



Erläuterungen

Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Ge- schäftsräumen (VMWG)

1 Einleitung

Energetische Gebäudesanierungen im Mietbereich stellen eine grosse Herausforderung dar. Sie werden nur bei genügenden wirtschaftlichen Anreizen umgesetzt. Gleichzeitig besteht der Anspruch, dass die Energiesparziele erreicht werden und preisgünstiger Wohn- und Geschäftsraum erhalten bleibt. In seinem Bericht vom 6. April 2016¹ hielt der Bundesrat gestützt auf eine Auslegeordnung möglicher Massnahmen fest, dass die Verbindung dieser Ziele nicht einfach zu realisieren ist.

Umso mehr steht der Ordnungsgeber in der Pflicht, in seinem Kompetenzbereich rechtsetzende Massnahmen zu ergreifen, die energetische Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft ermöglichen. Das Energiespar-Contracting besitzt entsprechendes Potenzial. Damit dieses umgesetzt werden kann, sind mietrechtliche Regeln erforderlich, die eine praxistaugliche Verteilung der Kosten erlauben.

2 Energiespar-Contracting

Herkömmliche Gebäudesanierungen umfassen meistens Massnahmen zur Verhinderung von Wärmeverlusten sowie die Erneuerung von Anlagen und Gebäudetechnik. Die betreffenden Leistungen werden in der Regel durch unterschiedliche Partner erbracht, die jeweils über ein spezifisches Know-how verfügen. Oft setzen Eigentümer die Empfehlungen aus einer Energieanalyse auch selbst um. Dies beispielsweise durch einen Heizungsersatz oder die Installation von LED-Leuchten. Dabei bleibt ungewiss, ob die einzelnen Massnahmen ideal aufeinander abgestimmt sind und das volle Einsparpotenzial ausgeschöpft werden kann. Zudem besteht die Gefahr, dass der Betrieb neuer Anlagen nicht optimiert ist oder Energieeinsparungen durch das Benutzerverhalten kompensiert werden (Rebound-Effekt). Schliesslich besteht die Möglichkeit von Kostenüberschreitungen zulasten des Liegenschaftseigentümers.

Eine wirkungsvolle Alternative zum herkömmlichen Vorgehen bei Gebäudesanierungen bildet das Energiespar-Contracting (ESC). Dieses dient nicht nur als Umsetzungs-

¹ Bericht des Bundesrates über energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich in Erfüllung des Postulats Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

sondern im Bedarfsfall auch als Finanzierungsinstrument. Das ESC kann energieeffiziente Investitionen im Gebäudebereich auslösen, ohne dass der Gebäudeeigentümer über umfassendes Fachwissen verfügen und hohe Investitionen tätigen muss.

Das ESC ist ein Vertrag, mit dem sich ein Energiedienstleister (Contractor oder Energy Service Company, ESCO) gegenüber einem Eigentümer verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Grundsätzlich kommen in diesem Zusammenhang alle denkbaren Energieeffizienzmassnahmen in Frage, so beispielsweise die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen und der Gebäudeautomation, der Ersatz einzelner Anlagen und Installationen oder auch die Verbesserung der Wärmedämmung.

Der Energiedienstleister garantiert dabei über die Vertragsdauer Energieeinsparungen in einem bestimmten Umfang. Damit werden für die Liegenschaftseigentümer die Energiekosten besser planbar. Das Projekt kann unterschiedlich finanziert werden: Durch den Energiedienstleister, den Kunden aber auch durch dritte Geldgeber.

Das ESC ist ein marktwirtschaftliches Instrument, das ein umfassendes Dienstleistungspaket aus einer Hand bietet. Dies erleichtert die Umsetzung und führt tendenziell zu besseren und langfristigeren energetischen Ergebnissen. Zudem kann die ESCO das finanzielle Risiko ganz oder teilweise übernehmen. In solchen Fällen bleiben dem Eigentümer mehr Mittel für andere Investitionen ins Gebäude, welche den Komfort der Benutzer erhöhen.

Die Festlegung der einzelnen Vertragsbestimmungen unterliegt der Vertragsfreiheit und ist somit Sache der Parteien. In der Praxis werden in einem ESC von einer ESCO insbesondere folgende Leistungen vereinbart:

- Planung und Installation
- Feste Vertragsdauer
- Nachhaltige Finanzierungslösung
- Wartung und die Überwachung des Betriebs
- Schulung und Instruktion des Betriebspersonals und der Nutzer
- Messung und Verifizierung der erzielten Energieeinsparungen

Der Kunde erhält durch ein ESC folgende Vorteile:

- (Garantierte) Energieeinsparungen
- Kosteneinsparungen
- komplettes Dienstleistungspaket aus einer Hand
- Reduktion von CO₂-Emissionen
- Weitere nicht-energetische Vorteile, wie z.B. mehr Komfort.

