



energiespar-contracting im wohnbereich
vorschläge der ÖGUT-arbeitsgruppe
contracting zur änderung der
gesetzlichen rahmenbedingungen

A - 1020 Wien
Hollandstr. 10/46
Tel. +43 1 315 63 930
Fax +43 1 315 63 9322
E-Mail: office@oegut.at
www.oegut.at

Energiespar-Contracting im Wohnbereich

Vorschläge der ÖGUT-Arbeitsgruppe Contracting zur Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

Mitglieder der ÖGUT-Arbeitsgruppe Contracting:

Mag. Heidi Adensam, **Österreichisches Ökologie-Institut**
Monika Auer, **ÖGUT**
DI Oskar Böck, **Landis & Staefa (Österreich) AG**
DI Robert Freund, **Energieverwertungsagentur E.V.A**
Mag. Hannes Fries, **Kommunalkredit Austria AG**
Dr. Herbert Greisberger, **ÖGUT**
DI Dr. Walter Huber, **Gebe Strebel**
Mag. Franz Roland Jany, **Gemeinschaft Dämmstoff Industrie**
Mag. Klemens Leutgöb, **Energieverwertungsagentur E.V.A.**
DI Boris Papousek, **Grazer Energieagentur**
Josef Paul, **Sulzer Infra**
Ing. Alexander Petz, **Ökoplan**
Ing. Georg Rotter, **Sulzer Infra**
Mag. Lydia Schäfer-Roth, **Grazer Energieagentur**
DI Mark Suer, **Landis & Staefa (Österreich) AG**
Armin Themeßl, **Klagenfurter Energieagentur**
Dr. Josef Unterweger, **Rechtsanwälte Dr. Unterweger/Dr. Bitsche**
TAR Ing. Franz Zoubek, **MA 32 Haustechnik**

Entwurf: Mag. Lydia Schäfer-Roth, Grazer Energieagentur
Redaktion: Monika Auer, ÖGUT

Wien, Juni 2001

1. Was ist Contracting?

Der Begriff Contracting steht für das innovative **Dienstleistungspaket** eines spezialisierten Unternehmens (des Contractors), das die Senkung der Energiekosten in Gebäuden und Anlagen zum Ziel hat. Der Contractor setzt dabei Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs wie die Modernisierung der Heizung und der Regelung, Verbesserung der Beleuchtung, Dämmung der obersten Geschossdecke etc. Er ist zur Sicherstellung seiner Garantie auch für die Betriebsführung, Wartung und Instandhaltung der Anlagen während der gesamten Vertragslaufzeit verantwortlich.

Das Besondere daran: Der Contractor **garantiert** dem Gebäudeeigentümer eine Energiekosteneinsparung in bestimmter Höhe oder einen fixen Preis für die gelieferte Nutzwärme; die energetischen Maßnahmen und Leistungen des Contractors **finanzieren sich aus der Einsparung**. Der Gebäudeeigentümer hat dadurch keinen zusätzlichen Investitionsaufwand, außer bei der Integration baulicher Sanierungsmaßnahmen oder Kompletterneuerungen im Rahmen der Erhaltung des Gebäudes.

Contracting bietet eine Reihe von **Vorteilen für Eigentümer und Nutzer von Gebäuden:**

- ✍ **Geringst mögliche Gesamtkosten** durch die gemeinsame Optimierung und Bewertung von Investitions- und Betriebskosten.
- ✍ **Kein eigener Mitteleinsatz** erforderlich; die Einsparmaßnahmen werden durch den Contractor vorfinanziert und aus der Einsparung zurückgezahlt (außer bei der Integration von baulichen Sanierungsmaßnahmen).
- ✍ Die **Garantien:** die Energiekosten, die Komfortstandards, die hohe Qualität der Anlagen und ein umfassendes Service werden vertraglich garantiert. Der Contractor übernimmt damit das wirtschaftliche Risiko. Verfehlt er die Garantien, dann trägt er die Mehrkosten.
- ✍ Der Gebäudeeigentümer bekommt ein abgestimmtes **Gesamtpaket aus einer Hand** (Planung, Errichtung, Finanzierung, professionelle Wartung und Betriebsführung der Anlagen, Stördienst) und braucht sich um Betreuungs- und Wartungsleistungen nicht selbst zu kümmern.
- ✍ **Professionelle Betreuung** der Anlagen aus **eigenem wirtschaftlichen Interesse** des Contractors. Der Contractor übernimmt das Risiko für die technische Zuverlässigkeit der Anlagen und bekommt eine erfolgsabhängige Vergütung.
- ✍ Gut gewartete und in Stand gehaltene Anlagen bringen nicht nur Einsparungen, sondern verbessern auch den **Komfort für die NutzerInnen** in den Gebäuden und sichern den **Wert der Anlagen und Gebäude**.

2. Derzeitige Rechtslage

2.1 Contracting im MRG und WEG

Energiesparende Maßnahmen zählen gemäß Mietrechtsgesetz (MRG, § 3 Abs. 1 Z 5) und Wohnungseigentumsgesetz (WEG, § 14 Abs. 1 Z 1) zu den Erhaltungsmaßnahmen (z.B. das Aufbringen eines Fassaden-Vollwärmeschutzes oder der Einbau neuer Fenster).

Die Finanzierung energetischer Maßnahmen kann laut MRG und WEG aber nicht - wie für Einsparcontracting-Modelle typisch – aus den erzielten Betriebskosteneinsparungen erfolgen. Den WohnungsnutzerInnen (im Anwendungsbereich des MRG oder WEG) können im Rahmen der jährlichen Abrechnung nämlich nur die tatsächlichen Betriebskosten verrechnet werden.

