

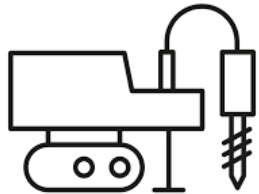
Nettorendite von vermieteten Liegenschaften



Nebenkosten von vermieteten Liegenschaften



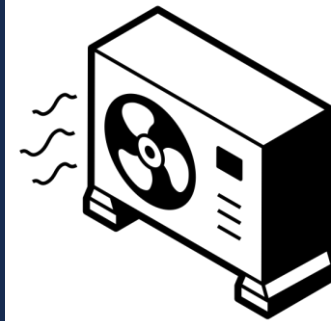
Neue
WP mit Erdsonde



Bestehende
Gas-/ Öl-Heizung



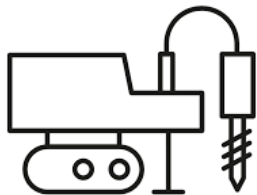
Neue
Luft/Wasser-WP



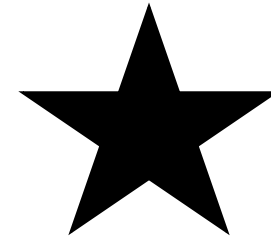
Nettorendite mit Contracting von Wärmepumpen



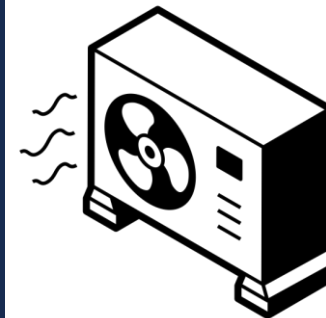
Neue
WP mit Erdsonde



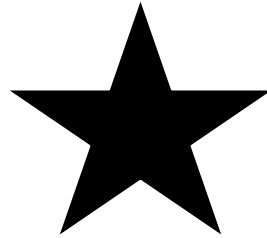
Bestehende
Gas-/ Öl-Heizung
(ohne Contracting)



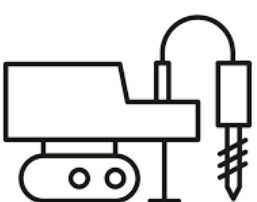
Neue
Luft/Wasser-WP




Nebenkosten mit Contracting von Wärmepumpen



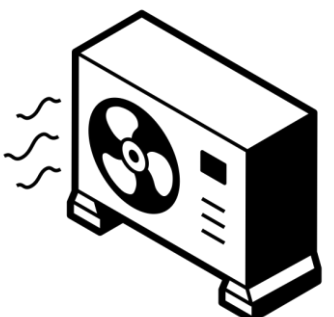
Neue
WP mit Erdsonde

A line-art icon of a ground probe heat pump system, showing a rectangular unit on a stand with a probe and a cable.

Bestehende
Gas-/ Öl-Heizung
(ohne Contracting)

A black silhouette icon of a flame, representing gas or oil heating.

Neue
Luft/Wasser-WP

A line-art icon of an air/water heat pump unit, showing a rectangular box with a fan and wavy lines indicating air flow.

Preisparität
ist möglich!



