

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Nebenkosten - ein Dauerthema



**Ramona Walti**

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA  
Mandatsleiterin

Das Thema Nebenkosten ist eine Angelegenheit, die uns im täglichen Arbeitsalltag beschäftigt und heiss diskutiert wird.

Nebenkosten, auch als Heiz- und Betriebskosten bekannt, sind die Kosten, die zusätzlich zur Nettomiete für eine Mietwohnung anfallen. Nebenkosten sind Teil des Mietzinses und zusätzlich nur dann geschuldet, wenn dies vertraglich besonders vereinbart wurde. Ohne besondere Vereinbarung werden sämtliche anfallenden Nebenkosten mit dem Nettomietzins abgegolten. Die Nebenkosten sind im Obligationenrecht Art 257a+b sowie in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geregelt.

#### Zulässige Nebenkosten

Als Nebenkosten weiterverrechnet werden Heiz- und Warmwasserkosten sowie sämtliche Betriebskosten wie Aufwendungen für den Allgemiestrom, Wasser, Hauswartung, die Serviceabonnemente (z.B. Lift, Waschmaschinen usw.), Gartenpflege, Abfallgebühren, Radio- und TV-Anschluss-Gebühren etc.

Die zulässigen Nebenkosten müssen im Mietvertrag detailliert aufgeführt sein. Nur die explizit genann-

ten Kosten dürfen abgerechnet werden.

#### Nicht zulässige Nebenkosten

Nicht zulässige Nebenkosten sind Kosten, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Gebrauch der Wohnung stehen oder nicht im Mietvertrag vereinbart wurden. Dazu gehören die Finanzierungskosten, die Liegenschaftssteuern, die Versicherungsprämien für die Gebäudeversicherung, Reparaturen und Instandhaltungskosten sowie die Honorarkosten der Liegenschaftsverwaltung.

*Kostensteigerungen beschäftigen die Mieter.*

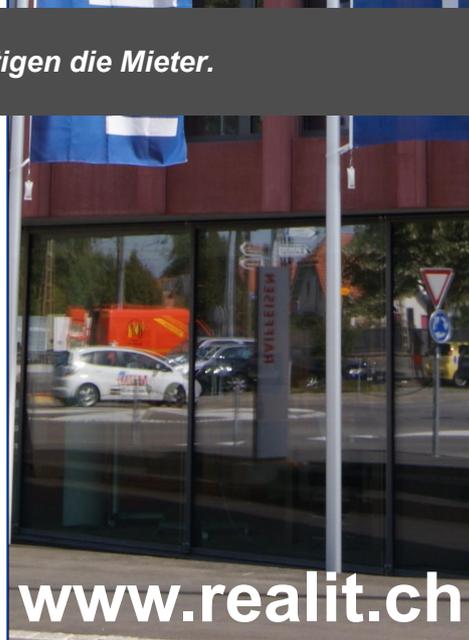
#### Veränderung der Nebenkosten in den letzten Jahren

In den letzten Jahren haben sich die Nebenkosten in der Schweiz erheblich verändert, insbesondere durch die Energiekrise und die danach steigenden Preise für Gas und Heizöl.

Zwischen 2020 und 2023 haben die Nebenkosten, insbesondere für Heizung und Warmwasser, spürbar zugenommen. Die Haupttreiber waren die stark gestiegenen Energiepreise aufgrund globaler Ereig-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe September 2024



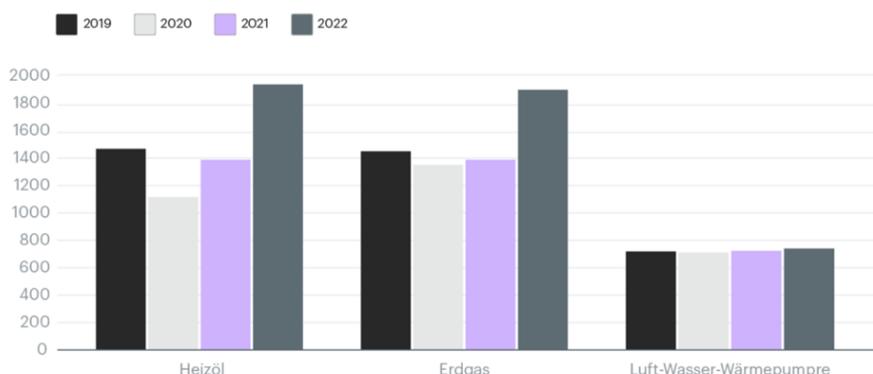
[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

