

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Hausse der Heizungskosten  
**Autor:** Weibel, Mike  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106935>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

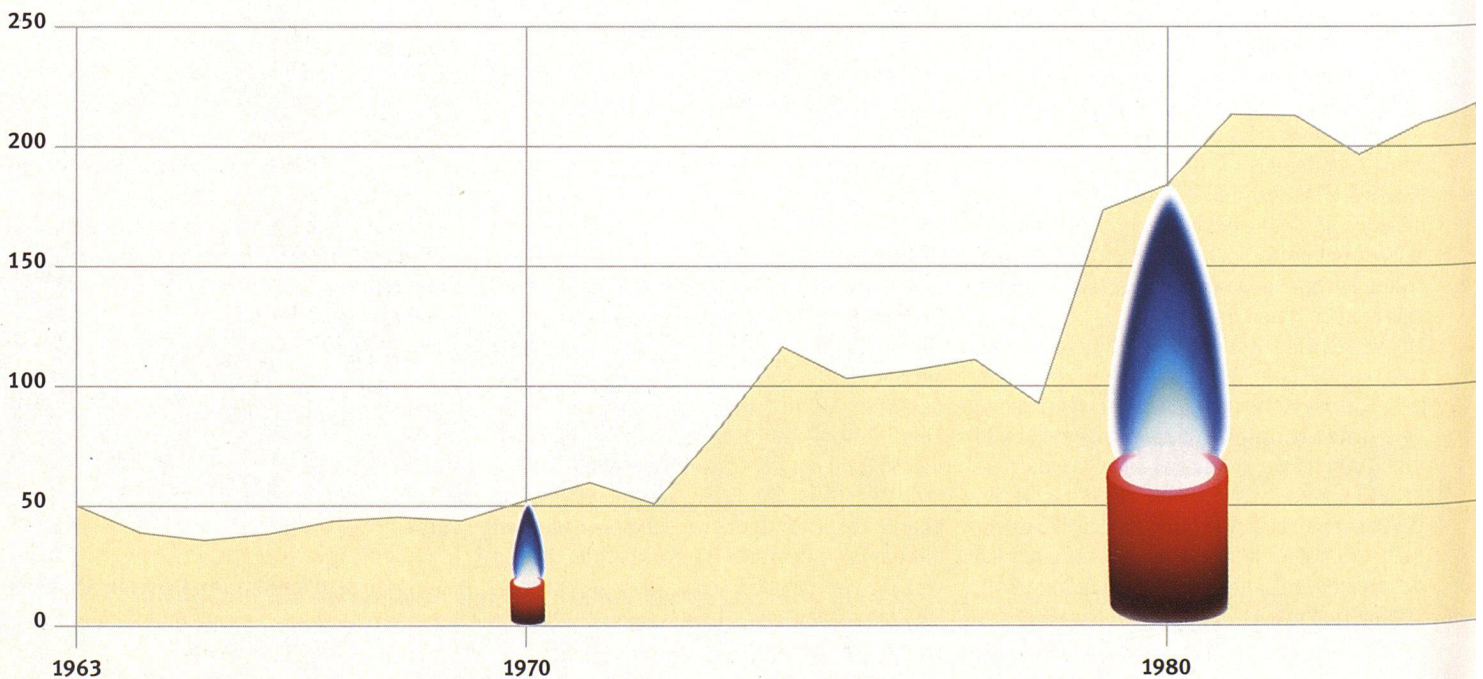
**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Die Nebenkosten für die Mieterhaushalte steigen in nächster Zeit stark