Weshalb Preisparität vom Contracting-Wärmepreis mit Gaspreis möglich ist

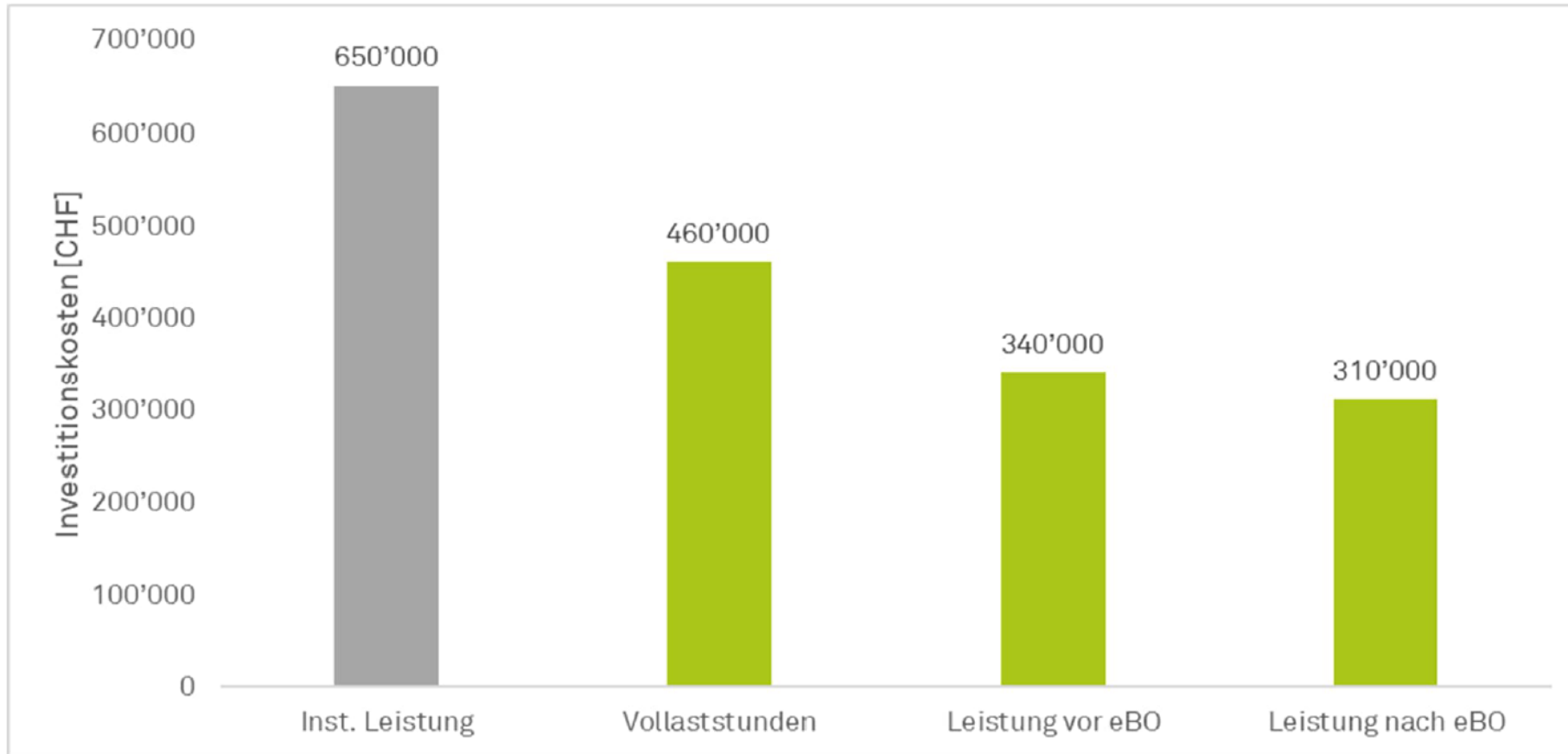


Abbildung 12: Ersatzinvestitionen durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aussenluft, Zweierstrasse