Eine Beibehaltung der bisherigen Betriebskosten zur Finanzierung der Einsparmaßnahmen aus der Differenz der Betriebskosten "alt" und "neu" ist nicht möglich. Zusätzlich ist der derzeit geltende maximale Finanzierungszeitraum für Sanierungsmaßnahmen auf zehn Jahre beschränkt, was der Lebensdauer vieler Maßnahmen nicht entspricht und das Investitionsvolumen einschränkt.

2.2 Contracting im WGG

Anders stellt sich die Situation im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) dar. Die Novelle 2000 erleichtert den Einsatz von Einsparcontracting-Modellen im Wohnbereich vor allem durch folgende Neuerungen:

- ☞ Eingesparte **Betriebskosten** (Energiekosten) können **für die Finanzierung** von energiesparenden Erhaltungsmaßnahmen verwendet werden (§ 14 Abs. 5a WGG).
- ☞ **Erweiterung** des Begriffes der **Erhaltungsmaßnahmen** (über Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs hinaus) um Maßnahmen zur Herstellung einer bewohnerInnen gerechten und zeitgemäßen Ausstattung eines Gebäudes. Dadurch werden z.B. der Einbau von zentralen Wärmeversorgungsanlagen und die Installationen im Inneren der Wohnungen einfacher möglich.
- ☞ Ausdehnung des Refinanzierungszeitraums von zehn auf max. **15 Jahre**, bei längerer Bestandsdauer der Maßnahmen oder Dauer der öffentlichen Förderung über zehn Jahre. Dadurch erhöht sich das Investitionsvolumen, wodurch mehr Einsparmaßnahmen möglich werden. Danach muss die Einsparung den NutzerInnen zugute kommen.
- ☞ Die Refinanzierungskosten dürfen die erzielte Einsparung jedoch nicht übersteigen. Es gilt das Prinzip der **Kostenneutralität** für den/die WohnungsnutzerIn.

3. Vorschlag zur Einbindung von Contracting ins MRG bzw. WEG

Damit die vielen Vorteile von Contracting auch MieterInnen und Wohnungseigentümern zugute kommen, werden folgende Ergänzungen des MRG vorgeschlagen:

1. Vom Contractor vertraglich garantierte Energiekosteneinsparungen dürfen vom Vermieter bzw. Gebäudeeigentümer für die Finanzierung von Energiesparmaßnahmen verwendet werden. Die WohnungsnutzerInnen zahlen über die Vertragslaufzeit des Contracting-Vertrages weiterhin die alten Betriebskosten (= Durchschnitt der letzten Jahre mit vereinbartem Verteilungsschlüssel). Mit der Differenz Energiekosten alt und neu werden die Energiesparmaßnahmen vom Gebäudeeigentümer refinanziert.
2. Der Refinanzierungszeitraum für Energiesparmaßnahmen wird von zehn Jahren auf maximal 15 Jahre erhöht, je nach technischer Lebensdauer der Maßnahmen oder Dauer einer öffentlichen Förderung. Damit werden mehr Investitionen möglich.
3. Es herrscht das Prinzip der Kostenneutralität für die NutzerInnen. Sie zahlen nicht mehr als vorher (Kostenobergrenze sind die Betriebskosten vor der Durchführung der Einsparmaßnahmen).
4. Ergänzung des § 3 Abs. 3 MRG um eine weitere Erhaltungsmaßnahme: explizite Nennung der „Thermischen Gebäudesanierung“ als Erhaltungsarbeit, unter der Voraussetzung, dass die Wärmedämmvorschriften der jeweils geltenden Bauordnungen als Mindeststandard eingehalten werden.
5. Ergänzung des § 4 Abs. 2 MRG um eine weitere Verbesserungsmaßnahme: Die „weitergehende energetische Optimierung“ (z.B. höhere Dämmstärke als in der Bauordnung vorgeschrieben bei der Außendämmung der Fassade) soll in den Katalog der Verbesserungsmaßnahmen aufgenommen werden, unter den Voraussetzungen, dass

☞ dadurch dem/der WohnungsnutzerIn (MieterIn oder EigentümerIn) im Vergleich zu der konventionellen Maßnahme keine finanziellen Mehrkosten entstehen (siehe Pkt. 2; Kostenneutralität). Evt. Mehrkosten (z.B. statt der vorgeschriebenen Dämmstärke 8 cm werden 12 cm verwendet) werden in diesem Fall durch die Einsparung finanziert.

☞ der Contractor die Einsparung vertraglich garantiert und damit das Risiko der Verfehlung des Einsparziels nicht bei den NutzerInnen, sondern allein beim Contractor liegt.

4. Zusammenfassung

Um Energiespar-Contracting auch im Wohnbereich zu etablieren und die bestehenden Energiesparpotenziale zu realisieren, ist es – nach der Einbindung von Contracting ins WGG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2000 – **dringend erforderlich**, auch das **MRG** und das **WEG** in dieser Hinsicht **zu novellieren**.

Die **Vorteile** für die WohnungsnutzerInnen liegen auf der Hand: durch die energetischen Maßnahmen des Contractors

☞ kommt es zur **sofortigen Komfortsteigerung** in den Wohnungen,

☞ die **Betriebskosteneinsparung** kommt den WohnungsnutzerInnen nach Ablauf des Contracting-Vertrages direkt zugute.

Die hier vorgeschlagenen Gesetzesergänzungen bedeuten für die WohnungsnutzerInnen **keine finanziellen Mehrbelastungen**.