

# Contracting als Instrument des Klimaschutzes

Deutscher Mietgerichtstag, März 2008

Norbert Eisenschmid, Berlin

## I. Einleitung

Im Frühjahr 2007 haben sich die EU-Staaten darauf verständigt, auf der Basis des Jahres 1990 ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 20 % zu senken und gleichzeitig den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energiemix auf 20 % zu erhöhen. Dies wurde als ein entscheidender Durchbruch für den Kyoto-Folgeprozess zur Festlegung von Einsparzielen über 2012 hinaus angesehen. Im EU-Aktionsplan ist weiterhin ein Einsparziel beim Energieverbrauch von 20 % festgelegt worden, gemessen an den Prognosen für 2020 (Tiefensee, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 9).

Die Maßnahmen werden als notwendig angesehen, weil wissenschaftliche Schätzungen davon ausgehen, dass sich etwa bis zum Ende des 21. Jahrhunderts die Erde um bis zu 4°C im Vergleich zum Zeitraum 1980 – 1999 erwärmen könnte. Das bedeutet einen Anstieg der Meeresspiegel um bis zu 59 cm (Troege, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 25, 26).

Wichtigste Ursache des Klimawandels sind unsere viel zu hohen Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase – vor allem Kohlendioxyd. Es entsteht, wenn wir Kohle, Öl und Gas verbrennen und macht in Deutschland rund 80 % der gesamten Menge an Treibhausgas-Immissionen aus.

Um zumindest die unbeherrschbaren Wirkungen des Klimawandels zu vermeiden und die Gefahr abrupter, unumkehrbarer Klimaänderungen zu mindern, muss der Temperaturanstieg weltweit auf maximal 2°C gegenüber dem Niveau zur Mitte des 19. Jahrhunderts begrenzt werden. Dieses 2-Grad-Ziel stellen sich die Staaten der Europäischen Union. Es wäre erreichbar, falls uns in den nächsten 10 bis 15 Jahren eine Trendwende bei den Treibhausgasemissionen gelänge.

Drei parallele Strategien sind dazu notwendig:

1. Eine wesentlich effizientere Nutzung vorhandener Energieträger, etwa durch Kraft-Wärme-Kopplung, also die gleichzeitige Erzeugung elektrischen Stroms und der Wärme aus Erdgas, Biomasse, Kohle oder Geothermie in Heizkraftwerken,
2. die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien aus den Energiequellen Wasser, Wind, Sonne, Biomasse und Geothermie und
3. ein deutlich geringerer Energieverbrauch – und zwar ohne Wohlstandsverzicht - , der nur durch einen optimierten Betrieb der Energie-Verbrauchsanlagen zu erreichen ist (Troge, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 25, 26).

## II. Das mögliche Einsparvolumen

Der Öl- und auch der Gaspreis haben sich in den vergangenen Jahren wesentlich erhöht. Lag der Preis für 1 Liter Öl in 2004 noch bei etwa 40 Cent, waren es 2005 schon über 50 Cent und in 2006 lag der mittlere Preis bei ca. 60 Cent. Das sind Preissteigerungen von etwa 20 – 25 % pro Jahr. Aufgrund des global anwachsenden Energiebedarfs gibt es derzeit keine Anzeichen dafür, dass der Ölpreis – und über die Preisbindung auch der Gaspreis – wieder fallen könnte (Toben, a.a.O. Seite 23). Das bedeutet eine ständige Zunahme des Einsparpotentials für jede Maßnahme, die zu einem verminderten Energieeinsatz führt.

Lediglich 9 % aller Investitionen in der Baubranche werden im Neubau eingesetzt. Die Herausforderung der Zukunft ist somit die Modernisierung von Bestandsgebäuden. Hier liegen die Aufgaben für die Architekten und Fachplaner und auch die künftigen Umsätze des Handwerks. 55 – 60 % der gesamten Bauleistungen im Wohnungsbau sind Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Allein bei einem Eigentümerwechsel werden im Schnitt rund 18.000 Euro in den Umbau der neu erworbenen Immobilie investiert (Toben, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch

2007, Seite 21). Dieses Kapital gilt es für die Ziele der Energieeinsparung nutzbar zu machen.

