

# Energiespar- Contracting für Mietliegen- schaften



Garantiert Energie und Kosten sparen



# Vorwort

Mehr Energieeffizienz dank Energiespar-Contracting. Energiedienstleistungsunternehmen, so genannte ESCOs führen Energieeffizienz-Massnahmen durch und erhalten dafür einen Teil der eingesparten Kosten vergütet. Die ESCO übernimmt in der Zusammenarbeit mit dem Gebäudeeigentümer in der Regel die Anfangsinvestitionen oder garantiert vertraglich, dass Energie eingespart wird.

Auch in der Schweiz hat das Energiespar-Contracting Fuss gefasst. Das Bundesamt für Energie BFE, das Bundesamt für Wohnungswesen BWO und der Verband swissesco begrüßen diesen freiwilligen und marktwirtschaftlichen Ansatz. Diese Broschüre lädt Eigentümer und Verwaltungen von Mietliegenschaften dazu ein, Energiespar-Contracting bei anstehenden Investitionen in Energieeffizienz als Option zu prüfen.

## Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 Was ist Energiespar-Contracting?
- 5 Wie funktioniert Energiespar-Contracting?
- 8 Warum Energiespar-Contracting?
- 10 Warum Energiespar-Contracting in Mietliegenschaften?
- 14 Rechenbeispiel Heizungsersatz
- 16 Rechenbeispiel Betriebsoptimierung
- 17 Wie gehen Sie vor?
- 18 Der Verband swissesco
- 20 Häufige Fragen zu Energiespar-Contracting



*Previdoli*  
Pascal Previdoli,  
Stv. Direktor Bundes-  
amt für Energie



*Klinke*  
Sandra Klinke,  
Präsidentin swissesco



*M. Tschirren*  
Martin Tschirren,  
Direktor Bundesamt  
für Wohnungswesen

# Was ist Energiespar-Contracting?

## Energiespar-Contracting ...



- ist eine clevere Form der Zusammenarbeit zwischen einem Liegenschaftseigentümer, einem Energiedienstleistungsunternehmen (eine sogenannte Energy Service Company oder kurz ESCO) und allenfalls einem Finanzierungspartner.



- hilft dabei, eine energetische Sanierung sinnvoll, unkompliziert und ohne eigenes Kapital umzusetzen. Die Finanzierung erfolgt über die eingesparten Energiekosten.



- kann in Mietliegenschaften während 10 Jahren über die Nebenkosten finanziert werden. Dies erlaubt seit 2020 der Artikel 6c der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).



- garantiert die Einsparung einer vertraglich vereinbarten Menge an Energie und Kosten. Die Einsparung wird mit einer zuvor festgelegten Methode gemessen und verifiziert.



- kann von der Betriebsoptimierung, über die Lüftung bis zur kompletten Sanierung der Gebäudetechnik führen.



- erlaubt das Umgehen des berühmten Mieter-Vermieter-Dilemmas. An den Kosten energetischer Sanierungen beteiligen sich Mieter und Vermieter – ohne dass eine Mietzinserhöhung notwendig ist.