nisse wie der Ukraine-Krise. Einige Mieter mussten im Jahr 2022 und 2023 aufgrund der höheren Gaspreise deutliche Erhöhungen in ihren Nebenkostenabrechnungen ertragen.

Im Jahr 2023 begann sich die Situation etwas zu stabilisieren, insbesondere im vierten Quartal. Dies war hauptsächlich auf die wieder gesunkenen Energiepreise zurückzuführen. Bei Neuvermietungen blieben die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen mit nur geringfügigen Steigerungen von etwa 0,6% im Jahresvergleich weitgehend stabil.

### Heizkosten eines Schweizer Durchschnittshaushaltes

Wer mit Öl oder Gas heizt, dem drohen hohe Nebenkosten



Quelle: Bundesamt für Statistik, Prognos, EnergieSchweiz, energie.ch, Credit Suisse - 2022

Für Bestandsmieten setzte sich der Anstieg der Akontozahlungen jedoch fort, was auf verzögerte Anpassungen und die höheren Stromtarife zurückzuführen ist. Die Akontozahlungen bei laufenden Mietverträgen stiegen im Jahresvergleich um 1,5% bis 2,3%, je nach Wohnungsgrösse.

Es bleibt festzuhalten, dass die Nebenkosten in den letzten Jahren vor allem durch die volatilen Energiepreise beeinflusst wurden. Mit der anhaltenden Entspannung der Energiepreise könnte sich die Situation jedoch noch weiter stabilisieren.

#### Prognose der Nebenkosten

Die Prognose der Nebenkosten in der Schweiz ist von verschiedenen Faktoren abhängig, darunter die allgemeine Wirtschaftslage, Energiepreise, Inflation und die spezifische Entwicklung auf dem Immobilienmarkt.

Einer der grössten Faktoren für steigende Nebenkosten sind die Energiepreise, insbesondere für Heizung und Strom. Die Schweiz ist stark von Energieimporten abhängig. Die geopolitische Lage sowie die Preise auf dem internationalen Energiemarkt spielen dabei eine grosse Rolle.

Die allgemeine Inflationsrate wirkt sich ebenfalls auf die Nebenkosten aus. Eine höhere Inflation könnte zu steigenden Kosten bei Dienstleistungen wie Abfallentsorgung, Wasser und Abwasser führen.

Steigende Preise für Dienstleistungen rund um das Wohnen könnten

somit die Nebenkosten nach oben treiben, was wiederum in höhere Brutto-Mieten resultieren würde. Die Nebenkosten könnten daher auch Auswirkung auf die Immobilienpreise in der Schweiz haben.

Insgesamt ist es schwer, eine präzise Prognose zu treffen, da viele Variablen im Spiel sind.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen mit unseren FachspezialistInnen gerne zur Verfügung um die ideale Lösung bezüglich Nebenkosten für Ihre Immobilie zu finden.

Durch die langjährige Tätigkeit sowie das umfassende Dienstleistungsangebot im Immobilienbereich stehen wir Ihnen als erfahrene Partnerin in allen Belangen rund um das Thema Immobilien gerne zur Seite. Zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

#### Attraktives Bauland in Dürrenäsch



#### Grosszügiges Baulandgrundstück mit älterem Bauernhaus an schöner Hanglage

Ausserdorfstrasse 1  
5724 Dürrenäsch AG

<https://realit-transaktionsportal.ch>

Verkaufspreiseinschätzung auf Anfrage

Michel Fringer  
062 885 88 37  
michel.fringer@realit.ch



**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)