Costanera Center, Santiago, Chile

Wir bewegen.
In Magden und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 54000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.

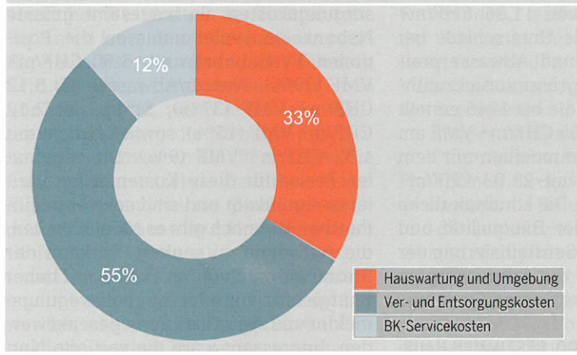
www.schindler.ch

Schindler

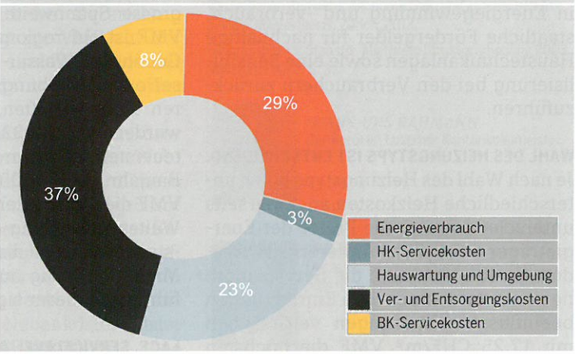
Die Nebeldecke lichten

Bisher gab es wenig Aussagen über Nebenkosten. Doch nun liegen erstmals detaillierte Kennzahlen über sämtliche Heiz- und Betriebskosten vor. Die Analyse basiert auf einer Stichprobe von 814 Liegenschaften mit 37398 Wohneinheiten.

AUFTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN NACH KOSTENGRUPPEN
Quelle: Eigene Darstellung



AUFTEILUNG DER NEBENKOSTEN NACH KOSTENGRUPPEN
Quelle: Eigene Darstellung



*HANS-URS BAUMANN & PETER STAUB**

VERGLEICH DER NEBENKOSTEN. Die Bedeutung von Kennzahlen ist in der Immobilienwelt heute unbestritten. Sie ermöglichen Vergleiche und eine Einschätzung der eigenen Marktposition. Erstmals liegen nun detaillierte Kennzahlen für die Nebenkosten vor. Sie umfassen sämtliche Heiz- und Betriebskosten und beinhalten alle Ausgaben, die dem Mieter durch den Gebrauch der Mietsache überwälzt werden. Die Kennzahlen werden in CHF/m² VMF (vermietbare Fläche) angegeben. Eine Klassifizierung nach Grossregion, Baualtersklasse und Heizungstyp verfeinert die Resultate.

Die Analyse der Nebenkosten basiert auf einer Stichprobe von insgesamt 814 Liegenschaften mit 37398 Wohneinheiten. Liegenschaften sind Einzelgebäude oder Überbauungen mit mehreren Wohngebäuden. Die untersuchte Mietfläche (VMF) beträgt 3,19 Mio. m², was einem durchschnittlichen Wert von etwa 3919 m² pro Liegenschaft oder 85 m² pro Wohnung entspricht. Pro Liegenschaft zählt die Basisstichprobe somit rund 46 Wohneinheiten. Die Grossregion Zürich ist mit 39% der Liegenschaften am stärksten und das Tessin mit 3% am wenigsten vertreten. Objekte der Baualtersklasse «1961 bis 1980» bilden mit 32% den grössten Anteil, Neubauten, die nach 2000 erstellt wurden und Altbauten «bis 1945» sind mit 8% bzw. 11% weniger gut präsent.