# Wie funktioniert Energiespar-Contracting?

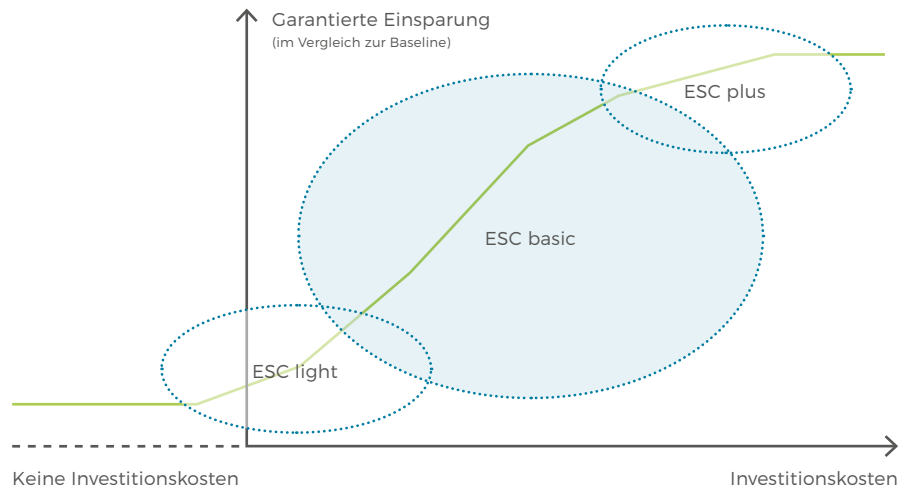
## Grundprinzip

Sie schliessen mit einem Energiedienstleistungsunternehmen (ESCO) einen Einspargarantievertrag ab. Die ESCO setzt in Ihrer Einrichtung und Ihren Anlagen wirtschaftliche Energieeffizienz-Massnahmen um. Die Anlagen bleiben dabei in der Regel in Ihrem Eigentum. Die ESCO verpflichtet sich, eine bestimmte Einsparung zu erzielen. Im Gegenzug entschädigen Sie die ESCO auf Basis der effektiv dank Energiespar-Contracting erzielten Kosteneinsparungen. Die Kosten für dieses Energiespar-Contracting können Sie während 10 Jahren als Teil der Nebenkosten der Mieterschaft weiterverrechnen. Dabei dürfen die Nebenkosten nicht höher sein, als sie ohne die Massnahmen gewesen wären.

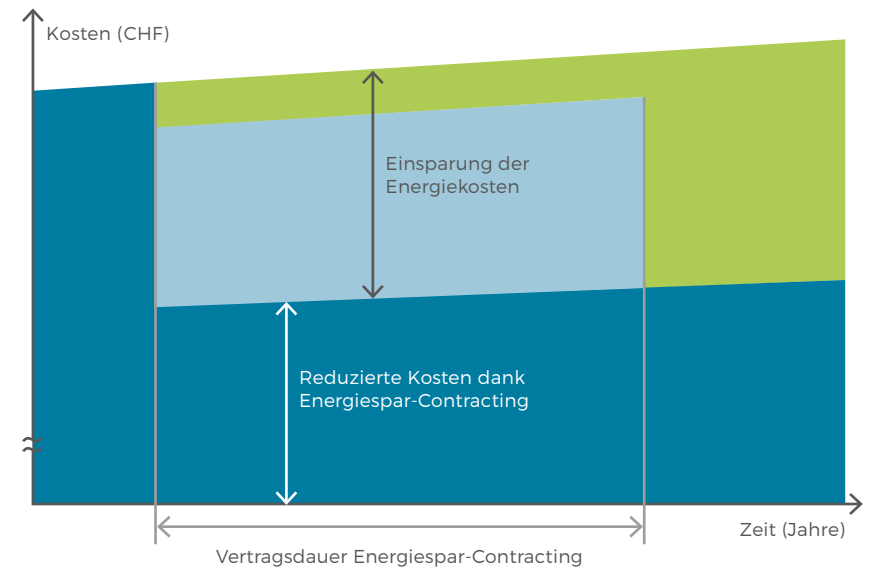
Die Massnahmen können zum Beispiel Optimierungs-, Unterhalts- und/oder Modernisierungsmassnahmen an Lüftungs-, Heizungs-, Kühlungs- und Klimaanlageanlagen sowie an Beleuchtungs-, Beschattungs- und Wasserversorgungsanlagen sein. Die ESCO übernimmt in der Regel die Anfangsinvestitionen und/oder eine Garantie für die Einsparungen an Energiekosten und/oder CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Wie funktioniert Energiespar-Contracting?