### III. **Mögliche Wege der Energieeinsparung**

Die aufgezeigten Strategien zur Minderung der Treibhausgasemissionen sollen im folgenden kurz dargestellt werden, um in diesem Zusammenhang den Standort des Contracting zu verdeutlichen. Dabei wird die Problematik aber nur im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau erörtert. Gewerbliche Objekte sollen bei der Begutachtung außer Betracht bleiben.

#### **1. Die gleichzeitige Erzeugung elektrischen Stroms und Wärme (KWK)**

Wärme ist eine Energieform. Energie in einer bestimmten Form lässt sich in andere Energieformen umwandeln. Das geschieht in unseren Kraftwerken, die Wärme in elektrische Energie umwandeln, indem z.B. die in fossilen Brennstoffen enthaltene chemische Energie in Wasserdampf umgewandelt wird, der dann die Dampfturbine mit dem angekoppelten Stromgenerator antreibt. In herkömmlichen Kraftwerken werden nur 30 – 40 % der eingesetzten Primärenergie in Strom umgewandelt. 60 – 70 % bleiben als Abwärme ungenutzt und wirken sich durch Bildung von Kondensationswolken oder die Aufheizung von Flüssen sogar negativ auf die Umwelt aus.

In diesem Zusammenhang bewähren sich Kraftwerke mit Kraft-Wärme-Koppelung, kurz KWK genannt, die das ungünstige Umwandlungsverhältnis verbessern, indem die Abwärme als Nutzung zur Heizwärme aufbereitet wird. So entstehen bei der Stromerzeugung in KWK wegen der gekoppelten Wärmeerzeugung nur rund 10 – 20 % Verluste, mit Brennwertnutzung sogar noch weniger (Reinholz, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 207).

Der Einsatz von Kraft-Wärme-Koppelung ist aber nur unter bestimmten Bedingungen möglich und sinnvoll:

1. Es müssen elektrischer Strom und Wärme stets gleichzeitig nachgefragt werden. Das bedeutet: Wird mehr Wärme benötigt, dann muss auch mehr Strom erzeugt werden. Daher wird die Kapazität einer solchen Anlage meist im Hinblick auf den Wärmebedarf konzipiert.
2. Es muss die vom Kraftwerk bereitgestellte Wärme in nicht zu großer Entfernung benötigt bzw. aufgenommen werden, denn Dampf oder erhitztes Wasser kann aufgrund der unvermeidlichen Abkühlung nicht beliebig weit transportiert werden.
3. Es muss bei der Stromerzeugung ein geringerer Wirkungsgrad in Kauf genommen werden. (siehe Zillgitt in: Microsoft Encarta 2007, Kraft-Wärme-Koppelung)

Der mit Kraft-Wärme-Koppelung verbundene Vorteil einer verbesserten Ausnutzung der eingesetzten Primärenergie und der damit reduzierten CO<sub>2</sub>-Abgabe ist für das Mietverhältnis bedeutungslos. Der Mieter hätte nur dann einen Vorteil, wenn der erzeugte Strom nicht nach dem KWK-Gesetz (BGBl I 2002, 1092 ff.) ins allgemeine Netz geleitet würde, sondern verbilligt zum Eigengebrauch genutzt werden könnte.

## **2. Stromerzeugung nach dem EEG**

Ausgeschlossen von einer weiteren Betrachtung bleiben alle Maßnahmen zur Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien. Das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG – BGBl I 2004, 1918) normiert eine Pflicht zur Abnahme und Übertragung des Stromes sowie eine über 20 Jahre an den Kosten orientierte Vergütung durch die Netzbetreiber. Durch jährliche Degression des Vergütungssatzes für neu installierte Anlagen sollen erneuerbare Energien nach und nach wettbewerbsfähig werden. Diese Art der Stromerzeugung kommt in finanzieller Hinsicht nur dem Betreiber der Anlage zugute (vgl. im Einzelnen Eisenschmid WuM 2006, 119).

