

Resultate der Einsichtnahme in die Nebenkostenabrechnung

Inhalt

1	Erklärungen / Klare Fehler / Korrekturen	2
1.1	Verteilschlüssel	2
1.1.1	Veränderung im Vergleich zum Vorjahr	2
1.1.2	Andere Gesamtquadratmeter bei Kehricht	2
1.1.3	Heizkosten bei EFH	2
1.2	Umlage Stromkosten der Heizung	2
1.3	Betriebskehricht.....	2
1.4	Rückstellungen:.....	3
1.5	Zwischenfazit	3
2	Umstrittene Positionen	3
2.1	Honorar von 4 %.....	3
2.2	Grundgebühren Wasser / Abwasser: Reduktion der Wasserkosten um 15 %	3
2.3	Treppenhausreinigung / Hauswartungskosten: Reduktion um 5%.....	4
3	Fazit: Senkung um ca. 4 %	4
4	Gaspreis in der Abrechnungsperiode sehr hoch.....	4

1 Erklärungen / Klare Fehler / Korrekturen

1.1 Verteilschlüssel

Die Verteilschlüssel basieren grundsätzlich auf den Quadratmetern. Zudem tragen beispielsweise die Einfamilienhäuser (EFH) lediglich einen Anteil von 50 % an den Betriebskosten aufgrund eigener Boiler.

Teilweise bestehen geringfügige Abweichungen zu den effektiven Quadratmetern. Diese sind darauf zurückzuführen, dass der Verteilschlüssel vor vielen Jahren erstellt und seither beibehalten wurde, während die offiziellen Ausmessungen der Wohnungen erst später erfolgt sind. Die Abweichungen sind marginal. Der Verteilschlüssel wird grundsätzlich nicht angepasst (ausser bei zwingendem Bedarf) und in dem Fall wurde der Verteilschlüssel unverändert weitergeführt.

1.1.1 Veränderung im Vergleich zum Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahr hat jedoch eine Änderung stattgefunden: Ein Gewerberaum wurde aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung aus dem Verteilschlüssel herausgenommen. Dies ist nicht zulässig und erfolgte zulasten der restlichen Mieterschaft. Aus diesem Grund haben viele Mieter festgestellt, dass sich der Verteilschlüssel gegenüber der letzten Abrechnung verändert hat. Diesen Fehler haben wir im Zuge der Korrektur rückgängig gemacht. Der Anteil des Gewerberaums wird zulasten der Eigentümerschaft verbucht.

1.1.2 Andere Gesamtquadratmeter bei Kehricht

Beim Kehricht werden die Gewerbeobjekte mit 0.8 und die Wohnungen mit 1.0 gewichtet, was die entsprechende Differenz erklärt.

1.1.3 Heizkosten bei EFH

Bei einigen EFH welche einen eigenen Boiler haben wurde falsch «Heizkosten mit Warmwasser» abgerechnet. Dies wurde korrigiert.

1.2 Umlage Stromkosten der Heizung

Die Heizung ist am Stromzähler Allgemeinstrom Weidstrasse 1 angeschlossen. Die Stromkosten für die Heizung wurden aber in der ersten Abrechnung falsch bei den allgemeinen Betriebskosten abgezogen. Es wurde korrigiert und nun beim Allgemeinstrom Weidstrasse 1 abgezogen. Für Weidstrasse 1 sinken, für die anderen Liegenschaften steigen die Kosten leicht.

1.3 Betriebskehricht

Wurde aus der Abrechnung entfernt.

1.4 Rückstellungen:

Aufgrund des geplanten Bauvorhabens haben wir uns dazu entschieden, die über die letzten Jahre geäußerten Rückstellungen für Boilerentkalkungen / Tankrevisionen aufzulösen und in dieser Abrechnung den Mietern gutzuschreiben.

1.5 Zwischenfazit

Diese Korrekturen bzw. die Auflösung der Rückstellungen reduzieren die Gesamtkosten um ca. 2 %. Es sind nicht alle Mietobjekte gleich betroffen.

2 Umstrittene Positionen

Gewisse Punkte waren in der ersten Runde umstritten. Wir haben nachgefragt und eine Senkung verlangt.

2.1 Honorar von 4 %

Apleona: «Wir klassifizieren diese Abrechnung als umfangreich und erachten daher das Honorar als gerechtfertigt und marktüblich. Dazu kommt, dass das Honorar in selbigem Umfang vertraglich vereinbart ist. Somit halten wir daran fest.»

Auch in der zweiten Runde gab es kein Entgegenkommen.

Honorar von 4 % (Reduktion auf 3.5 % würde 0.48 % der Gesamtkosten ausmachen)

2.2 Grundgebühren Wasser / Abwasser: Reduktion der Wasserkosten um 15 %

Apleona: «Wir halten weiterhin an unserer Auffassung fest, dass die Grundgebühren für Wasser und Abwasser grundsätzlich nebenkostenfähig sind. Entsprechend können wir Ihrem Vorschlag einer pauschalen Reduktion von 20 % nicht zustimmen.