Energiespar-Contracting funktioniert bei reinen Betriebsoptimierungen («ESC light») ohne Investitionen. Üblicherweise nimmt eine ESCO eine Gesamtbetrachtung vor und ersetzt Anlagen der Gebäudetechnik («ESC basic»). Denkbar ist zudem eine Vollversion mit Gebäudehüllensanierung. Hier ist aber eine finanzielle Beteiligung des Gebäudeeigentümers unabdingbar, weil solche Massnahmen kaum nur über die Einsparungen zu finanzieren sind.



Quelle: EnPC intrans

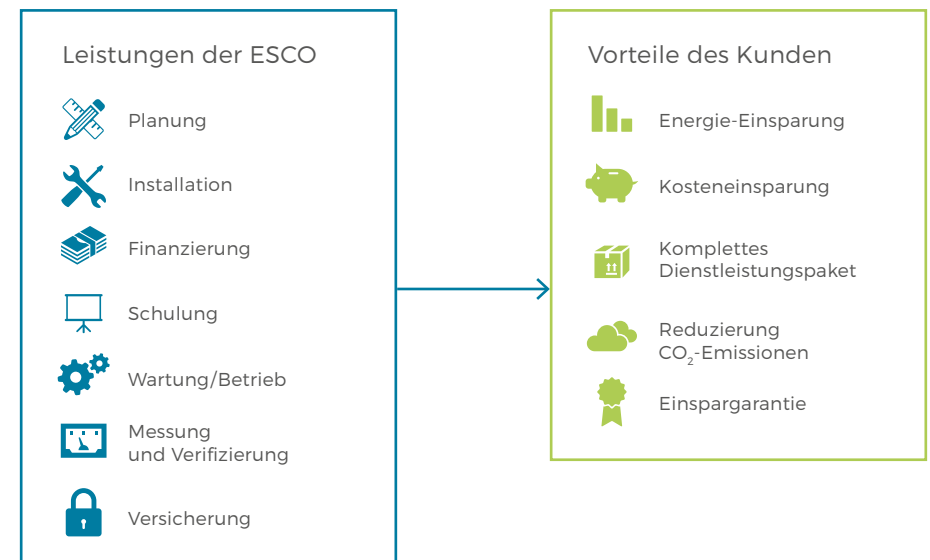


- Energierrechnung
- Einsparung der Energiekosten: Anteil Kunde
- Einsparung der Energiekosten: Anteil ESCO

# Warum Energiespar-Contracting?

- Sie investieren in sinnvolle Energieeffizienzmassnahmen und verzichten auf unnötig hohe Energierechnungen. Auch eine Betriebsoptimierung liefert beachtliche Resultate. Ein Einsparcontracting finanziert sich direkt auf Basis der erzielten Einsparungen und garantiert diese.
- Sie müssen die Energieeffizienzmassnahmen nicht selber finanzieren. Dies schafft finanziellen Spielraum für andere Vorhaben.
- Sie können dank dem Artikel 6c der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) das Energiespar-Contracting während 10 Jahren über die Nebenkosten der Mieterschaft weiterverrechnen.
- Sie senken den Energieverbrauch, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Kosten Ihrer Liegenschaft: Der Komfort bleibt nicht auf der Strecke. Meistens steigt dieser für Bewohner oder Arbeitnehmer.
- Sie haben die Gewissheit, dass die Einsparungen tatsächlich in der vertraglich vereinbarten Höhe ausfallen. Dafür sorgt die ESCO mit ihrem Monitoring aus Eigeninteresse, häufig mit einer expliziten Einspargarantie. Sie bezahlen die ESCO je nach Vertragsmodell nur dann, wenn auch wirklich finanzielle bzw. energetische Einsparungen erzielt werden.

- Sie übertragen wesentliche Risiken an die ESCO und profitieren von spezialisiertem Know-how und professionellem Energiemanagement.
- Sie behalten die Kontrolle: Sie bestimmen in Absprache mit der ESCO die Parameter der Anlage.
- Ihr technisches Personal bleibt unverzichtbar. Dabei gelten stets die zuvor festgelegten Bedingungen für den Betrieb.
- Sie bleiben Eigentümer der Anlagen.