### **3. Erneuerbare Energien und Wärmeerzeugung**

#### **a. Holzpellets**

Ein Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) liegt derzeit als Gesetzentwurf der Bundesregierung vor (BR Drs. 9/08 v. 4.1.2008 sowie v. 15.2.2008 (Beschlüsse); vgl. auch Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen v. 13.12.2006 – BT-Drs. 16/3826 – zur Einführung eines Erneuerbare Energien Wärmegesetzes). Damit soll der Anteil erneuerbarer Energien am Energie- und Wärmebedarf von Gebäuden deutlich erhöht werden.

In diesem Sektor haben sog. Holzpelletsheizungen von sich Reden gemacht. Einschließlich der rund 26.000 Pelletanlagen, die 2006 neu installiert wurden, beläuft sich ihre Gesamtzahl derzeit auf rund 70.000 Einheiten. Zwar spart eine Holzpellettheizung gegenüber einer guten Öl- oder Gasheizung keine Endenergie. Dennoch spart sie z.Zt. Heizkosten, da der Pelletpreis – noch – deutlich geringer als der Öl- bzw. Gaspreis ist.

Es gibt aber mehrere Gründe, warum Holzpelletsheizungen keine flächendeckende Verbreitung finden werden:

Bei zunehmender Nachfrage werden die Pelletpreise steigen und sich dem Preisniveau anderer Wärmeenergieträger anpassen.

Es ist mehr als unrealistisch, dass der Energieträger Holz eine praktikable und auch wirtschaftliche Alternative für die Wärme- und Warmwasserversorgung von mehr als 25 Mio. öl- und gasbeheizten Haushalten in Deutschland darstellen kann. Man geht davon aus, dass auch bei maximaler Nutzung dieser natürlichen Ressource nur etwa 4,5 % unserer Heizwärme mit Holz gedeckt werden kann (Die Wohnungswirtschaft 2007, 72)

Das unterstreicht auch die derzeitige Verteilung des Primärenergieverbrauchs in Deutschland. Mineralöl stellt mit 36,2 % den mit Abstand größten Anteil, gefolgt von Erdgas mit 22,5 %. Vergleichsweise gering ist mit 3,7 % dagegen noch der Anteil, den erneuerbare Energien beisteuern. Die Statistik der Schornsteinfeger weist zurzeit allein 6,4 Mio. Ölheizungen in Deutschland aus. Realistisch betrachtet könnte dieser

Anlagenbestand selbst auf längerfristige Sicht nur mit immensen technischem und finanziellem Aufwand durch komplett andere Systeme ersetzt werden. Das macht weder unter ökonomischen noch ökologischen Aspekten Sinn (Küchen, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 68).

## b. **Geothermie**

Derzeit wird auch häufig die Kombination von Erdwärmenutzung mit elektrischen Wärmepumpen eingesetzt. Wärmepumpen arbeiten besonders effektiv, wenn sie einen geringen Temperaturhub bewerkstelligen müssen. Ein Wärmepumpen-Erdwärme-Sondensystem wird deshalb meist auf 35 Grad Vorlauftemperatur ausgelegt. Als Wärmeabgabesystem kommt damit nur eine Flächenheizung, z.B. Fußbodenheizung, in Frage. Dies wiederum begrenzt die sinnvolle Anwendung in aller Regel auf Neubauten (Die Wohnungswirtschaft 2007, 72).

Werden die Wärmepumpen mit elektrischer Energie versorgt, lässt sich ein Effizienzgewinn nachweisen, wenn der Einsatz der Endenergie den durchschnittlichen Wirkungsgrad von 36% in der deutschen Stromerzeugung übersteigt. (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.41). Da dies eher selten erreicht wird, haben Wärmepumpenheizungen volkswirtschaftlich betrachtet nur dann das Potenzial, Brennstoffe zu reduzieren, wenn der benötigte Strom regenerativ erzeugt wurde. Nur dann kann durch die Nutzung der Erd- oder Umgebungswärme der Verbrauch von [Kohle](#), [Erdgas](#) und [Heizöl](#) verringert werden ([www.Wikipedia.de](http://www.Wikipedia.de), Stichwort: Wärmepumpenheizung). Aus Umweltgesichtspunkten muss auch das [Kältemittel](#) berücksichtigt werden, das in der Wärmepumpe verwendet wird. Wegen der potentiellen Grundwassergefährdung im Falle eines Kältemittelaustritts ist bei Grundwasser-Erdsonden nicht selten eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

