

# Wärme-Contracting

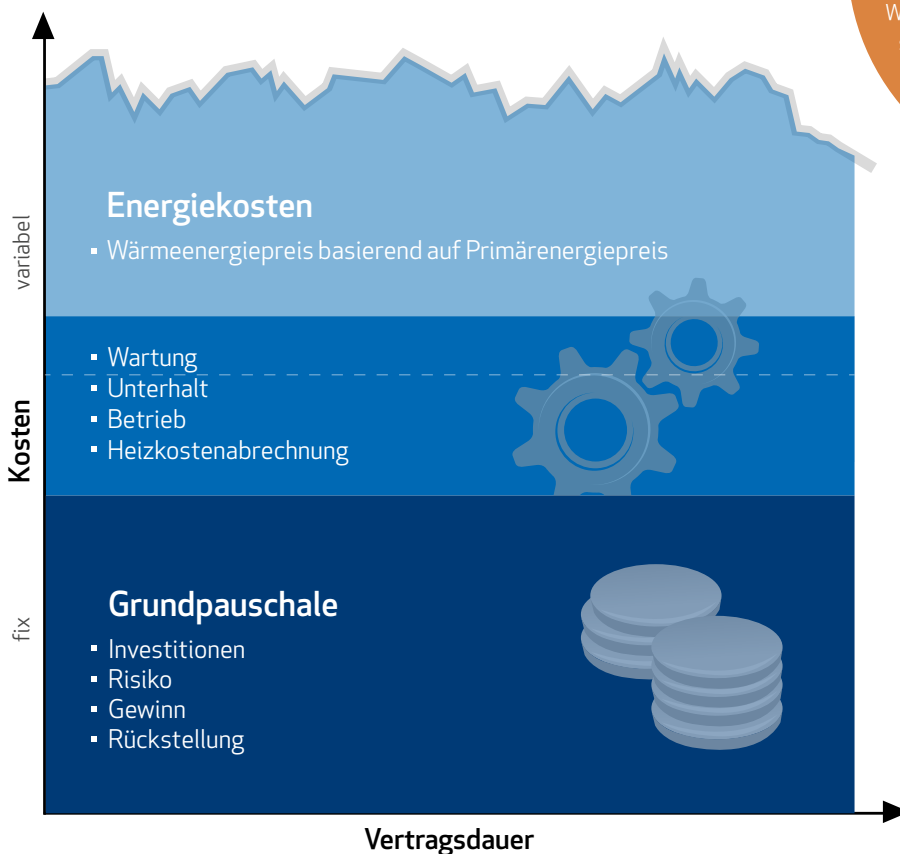
Was Liegenschaftsbesitzer über Wärme-Contracting wissen sollten

## Was ist Wärme-Contracting?

Der Kauf, Bau und Betrieb einer umweltfreundlichen, CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeanlage ist für Liegenschaftsbesitzer eine aufwendige Sache. Eine gute Alternative ist das Wärme-Contracting. Dabei übernimmt ein spezialisierter Contractor die Lieferung der Wärme für Heizung und Warmwasser.

Der Hausbesitzer bezahlt für die Leistungen des Contractors eine fixe Grundpauschale sowie variable Energiekosten. Hinzu kommen die Wartungs- und Unterhaltskosten, die sich aus einem fixen und einem variablen Teil zusammensetzen. Der Contractor übernimmt dafür die Erstellung und den Betrieb der Anlage und trägt insbesondere das Projektrisiko der Finanzierung.

Verträge können für Neubauten oder den Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen in Altbauten abgeschlossen werden. Die Laufzeit liegt üblicherweise bei 15 bis 30 Jahren.



## Abrechnung des Wärmebezuges durch die AEW Energie AG



### Auswirkungen für Liegenschaftsbesitzer bei einem Contracting

#### Ausgangslage bei bestehenden Bauten

Bei bestehenden Bauten wird die alte Wärmeerzeugungsanlage, deren Kosten bisher im Mietzins mit einkalkuliert waren, durch eine neue Anlage ersetzt. Diese verursacht dem Liegenschaftsbesitzer keine Investitionskosten, da die Wärme vom Contractor geliefert wird. Dafür fallen die Wärmekosten höher aus. Der Contractor verrechnet neben dem Arbeitspreis für die Energie auch einen Grundpreis, der die Verzinsung, die Amortisation und einen Anteil der Unterhalts- und Betriebskosten der Anlage enthält.

Die logische Konsequenz dieser zwei genannten Aspekte: Die Nettomietzinse sinken um den Wert der nicht mehr vorhandenen Wärmeanlage, dafür werden der Mieterschaft höhere Nebenkosten verrechnet. Die ein-

gesparten werterhaltenden Anlagekosten müssen mittels Herabsetzung des Nettomietzinses an die Mieterschaft weitergegeben werden – gleichzeitig dürfen die gesamten Contracting-Kosten der neuen Anlage via Nebenkosten den Mietern verrechnet werden. Wenn der Hausbesitzer einen Investitionsbeitrag an den Contractor leistet, reduziert sich damit der Grundpreis. In diesem Fall muss der Nettomietzins nur teilweise gesenkt werden und die reduzierten Contracting-Kosten dürfen auf die Nebenkosten umgelegt werden.

Der Wechsel zur neuen Abrechnungsweise ist einfach. Der Liegenschaftsbesitzer teilt seinen Mietern mittels eines amtlich genehmigten Formulars die Änderung der Mietverträge fristgerecht mit. Dank des Contractings kann der Liegenschaftsbesitzer Kapital, das er sonst für den Unterhalt der Anlage verwenden würde, anderweitig investieren.

#### Ausgangslage bei Neubauten

Bei einem Neubau werden die Kosten für die Wärmeerzeugungsanlage im Nettomietzins ausgeschlossen. Dafür sind sie im Grundpreis des Contractors enthalten, der den Mietern mit den Nebenkosten weiterverrechnet wird.

#### Einfluss auf Miet- und Kaufverträge

Der Liegenschaftsbesitzer ist verpflichtet, alle Mieter und Stockwerkeigentümer rechtzeitig schriftlich über die Wärmeerzeugung mittels Contracting und das Finanzierungsmodell zu informieren. Kaufverträge über Stockwerkeigentumswohnungen sind je nach Contracting-Vertrag ohne Wärmeanlage und Warmwasseraufbereitung auszustellen.

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)