# Warum Energiespar-Contracting in Mietliegenschaften?

Seit Juni 2020 gilt Artikel 6c der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), der Energiespar-Contracting in Mietliegenschaften begünstigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann die Vermieterschaft nämlich die Kosten des Energiespar-Contracting an die Mieterschaft weitergeben – über die Nebenkosten.

Artikel 6c VMWG ist insbesondere für wirtschaftliche Massnahmen mit einer Payback-Zeit von maximal 10 Jahren geeignet, auf die bisher häufig verzichtet wurde, weil nur die Mieterschaft von den Einsparungen profitiert und die Kosten nicht oder nur ungenügend auf den Mietzins überwälzt werden können (Vermieter-Mieter-Dilemma).

Im Wesentlichen gibt es dabei zwei Einschränkungen zu berücksichtigen: Zum einen ist die Verrechnung über die Nebenkosten nur während maximal 10 Jahren möglich. Zum anderen dürfen die Nebenkosten nach der Umsetzung nicht höher sein als sie ohne die Massnahmen gewesen wären. Das heisst, die Nebenkosten bleiben für die Mieterschaft maximal gleich wie ohne Energiespar-Contracting. Ohne diese Änderung der VMWG müsste der Vermieter den Mietzins erhöhen, um ESC-Kosten weitergeben zu können.

Im Normalfall kommt das Investitionskapital von der ESCO. Die ESCO verrechnet ihre Dienstleistung einmal pro Jahr dem Auftraggeber. Und dieser kann dann diese Kosten über die Nebenkosten weiterverrechnen. Eine Investition durch den Eigentümer selbst im Rahmen eines Energiespar-Contractings ist ebenfalls möglich. Aber es dürfen nur die jeweils in einer Abrechnungsperiode (beispielsweise ein Jahr) angefallenen Kosten über die Nebenkosten abgerechnet werden. Fallen die Investitionen des Besitzers in nur einer Abrechnungsperiode an, so ist

## 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 Klimaanlageanlagen und der Gebäudeautomation;
  - b. die Instruktion und die Beratung der Bewohnerschaft;
  - c. der Ersatz von Anlagen, Installationen und Leuchtmitteln;
  - d. 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 nach Absatz 4 in Abzug zu bringen.

## Warum Energiespar-Contracting in Mietliegenschaften?

eine Staffelung über mehrere Jahre nicht möglich. Allenfalls könnte die Umsetzung der Massnahmen oder die Fälligkeit von Teilzahlungen auch gestaffelt werden. Aber in jedem Fall ist ein Modell «Finanzierung durch die ESCO» sinnvoller (siehe auch Leitfaden Energiespar-Contracting auf [swissesco.ch](http://swissesco.ch)).

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.



## Rechenbeispiel Heizungsersatz (gemäss Erläuterungen des Bundes zur VMWG-Revision)

In einem Mehrfamilienhaus steht ein Heizungsersatz einer Ölheizung an, die das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat. Der 1:1 Heizungsersatz kostet 120'000 CHF und wurde über die Jahre als Amortisation mit dem Mietzins schon angespart. Dank einer neuen Ölheizung würden die Energiekosten von 100'000 CHF pro Jahr auf 95'000 CHF pro Jahr sinken.

Nun soll aber eine Umstellung auf eine Wärmepumpe erfolgen, die in der Anschaffung 220'000 CHF kostet. Der Vermieter profitiert zudem von einem Förderbeitrag von 20'000 CHF. Somit kann er 80'000 CHF sowie jährliche Kapitalkosten (750 CHF) und Unterhaltskosten (475 CHF) für eine Anpassung des Mietzinses geltend machen. Über eine Laufzeit von 20 Jahren steigt der jährliche Mietzins um 5225 CHF pro Jahr. Die Energiekosten sinken dagegen um 20'000 CHF pro Jahr. Die Mieterschaft spart 295'500 CHF über 20 Jahre.