## c. **Solarenergie**

Die Nutzung von solar erzeugter Wärmeenergie nimmt rasant zu. In Berlin ist sie die erneuerbare Energiequelle Nummer Eins, überwiegend für Eigenheime. Zunehmend

wird die Solarwärme von Wohnungsbaugesellschaften aber auch als Mittel zur Betriebskostensenkung entdeckt (Energie-Impulse, Heft 4, 207, S. 5).

Eine Kollektoranlage ist dann besonders wirtschaftlich, wenn ihre Erträge das ganze Jahr über genutzt werden können. Deshalb sind Kollektorsysteme zur Warmwasserbereitung prinzipiell sinnvoller als Anlagen zur Heizungsunterstützung, welche nur das niedrige Solarangebot in der Heizperiode verwerten oder als Kombianlagen, die für die Wasserbereitung überdimensioniert sind (Die Wohnungswirtschaft 2007, 72).

In Deutschland werden meist nur geringe solare Deckungsraten erzielt. Bei den heutigen Brennstoffpreisen kann eine solartechnische Anlage – ohne finanzielle Förderung – meist keine finanzielle Rendite abwerfen. Dazu kommt, dass ein zusätzlicher Wärmeerzeuger in der Heizperiode eingesetzt werden muss in einer Zeit, wo die solare Einstrahlung am geringsten ist (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.43).

#### ***4. Einsparung bei der Primärenergie durch Verbrauchsminderung***

Bei der bisherigen Betrachtung möglicher Einsparungen an Primärenergie wurde der Focus auf den Energieträger gerichtet sowie auf Sonderanlagen wie KWK-Anlagen. Primärenergie lässt sich aber auch dadurch sparen, dass traditionelle Heizungsanlagen, die ein Wohnobjekt unter Einsatz von Primärenergie mit Wärme versorgen, so verbessert werden, dass sie bei gleicher Leistung weniger Energie verbrauchen oder anders gewendet, bei gleichem Primärenergieeinsatz eine höhere Wärmeleistung erbringen.

Neben der Anlagentechnik, die höhere Leistungen erbringen kann, ist aber auch die Aufrechterhaltung eines optimierten Betriebs der Anlage von Bedeutung. Vernachlässigt der Betreiber einer Heizungsanlage die Wartung und Pflege, verringert sich die Wärmeausbeute, also sinkt die Energieeffizienz. Daher lassen sich

auch hohe Verbräuche dadurch vermeiden oder vermindern, indem die Heizungsanlage sach- und fachkundig eingestellt und betrieben wird.

## **5. Effizienzbetrachtung**

Die günstigste, wettbewerbsfähigste und sicherste Energieform ist stets die nicht benötigte, die eingesparte Energie, was unter dem Stichwort Energieeffizienz zu behandeln ist: Dieses Ziel lässt sich erreichen durch ein verbessertes Energie-Management sowie durch den Einsatz energiesparender Technologien (Piebalgs, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 18).

Die Energieeffizienz ist das Verhältnis der erzeugten Nutzenergie zu der eingesetzten Endenergie. Das entspricht dem anlagetechnischen Begriff des Wirkungsgrades. Der Betrachter prüft somit den Brennstoffverbrauch und vergleicht ihn mit der daraus gewonnenen Nutzwärme für das Gebäude. Wegen des proportionalen Verhältnisses des Brennstoffverbrauchs zu den klimawirksamen CO<sub>2</sub>-Emissionen hat die Steigerung der Endenergieeffizienz auch eine umweltpolitische Komponente.

Eine Modellrechnung auf der Basis einer sehr großen Stichprobe der Techem AG zeigt, dass der durchschnittliche Jahresnutzungsgrad der Wärmeversorgung im Mietwohnungsbestand bei lediglich 70 % liegt (Luger, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 135).