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

Weshalb Preisparität vom Contracting-Wärmepreis mit Gaspreis möglich ist

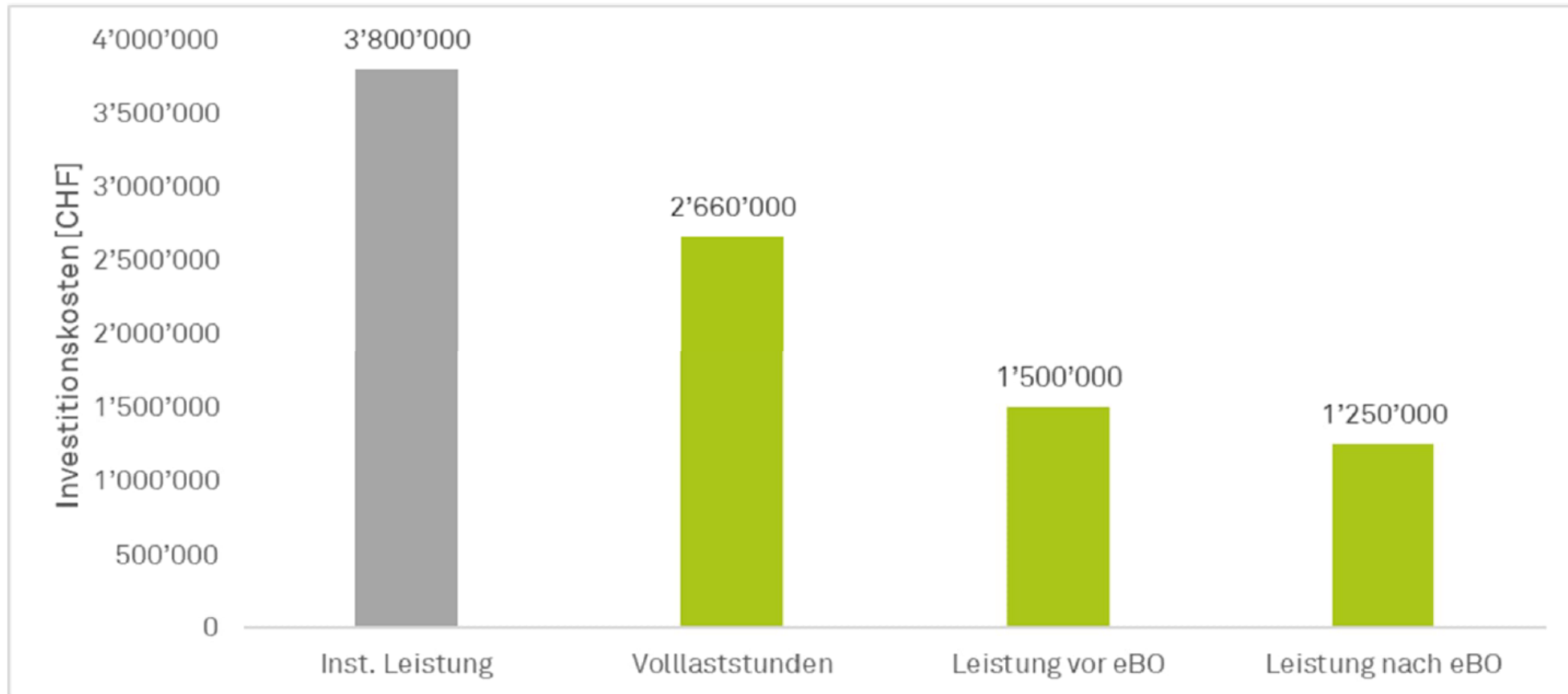
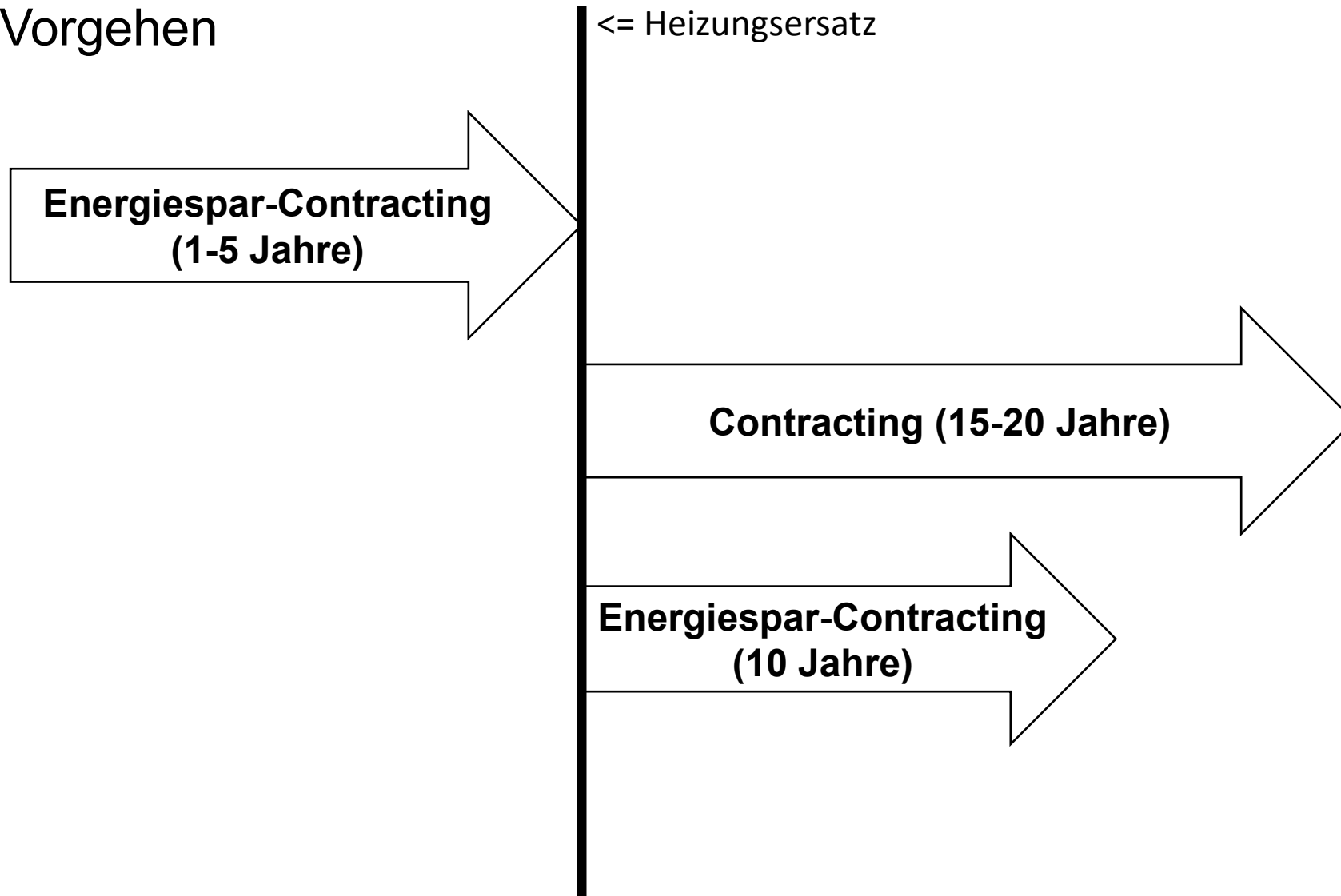