Im Beispiel gehen wir nun von einem ESC über 8 Jahre aus. Für die Leistungen der ESCO werden zusätzlich 50'000 CHF über 8 Jahre in Rechnung gestellt (Kapitalkosten, Monitoring, Zusatzleistungen). Die Wärmepumpe kostet weiterhin 220'000 CHF, woraus sich Totalkosten von 33'750 CHF pro Jahr ergeben. Dank besserem Monitoring betragen die Energiekosten nochmals 5000 CHF weniger pro Jahr. Jährlich spart man also 25'000 CHF. Der Vermieter kann nun 22'500 CHF pro Jahr

(25'000 CHF minus 2500 CHF pro Jahr für die Förderung) über die Nebenkosten an die Vermieter weiterverrechnen. Nach 8 Jahren sinken die Nebenkosten. Der Vermieter bezahlt während der ESC-Dauer nur die Differenz von 33'750 CHF minus 25'000 CHF, also 8750 Franken pro Jahr, oder über 8 Jahre betrachtet 70'000 CHF.

	Ölheizung	Luftwärmepumpe <sup>1</sup>	Luftwärmepumpe mit ESC	
Total Kosten für den Vermieter für 20 Jahre	-120'000	-200'000	-70'000	
Kosten ESCO während 8 Jahren	0	0	-180'000	
Jährliche Kosten Mieterschaft			8 erste Jahre	9. bis 20. Jahr
Mietzinserhöhung	0	-5'225	0	0
Kosten ESC	0	0	-22'500	0
Energieeinsparung	5'000	20'000	25'000	25'000
Total jährliche Einsparung	5'000	14'775	2'500	25'000
Total Einsparung für Mieterschaft während 20 Jahren	100'000	295'500	320'000	

<sup>1</sup>20'000 CHF Förderleistungen abgezogen (=2500 CHF pro Jahr)



## Rechenbeispiel Betriebsoptimierung

Auch bei einer Betriebsoptimierung, also bei einem Projekt ohne Investitionen, funktioniert das Energiespar-Contracting. Das Beispiel basiert auf einem Einkaufszentrum mit 20 Geschäften. Eines davon ist ein Grossverteiler. Die gesamten Energiekosten pro Jahr belaufen sich auf 210'000 CHF. Die Betriebsoptimierung führt zu einer Einsparung von 28'000 CHF pro Jahr. Ohne ESC kostet die Betriebsoptimierung 55'000 CHF. Mit ESC über 3 Jahre belaufen sich die Kosten der ESCO für die Betriebsoptimierung auf 63'000 CHF, also auf 21'000 CHF pro Jahr. Über 10 Jahre betrachtet, mit oder ohne ESC, belaufen sich die reduzierten Energiekosten auf 280'000 CHF. Die Gesamtkosten für ein ESC belaufen sich auf 63'000 CHF. Der Rest geht von Anfang an zu Gunsten der Mieterschaft über eine Reduktion der Nebenkosten. Das Energiespar-Contracting hinterlässt also nur Gewinner: Die Einsparungen werden zwischen Mieter und ESCO geteilt, wobei die ESCO die Betriebsoptimierung finanziert. Der Vermieter übernimmt keine Kosten.

Weitere Beispiele aus dem In- und Ausland: [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch)

		Status quo	Betriebs-optimierung	Betriebsoptimierung mit ESC
Vermieter	Kosten <sup>1</sup>	0	55'000	0
Mieterschaft	Kosten <sup>1</sup>	2100'000	1'820'000	1'883'000
	Einsparungen <sup>1</sup>	0	-280'000	-217'000

<sup>1</sup> während 10 Jahren

## Wie gehen Sie vor?

Wenn Sie eine energetische Sanierung planen und dafür Experten und/oder schlaue Finanzierung brauchen ...

