenen Preisen für Energie und Strom entgegenzuwirken

Auf welchem Niveau sich die Preise für Energie und Strom in den kommenden Jahren einpendeln werden, darüber kann nur spekuliert werden. Um Abhängigkeiten von Gas und Öl eliminieren zu können, müsste ein Umstieg auf ein nachhaltiges Heizmedium vorgenommen werden. Welches das richtige Medium für die Liegenschaft ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. So spielen Geologie, Architektur und Bauweise der Bestandesbauten, Bauordnung der Gemeinde, rechtliche Aspekte sowie dem Angebot (Aufzählung nicht abschliessend) eine Rolle. Ein Heizungersatz sollte wenn immer möglich ganzheitlich betrachtet werden. Der Zustand der Liegenschaft spielt dabei eine wesentliche Rolle. Dämmung, Fenster usw. sollten immer in die Betrachtung miteinbezogen werden. Hierbei lohnt es sich jeweils einen Spezialisten beizuziehen. Die Realit Treuhand AG berät und unterstützt Sie gerne.

## ZU VERKAUFEN

9 erstklassige Terrassenhäuser  
Belvédère am Sonnenberg, Lenzburg



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

Noch ein 5.5-Zimmer Terrassenhaus  
(211 m<sup>2</sup>) verfügbar!

Unsere Büros sind über Weihnachten /  
Neujahr wie folgt geschlossen:

26. Dezember 2022 und 2. Januar 2023

Ab Dienstag, 3. Januar 2023 sind wir  
gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während  
den Festtagen: 062 885 88 01

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle  
Adventszeit und ein gesundes,  
erfolgreiches neues Jahr!



**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)