



GENOVEVA LAHMADI-SUTTER

Im Jahre 1970 wurde bei verschiedenen Immobilienfirmen im Raume Zürich der Aufwand erhoben, welcher mit dem Erstellen einer Heizkostenabrechnung verbunden ist. Der so in Stunden ermittelte durchschnittliche Aufwand ergab bei den damaligen Löhnen gerade ein Verhältnis von drei Prozent bezogen auf den Heizaufwand. Der Heizaufwand bestand zum grössten Teil aus den Energiekosten und war somit abhängig vom Ölpreis.

Die Verordnung zum Mietrecht enthält in der Fassung vom 26. Juni 1996 folgende Regelung: «Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze verrechnet werden.» Die Immobilienverwaltungen verrechnen für ihre Arbeit im Zusammenhang mit dem Erstellen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen Honorare, welche zwischen



drei und fünf Prozent liegen. Diese Honorare decken die anfallenden Kosten nicht.

Bekanntlich ist der Ölpreis keine fixe Grösse, sondern weitgehend vom Weltgeschehen abhängig. Seit der Erhebung im Jahre 1970 schwankte der Ölpreis zwischen 20 und 90 Franken pro 100 Liter. Die Preise von anderen Heizenergieträgern wie Fernwärme, Gas etc., welche in den vergangenen 30 Jahren vermehrt den Energieträger Öl ersetzt haben, stehen ebenfalls in Relation zum Ölpreis. Nur erreichen diese Preise nie die beim Öl dagewesenen Tief- oder Hochpreisstände. Aus dieser Tatsache ergibt sich, dass der Energiepreis für die Bemessung der Arbeit im Zusammenhang mit dem Erstellen von Abrechnungen keine geeignete Grösse darstellt.

Eine weitere Komponente spielt bei der «Zufallsrelation» drei Prozent vom Heizaufwand im Jahre 1970 eine nicht unbedeutende Rolle: die Löhne. Dass diese sich in den vergangenen 35 Jahren stets nach oben entwickelt haben, dürfte gerade von den linken Umverteilungsverfechtern als einzig richtig angesehen werden, offensichtlich aber nicht dort, wo diese Lohnkosten Aufwand bedeuten, den die Mieter zu bezahlen haben.

Sankt Florian lässt grüssen!

Die Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung vereinfachte die Abläufe und das gesamte Erstellen der Abrechnungen nicht. Auch diesem Umstand trägt die «70er Zufallsrelation» keine Rechnung. Dass bei Anwendung dieser Abrechnungsmethode die wenigsten Mieter ihre Abrechnung verstehen, ist den Immobilienfachleuten, welche sie verstehen müssen, klar. Die individuelle Abrechnung ist sogar für Mieteranwälte und Mitglieder von Schlichtungsbehörden ein Buch mit sieben Siegeln.

Dass gerade diejenigen, welche die Abrechnungen nicht verstehen - und somit vermutlich auch keine Ahnung haben, welcher Aufwand im Zusammenhang mit dem Erstellen der Abrechnung anfällt -, sich die Frage stellen, ob die hohen Energiepreise und die darauf gestützten Honorare dazu führen, dass die Immobilienverwaltungen Geld mitverdienen, lässt staunen. Immerhin haben die gleichen Leute bei einem Ölpreis von 20 Franken auch nicht die Frage gestellt, ob die Immobilienfirmen beim Erstellen der Heizabrechnungen Verlust einfahren.

Sicher ist, dass an den steigenden Ölpreisen alle diejenigen mitverdienen (ohne dass sie es verdienen), die ohne die Abrechnung zu verstehen, Prozesse vom Zaun reissen.

Geneveva Lahmadi-Sutter (58) ist Präsidentin des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft Svit beider Basel.