- klären Sie ab, für welche Gebäude und Anlagen ein Energiespar-Contracting evaluiert werden soll. Und klären Sie mit Ihrer Rechtsabteilung, ob die Anwendung von Artikel 6c VMWG für Sie Sinn macht.
- prüfen Sie mit einer Vorstudie, ob ein Energiespar-Contracting für die fraglichen Gebäude und Anlagen sinnvoll und machbar ist. Dafür werden u.a. die spezifischen Energieverbrauchswerte ermittelt und die Energiesparpotenziale grob abgeschätzt. Wenn Sie in Ihrer Organisation nicht über die erforderliche Erfahrung verfügen, ziehen Sie einen spezialisierten Energieberater bei.
- legen Sie die Vertragsdauer und die Eckwerte zur Finanzierung fest. Danach holen Sie Offerten verschiedener ESCOs ein und wählen den geeigneten Anbieter aus. Auch bei diesen Schritten können Sie bei Bedarf einen Berater beiziehen.

Detaillierte Informationen zum Vorgehen finden Sie im Leitfaden «Energiespar-Contracting». Der Leitfaden sowie eine Liste von Beratern und ESCOs ist zugänglich auf [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch).



# Der Verband swissesco

swissesco ist der Schweizer Verband für Energiespar-Contracting. swissesco vereint, ESCOs, Bauherrenberater, Finanzinstitutionen, Forschungseinrichtungen sowie Kundinnen und Kunden. swissesco ist selbst keine ESCO, sondern vernetzt seit 2015 jene Akteure, die Projekte entwickeln und umsetzen. Der Verband ist nicht politisch orientiert und nicht gewinnorientiert. Seine Aktivitäten werden durch Mitgliederbeiträge und Zuwendungen von öffentlichen und privaten Einrichtungen finanziert. Zu den wichtigsten Aktivitäten von swissesco gehören:

- Schaffen von Grundlagen wie Leitfäden und Musterverträgen
- Durchführung von Weiterbildungskursen
- Organisation von Netzwerkveranstaltungen
- Motivation von neuen Kunden, Energiespar-Contracting-Projekte umzusetzen
- Marketing und Kommunikation
- Vernetzung von Behörden und Verwaltung



# Fragen zu Energiespar-Contracting im Zusammenhang mit Artikel 6c VMWG



«Gibt der Eigentümer mit dem Energiespar-Contracting die Kontrolle über die Gebäudetechnik und die Betriebsführung aus der Hand?»

«Nein. Die Verantwortung für die Gesamtbetriebsführung bleibt beim Gebäude- oder Anlageneigentümer. Zudem kann er sogar besonders günstige Schnittstellen vereinbaren, so dass nur noch ein Ansprechpartner für die technische Ausrüstung zuständig ist – anstatt mehrerer Wartungsfirmen.»

«Welcher Teil der Nebenkosten für Mieter können mit der Revision gleichbleibend gestaltet werden (z.B. auch Servicepauschale, Betriebsstrom, etc.)? Oder sogar die gesamten Nebenkosten inkl. Landschaftsgärtner?»

«Alle Positionen bleiben gleich, es kommt einfach noch eine weitere dazu: Kosten für Energiespar-Contracting. Diese dürfen aber nicht höher sein als die Differenz der ursprünglichen Energiekosten gegenüber den aktuellen Kosten. Mit der VMWG-Ergänzung ändert sich nichts an der Nebenkostenfähigkeit bisheriger Positionen. Wenn diese einen Teil eines ESC bilden, können sie jedoch nur während 10 Jahren verrechnet werden.»

«Über welche Dauer wird der Vertrag aufgesetzt? Wie gehe ich bei Geschäftsliegenschaften damit um, dass die Vertragsdauer mit dem Mieter evtl. kürzer ist? Kann ich bei vorzeitiger Vertragsauflösung dem Mieter die verbleibenden Kosten in Rechnung stellen?»