Die Höhe der Gegenleistung des Eigentümers kann von der Energieeinsparung abhängig sein. Deshalb kann es je nach getroffener Vereinbarung im Ermessen der ESCO liegen, welche Dienstleistungen sie im Einzelnen erbringt und mit welcher Frequenz oder Regelmässigkeit dies geschieht. Bei Übertreffen der Sparziele kann ein Bonus zugunsten des Energiedienstleisters vereinbart sein, bei Verfehlen ein Malus. Die Gegenleistung kann aber auch nach der Menge oder nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen werden. Der Eigentümer bezahlt dann für die getroffenen Massnahmen über die Laufzeit des Vertrags insgesamt höchstens so viel, wie er aufgrund der Leistungen des Dienstleisters eingespart hat. Für die Berechnung der Einsparung kann ein fixer oder ein über die Laufzeit des Vertrages der effektiven Kostenentwicklung angepasster Energiepreis vereinbart werden.

Das ESC hat sich in der Schweiz noch nicht in einem grossen Rahmen etabliert. Es gibt jedoch bereits Praxisbeispiele, die die Wirtschaftlichkeit dieses Instruments aufzeigen. Der Erfolg bei Sanierungsprojekten der öffentlichen Hand spricht dafür, dass das ESC auch im Bereich der energetischen Optimierung von Wohngebäuden und insbesondere auch von Geschäftsliegenschaften grosses Potenzial besitzt.

3 Mietrechtliches Hemmnis

Aufgrund der möglichen Kosteneinsparungen ist das ESC grundsätzlich für alle Liegenschaftseigentümer ein wirtschaftlich interessantes Instrument. Dies insbesondere dann, wenn der Wert der eingesparten Energie grösser ist als die Kosten. So kann das ESC beispielsweise für eine im Stockwerkeigentum stehende Liegenschaft sinnvoll sein. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die für energetische Massnahmen erforderlichen Mittel nicht in genügendem Ausmass vorhanden sind.

Für Mietliegenschaften wäre das ESC ebenfalls interessant, denn es kann dazu beitragen, dass energetische Massnahmen auch in jenen Fällen umgesetzt werden, in denen heute die Vermieter kein Interesse daran haben, weil für sie die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben oder ungewiss ist, da sie den Grossteil der Kosten tragen, aber die Mieter von den Energiekosteneinsparungen profitieren. Dieses sogenannte „Mieter-Vermieter-Dilemma“ gilt im Wohnbaubereich als wesentliches Hemmnis für energetische Massnahmen. Erschwerend für die Umsetzung des ESC ist der Umstand, dass die mit den Energieeinsparungen verbundenen Kosten je nachdem, welche konkreten Massnahmen getroffen werden, nicht oder nicht vollständig dem gesetzlichen Nebenkostenbegriff gemäss Obligationenrecht (OR; SR 220) entsprechen. Gemäss Artikel 257b OR sind die Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Deshalb können die Zahlungen des Eigentümers an den Dienstleister bisher nur in Form von Mietzinsanpassungen überwältzt werden.

Aus sachlicher Sicht wäre es dagegen zweckmässiger, wenn dieser Aufwand über die Nebenkosten abgerechnet werden könnte. Ähnlich wie viele herkömmliche Nebenkostenpositionen, sind die für den geschuldeten Betrag massgeblichen Faktoren (gemessene Verbrauchswerte, Energiepreise) ständigem Wandel unterworfen. Dies spricht dafür, die Kosten rückwirkend für die jeweilige Abrechnungsperiode ausgleichen zu können, während die Weitergabe über den Mietzins immer nur für die Zukunft möglich ist und aufgrund der für die Mietzinsanpassung geltenden Fristen und Termine zusätzlich verzögert wird.