Überschlägige Rechnungen, durchgeführt mit den deutschen Bestandsdaten, belegen, dass eine Steigerung des Jahresnutzungsgrades um 1 Prozentpunkt bereits zu einer Gesamtenergieeinsparung von jährlich 3,5 Mio Megawattstunden führen würde und dies dauerhaft. Damit belief sich auch der generell erzielbare CO<sub>2</sub>-Einspareffekt auf knapp 1 Mio. Tonnen im Jahr (Luger, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 135). Die Steigerung der Energieeffizienz durch Anhebung des Jahresnutzungsgrades der Heizungsanlage birgt somit ein riesiges Einsparpotential an Primärenergie.

#### IV. **Contracting, ein Weg zum Klimaschutz?**

Im Rahmen des rechts- und wohnungspolitischen Diskurses zu diesem Thema wird regelmäßig vorgetragen, dass eines der größten Hemmnisse bei der Erschließung des Energieeinsparpotentials im Gebäudebestand das sog. „Investor-Nutzer-Dilemma“ ist. Dahinter verbirgt sich die Vorstellung, dass die Vermieter und Investoren keinen besonderen wirtschaftlichen Nutzen in ihren Energieeinspar- Investitionen sehen, wohl aber die Mieterinnen und Mieter. Zwar können die Vermieter die Investitionen, die den Heizenergieverbrauch senken, mit derzeit jährlich 11 % auf die Kaltmiete umlegen (§ 559 BGB). Aber damit erhält der Vermieter für seine Energieeinspar-Investition lediglich die Kosten als Mieterhöhung ersetzt, die zudem auf dem Markt häufig nicht durchsetzungsfähig sind. Von den laufenden Einsparungen bei den Energiekosten profitieren hingegen allein die Mieterinnen und Mieter (Troge, a.a.O. Seite 27).

Dieses Argument halte ich für ein Scheinargument. Es gibt keinen Grund, warum sich energieeffiziente Anlagen nicht auch für den Investor auszahlen sollen. Vielmehr werden die Primärenergiepreise für Öl und Gas mit zunehmender Knappheit weiter steigen und damit das Wohnen im Bereich der Betriebskosten erheblich verteuern. Mieter erwarten heute nicht nur eine bequeme, gleichmäßige Beheizung der Wohnung, die gute Regelbarkeit der Wärmezufuhr und eine schnelle komfortable Wasserversorgung, sondern auch einen niedrigen Heizenergieverbrauch. Nicht zuletzt angesichts des aktuellen Energiepreisniveaus wächst ihre Sensibilisierung bezüglich der Nebenkosten. Auf die Heiz- und Warmwasserkosten entfallen immerhin rund 40 % der zweiten Miete (Dobslaw, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 110). Die Energieeffizienz wird somit künftig ein Qualitätsmerkmal der Wohnung sein. Diese Entwicklung ist mit der Einführung des Energiepasses schon eingeleitet (§ 17 EnEV). Der Vermieter, der schon heute seine Altanlagen erneuert und die Qualität auch in Zukunft erhält, schafft sich deutliche Wettbewerbsvorteile gegenüber den Vermietern, die Investitionen scheuen und damit das Wohnen verteuern. Der Vermieter erhöht somit durch die Investitionen seine Vermietungschancen (so der Geschäftsführer einer Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft lt. FAZ v. 2.11.2007), nutzt bessere

Mieterhöhungsspielräume bei der Nettomiete und macht damit sein Unternehmen zukunftsfähig (Handelsblatt v. 29.2.2008).

Schließlich gibt es ein ernstzunehmendes Hemmnis, das Geld. Die Budgets, über die Vermieter verfügen, sind oft eng begrenzt. Oft stehen Energieeinsparinvestitionen in Konkurrenz zu anderen anstehenden Sanierungen. Fällt eine Investitionsentscheidung gegen Wärmeschutzmaßnahmen aus, so ist eine Verbesserung des Wärmeschutzes meist für die kommenden Jahre ausgeschlossen (Troge, a.a.O., Seite 27).

