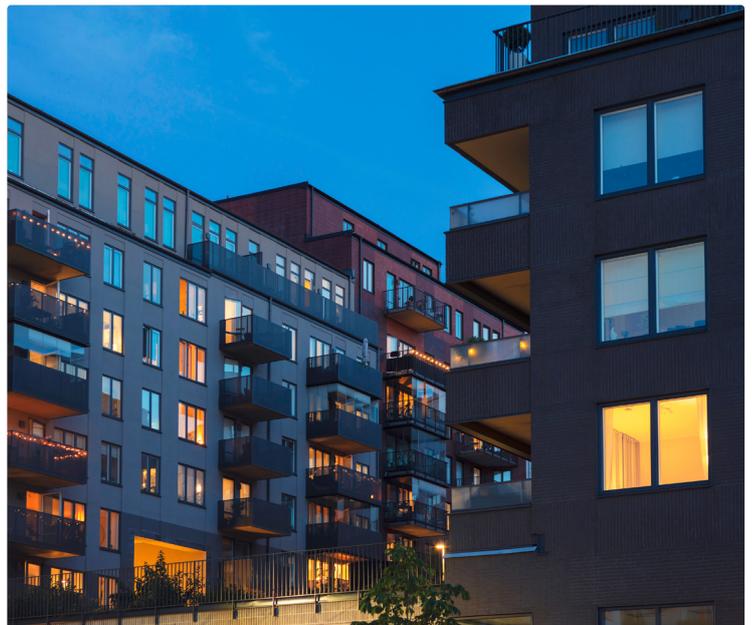


Auswirkungen der Nebenkosten auf Wohnpreise 2022/23

Die Entwicklungen der Energiekosten haben erhebliche Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt und die Eigentümer:innen von Immobilien. Obwohl in Bezug auf die Nebenkosten über gestiegene Öl- und Gaspreise diskutiert wird, stellt sich heraus, dass nicht die üblichen Faktoren die Nebenkosten allein beeinflussen, sondern die Grössen der Wohnungen. Eine umfassende Datenanalyse und Insights.

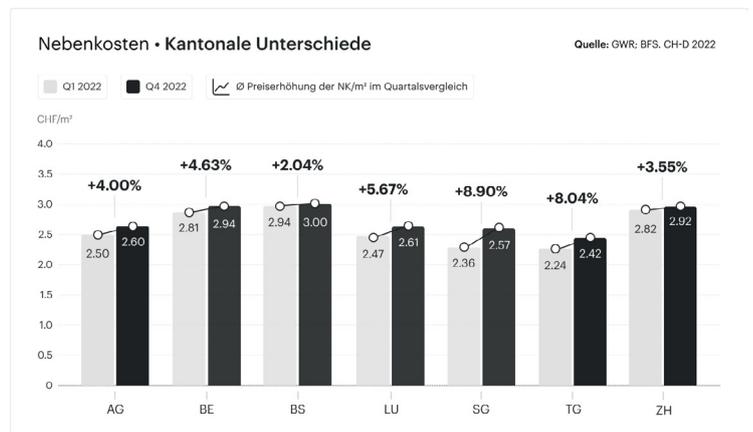
Kantonale Unterschiede

Gemessen am Medianwert, sind die Nebenkosten pro m² in der Deutschschweiz im Jahr 2022 um 6% gestiegen. Allerdings kann dies nicht nur auf die Steigerung der Energiekosten zurückgeführt werden, sondern mitunter auf den Wohnungsmix auf dem Markt. In den Kantonen gab es unterschiedliche Entwicklungen: Die Nebenkosten stiegen in St. Gallen und Thurgau vergleichsweise stark um etwa 8%, während sie in Basel moderat um 2% anstiegen. Andere Kantone verzeichneten eine Kostensteigerung im mittleren Bereich von ca. 4-6%. Obwohl andere geografische Faktoren wie Gemeindegrösse oder Arbeitsmarktregionen berücksichtigt werden, hat der "Kanton" immer noch einen statistisch signifikanten Einfluss, insbesondere auf die Nettomiete.