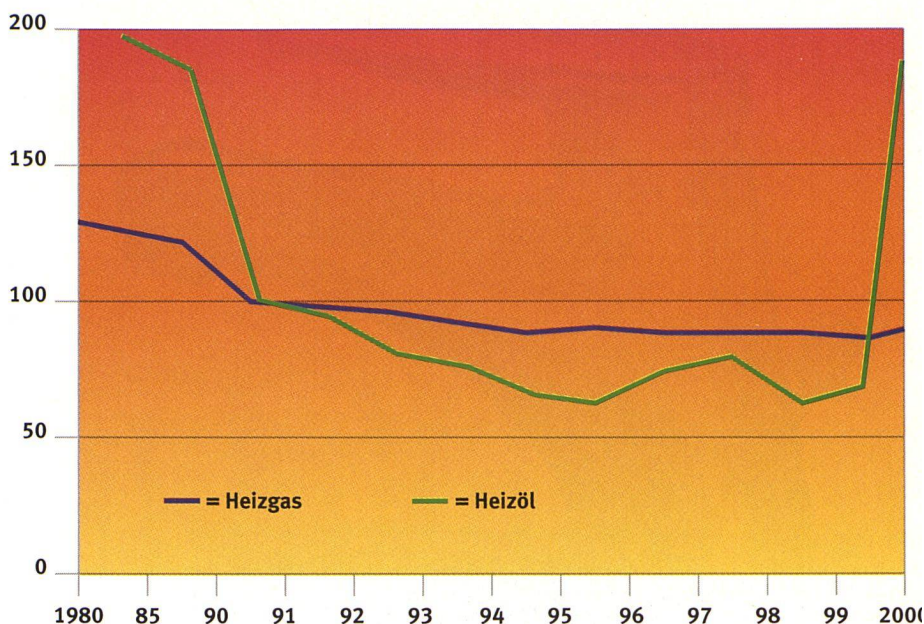
# Hausse der Heizungskosten

Die relativ hohen Heizölpreise erhöhen die Nebenkosten jeder beheizten Liegenschaft. Extreme Preisschwankungen verunsichern selbst gewiefte Öleinkäufer. Doch die meisten Genossenschaften haben aus der 73er Ölkrise gelernt und ein dickes Polster in der Nebenkostenabrechnung belassen. Von den üppigen Heizkosten-Rückzahlungen müssen die MieterInnen allerdings Abschied nehmen.



Der Abzug der Teuerung stellt die (inflationsbereinigten) Preise anders dar: Heizöl ist heute etwa so teuer wie Anfang der 80er-Jahre. Der Gaspreis folgt dem Ölpreis in einer stark geglätteten Kurve. Auch andere Wärmequellen wie Fernwärme sind meist an die Ölpreisentwicklung gekoppelt.

Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Energie; Berechnungen Hanspeter Guggenbühl  
 Basis 1990=100  
 Ölpreis Basis: Menge 3000-6000 Liter  
 Gaspreis Basis: Jahresverbrauch 20 000 kWh



**VON MIKE WEIBEL** ■ «Wir waren in der Zwickmühle, der Öltank war fast leer», sagt Verwalter Benni Müller von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zug. Also hat Müller bestellt: 22 000 Liter zu 59 ungrad. «Wir haben aber nur gerade das Nötigste gekauft, damit wir über den Winter kommen», betont der Verwalter. Sein Lieferant habe ihn eher schlecht beraten, erzählt Müller weiter, da hätte er sich besser auf die Informationen in der Zeitung gestützt.

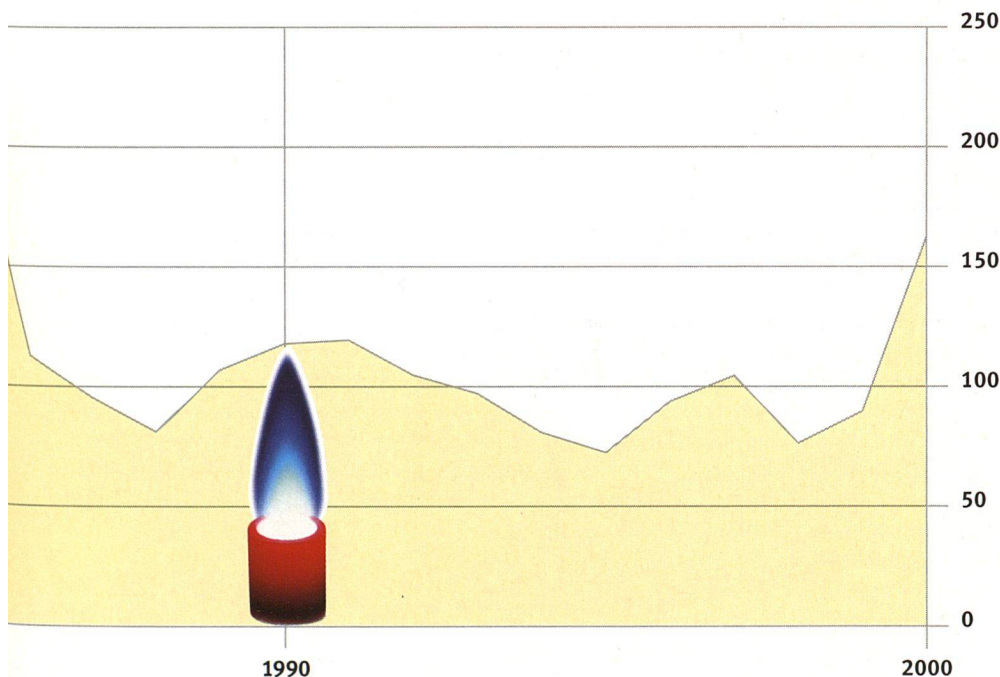
Die MieterInnen der Genossenschaft haben bisher stets etwas zurück bekommen, wenn Ende Jahr die Nebenkosten abgerechnet wurden. Dieses Jahr gehe es vermutlich mit den Akontozahlungen gerade auf, hofft Müller. Trotzdem verzichtete die Genossenschaft darauf, mit den im Oktober erhöhten Mietzinsen auch die Nebenkosten anzupassen. Denn vielleicht sinken die Preise ja wieder?!