4 Motion Schilliger

Ein mit der beschriebenen Thematik vergleichbares Anliegen wurde mit der Motion Schilliger vom 12. Dezember 2013² vertreten, die im Dezember 2015 abgeschrieben worden ist, weil sie nicht innert zwei Jahren abschliessend im Rat behandelt wurde. Der Bundesrat hatte sich in seiner Stellungnahme vor allem deshalb gegen die Motion ausgesprochen, weil die vorgesehene Möglichkeit zur Überwälzung von Einsparungen (anstatt Kosten) im Widerspruch zum geltenden Grundprinzip der Kostenmiete steht. Genau dieses Problem wird durch das beim ESC bestehende Dreiecksverhältnis gelöst, indem nicht die Einsparungen direkt überwältzt werden, sondern Kosten, die dem

² 13.4207. Mietrecht von Geschäftsräumen im OR. Anrechnung von Energiespar-Nebenkosten zulassen

Vermieter als Gegenleistung für die vom Dienstleister finanzierten Energiesparmassnahmen konkret erwachsen.

5 Regelung auf Verordnungsstufe

Als rechtliche Basis für eine Überwälzung der ESC-Kosten über die Nebenkostenabrechnung genügt eine entsprechende VMWG-Bestimmung. Für diesen Schluss spricht der Umstand, dass gemäss Artikel 6a VMWG beim Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale ebenfalls Kostenteile den Nebenkosten zugerechnet werden, die von ihrer Art her zum Teil Anlagekosten darstellen, die unabhängig von der Benutzung der Mietsache anfallen. Es kommt hinzu, dass die Bemessung der ESC-Kosten anhand von Einsparungen bei der Benutzung der Mietsache erfolgt. Es handelt sich mithin um Aufwendungen, die im Sinne von Artikel 257b OR mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.

6 Vorgeschlagene Regelung

Mit einer Ergänzung der VMWG kann ein die Umsetzung des ESC hemmendes Element proaktiv beseitigt werden. Voraussetzung für die Anwendbarkeit einer solchen Bestimmung ist, dass die überwälzbaren Kosten der ESC-Massnahmen auf den Wert der Energieeinsparungen limitiert sind, sodass für die Mieterschaft keine Mehrkosten entstehen können. Auch soll der ESC-Aufwand nur für eine Zeitdauer von höchstens zehn Jahren als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden können.

Unter diesen Voraussetzungen kann die VMWG-Anpassung ein wirksames Instrument zur Förderung innovativer Lösungen und zur Schaffung von Win-Win-Situationen bei energetischen Gebäudesanierungen darstellen. Die Regelung gilt sowohl für Wohn- als auch für Geschäftliegenschaften, wobei bei Letzteren aufgrund des Gebäudevolumens ein bedeutenderes Potenzial gegeben sein dürfte, so beispielsweise bei grossen Einkaufszentren oder Bürogebäuden.

Die Begrenzung der vom Eigentümer auf die Mieterschaft überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung setzt voraus, dass diese zuverlässig gemessen werden kann. In erster Linie geht es dabei um eingesparte Warmwasser- und Heizkosten. Möglicher Gegenstand des ESC sind aber auch andere Kostenfaktoren wie beispielsweise der in der betreffenden Liegenschaft verbrauchte Allgemeinstrom für die Lüftung, Beleuchtung o.ä. Die direkt bei der Mieterschaft anfallenden Verbraucherkosten, beispielsweise Haushaltstrom, sind dagegen nicht geeignet als Inhalt eines ESC. Dies schon nur deshalb, weil die entsprechende Verbrauchserfassung aus datenschutzrechtlichen Gründen kaum möglich ist.

Wird ein ESC im laufenden Mietverhältnis abgeschlossen und will der Eigentümer die Kosten auf die Mieterschaft überwälzen, so kommt Artikel 269d Absatz 3 OR zur Anwendung: Der Vermieter muss die Einführung neuer Nebenkosten mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen. Bei einem Mieterwechsel während der Vertragsdauer läuft das ESC in der Regel weiter, wobei die bisherige Laufzeit an die oben erwähnte Höchstdauer von zehn Jahren anzurechnen ist.

Bei einer vermieteten Liegenschaft können grundsätzlich bestimmte Contracting-Kosten steuerlich in Abzug gebracht werden. Kann der mit einem ESC verbundene Aufwand jedoch über die Nebenkosten auf die Mieterschaft überwälzt werden, so entfällt die steuerliche Abzugsfähigkeit, da der betreffende Aufwand nicht durch den Liegenschaftseigentümer getragen werden muss.