ZWEI DRITTEL BETRIEBSKOSTEN, EIN DRITTEL HEIZKOSTEN. Die Nebenkosten betragen durchschnittlich 37,76 CHF/m² VMF. Davon entfallen auf die Heizkosten 11.98 CHF/m² VMF (32%) und auf die Betriebskosten 25.78 CHF/m² VMF (68%). Der Vergleich mit dem Medianwert von 29.09 CHF/m² VMF – 10.80 CHF/m² VMF Heizkosten und 18.29 CHF/m² VMF Betriebskosten – verdeutlicht, dass die Nebenkosten eine markante Streuung aufweisen, verursacht durch Ausreisser einzelner Liegenschaften. Dass der Median «robuster» gegenüber Ausreissern ist, bestätigt die Mietpreis-Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik, die als durchschnittliche Nebenkosten 12,6% der Bruttomiete errechnet[1]. Bei einer durchschnittlichen Nettomiete von 168 CHF/m² pro Jahr ergibt dies Aufwände von etwa 24.15 CHF/m², teuerungsbereinigt (2003–2013) von 26.10 CHF/m² pro Jahr.

Mieter in der Zentralschweiz müssen im Durchschnitt mit wesentlich höheren Nebenkosten rechnen als jene in der Ostschweiz, nämlich mit 46.05 CHF/m² VMF gegenüber 33.89 CHF/m² VMF. Die Resultate nach Baualtersklasse erstaunen nicht: Objekte, die vor 1945 erstellt wurden, sind mit durchschnittlich CHF 43.49 CHF/m² VMF belastet, jene, die nach 2000 gebaut wurden, mit lediglich 29.67 CHF/m². Diese Entwicklung ist erfreulich und zeigt, dass sich Investitionen in die Bauqualität und -standards lohnen.

ENERGIEKOSTEN BEEINFLUSSEN HEIZKOSTEN. Mit 11,98 CHF/m² VMF umfassen die Heizkosten ein Drittel der Nebenkosten. Der Energieverbrauch beläuft sich auf 10.88 CHF/m² VMF (91%), die HK-Servicekosten schlagen nur mit 1.10 CHF/m² VMF (9%) zu Buche. Während die Aufwände für die technischen Anlagen wie Heizkessel, Brenner, Tank, Kaminfeger minimal sind, haben die Energiekosten einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Ausgaben. Zusätzlich können verbrauchsabhängige Verrechnungsmodelle dazu beitragen, dass die Mieter haushälterisch mit dem Energieverbrauch umgehen.

Die Differenzen nach Regionen ergeben sich vor allem aus unterschiedlichen Heizgradtagen und Heizungstypen. Mit Heizkosten von 15.12 CHF/m² VMF nimmt die Sonnenstube Tessin überraschend die negative Leaderposition ein, während die Ostschweiz nur mit 10.91 CHF/m² VMF kalkulieren muss. Dieses Resultat erklärt sich mit der Wahl des Heizsystems: Von den Tessiner Liegenschaften sind 60% mit Ölheizungen ausgestattet, während Gas und andere Energieträger nur mit je 20% vertreten sind.

Liegenschaften, die zwischen 1961 und 1980 erbaut wurden, weisen mit 13.05 CHF/m² die höchsten Ausgaben auf. Renditemaximierung bestimmte in der damaligen hochkonjunkturellen Bauperiode das Verhalten der Investoren, Qualität spielte nur eine zweitrangige Rolle. Seit damals ist eine stetige Abnahme der Heizkosten zu verzeichnen, und Immobilien, die nach 2000 errichtet wurden, belasten nur noch mit 8.64 CHF/m² VMF. Diese positive nachhalti-

ge Entwicklung ist auf neue gesetzliche Bestimmungen, intensive Forschung in Energiegewinnung und -verbrauch, staatliche Fördergelder für nachhaltige Haustechnikanlagen sowie eine Sensibilisierung bei den Verbrauchern zurückzuführen.

WAHL DES HEIZUNGSTYPS IST ENTSCHEIDEND. Je nach Wahl des Heizungstyps fallen unterschiedliche Heizkosten an. Einerseits unterscheiden sich die Preise der Energieträger erheblich. Andererseits werden die Kosten durch die Serviceabonnements der technischen Einrichtungen beeinflusst. Ölheizungen verursachen mit 17.25 CHF/m² VMF die höchsten Ausgaben, Fernwärme und Gasheizungen sind mit 8.87 CHF/m² VMF bzw. 7.76 CHF/m² VMF wesentlich günstiger.