Die starken Bewegungen des Erdölpreises – die Rohwarenmärkte sprechen von hoher Volatilität – haben die Heizöl-KäuferInnen verunsichert. Dass der Energiesaft markant teurer geworden ist, darf aber niemanden erstauen. Denn 1998 und 1999 betrug der Heizölpreis nicht einmal doppelt so viel wie 1963 (siehe Grafik). Das Kilo Ruchbrot kostete damals 77 Rappen.

Auch heute ist der Ölpreis nicht so hoch, wie man aufgrund der Hausse der vergangenen Monate meinen könnte. Der Liter Heizöl kostet derzeit gleich viel wie ein Liter Mineralwasser (63 Rappen in der Migros). Bezieht man die Teuerung mit ein, bewegt sich der Ölpreis unter dem Niveau, wie es in der ersten Hälfte der 80er-Jahre herrschte (siehe Grafik). Wie erklärt man sich in der Branche den starken Anstieg des Ölpreises? Fachleute weisen auf die extrem tiefen Preise der vergangenen Jahre hin: Die Förderländer verzichteten unter

jenem Preisdruck auf Investitionen in neue Anlagen und die Erschliessung neuer Ölfelder. So wurde die gleichbleibende Förderkapazität zunehmend knapp, während der Energiehunger der Amerikaner wie auch der europäischen Volkswirtschaften weiter zunahm. Die Börsenspekulation mit dem schwarzen Gold überhöhte die Wirkung dieser Knappheit um ein Vielfaches.

**DIFFERENZ GESTIEGEN** Ungünstig für den Ölpreis in der Schweiz ist aber auch der hohe Dollarkurs. Kommt dazu, dass der Preis für die Rheinfrachten im Herbst stark stieg. Und letztlich kassiert auch der Staat deutlich mehr, wenn der Grundpreis des zu versteuernden Gutes sich verdoppelt. Dem Einfluss dieser Faktoren muss man es zuschreiben, dass die Differenz zwischen dem hiesigen Heizöl- und dem Rohölpreis von 15 (Jan. 2000) auf fast 35 Franken (Sept. 2000) je 100 Liter kletterte. ➤



Die nominellen Heizölpreise im langjährigen Vergleich. Der diesjährige Durchschnitt liegt weit hinter den Spitzenwerten Anfang der 80er-Jahre zurück. Auffallend ist die Regelmässigkeit der Preisbewegungen im Rhythmus von etwa 7 Jahren – einer Art Schweinezyklus.

Datenquelle: Bundesamt für Statistik  
 Basis: Grosshandelspreise in CHF, indexiert auf Mai 93=100



Rechnen Sie mit...

# alligator

Der Mischer für preisgünstiges Bauen mit der Qualität und Dienstleistung eines Schweizer Herstellers.



Armaturenfabrik Wallisellen AG  
Richtstr. 2, CH-8304 Wallisellen  
Telefon 01-830 31 77  
Telefax 01-830 06 30  
E-Mail info@arwa.ch

Das Tankbüchlein gehört auch heute noch zum Heizen mit Öl.

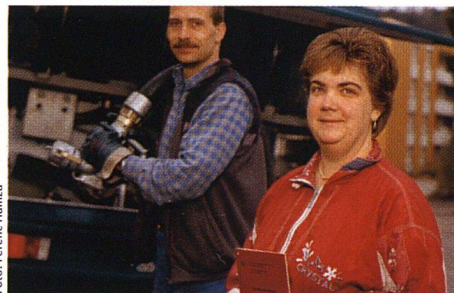


Foto: Ferenc Hamza

## Energiesparen sowieso, VHKA eher nicht

Welchen Einfluss haben die gestiegenen Energiepreise auf die energierelevanten Investitionen der Baugenossenschaften? «Wir stecken sowieso regelmässig Geld in energiesparende Massnahmen», lautet der Tenor bei den befragten Verwaltungen. In Basel etwa, wo die «Bundespersonal» Wohnungen aus den 50er- und 60er-Jahren bewirtschaftet, verpasst man bereits der vierten Siedlung eine dichte Gebäudehülle. Weniger weit die Bieler Bienna mit Liegenschaften aus demselben Zeitraum: Hier setzt man aufs Nachrüsten mit Wärme-/Schallschutz-Fenstern.