Nebenkosten beeinflussende Faktoren

Eine Datenanalyse der Properti AG hat ergeben, dass die Grösse der Wohnung eine gewichtigere Einflussgrösse für die Höhe der Nebenkosten pro m² bildet als angenommen. Bisher wurden vor allem der Ölpreis, Heizungsanlagen, Alter der Immobilie, Zustand und andere Faktoren für die Steigerung der Nebenkosten verantwortlich gemacht. Die Studie, die auf über 50'000 im Jahr 2022 publizierten Mietinserate in der Deutschschweiz basiert, zeigt jedoch, dass diese Faktoren zwar ebenfalls relevant sind, aber nicht im gleichen Ausmass.



Einflussfaktoren

<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Heizsystem</div> <ul style="list-style-type: none"> Gas Öl Holz Fernwärme Erdwärmesonde 	<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Wohnungsgrösse</div> <ul style="list-style-type: none"> ≤50 m² ≤70 m² ≤90 m² ≤110 m² grösser als 110 m² 	<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Gebäude</div> <ul style="list-style-type: none"> Neubau Altbau Modernisierungsstand Bausubstanz Sanierungsbedarf 	<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Standort</div> <ul style="list-style-type: none"> Stadt, Land, Agglomeration* Kanton Politische Gemeinde Makrolage <p><small>*Korrelation vorhanden, aber nicht zwangsläufig kausal</small></p>
---	--	--	--

Heizungsenergie • Nach Berechnungen von Experten (CS, 2022) werden die Nebenkosten bei Wohnungen mit Öl- oder Gasheizungen im laufenden Jahr um 38% ansteigen. Diese Tendenz wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, wie von Wüest Partner prognostiziert.

Während traditionelle Systeme wie Gas und Heizöl dem Ende entgegen sehen, holen Fernwärme und Erdwärmesonden auf. Neue Gesetze wie z.B. das "Energiegesetz Kanton Zürich" verlangt unter anderem den Ersatz von Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Heizlösungen.

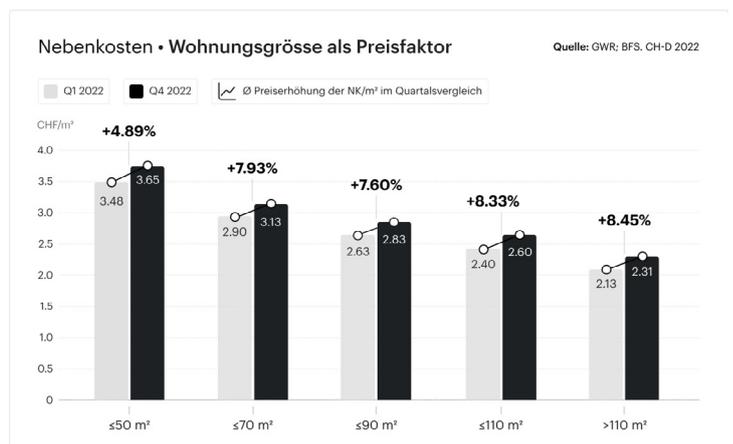
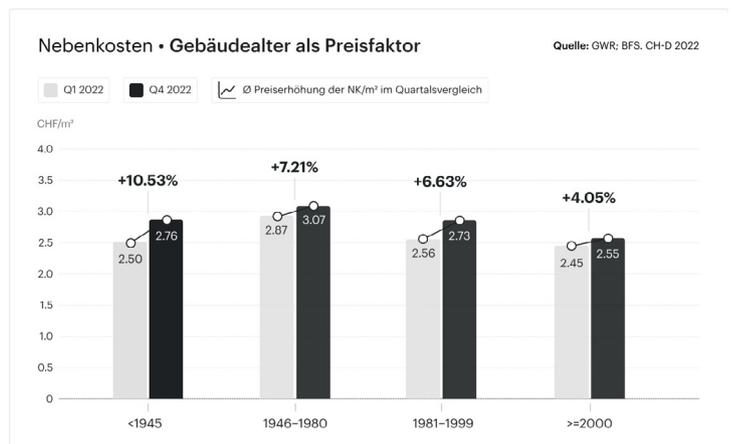
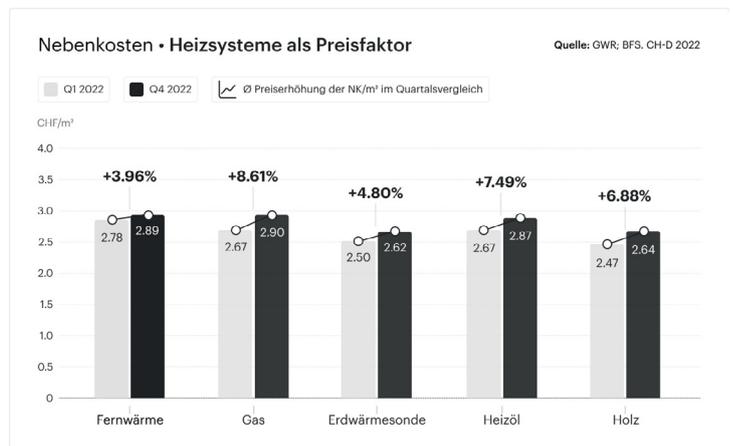
Gebäudealter • Das Alter eines Gebäudes wirkt sich auf verschiedene Arten auf die Höhe der Nebenkosten aus. Aus Datensicht bewegten sich die absoluten Nebenkosten Anfang 2022 auf dem niedrigen Niveau von CHF 2.5 pro m² für Gebäude, die nach 2000 gebaut wurden. Für Immobilien mit Baujahr 2000 und älter sind die gestiegenen Energiekosten deutlich ausgeprägter, vergleichsweise doppelt so hoch wie bei jüngeren oder renovierten Bauten. Die Effizienz moderner Bauwerke und Anlagen hat unbestritten einen grossen begünstigenden Einfluss. Dies kann z.B. durch die Verwendung von energiesparenden Baumaterialien, guter Isolierung oder durch die Integration von Solar- und Wärmepumpe-Systemen erreicht werden.



