



Luzern, 1. Mai 2023

Erhöhte Nebenkostenabrechnungen: einvernehmliche Lösungen gefordert

In diesen Wochen erhalten viele Mieter:innen ihre Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022. Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten fallen diese massiv höher aus als im Vorjahr. Es drohen substantielle Nachzahlungen, die Haushalte mit geringem Budget besonders stark belasten. Mieterinnen- und Mieterverband Luzern NW OW UR, Caritas Luzern, Pro Senectute Kanton Luzern und Casafair Zentralschweiz sind sich einig: es braucht den gegenseitigen Willen für einvernehmliche Lösungen.

Im vergangenen Jahr betrug die Teuerung in der Schweiz 2,8 Prozent und lag damit so hoch wie seit fast 30 Jahren nicht mehr. Haupttreiber waren die gestiegenen Energiepreise infolge des Krieges in der Ukraine sowie anhaltende Lieferkettenprobleme aufgrund der Covid-19-Pandemie. Der Heizölpreis lag auch im März 2023 noch 44 Prozent über dem Stand von vor zwei Jahren, der Gaspreis hat in derselben Zeit gar 91 Prozent zugelegt. Anfang 2023 wurde auch die Elektrizität, deren Preise zum Jahresbeginn fixiert werden, um rund einen Viertel teurer gegenüber dem Vorjahr.

Mieter:innen spüren Kostenanstieg verzögert

Während sich die Preise für Nahrungsmittel rascher den veränderten Gegebenheiten anpassen, spüren Schweizer Mieter:innen den Anstieg der Nebenkosten zeitverzögert. Die stark gestiegenen Preise für Energie und Heizung machen sich erst im Portemonnaie bemerkbar, wenn die jährliche Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 eintrifft. Dies wird für viele Haushalte in den nächsten Wochen der Fall sein. Die effektiven Kosten dürften die Akontozahlungen deutlich übersteigen und es drohen substantielle Nachzahlungen. Je nach Verrechnungsmodell können Abrechnungen mehrere hundert Franken höher ausfallen.

Haushalte mit tiefem Einkommen stark gefährdet

Während ein durchschnittlicher Haushalt lediglich 15 Prozent für Energie und Wohnen ausgibt, sind es bei den ärmsten Haushalten (unterstes Fünftel) im Schnitt über ein Drittel des Bruttoeinkommens. «Für Menschen mit tiefem Einkommen kann eine Rechnung, die normalerweise 50 Franken beträgt und jetzt plötzlich auf 500 Franken steigt, die finanzielle Stabilität stark gefährden», erklärt Daniel Furrer, Geschäftsleiter der Caritas Luzern. Ebenfalls bedrohlich: Kann eine Nebenkostenabrechnung nicht bezahlt werden, könnte den Mieter:innen eine Kündigung wegen Zahlungsverzug drohen (siehe unten).

Was bedeutet «Zahlungsverzugskündigung»?

Die Zahlungsverzugskündigung setzt voraus, dass die Vermieterschaft schriftlich eine 30-tägige Zahlungsfrist ansetzt und bei Nichteinhaltung die ausserordentliche Kündigung androht. Die Kündigungsfrist ist hier sehr kurz: innert 30 Tagen müssen die Mieter:innen das Mietobjekt verlassen.

Eine Erstreckung ist ausgeschlossen. Wer in der Wohnung verbleibt, dem droht die Ausweisung – bei der aktuellen Wohnungsnot ein schwieriges Unterfangen.

Einvernehmliche Lösungen nötig

Mieterinnen- und Mieterverband Luzern NW OW UR, Caritas Luzern, Pro Senectute Kanton Luzern und Casafair Zentralschweiz sind sich einig: hohe Energiepreise und gestiegene Nebenkosten sind ein Fakt. Daher braucht es im gegenseitigen Interesse von Vermietenden und Mietenden einvernehmliche Lösungen, damit keine der Parteien Schaden nimmt. «Niemand hat ein Interesse daran, dass eine Nebenkostenabrechnung den finanziellen Ruin und die Wohnungskündigung zur Folge hat», sagt Mario Stübi, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern NW OW UR.

Konkret empfehlen die vier Organisationen mit Blick auf die Nebenkosten:

- Mieter:innen, die eine hohe Nebenkostenabrechnung erhalten und nicht imstande sind, diese in der Frist von 30 Tagen zu begleichen, melden sich umgehend bei ihrer Liegenschaftsverwaltung oder ihrer Eigentümerschaft. Im gegenseitigen Interesse soll die Zahlungsfrist erstreckt oder eine Ratenzahlung vereinbart werden.
- Hauseigentümer:innen und Liegenschaftsverwaltungen informieren beim Versand der Nebenkostenabrechnung transparent über den Betrag und begründen, weshalb die Rechnung höher ausfällt als im Vorjahr. Um unnötige Kündigungen zu vermeiden, soll zudem auf die Möglichkeit einer verlängerten Zahlungsfrist oder einer Ratenzahlung hingewiesen werden.

Breite Information

In den kommenden Tagen informieren Mieterinnen- und Mieterverband, Caritas Luzern, Pro Senectute Kanton Luzern und Casafair Zentralschweiz über ihre je eigenen Kanäle, um für das Thema der Nebenkosten zu sensibilisieren.