Beidenorts ist man wenig begeistert von der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA). Bauverwalter Josef Distel aus Basel, wo die VHKA auch in Altbauten längst obligatorisch ist, spricht von «verseckelten Mietern» und sagt, man habe vorher billiger geheizt. Bei der Bienna in Biel ist zwar nur ein Block mit VHKA nachgerüstet, aber Präsident Egger ist gar nicht zufrieden mit dem Resultat. Glessener sieht es Bernhard Schwarz, Geschäftsführer der Firma Rap, die in der Nordwestschweiz eine starke Stellung im VHKA-Markt hat. «Bei den heutigen Energiepreisen lohnt sich die VHKA mit Sicherheit, für eine typische 3,5-Zimmer-Wohnung liegen 100 Franken durchschnittliche Einsparung im Jahr durchaus drin.»

Als Folge der volatilen Preise kaufen die Kunden nicht mehr auf Vorrat ein – was eigentlich einer der Hauptvorteile des Brennstoffs Heizöl wäre. «Alle leben von der Hand in den Mund, die Kunden füllen nur für den Bedarf», sagt Ulrich Gerber, Brennstoff-Händler in Zürich. Er verstehe zwar, dass es für eine Verwaltung ein Risiko sei, heute grössere Mengen einzukaufen, aber er müsse auch für kleine Lieferungen ein 600 000 Franken teures Fahrzeug bewegen, gibt Gerber zu Bedenken. In der Branche herrscht einige Verunsicherung. «Wenn es plötzlich extrem kalt wird, sind wir sehr anfällig», meinte der Brennstoffhändler Anfang November. Auch seien es die Kunden leid, alle paar Tage Ölpreis-Schlagzeilen zu lesen, hat Gerber beobachtet. Beim Strom werde eine ähnliche Dynamik einsetzen, wenn der Markt erst liberalisiert sei, ist er überzeugt.

**DICKES NEBENKOSTEN-POLSTER** In der Immobilien-Baisse der 90er-Jahre haben viele Liegenschaften-Verwaltungen die Akontozahlungen für Nebenkosten gedrückt, um attraktivere Mietpreise anbieten zu können. Im nächsten Sommer wird es daher bei vielen MieterInnen happige Nachzahlungen geben.

Nicht so die Genossenschaften. Alle befragten Gemeinnützigen haben während der Ölkrise der 70er-Jahre die Akontozahlungen für Heizen und Warmwasser erhöht – und seither nicht mehr reduziert. So ist Bernhard Egger,

Präsident der Genossenschaft Bienna in Biel überzeugt: «Draufzahlen muss bei uns niemand.» Allerdings kann Egger eine gute Mischrechnung machen, hat er doch 1999 die Tanks voll gefüllt, als die Preise noch im Keller waren. Auch Bauverwalter Josef Distel von der Genossenschaft des Bundespersonals Basel hat «zu tiefen Preisen eingekauft» und will erst wieder bestellen, «wenn der Preis unter 30 Franken ist.» Auch in seinen Liegenschaften sind die Nebenkosten «grosszügig eingesetzt.» Trotz der preislichen Vorteile des Öls heizen die Basler schon über 300 ihrer 452 Wohnungen mit Gas. Nächstes Jahr wechseln 70 weitere Einheiten von flüssigen auf gasförmige fossile Brennstoffe. «Wir tun dies aus Umweltschutzgründen», erklärt Distel.

Wenn der Ölpreis Bocksprünge macht, regt sich ebenso der Gaspreis. In Basel mussten die Industriellen Werke (IWB), welche das Gas an die Endkunden verkaufen, im Jahr 2000 drei Preiserhöhungen durchziehen. Seit dem ersten Oktober liegt nun der Gaspreis 43 Prozent höher als im Sommer 1999. «Wegen der Entwicklung auf dem Erdölmarkt können weitere Preissteigerungen nicht ausgeschlossen werden», beendete die IWB ihre Pressemitteilung im Oktober. 