

Informationen Nebenkosten Westfeld

Die Mietenden erhalten zwei separate Nebenkostenabrechnungen:

1. Jährliche Abrechnung durch die IWB

Die IWB erstellt in Zusammenarbeit mit der Rapp AG eine jährliche Abrechnung pro Mietpartei für folgende Energiemedien: Fernwärme/Wärmepumpe für Raumwärme und Freecooling, Warmwasser, Wasser und Allgemeinstrom nach Mietfläche. Das Freecooling-System betrifft ausschliesslich das Gebäude Schiff (ehemaliges Felix Platter Spital). Deshalb sind die Nebenkosten im Schiff etwas höher.

2. Nebenkostenabrechnung durch Baugenossenschaft wohnen&mehr

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr erstellt eine separate Abrechnung für sämtliche übrigen Nebenkosten gemäss der Auflistung in Ihrem Mietvertrag.

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung sollte immer als Ganzes betrachtet werden. Das bedeutet, dass eine Gutschrift aus der Abrechnung der Baugenossenschaft wohnen&mehr mit einer möglichen Nachzahlung aus der Abrechnung der IWB oder umgekehrt von der Mietpartei berücksichtigt werden muss.

Informationen zur Verbrauchsmessung und Verteilschlüssel

1. Verteilschlüssel der Heiz- und Nebenkosten

Alle jährlich anfallenden Heiz- und Nebenkosten basierend auf der Abrechnung der Industriellen Werke Basel (nachfolgend IWB) in Zusammenarbeit mit Rapp AG sowie der separaten Abrechnung von wohnen&mehr, werden nach Mietfläche gemäss unterzeichnetem Mietvertrag umgelegt. Ausgenommen sind die Kosten für Warm- und Kaltwasser, die durch die IWB und Rapp AG nach individuellem Verbrauch abgerechnet werden.

2. Messung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs

Die Wohnungen sind mit Zählern für den Warm- und Kaltwasserverbrauch ausgestattet. Daher wird der Verbrauch für Warm- und Kaltwasser gemäss dem tatsächlichen Verbrauch jeder Mietpartei verrechnet.

Die Gewerberäume im Schiff sind mit Kaltwasserzählern ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrische Boiler oder Durchlauferhitzer, die vom jeweiligen Mieter mit Strom betrieben werden. In den Gewerbeeinheiten der Bausteine 1 bis 3 (Im Westfeld 1-17, 19, 23) sind sowohl Kalt- als auch Warmwasserzähler installiert.

3. Raumwärme

Die Wohnungen sind **nicht** mit individuellen Zählern für die Raumwärme ausgestattet. Der Wärmeverbrauch wird jeweils pro Unterstation (je eine pro Liegenschaft) erfasst und dann entsprechend der Mietfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt. Dadurch entfallen Kosten für Einbau, Betrieb und Wartung von Messgeräten, was für die Bewohnenden zu niedrigeren Heiznebenkosten führt.

Das Schiff ist zudem mit einem «Freecooling-System» ausgestattet, bei dem das gleiche Prinzip wie bei der Raumwärme zur Anwendung kommt. Auch hier werden keine Messgeräte benötigt.

Diese Vorgehensweise trägt dazu bei, die Kosten für die Mehrheit der Mietenden zu senken, da keine zusätzlichen Mess- und Abrechnungsdienstleistungen erforderlich sind. Auch wenn bei sehr hohem oder niedrigem individuellem Verbrauch gelegentlich ein Gefühl der Ungleichbehandlung entstehen kann, profitieren die meisten Mietenden von dieser Lösung durch insgesamt niedrigere Energiekosten.

4. Allgemeinstrom

Der Allgemeinstrom umfasst alle gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche und Anlagen, unabhängig davon, ob eine Mietpartei diese tatsächlich nutzt oder nicht.

Dazu gehören unter anderem:

- a) Die gesamte Arealbeleuchtung, gemeinschaftliche Dachterrasse des Gemeinschaftsraums
- b) Parkplätze, Veloparkplätze und Veloladeboxen
- c) Verschiedene technische und sicherheitsrelevante arealübergreifende Anlagen
- d) Pro Haus: Aussenlaubengänge, seitliche Balkone im Schiff, Veloabstellräume, Lift, Beleuchtung, Kinderwagenräume, Wasch- und Trockenräume, Treppenhäuser und Kellerabteile

Die Kosten für die Bereiche unter a) bis c) werden anteilig nach Mietfläche auf alle Mietparteien umgelegt. Die Kosten für den Bereich d) werden pro Haus anteilig nach Mietfläche auf die dortigen Mietparteien umgelegt.

5. Abrechnungsturnus IWB und wohnen&mehr

Unterjährig erhalten die Bewohnenden drei Akontorechnungen, jeweils im Juni, September und Dezember. Am Jahresende stellt die IWB eine Schlussabrechnung für den gesamten Verbrauch für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember aus. Darauf aufbauend wird dann die Nebenkostenabrechnung für den jeweiligen Zeitraum erstellt und den Bewohnenden im 1. Quartal vom Folgejahr zur Verfügung gestellt. Der Abrechnungsturnus bei wohnen&mehr entspricht ebenfalls dem Kalenderjahr, also vom 1. Januar bis 31. Dezember. Die entsprechenden monatlichen Akontobeiträge für den Anteil wohnen&mehr sind in der Miete enthalten.

6. Individuelle Stromabrechnung

Der individuelle Stromverbrauch je Wohnung wird direkt von der IWB über die jeweiligen Zähler erfasst und quartalsweise abgerechnet (nicht Teil der Nebenkosten). Aufgrund der quartalsweisen Verrechnung gibt es hier keine Akontorechnungen.

Informationen zum Contracting mit IWB und Energieversorgung im Westfeld-Areal

1. Warum wurde das Contracting-Modell gewählt?

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr musste als Startup sämtliche finanziellen Mittel aufbringen, um das CHF 250 Mio. Projekt Westfeld zu realisieren. Um die Bewohnenden bei der Beteiligung mit Anteilscheinkapital zu entlasten, übernahm die IWB die Finanzierung der Anlagen zur Energiegewinnung und -verteilung.

2. Übernahme der Anschaffungskosten durch die IWB

Die IWB als externer Dienstleister hat die Anschaffungskosten für die gesamte Energiegewinnung und -versorgung übernommen. Dadurch mussten keine hohen Anfangsinvestitionen getätigt werden. Die IWB hat die Anlage finanziert, installiert und übernimmt den Betrieb und die Wartung.

3. Sicherung der langfristigen Finanzierung

Durch das Contracting-Modell mit der IWB sind die Kosten für Anschaffung und Modernisierung der Anlage langfristig gesichert.

4. Transparente und kalkulierbare Kosten

Die jährlichen Kosten, insbesondere die Grundkosten, aber auch die Verbrauchskosten, sind in der Nebenkostenabrechnung klar ausgewiesen. Dadurch sind sie für die Mietenden gut nachvollziehbar und planbar.

5. Energieeffizienz

Die IWB sorgt dafür, dass die Energieanlagen stets einwandfrei funktionieren und effizient betrieben werden. Durch den Einsatz moderner Technologien werden die Energiekosten stabil und möglichst niedrig gehalten.

Stand: April 2025