Wohnungsgrösse • Die Auswertung verdeutlicht, dass die Grösse einer Wohnung einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Nebenkosten hat. Der Anstieg der Kosten für Wohnungen mit einer Fläche >110 m² betrug 2022 8.5%, während die Mieter in Wohnungen < 50 m² mit 4.9% Zuwachs konfrontiert waren. Der Unterschied beträgt der Analyse zufolge rund 72%, wobei das Kostenniveau bei den kleinen Wohnungen aber deutlich höher ist.

Wie die Daten verdeutlichen, werden grosse Wohnungen tendenziell künstlich vergünstigt. Der Grund dafür könnte in den Abrechnungssystemen und der systematischen Umlage der Nebenkosten liegen und nicht in den tatsächlichen Kosten pro m². Diese Erkenntnis gibt Anlass zu Fragen hinsichtlich der Kostenverteilung innerhalb eines Gebäudes und der potenziellen wirtschaftlichen und ökologischen Auswirkungen, die einen Anreiz für eine intensive Flächennutzung darstellen könnten.

Datengrundlage und Vorgehen: Zur Analyse der Nebenkosten in der Deutschschweiz (Kantone AG, BE, BS, LU, SG, TG, ZH) wurden mehr als 50'000 im Jahr 2022 publizierten Mietinserate aus deutschschweizer Kantonen ausgewertet und mit Informationen des Eidgenössischen Gebäuderegisters und Daten des Bundesamtes für Statistik verknüpft. **Disclaimer:** Die Ergebnisse dieser Studie basieren auf den verfügbaren Daten und können je nach Interpretation der Daten und Methodik variieren. Die Studie ist nicht als definitive Aussage zu verstehen, sondern als Beitrag zu einem breiteren Verständnis des Themas.



Immobilienexpertise

Jetzt kostenloses Beratungsgespräch buchen

Code scannen oder Seite aufrufen:

qr.properti.ch/beratung2



Immobilie verwalten lassen?

Attraktive Konditionen im unkomplizierten Abo-Modell

Code scannen oder Seite aufrufen:

qr.properti.ch/verwalten3