Der Heizungstyp bestimmt die Höhe der Kosten also massgeblich. Für welches System sich der Eigentümer entscheidet hängt von seiner Portfoliostrategie, der verfügbaren Investition, der Gesetzgebung und vorliegenden Standards, den klimatischen Verhältnissen und Möglichkeiten am Standort ab. Die langfristige Markt- und Preisabhängigkeit wird bereits zu diesem Zeitpunkt festgelegt. Ein energetisch wirtschaftlich geplantes Gebäude mit optimaler Ausrichtung und Raumanordnung, zusätzlichen alternativen Energieträgern wie die Nutzung von Sonnenenergie, geeigneter Fensterwahl und wärmegedämmter Aussenhülle minimiert den Energieverbrauch. Der Heizungstyp definiert aber auch massgeblich die zukünftigen Servicekosten. Während Fernwärme nur Kosten für Unterstation, Zähler und Pumpen verursacht, ist der Aufwand bei Ölheizungen (Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Emissionsmessung, Heizkessel, Brenner und Tankanlage) wesentlich höher.

GROSSE REGIONALE UNTERSCHIEDE BEI DEN BETRIEBSKOSTEN. Die Betriebskosten, die sich durchschnittlich auf 25.78 CHF/m² VMF belaufen, unterteilen sich in die Ver- und Entsorgungskosten mit 14.06 CHF/m² VMF (55%), die Aufwände für Hauswartung und Umgebung mit 8.60 CHF/m² VMF (33%) sowie die BK-Servicekosten mit 3.12 CHF/m² (12%).

Die Zentralschweiz verzeichnet mit 32.45 CHF/m² VMF die höchsten Betriebskosten, das Mittelland weist mit 22.09 CHF/m² VMF die tiefsten aus. Die grosse Spannweite von 11.36 CHF/m² VMF ist auf regionale Unterschiede bei Gebühren, Wasser- und Abwasserpreisen oder Umgebungsgrösse zurückzuführen. Liegenschaften, die bis 1945 erstellt wurden, sind mit 32.65 CHF/m² VMF am teuersten, dagegen Immobilien mit dem Baujahr nach 2000 mit 21.03 CHF/m² VMF die günstigsten. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Bauqualität und -standards sowie die Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf die Betriebskosten führten zu dieser signifikanten Senkung.

LAGE, SERVICELEVEL & CO. BESTIMMEN HAUSWARTSKOSTEN. Die höchsten Hauswartungs- und Umgebungskosten (9.92 CHF/m² VMF) werden in der Zentralschweiz bezahlt, die tiefsten in der Nordwestschweiz (732 CHF/m² VMF). Die Spannweite in Bezug auf die Baualtersklassen ist relativ gering. Die Höhe dieser Kostengruppe hängt stark ab von der Lage der Liegenschaft – städtisch oder ländlich –, dem Servicelevel, der Grösse der Umgebungsflächen sowie deren Gestaltung. Beeinflusst werden sie aber auch von der Sourcingstrategie, das heisst einer Hauswartung mit eigenem Personal oder durch ein professionelles Unternehmen. Der eigene Hauswart ist wohl näher beim Mieter und beeinflusst das Mietverhältnis positiv. Ferienvertretungen sind jedoch ungelöst und verursachen Mehrkosten. Viele Entscheide, die diese Kostenposition entscheidend beeinflussen, werden bereits während der Projektentwicklung getroffen: Gebäudematerialisierung, Gebäudegeometrie, Zugänglichkeit, Menge der Verkehrsflächen, Fenstergrössen, Bepflanzung oder Oberflächenbeschaffenheit haben langfristige Auswirkungen auf Reinigung und Unterhalt.