Ungeachtet dessen sind wir an einer sachgerechten und einvernehmlichen Lösung interessiert. Vor diesem Hintergrund sind wir bereit, Ihnen im Sinne eines Vergleichs eine pauschale Reduktion von 15 % auf den entsprechenden Kostenpositionen anzubieten.

Wir sind der Ansicht, dass dieser Ansatz eine ausgewogene und vertretbare Lösung darstellt, welche den unterschiedlichen Standpunkten angemessen Rechnung trägt und gleichzeitig eine pragmatische Einigung ermöglicht. Dieses Entgegenkommen erfolgt ohne Präjudiz und ausschliesslich im Hinblick auf die vorliegende Abrechnungsperiode.»

Aus unserer Sicht akzeptabel. Die Grundgebühren machen je nach Liegenschaft 10 % bis 50 % der Wasserkosten aus, eine pauschale Lösung ist jedoch zweckmässig. Die Gesamtkosten sinken um rund 1 %. In den nächsten Abrechnungsperioden werden in diesem Bereich Veränderungen kommen, da sich die Gebührenstruktur der Gemeinde verändert hat.

2.3 Treppenhausreinigung / Hauswartungskosten: Reduktion um 5%

Wir haben vorgebracht, dass die Hauswartungsarbeiten reduziert wurden und daher die Kosten nicht gerechtfertigt seien. Die eigenen Hauswartungssaläre sind nicht belegt, sie machen rund 15 % der Gesamtkosten aus.

Apleona: «Eine Reduktion der Hauswartung hat nicht stattgefunden. Im Gegenteil: Aufgrund der vielen Auszüge und der damit verbundenen Verschmutzungen etc. ist der Aufwand seit Ankündigung der Sanierung eher höher als zuvor. Jedoch wurden die Kosten weder gesenkt noch erhöht.» Die Gesamtkosten sinken um rund 1 %.

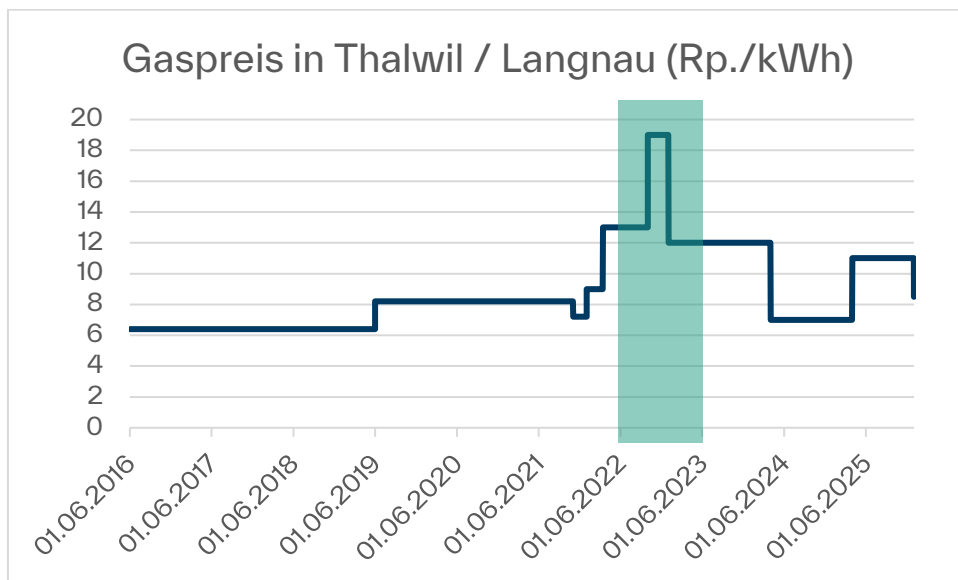
Die Herausforderung für eine höhere Reduktion liegt im Beweis. Die Mieterschaft müsste beweisen, dass in der Periode 22/23 der Aufwand reduziert wurde.

3 Fazit: Senkung um ca. 4 %

Die angebotenen Anpassungen entsprechen einer Senkung von durchschnittlich rund 4 %. Bei einer Nebenkostenabrechnung in der Höhe von CHF 5000.- entspricht dies einem Betrag von CHF 200.-

4 Gaspreis in der Abrechnungsperiode sehr hoch

Vom 1.10.2022 bis zum 21.12.2022 lag der Gaspreis bei 19 Rp./kWh. Vor-/nachher lag er bei 13 bzw. 12 Rp/kWh. Früher war der Preis viel tiefer. Dies führt dazu, dass in dieser Abrechnungsperiode sehr hohe Gaskosten verrechnet wurden. In Zukunft ist eine Reduktion zu erwarten.



Im Zeitraum (drei Monate), als der Gaspreis bei 19 Rp/kWh lag, wurde für rund CHF 300'000.- Gas eingekauft.

Gaskosten pro Abrechnungsperiode

