

Tipps für den Umgang mit der Energieknappheit

Merkblatt für Vermieter*innen von Wohnliegenschaften

Steigende Energiepreise und eine unsichere Entwicklung belasten die Haushalte und führen zu Planungsschwierigkeiten beim Budgetieren der zukünftigen Nebenkosten. Die Verrechnung der Nebenkosten geschieht dabei unterschiedlich – in den meisten Fällen mittels Verrechnung der effektiven Kosten mittels detaillierter Nebenkostenabrechnung oder über Pauschalbeträge. Sind die Nebenkosten im Mietzins inkludiert, empfehlen wir eine Beratung durch eine Fachperson.

Bezahlt die Mieterschaft die Nebenkosten mit Nebenkostenpauschalen gemäss Art. 4 VMWG, trägt die Vermieterschaft das Risiko für Preisschwankungen allein. In diesem Fall sind die Mehrkosten der Energiepreis-Erhöhen von der Vermieterschaft zu tragen. Die Pauschale berechnet sich anhand der Durchschnittswerte der vergangenen drei Jahre – die gestiegenen Preise können somit auch bei einer Erhöhung der Pauschalbeträge erst mit einer Verzögerung und auch nicht rückwirkend weitergegeben werden. Für diese einseitige Vertragsänderung ist das amtliche Formular vorgeschrieben, die Änderung muss auf den nächsten Kündigungstermin kommuniziert werden. Der Mieterschaft steht ihrerseits das Recht auf Anfechtung offen. Casafair empfiehlt einen Wechsel des Modells mit Pauschalen zu einer Abrechnung nach effektiven Nebenkosten mit Akontozahlungen.

Dabei bezahlt die Mieterschaft die effektiven Nebenkosten und leistet dafür monatlich eine Akontozahlung, die Vermieter*innen erstellen eine jährliche Nebenkostenabrechnung. Wem das zu kompliziert ist, kann diese Aufgabe auch bei unseren Fachpersonen aus dem Beratungsnetzwerk in Auftrag geben – wir beraten Sie gerne.

Beim Modell mit Akontozahlungen zeichnet sich ab, dass Ende der Heizperiode happige Nachzahlungen fällig werden. Darum sollen Vermieter*innen jetzt die Höhe der künftigen Nebenkosten überprüfen und die Akontozahlungen wo nötig anpassen. Am einfachsten geht es, wenn die Mieterschaft die Akontozahlungen freiwillig erhöht. Dafür genügt es, mit einem einfachen Schreiben (inklusive Talon) der Mieterschaft anzubieten, dass Sie ab einem bestimmten Datum eine frei wählbare oder fix vorgeschlagene höhere monatliche Akontozahlung leisten können. Die Vermieterschaft kann die Akontozahlung auch von sich aus als einseitige Vertragsänderung anpassen, dies ist mit dem amtlichen Formular auf den nächsten Kündigungstermin möglich.

Casafair empfiehlt, in jedem Fall aktiv und frühzeitig auf die Mieterschaft zuzugehen und transparent über die Entwicklung der Nebenkosten zu orientieren. Wenn ein Ersatz der fossilen Heizung geplant ist, wird eine vorübergehende Erhöhung der Nebenkosten wegen steigenden Preisen für fossile Heizenergie von der Vermieterschaft auch eher akzeptiert.

Ausserdem empfiehlt Casafair:

- Aufmerksamkeit schaffen: Mieter*innen regelmässig auf Sparmöglichkeiten aufmerksam machen.
- Energiemanagement: Kontrolle und regelmässige Information zu den Sparerfolgen an die Mieter*innen; das schafft Vertrauen und Unterstützung.
- Verbrauchsabhängige Heizkosten- und Wasserabrechnung einführen, wo das mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Frühzeitig den Kontakt zu den Mieter*innen suchen, wenn sich eine Erhöhung der Nebenkosten abzeichnet.