

Energiespar-Contracting als Win-Win für Vermieter und Mieter

Contracting ist heute ein beliebtes Mittel, um die Modernisierung des Energiebezugs einer Liegenschaft vorzunehmen, ohne dass der Eigentümer oder die Eigentümerin selbst Geld in die Hand nehmen muss. Klingt verlockend, vorgängige Abklärungen sind jedoch empfehlenswert.

Energiespar-Contracting – neue Form

Seit geraumer Zeit ist das Thema Energie-Contracting (Bezug von Warmwasser aus einer externen Quelle) in aller Munde. Eine neuere Form ist das **Energiespar-Contracting (ESC)**. Diese Thematik bildet sodann auch die Ausnahme zur oben genannten Regelung, da die Anlagekosten (Investitionen) als Nebenkosten weitergegeben werden dürfen.

Ziele des Energiespar-Contractings

Sie wollen Kosten sparen. Sie wollen das Risiko minimieren. Wir wollen eine echte Win-Win-Situation. Sie wollen Rechtssicherheit. Sie wollen trotz Energieeinsparungen und Senkung der Nebenkosten Ihre Aufwendungen weiterverrechnen.

Sparanreize schaffen - wie geht das?

Am 1. Juni 2020 setzte der Bundesrat die Verordnungsänderung (vgl. Artikel 6c VMWG) in Kraft. Das ESC soll dazu dienen, durch **Energiesparmassnahmen** eines externen Dienstleisters, den Energieverbrauch einer Liegenschaft und somit die anfallenden Nebenkosten für die Mieter (voraussichtlich) zu senken. Die Massnahmen sollen aufeinander abgestimmt werden, um die optimale Wirkung zu entfalten. Dies soll für Hauseigentümer Anreize schaffen, energetische Sanierungen vorzunehmen.

Die Methode – Zusammenarbeit mit WATTELSE

In einem Vertrag zwischen Energiedienstleister (Contractor) und Eigentümer wird festgehalten, welche **technischen und allenfalls baulichen Massnahmen** zur Reduktion des Energieverbrauchs umgesetzt werden. Der Contractor verpflichtet sich über die vereinbarte Vertragsdauer hinweg, **Energieeinsparungen** im definierten Umfang vorzunehmen. Dafür erhält er ein Entgelt. Die Investitionskosten trägt nicht der Eigentümer. Das hört sich zunächst verlockend an. Es gibt aber ein paar Tücken, die nicht ausser Acht gelassen werden dürfen.

Anteil auf Mietzinse überwälzen

Der Vermieter darf über maximal zehn Jahre hinweg dem Mieter, die eingesparten Kosten, als Nebenkosten weiter verrechnen (Contractor-Anteil). Der externe Dienstleister (Contractor) wird über diesen Zeitraum mit einem vertraglich festgelegten Prozentsatz der eingesparten Kosten entschädigt. Diese Entschädigung darf seit der Verordnungsänderung über die Vertragslaufzeit weiter verrechnet werden. Der jährliche Betrag darf und kann nicht höher sein als die eingesparten Energiekosten. Unberücksichtigt bleiben dabei Verhaltensweisen der Mieter. Wenn die Nebenkosten trotz Energiespar-Contracting höher ausfallen, besteht gegenüber den Mietern Erklärungsbedarf.

Entscheidet sich ein Eigentümer dazu, Energiesparmassnahmen herkömmlich umzusetzen, kann er denjenigen Anteil, welcher einer Wertvermehrung entspricht – im Rahmen der mietrechtlichen Möglichkeiten – auf die Mietzinse überwälzen.

Fazit

Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin einer Immobilie ist gut beraten, die Bedingungen und Auswirkungen eines Energiespar-Contractings im Vorfeld eingehend zu prüfen.

Ihr Nutzen auf einen Blick

- WIN-WIN-Situation in einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit
- Risiko ist ausgelagert an Contractor
- Individuelles längerfristiges Dienstleistungspaket (keine quick wins!)
- Ganzheitliche Optimierung der Gebäudetechnik
- Kostenüberwälzung trotz Nebenkostenreduktion
- Optimierte Anlagen haben eine grössere Lebensdauer – spart unnötige Investitionen
- Reduzierte Gebäudeemissionen – steigert «Green» Value der Immobilie
- Klima-zufriedene Mieter*innen / Zufriedene Raumnutzer*innen (Gewerbe)