7 Die Bestimmung im Einzelnen

7.1 Artikel 6c Absatz 1 VMWG

Die VMWG-Bestimmung ist nur dann anwendbar, wenn ein ESC vorliegt. Die vertragliche Verpflichtung des Dienstleisters, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete Massnahmen zu senken, ergibt sich bereits aus der Bezeichnung «Energiespar-Contracting». Nicht entscheidend ist dagegen, ob sich die vom Eigentümer geschuldete Gegenleistung nach der Menge oder dem Wert der eingesparten Energie bemisst, oder ob ein fixer Preis vereinbart wird.

7.2 Artikel 6c Absatz 2 VMWG

Absatz 2 umfasst eine nicht abschliessende Aufzählung von möglichen Energiesparmassnahmen. Im Vordergrund stehen niederschwellige Vorkehrungen, so insbesondere die in Buchstabe a aufgeführte Optimierung des Betriebs von Anlagen, der beispielsweise auch die Schulung des Fachpersonals oder des Hauswirts dienen kann. Ebenfalls der Kategorie der einfacheren Massnahmen gehört die Instruktion und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner an (Buchstabe b). Die in den Buchstaben c und d erwähnten Beispiele des Ersatzes von Anlagen, Installationen und Leuchtmitteln sowie die Verbesserung der Gebäudehülle betreffen Investitionen, die tendenziell kostspieliger sein können. Je nach konkret getroffener Vereinbarung sind solche für den Dienstleister nur dann rentabel, wenn entsprechend mehr Energiekosten eingespart werden können. Ob solche Investitionen im Rahmen eines ESC angeboten werden, ist mithin Gegenstand des unternehmerischen Risikos, das der Dienstleister auf sich nimmt.

7.3 Artikel 6c Absatz 3 VMWG

Liegt ein ESC im Sinne von Absatz 1 vor, so können die dafür anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Dies allerdings nur für eine Zeitdauer von höchstens zehn Jahren. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die Vertragsdauer eines ESC in der Praxis zumeist auf ein paar Jahre beschränkt und sich nur selten auf mehr als zehn Jahre beläuft. Andererseits wird dadurch die Mieterschaft davor geschützt, aufgrund einer überproportionierten Vertragsdauer die Nebenkostenposition «ESC» während einer unangemessen langen Periode tragen zu müssen. Schliesslich dient die zeitliche Begrenzung der Verhinderung der Überwälzung grösserer Unterhaltsaufwendungen, die grundsätzlich bereits durch den Mietzins abgedeckt sind.

Aufgrund des Prinzips der Kostenmiete ergibt sich schliesslich, dass Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die auf den Mietzins überwält worden sind, nicht noch einmal aufgrund eines ESC in Form von Nebenkosten an die Mieterschaft weitergegeben werden dürfen. Zudem können jeweils nur diejenigen Aufwendungen in die Nebenkostenabrechnung einfliessen, die während der betreffenden Abrechnungsperiode angefallen sind.

7.4 Artikel 6c Absatz 4 VMWG

Die als Nebenkosten in Rechnung gestellten ESC-Kosten dürfen jedoch in keinem Fall höher ausfallen, als die in der betreffenden Abrechnungsperiode tatsächlich erzielten Energiekosteneinsparungen. Nur so ist sichergestellt, dass die Mieterschaft insgesamt keine Mehrkosten tragen muss. Es ist möglich, dass die Kosten des ESC tiefer angesetzt werden als die Energiekosteneinsparungen. Zudem wird die Sparwirkung in der

Regel auch nach Ablauf des ESC andauern. In beiden Fällen ergibt sich für die Mieterschaft ein finanzieller Vorteil.

Die Energiekosteneinsparung ergibt sich durch die Multiplikation der Menge der eingesparten Energie mit dem für die betreffende Abrechnungsperiode geltenden Preis des jeweiligen Energieträgers. Die exakte Bestimmung der Energiekosteneinsparung setzt eine zuverlässige Messung der konsumierten Energie voraus. Für die Erfassung des relevanten Energieverbrauchs stehen international anerkannte Standards zur Verfügung.

7.5 Artikel 6c Absatz 5 VMWG

Die Berechnung der Energiekosteneinsparung setzt voraus, dass der Energiekonsum der jeweiligen Abrechnungsperiode mit demjenigen eines vertraglich definierten Referenzzeitraums verglichen wird. Damit bestimmt werden kann, wie viel Energie aufgrund der ESC-Massnahmen eingespart wurde, sind die Witterungseinflüsse zu berücksichtigen. Dabei wird ermittelt, wie viel Energie im Abrechnungsjahr benötigt worden wäre, wenn das Wetter demjenigen in der Basisperiode entsprochen hätte. Auch dieses Vorgehen basiert auf internationalen Standards, deren Einhaltung routinemässig überprüft werden kann.

Grundsätzlich könnten auch weitere Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf die Energiesparmassnahmen zurückzuführen sind, berücksichtigt werden, so beispielweise das Benutzerverhalten. Dieses ist jedoch nicht einfach zu messen und überdies nur schwierig vom Einfluss der ESC-Massnahmen abzugrenzen. Daher bildet das Benutzerverhalten keinen obligatorisch zu berücksichtigenden Berechnungsfaktor. Es liegt somit im freien Ermessen der Vertragspartner, ob sie weitere Elemente berücksichtigen wollen oder nicht. Der Vermieter muss sich in diesem Zusammenhang bewusst sein, dass er den Einfluss solcher Faktoren nachweisen und dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die entsprechenden Nebenkostenbelege gewähren muss (Artikel 257b Absatz 2 OR).

7.6 Artikel 6c Absatz 6 VMWG

Viele der Massnahmen innerhalb eines ESC dürften sich in erster Linie auf den Betrieb und die Wartung von Anlagen sowie auf das Nutzerverhalten beschränken und keinen Anspruch auf Förderleistungen für energetische Verbesserungen begründen. Ein solcher ist aber möglich, denn grundsätzlich kann ein ESC verschiedene Massnahmen umfassen, so beispielsweise auch den Ersatz von Anlagen oder die Verbesserung der Gebäudehülle. Werden Förderbeiträge ausgerichtet, so verringern sich die von der Eigentümerschaft zu tragenden Kosten im entsprechenden Umfang.

Analog zur Bestimmung in Artikel 14 Absatz 3^{bis} VMWG, die für Mehrleistungen vorsieht, dass Förderbeiträge vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen sind, wird auch für das ESC festgelegt, dass dieser Vorteil weitergegeben werden muss. Im Unterschied zur Mietzinsanpassung ist es bei den ESC-Nebenkosten jedoch nicht möglich, die Förderbeiträge im Rahmen einer einmaligen Berechnung zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es zweckmässig, die Weitergabe zu staffeln, indem die Förderbeiträge für energetische Verbesserungen über die Dauer des Energiespar-Contractings gleichmässig von den Nebenkosten in Abzug zu bringen sind. Wird also beispielsweise ein Förderbeitrag von 20'000 Franken ausbezahlt und hat das ESC eine Laufzeit von acht Jahren, so reduzieren sich die ESC-Nebenkosten um 2'500 Franken pro Jahr. Ist die ESC-Laufzeit ausnahmsweise länger als 10 Jahre, so sind bei einem Förderbeitrag von 20'000 Franken pro Jahr 2000 Franken in Abzug zu bringen, sodass

mit Ablauf der 10-jährigen Maximaldauer der gesamte Subventionsbetrag weitergegeben worden ist.

8 Zahlenbeispiele Mietliegenschaft

8.1 Heizungsersatz

Für eine Mietliegenschaft mit beispielsweise zwanzig Wohnungen ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Verordnungsänderung das folgende mögliche Zahlenbeispiel:

Der Ersatz der bisherigen durch eine **neue Ölheizung** würde CHF 120'000 kosten. Der Mietzins bleibt unverändert, da der 1:1-Ersatz eine reine Unterhaltsleistung darstellt, deren Kosten bereits durch den bisher geschuldeten Mietzins abgedeckt sind. Die bisherigen Energiekosten betragen CHF 100'000 pro Jahr. Die neue, effizientere Ölheizung führt zu einer Senkung der Energiekosten um CHF 5'000 auf jährlich CHF 95'000.

Wird als Ersatz eine **Luftwärmepumpe** gewählt, so liegen die Anschaffungskosten bei CHF 220'000. Auch hier ist der Unterhaltsanteil von CHF 120'000 durch den bisherigen Mietzins abgedeckt. Dagegen kann die Differenz von CHF 100'000 als Mehrleistung auf den Mietzins überwält werden. Von diesem Betrag ist jedoch gemäss Artikel 14 Absatz³bis VMWG die für die energetische Verbesserung ausgerichtete Förderleistung von beispielsweise CHF 20'000 (die Höhe dieses Betrages hängt von den im jeweiligen Kanton geltenden Regelungen ab) abzuziehen. Der Betrag, der eine Mietzinsanpassung begründet, liegt somit bei CHF 80'000. Die Amortisation über 20 Jahre führt zu einem Jahresbetrag von CHF 4000. Hinzu kommen die Verzinsung (CHF 800) sowie die Unterhaltskosten (CHF 480). Der Mietzins erhöht sich somit insgesamt um CHF 5'280 pro Jahr. Dagegen sinken die Energiekosten um CHF 20'000 auf CHF 80'000 pro Jahr.

Wird die **Luftwärmepumpe im Rahmen eines ESC** installiert und wählt der Vermieter die Option, die ESC-Aufwendungen als Nebenkosten weiterzugeben, so bleibt der Mietzins unverändert. Bei einer Vertragsdauer von acht Jahren, dem Anschaffungspreis für die Luftwärmepumpe von CHF 220'000 und zusätzlichen ESC-Kosten von CHF 50'000 (z.B. Kapitalkosten, Verbrauchsmessung und Zusatzleistungen der ESCO) ergeben sich jährliche Aufwendungen von CHF 33'750.

Das Monitoring und die Wartung durch die ESCO führen zu einer zusätzlichen Einsparung von CHF 5'000, sodass jährlich noch Energiekosten von CHF 75'000 anfallen. Die Minderkosten im Vergleich zum bisherigen Bedarf belaufen sich auf CHF 25'000 pro Jahr. In diesem Umfang darf der Vermieter seine ESC-Aufwendungen als Nebenkosten weitergeben, wovon er jährlich CHF 2'500, also für jedes ESC-Jahr einen Achtel der erhaltenen Förderleistung von CHF 20'000, abziehen muss (Art. 6c Abs. 6 VMWG- Entwurf).

Während der ESC-Laufzeit von acht Jahren trägt der Vermieter die jährliche Differenz zwischen den jährlichen Aufwendungen (CHF 33'750) und der Energiekosteneinsparung (CHF 25'000), ausmachend CHF 8'750 oder für acht ESC-Jahre insgesamt CHF 70'000.

Für die drei oben beschriebenen Varianten und unter Berücksichtigung der Lebensdauer der neuen Heizungsanlage von 20 Jahren ergeben sich folgende Kosten und Einsparungen:

	Ölheizung	Luftwärmepumpe	Luftwärmepumpe mit ESC
Vermieter	120'000 ¹⁾	120'000 ²⁾	70'000 ³⁾
Mieterschaft	- 100'000 ⁴⁾	- 294'400 ⁵⁾	- 320'000 ⁶⁾

1) Die Kosten für den Heizungsersatz von CHF 120'000 müssen vom Vermieter getragen werden, da es sich um eine reine Unterhaltsleistung handelt.

2) Dieser Anteil von CHF 120'000 der Kosten für den Heizungsersatz von total CHF 220'000 stellt Unterhalt dar. Der Vermieter darf nur die Differenz von CHF 100'000 überwälzen (wobei die Förderleistung für die energetische Verbesserung zu berücksichtigen ist).

3) Zulasten des Vermieters geht ein Betrag von CHF 70'000 (acht Mal CHF 8750). Dies entspricht demjenigen Teil der ESC-Kosten (nach 8 Jahren: CHF 270'000), der die Energiekostensparnis (nach 8 Jahren: CHF 200'000) übersteigt.

4) Aufgrund der besseren Effizienz der neuen Ölheizung sparen die Mietparteien jährlich CHF 5'000, insgesamt CHF 100'000 in 20 Jahren.

5) Durch die jährliche Energiekosteneinsparung von CHF 20'000 ergibt sich nach 20 Jahren eine Einsparung von CHF 400'000. Auf der anderen Seite führt die Mietzinserbelastung von CHF 5'280 pro Jahr zu Mehrkosten von insgesamt CHF 105'600. Es verbleiben Einsparungen von CHF 294'400.

6) Die jährliche Energiekosteneinsparung von CHF 25'000 summiert sich über 20 Jahre zu einer Gesamtersparnis von CHF 500'000. Dazu kommen die Förderleistungen von CHF 20'000, die während der ESC-Vertragsdauer an die Mieterschaft fließen. Dagegen sind während acht Jahren ESC-Nebenkosten von CHF 25'000, insgesamt CHF 200'000 zu bezahlen. Es verbleiben Einsparungen von insgesamt CHF 320'000.

Das Zahlenbeispiel macht deutlich, dass die Variante 3 (Wärmepumpe mit ESC) für alle drei beteiligten Parteien Vorteile bringt: Der Eigentümer spart einen Teil der Investitionskosten für die neue Heizung, die in den Varianten 1 und 2 je CHF 120'000 betragen würde. Die ESCO erhält für die von ihr und allenfalls beigezogenen Dritten erbrachten Dienstleistungen sowie für die Finanzierung eine Gegenleistung von CHF 50'000. Und die Mieterschaft ist um CHF 25'600 bessergestellt als bei der Variante 2 (Wärmepumpe ohne ESC).

Entscheidend für die Mieterschaft ist jedoch insbesondere die Differenz zu Variante 1 (Ölheizung) im Betrag von CHF 220'000. Eine Besserstellung in solchem Umfang ist nur möglich, wenn sich der Eigentümer für eine Wärmepumpe entscheidet. Die Variante 2 (Wärmepumpe ohne ESC) ist für den Vermieter jedoch nicht besonders interessant, da seine Kosten gleich hoch sind wie bei Variante 1, die zusätzlichen Energiekosteneinsparungen nur der Mieterschaft zugutekommen und er trotzdem ein zusätzliches Leerstands- und Anfechtungsrisiko hat, wenn er den wertvermehrenden Anteil der Investition mittels Mietzinserhöhung überwälzen will. Dagegen hat er mit der Variante 3 (Wärmepumpe mit ESC) den Anreiz der Kosteneinsparung und der sichergestellten Finanzierung. Deshalb ist die vorgeschlagene Regelung für die Mieterschaft auch dann interessant, wenn bei einem anderen Zahlenbeispiel die Variante 3 für sie weniger günstig ausfallen würde als die Variante 2: Ihr wirtschaftliches Hauptinteresse liegt darin, dass überhaupt eine Wärmepumpe installiert wird. Geschieht dies im Rahmen eines ESC, profitieren die Mietparteien von der Begrenzung der ESC-Nebenkosten auf die Energiekostensparnis sowie von der für ESC-Nebenkosten geltenden Höchstdauer von zehn Jahren.

Werden die im ESC vereinbarten Energiesparziele verfehlt, so schmälert dies den Ertrag der ESCO im Umfang eines von ihr zu tragenden Malus. Wurde ein solcher vereinbart, so kann der Vermieter damit die Einbusse bei den Nebenkosteneinnahmen kompensieren, die sich aufgrund der geringeren Energiekosteneinsparnis ergibt. Die Mieterschaft hat während der ESC-Geltungsdauer keine Mehrkosten, da sich die ESC-Nebenkosten auf die erzielte Ersparnis von Energiekosten beschränken (Art. 6c Abs. 4 VMWG- Entwurf). Jedoch ist ihr Vorteil in Form von Energiekosteneinsparung nach Ablauf des ESC geringer.

Werden die Energiesparziele übertroffen, so profitiert die ESCO in Abhängigkeit der vereinbarten Bonusverteilung. Je nach Verhältnis zwischen Energiekosteneinsparung und ESC-Kosten sowie Inhalt der getroffenen Vereinbarungen können auch der Eigentümer und die Mieterschaft einen Vorteil haben. Spätestens nach Ablauf des ESC profitiert die Mieterschaft uneingeschränkt von den höheren Einsparungen.

8.2 Betriebsoptimierung

Neben grösseren Investitionen in energetische Verbesserungen können bereits kleinere und kostengünstigere Massnahmen wie Betriebsoptimierungen zu signifikanten Energiekosteneinsparungen führen. Bereits durchgeführte Projekte zeigen, dass beispielsweise in einer Überbauung mit über 100 Wohnungen die Energiekosten durch Massnahmen wie die Optimierung der Heizungsanlage sowie die Anpassung der Betriebszeiten der Lüftungsanlage von 210'000 CHF pro Jahr um durchschnittlich 28'000 CHF auf 182'000 CHF pro Jahr gesenkt werden können, was einer Reduktion des Energieverbrauchs von 13.7 % entspricht. Geht man von einem dreijährigen ESC-Vertrag aus, bei welchem die ESCO für die Finanzierung und Durchführung der Massnahmen insgesamt 63'000 CHF (21'000 CHF pro Jahr) verlangt, profitieren die Mieter während der dreijährigen Vertragslaufzeit von einer jährlichen Nebenkostenreduktion von 7'000 CHF (= 28'000 CHF - 21'000 CHF) und danach von den vollen 28'000 CHF Einsparungen über die Lebensdauer der Massnahmen.

Beim oben beschriebenen Beispiel und unter Berücksichtigung einer für Betriebsoptimierungen üblicher Lebensdauer der Einsparmassnahmen von 10 Jahren ergeben sich folgende Kosten und Einsparungen:

		Status quo	Betriebsoptimierung	Betriebsoptimierung mit ESC
Vermieter	Kosten	0 ¹⁾	55'000 ²⁾	0 ³⁾
Mieterschaft	Kosten	2'100'000 ⁴⁾	1'820'000 ⁵⁾	1'883'000 ⁶⁾
	Einsparungen	0	-280'000	-217'000

- 1) Der Vermieter trägt die Energiekosten nicht selber, sondern kann alles auf den Mieter überwälzen.
- 2) Annahme, dass über die normale Wartung hinausgehende Betriebsoptimierungsmassnahmen ohne ESC Kosten von 55'000 CHF verursachen (Pay-back-Zeit von unter zwei Jahren), die nicht überwälzbar sind.
- 3) Kosten werden von der ESCO vorfinanziert und über die Nebenkosten auf die Mieter überwälzt.
- 4) Die Mieter tragen die vollen Energiekosten von 210'000 CHF pro Jahr über 10 Jahre.

- 5) Die Mieter profitieren von 28'000 CHF Einsparungen pro Jahr über 10 Jahre gegenüber dem Status Quo.
- 6) Die Mieter tragen die gesamten ESC-Kosten, womit sich ihre Nebenkosten während der ersten drei Jahre nur um 7'000 CHF statt 28'000 CHF pro Jahr reduzieren und profitieren danach für die restlichen Jahre von den vollen Energiekosteneinsparungen in der Höhe von durchschnittlich 28'000 CHF.

In diesem Beispiel profitiert der Mieter bei einem ESC zwar von weniger Einsparungen, als wenn die Betriebsoptimierungen ohne ESC durchgeführt worden wären. Jedoch sind auch hier die Einsparungen gegenüber dem Status quo von 217'000 CHF (= 2.1 Mio. CHF minus 1.883 Mio. CHF) ausschlaggebend, da der Vermieter keinen Anreiz hat die Betriebsoptimierungen ohne ESC durchzuführen, da er die vollen Kosten von 55'000 CHF tragen müsste, ohne einen Nutzen daraus ziehen zu können.

8.3 Geschäftsräume

Die Zahlenbeispiele zum Mietwohnungsbereich unter Ziffer 8.1 und Ziffer 8.2 zeigen, dass alle drei beteiligten Parteien von einer möglichst grossen Energiekosteneinsparung profitieren können, was das Zusammenwirken im Hinblick auf das Erreichen oder gar Übertreffen des vereinbarten Ziels begünstigt. Aufgrund des bei Geschäftsbauten wie beispielsweise Einkaufszentren tendenziell hohen Energiebedarfs, sowie oft grösseren Optimierungsmöglichkeiten bei Heizung, Lüftung und Kühlung ist das Einsparpotenzial in diesem Bereich noch grösser, weshalb ESC-Lösungen für solche Liegenschaften tendenziell lukrativer sind. Entsprechend gross ist das Potenzial der vorgeschlagenen VMWG-Anpassung für die Parteien von Geschäftsmietverträgen.

9 Textentwurf zu Art. 6c VMWG (neu)

Art. 6c Energiespar-Contracting

¹ Ein Energiespar-Contracting liegt vor, wenn ein Dienstleister sich gegen Vergütung verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete Energiesparmassnahmen zu senken.

² Als Energiesparmassnahmen nach Absatz 1 gelten insbesondere:

- a. die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage und der Gebäudeautomation;
- b. die Instruktion und Beratung der Bewohnerschaft;
- b. der Ersatz von Anlagen, Installationen und Leuchtmitteln;
- c. die Verbesserung der Gebäudehülle.

³ Der Vermieter kann die im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten während höchstens 10 Jahren als Nebenkosten in Rechnung stellen.

⁴ Der jährlich in Rechnung gestellte Betrag darf nicht höher sein als die Energiekosten, die der Mieter mit dem Energiespar-Contracting während dieses Abrechnungszeitraums einspart.

⁵ Bei der Berechnung der Einsparung sind Witterungseinflüsse zu berücksichtigen.

⁶ Förderbeiträge für energetische Verbesserungen sind im Umfang des Anteils, der bei gleichmässiger Verteilung über die Dauer des Energiespar-Contractings auf ein Jahr entfällt, vom Betrag gemäss Absatz 4 in Abzug zu bringen.