Abbildung 14: Ersatzinvestitionen durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aussenluft, Rotachquartier

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

Vorgehen



*Ein smartes Low-Tech-Contracting mit Weiternutzung bestehender Heizungskomponenten ermöglicht den **Ersatz selbst neuer Gasheizungen durch Wärmepumpen ohne Investitionskosten – bei gleich bleibenden Nebenkosten.** Dies führt zu höheren Liegenschaftsbewertungen, sowie einer höheren Gesamrendite und macht auch ein Netto-Null-Ziel bis 2030 für Immobilieninvestoren attraktiv.*

Rechtliche Herausforderung

In bestehenden Mietverträgen muss je nach Rechtsauslegung das kantonale amtliche Formular zur Anpassung vom Mietvertrag verwendet werden, wenn der Artikel 6a (Contracting) oder 6c (Energiespar-Contracting) nicht enthalten ist.

⇒ Verkaufshemmnis N°1 für Thervia

Wer hat dasselbe Problem und will dieses gemeinsam in einer Arbeitsgruppe lösen?

- **Art. 6a⁴** Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 26. Juni 1996, in Kraft seit 1. Aug. 1996 (AS 1996 2120).

- **Art. 6 b⁵** Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch

Der Vermieter kann im Rahmen eines Zusammenschlusses gemäss Artikel 17 des Energiegesetzes vom 30. September 2016⁶ die Kosten nach Artikel 16a und 16b der Energieverordnung vom 1. November 2017⁷ als Nebenkosten in Rechnung stellen.

⁵ Eingefügt durch Anhang 7 Ziff. II 1 der Energieverordnung vom 1. Nov. 2017 (AS 2017 6889). Fassung gemäss Anhang Ziff. 1 der V vom 20. Nov. 2024, in Kraft seit 1. Jan. 2025 (AS 2024 702).

⁶ SR 730.0

⁷ SR 730.01

- **Art. 6 c⁸** 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 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.

simon.michel@thervia.ch