«Die Vertragsdauer des ESC ist Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung mit der ESCO. Da die Überwälzbarkeit über die Nebenkosten auf 10 Jahre beschränkt ist, empfiehlt sich keine längere ESC-Dauer. Es ist sinnvoll, im ESC auch die Angaben zur Laufzeit der Mietverträge zu ergänzen, sofern diese kürzer ist als die Dauer des ESC. So kann die ESCO diesen Umstand in ihr Angebot integrieren. Bei Vertragsende dürfen der Mieterschaft keine zusätzlichen Kosten auferlegt werden, die dem Gebäudeeigentümer durch das Energiespar-Contracting entstehen.»

«Was geschieht wenn das gesamte Projekt mehr kostet als in 10 Jahren eingespart werden kann?»

«Das muss vertraglich verhandelt werden, der Mieter darf einfach nicht mehr als 10 Jahre lang belastet werden. Im Normalfall zahlt wohl der Eigentümer in diesem Fall die Mehrkosten.»

## Fragen zu Energiespar-Contracting im Zusammenhang mit Artikel 6c VMWG



«Was passiert, wenn ein Gebäude durch Umstrukturierung während der Vertragslaufzeit umgenutzt oder verkauft wird?»

«Dann wird die Nutzungsänderung im Monitoring und in der jährlichen Abrechnung berücksichtigt. Der Vertrag regelt, wie diesbezüglich vorzugehen ist.»

«Muss immer ein Investor das Projekt finanzieren oder kann der Eigentümer das Projekt selber finanzieren? Oder anders gefragt: Ist auch das Garantiemodell möglich, d.h. die ESCO liefert nur eine Garantie aber keine Finanzierung. Kann dann der Eigentümer trotzdem seine Investitionskosten über die Nebenkosten abrechnen?»

«Nur die Kapitalkosten bei Finanzierung durch die ESCO oder einer dritten Partei können über die Nebenkosten gemäss Artikel 6c VMWG an die Mieterschaft überwältzt werden. Und der Eigentümer darf nicht die gleichen Kosten einmal als Nebenkosten und einmal über den Mietzins weitergeben. Beim Garantiemodell mit Finanzierung durch den Eigentümer müssen die Kosten der Investition über die Mietpreise finanziert werden und nicht über die Nebenkosten. Erfolgt beides gleichzeitig, so kann es jedoch schwierig sein nachzuweisen, welche Einsparungen auf den ESC zurückzuführen sind. Siehe auch [www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch) für weitere Informationen zu den verschiedenen Modellen.»

«Kann bei der Überwälzung der Nebenkosten des Energiespar-Contractings auf die Nebenkosten gleichzeitig auch eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen geltend gemacht werden?»

«Nein, die Investitionskosten der energetischen Massnahmen können im Falle eines Energiespar-Contractings nicht gleichzeitig auf die Nebenkosten und den Mietzins überwältzt werden. Werden gleichzeitig andere wertvermehrende Sanierungsarbeiten (beispielsweise auch nicht-energetische) vorgenommen, so können lediglich letztere auf den Mietzins überwältzt werden.»

«Können energetische Investitionen, die als Nebenkosten im Rahmen eines Energiespar-Contractings an die Mieterschaft weiterverrechnet werden, auch steuerlich abgezogen werden?»

«Nein, das geht nicht. Kann der mit einem ESC verbundene Aufwand über die Nebenkosten auf die Mieterschaft überwältzt werden, so entfällt die steuerliche Abzugsfähigkeit, da der betreffende Aufwand nicht durch den Liegenschaftseigentümer getragen werden muss.»

# Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

## Kontakt

Verband swissesco  
Falkenplatz 11  
Postfach  
3001 Bern  
031 301 02 81  
[info@swissesco.ch](mailto:info@swissesco.ch)  
[www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch)

## Impressum

Weiterführende Links zu Energiespar-Contracting in der Schweiz:  
[www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch)

Bilder: Shutterstock