SCHWER BEEINFLUSSBARE VER- UND ENTSORGUNGSKOSTEN. Die Ver- und Entsorgungskosten als insgesamt grösste Nebenkostenstelle umfassen die Positionen TV-Gebühren mit 5.50 CHF/m² VMF (39%), Wasser/Abwasser mit 5.12 CHF/m² VMF (37%), Strom mit 2.12 CHF/m² VMF (15%), sowie Kehricht mit 1.32 CHF/m² VMF (9%). Die regionalen Preise für diese Kostenstellen variieren signifikant und sind schwer beeinflussbar. Dennoch gibt es Möglichkeiten, die Aufwände zu senken. So kann der Stromverbrauch durch Geräte mit hoher Energieeffizienz oder durch Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren gesenkt werden. Interessant wäre die vertiefte Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für WC-Spülung, Reinigung und Gartenwässerung, da dieses in vielen Regionen weder verrechnet noch in den Abwasserkosten berücksichtigt wird. Beim Kehricht sind nachhaltige Entsorgungskonzepte gefragt und die Marktöffnung im Bereich TV, Telefonie und Internet bietet neue Möglichkeiten – die Wahl des geeignetesten Betreibers ist jedoch angesichts der vielen, unüberschaubaren Angebote sehr komplex.

> **»Die durchschnittlichen Nebenkosten betragen 12,6% der Bruttomiete.«**

NEUE LIEGENSCHAFTEN VERURSACHEN HÖHERE BK-KOSTEN. Bei den BK-Servicekosten ist die Entwicklung in Bezug auf die Baualtersklasse hervorzuheben – je jünger eine Liegenschaft, desto höher der Aufwand. Dieser Trend hängt direkt mit den immer anspruchsvolleren Gebäudetechniken und höheren Standards zusammen. Es ist daher wichtig, alle Serviceabonnemente regelmässig zu überprüfen und – wenn notwendig – anzupassen. Den höheren BK-Servicekosten stehen aber Einsparungen bei anderen Kostengruppen gegenüber, die sich aufgrund technologischer Weiterentwicklung ergeben.

EIN ERSTER SCHRITT IN RICHTUNG TRANSPARENZ. Die Nebenkosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Bruttomiete. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren ständig gewachsen, ein Trend, der anhalten wird. In einem Land von Mietern ist es nur konsequent, wenn neben der Mietpreisentwicklung die Struktur und Höhe der Nebenkosten detailliert unter die Lupe genommen wird – im Interesse von Eigentümer und Nutzer. Transparenz reduziert Misstrauen und Unsicherheiten. Gleichzeitig werden Verbesserungspotenziale aufgezeigt. Damit die Datenqualität erhöht und Kosten vergleichbar werden, ist aber noch einiges zu tun: Einheitliche Kontopläne und -gruppen auf Basis des Schweizer Mietrechts, Kontierung und Verbuchung der Liegenschaftskosten und der nebenkostenfähigen Aufwendungen, einheitliche Darstellung der Kosten in Bezug zur VMF auf der Basis der SIA d0165 sind nur einige der Voraussetzungen, die noch geschaffen werden müssen.

Einiges ist aber auch schon im Gange: Daten werden konsequent über Web-Plattformen direkt bei den Eigentümern gesammelt, die Datenmenge wird grösser und die Qualität viel besser. Auf dieser Basis sind Mehrjahresvergleiche in Zukunft möglich und mittel- bis langfristige Entwicklungen treten aus der Nebelzone hervor. Der FM Monitor Nebenkosten leistet dazu einen wichtigen Beitrag. •

Quelle: Andrea Bär, Hans-Urs Baumann, Dominique Gatschet, Pascal Staub: Potentiale und Grenzen der Vergleichbarkeit von Nebenkosten unter ökonomischen und juristischen Aspekten, Masterthesis, Zürich, 2013.

[1] Bundesamt für Statistik, Mietpreis-Strukturerhebung 2003, Neuchâtel 2007, S. 37

**HANS-URS BAUMANN*
Der Autor ist Luzerner Kantonsbaumeister.

**DR. PETER STAUB*
Der Autor ist Geschäftsführer der Firma pom+Consulting AG.

ANZEIGE

Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.

Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.

Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der upc Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetztarifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit einer Kabeldose verfügbar.

Weitere Infos unter **0800 66 88 66** oder **upc-cablecom.ch/3in1kabel**

Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom