

Warum Energiesparcontracting bei vermieteten Immobilien stockt

Einsichten aus 35 Interviews mit institutionellen Eigentümern – Eine umfassende Analyse der Herausforderungen und Chancen für nachhaltiges Energiemanagement im Schweizer Immobilienmarkt



Agenda

01

Einordnung

Weshalb Energiesparcontracting für Thervia wichtig ist

03

Kernfragen

Interviewfragen mit Bezug zu Contracting und Energiesparcontracting

05

Praxiserfahrung

Feedback zur Formularnutzung – theoretisch und praktisch

02

Methodik

Interviewstruktur und Teilnehmerprofil

04

Rechtlicher Rahmen

Vorstellung und rechtliche Einordnung Art. 6c VMWG

06

Lösung

Vorschlag zur Vereinfachung der Implementierung

Heizungersatz ist teurer als notwendig!

Beispiel Zürich (Rotachquartier): Ersatzinvestition durch Luft-Wasser Wärmepumpe

Planungsmöglichkeiten

Leistungsmessung nach Betriebsoptimierung

1'250'000

Leistungsmessung

1'500'000

Vollaststunden-Planung (Standard)

2'660'000

Installierte Leistung der bestehenden Heizung

3'800'000

Investitionskosten Heizungersatz

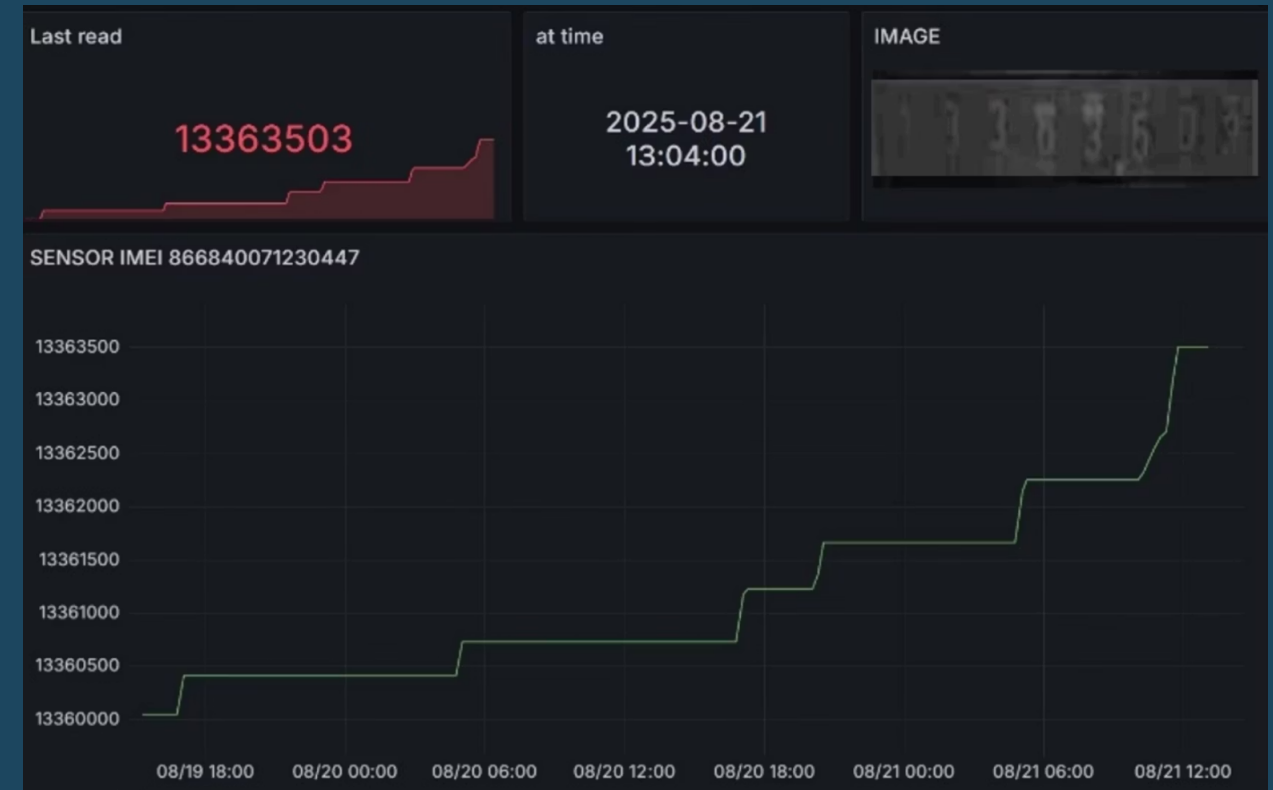
Thervia-Methode

Quelle: Bundesamt für Energie (BFE). (2024). Vorgezogener Heizgruppenersatz: Effizienzpotenziale erschliessen.

Messlösung: Thervia



IoT-Kamera montiert vor dem Gaszähler



Zählerstand-Entwicklung inkl. Kontrollfoto

Interviewstruktur

Methodik

49 Personen eingeladen, **35 Interviews** durchgeführt, durchschnittliche Dauer: 60 Minuten

Durchführung via Microsoft Teams mit professioneller Transkription und systematischer Analyse mittels NotebookLM und ChatGPT für objektive Erkenntnisgewinnung

Rollen der Interviewteilnehmenden

- **Portfolio Managers:** 13 Personen
- **Asset Manager:** 10 Personen
- **Sustainability Managers:** 7 Personen
- **Construction Managers:** 4 Personen
- **Private Owner:** 1 Person

Marktabdeckung

7'811 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von **CHF 167 Mrd.** Assets under Management

28 Millionen m² Energiebezugsfläche mit einem jährlichen Energieverbrauch von **2,7 TWh**



Haben Sie schon Erfahrungen mit Contracting gemacht?

Die Bewertung von Contracting ist stark gespalten, tendiert aber bei kapitalstarken institutionellen Eigentümern **überwiegend ins Negative oder Neutrale**. Die Analyse zeigt differenzierte Muster:



Eher negative Bewertungen dominieren

- Hohe Kosten und Intransparenz
- Schwierige Ausstiegsmöglichkeiten
- Preisrisiken
- Belastung für Eigentümer und Mieter
- Abhängigkeit



Neutrale Einschätzungen konditionsabhängig



Positive Stimmen bleiben Ausnahme

- Lösung bei Kapitalmangel
- Operative Entlastung

Kennen Sie Energiesparcontracting?

Die Bekanntheit von Energiesparcontracting (ESC) unter institutionellen Immobilieneigentümern ist **sehr unterschiedlich ausgeprägt**. Die Interviews zeigen ein heterogenes Bild zwischen Vertrautheit und völliger Unkenntnis:



Bekannt oder bereits geprüft

Einige Investoren sind mit dem ESC-Konzept vertraut, kennen die rechtlichen Grundlagen oder das Einsparprinzip. Mehrere haben das Modell bereits geprüft, jedoch in der Regel **noch nicht umgesetzt**.



Unbekannt oder keine Umsetzung

Ein großer Teil der Befragten kannte ESC **nicht** oder hörte erstmals davon. Auch bei Unternehmen mit energetischem Fokus existiert häufig **keine praktische Erfahrung** mit diesem Modell.



Einschätzung nach Erklärung

Wenn das Modell erläutert wurde, erkannten die Befragten den zentralen Vorteil klar:
Energieeinsparungen ohne Mehrkosten für Mieter und ohne Investition des Eigentümers.
ESC erscheint dadurch für viele potenziell attraktiv.

Die geringe Bekanntheit und fehlende Umsetzungserfahrung zeigen erhebliches Potenzial für Aufklärung und Marktentwicklung. Das Grundprinzip überzeugt nach Erklärung – die praktische Implementierung bleibt jedoch eine Herausforderung.

Artikel 6c VMWG

Rechtliche Grundlage für Energiespar-Contracting

1

Definition

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

2

Massnahmen

Als Energiesparmassnahmen gelten insbesondere:

- Optimierung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Gebäudeautomation
- Instruktion und Beratung der Bewohnerschaft
- Ersatz von Anlagen, Installationen und Leuchtmitteln
- Verbesserung der Gebäudehülle

3

Kostenverrechnung

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

4

Kostenlimit

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

Witterungskorrektur

Bei der Berechnung der Einsparung sind **Witterungseinflüsse zu berücksichtigen**, um faire und objektive Vergleichswerte zu gewährleisten.

6

Förderbeiträge

Förderbeiträge für energetische Verbesserungen sind anteilig vom jährlichen Betrag in Abzug zu bringen – verteilt über die Dauer des Energiespar-Contractings.

Rechtliche Einordnung Art. 6c VMWG

Zur praktischen Anwendung von Artikel 6c VMWG liegen zwei unabhängige Rechtsgutachten vor, die zu **unterschiedlichen Schlussfolgerungen** bezüglich der Formularpflicht bei bestehenden Mietverträgen gelangen:

Romero Ziegler


Bei bestehenden Mietverträgen wird das amtliche kantonale Formular **empfohlen**, jedoch **nicht als zwingend** erforderlich erachtet.

Die Rechtsmeinung argumentiert mit der besonderen Natur von Energiesparcontracting und dem integrierten Mieterschutz durch die Kostendeckelung in Absatz 4.

Rohrer Müller Partner

Bei bestehenden Mietverträgen ist das amtliche kantonale Formular **notwendig**, um die neue Nebenkostenposition rechtssicher einzuführen.

Diese Auffassung betont die formellen Anforderungen des Mietrechts bei Anpassungen bestehender Verträge und die Notwendigkeit transparenter Mieterinformation.

 **Konsequenz:** Die divergierenden Rechtsmeinungen führen zu erheblicher Unsicherheit bei Immobilieneigentümern und hemmen die praktische Umsetzung von Energiesparcontracting-Projekten. Eine klare Rechtsgrundlage ist dringend erforderlich.

Würden Sie das kantonale Formular nutzen?

Die Frage nach der Nutzung des amtlichen Formulars zur Einführung von Contracting oder Energiesparcontracting als Nebenkostenposition zeigt ein **gespaltenes Bild** mit erheblichen Unterschieden zwischen den beiden Modellen:

Contracting (Anlagen- oder Wärmecontracting)

Die Nutzung des Formulars wird von den meisten als **notwendig oder verpflichtend** angesehen, da neue Kostenpositionen eingeführt werden. Trotz Nutzung herrscht oft geringe Akzeptanz; manche Eigentümer verzichten in der Praxis darauf, beispielsweise bei Umstellung auf Fernwärme.

Allgemeine Bewertung

Das Formular wird durchgängig als **notwendiges Übel** und primär als Mittel zur formellen Transparenz betrachtet. Hauptzweck aus Sicht der Eigentümer: **Anfechtungen und Einsprachen vermeiden**, sowie die formell korrekte Einführung neuer Nebenkostenpositionen sicherstellen.

1

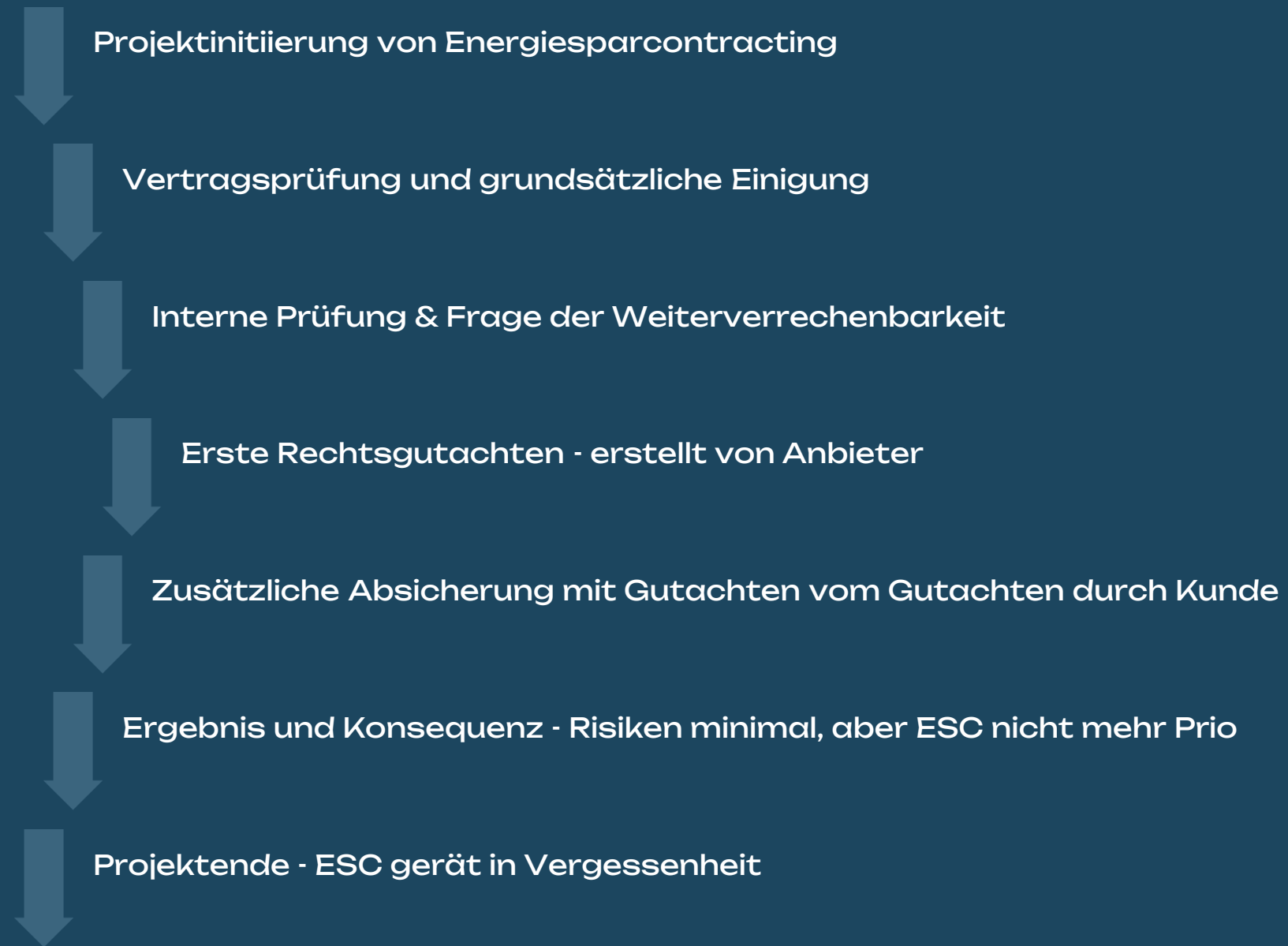
2

Energiesparcontracting (ESC)

Die Rechtsauffassung ist **uneinheitlich** – es besteht erhebliche Unsicherheit, ob das Formular tatsächlich erforderlich ist. Einige Eigentümer verzichten bewusst auf das Formular, da der administrative Aufwand hoch ist und ESC per Definition keine Mehrkosten für Mieter verursacht. Andere machen zwar Energiesparcontracting, finanzieren dieses aufgrund der Rechtsunsicherheit selbst.

3

Beispiel aus der Praxis: Generali Fortuna Investment



❏ **Lerneffekt:** Selbst bei grundsätzlichem Interesse und positiver Bewertung scheitern ESC-Projekte in der Praxis an rechtlicher Unsicherheit und dem daraus resultierenden administrativen Aufwand. Die Opportunitätskosten werden zu hoch.

Beispiel aus der Praxis: PK Graubünden

„Wir haben uns intensiv mit Energiesparcontracting beschäftigt. Grundsätzlich fänden wir es attraktiv, jedoch ist die Nutzung des kantonalen amtlichen Formulars dafür sehr langwierig.“

Zeitliches Problem

Der nächste mögliche Termin für die formelle Mietvertragsanpassung wäre erst **Ende März 2026** – eine inakzeptable Verzögerung.


Rechtliches Risiko

Zusätzlich besteht bei Nutzung des amtlichen Formulars ein **ausserordentliches Kündigungsrecht** für die Mieter, was zusätzliche Unsicherheit schafft.

Praktische Konsequenz

Aus diesen Gründen verzichtet PK Graubünden nun **vorerst auf eine weitere Betriebsoptimierung** in der angedachten Liegenschaft.

Ken Koch, PK Graubünden

 **Kritische Erkenntnis:** Die formellen Anforderungen verhindern die Umsetzung ökologisch und ökonomisch sinnvoller Projekte. Die administrative Hürde führt zum Verzicht auf Energieeffizienz – ein klimapolitisch kontraproduktives Ergebnis.

Vorschlag: Rechtssicherheit durch Merkblatt schaffen



Zielsetzung

Entwicklung eines **Merkblatts zu Art. 6c VMWG** mit **normativem Rechtscharakter**, das eindeutig klarstellt, dass eine Formularpflicht bei Energiesparcontracting **nicht erforderlich** ist. Der Verband swissesco wäre für diese Entwicklung prädestiniert.



Rechtliche Begründung

Mit dem **Absatz 4 im Artikel 6c** ist bereits ein wirksamer Mieterschutz implementiert:

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

Diese Regelung garantiert, dass Mieter **niemals Mehrkosten** tragen – das Formular wird dadurch überflüssig.



Erwartete Wirkung

Ein Merkblatt mit Rechtssicherheit würde die administrative Hürde beseitigen und die breite Implementierung von Energiesparcontracting ermöglichen – zum Nutzen von Eigentümern, Mietern und Klimaschutz.

Die 35 Interviews zeigen deutlich: Die **Nachfrage besteht**, nur die **rechtliche Unsicherheit blockiert die Umsetzung**.