Hier setzt das Contracting an, da der Contractor regelmäßig die Investitionen für den Vermieter übernimmt und diese über den vereinbarten Wärmelieferungspreis refinanziert. Die DIN 8930 – Teil 5 unterscheidet begrifflich zwischen vier Contracting – Formen.

### 1. **Energieeinspar - Contracting**

Energieeinspar - Contracting oder Performance – Contracting bedeutet nach DIN 8930 – Teil 5 (3.5) eine „gewerkeübergreifende Optimierung der Gebäudetechnik und des Gebäudebetriebs durch einen Contractor auf Basis einer partnerschaftlich gestalteten Zusammenarbeit“. Die technischen Systeme werden vom Contractor vorfinanziert, so dass dem Eigentümer keine Kosten entstehen. Im Gegenteil, er profitiert sofort von den erzielten Einsparungen. Mit Ablauf der Vertragslaufzeit von 10 Jahren gehen die Systeme in das Eigentum des Wohnungsunternehmens über. Während der Vertragslaufzeit übernimmt der Contractor den Betrieb der technischen Systeme, deren Instandhaltung, die Fernüberwachung mit Stördiensten, das Energiecontrolling und die Optimierung des Betriebsablaufs, soweit er Einfluss auf den Energieverbrauch hat.

Die Vergütung und damit Refinanzierung der getätigten Investitionen erfolgt ausschließlich nach dem Erfolgsprinzip. Nur wenn tatsächlich auch Energieeinsparungen erzielt werden, erhält der Contractor einen Anteil als Vergütung seiner Leistungen. Der Auftraggeber hingegen geht kein Risiko ein: Für seinen Teil

der Einsparungen hat er vom Contractor eine Garantie über die Höhe der Einsparungen erhalten (Riedel, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 151).

In der Literatur findet man inzwischen auch den Begriff des sog. Umweltcontracting, der in die Kategorie des Energieeinsparcontracting einzuordnen ist. Das Umweltcontracting unterscheidet sich vom herkömmlichen Energieeinspar - Contracting dadurch, dass letzteres nur Lösungen zur effizienten Energieversorgung umfasst. Umweltcontracting hingegen fasst das Spektrum sehr viel weiter. Neben dem Energiemanagement werden hier auch Kostensenkungspotentiale, z.B. im Bereich Abluft, Abwasser, Kühlwasser oder Abfall genutzt (Zimmermann, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 163).

Beim Energieeinspar - Contracting ist der Contractor nicht nur für die Endenergieerzeugungsanlage verantwortlich, sondern auch für Verteilung, Nutzung und andere für den Energieverbrauch relevanten Gebädefaktoren. Dies kann auch die Schulung zu energiebewusstem Nutzerverhalten mit einbeziehen (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.15). Dieses Contractingmodell wird regelmäßig bei „gewerblichen“ Zweckbauten praktiziert, das somit für unsere Fragestellung im Wohnbereich nicht geeignet ist.

## **2. Finanzierungs-Contracting**

Beim Finanzierungscontracting (DIN 8930 – Teil 5 – 3.6) liegt die Betriebsführungs- und Wartungsverantwortung nicht beim Contractor. Er ist nur für die Planung, Errichtung und Finanzierung der Anlage zuständig. (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.16). Daher soll diese Contractingform, auch Anlagenbau-Leasing genannt, hier nicht näher untersucht werden.

### 3. **Betriebsführungscontracting**

Das Betriebsführungscontracting (DIN 8930 – Teil 5 – 3.7) ist im wesentlichen ein technisches Anlagenmanagement. Es enthält die Leistungen des Contractors wie das Bedienen, Überwachen und die Wartung abgegrenzter technischer Gewerke oder Anlagen. (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.17).

Auf unsere Fragestellung bezogen bedeutet diese Dienstleistung, dass der Vermieter dem Contractor die Aufgabe überträgt, die im Eigentum des Gebäudeeigentümers vorhandene Heizungsanlage so optimiert zu betreiben, dass eine größtmögliche Energie- und Kosteneinsparung möglich wird.

Das Betriebsführungscontracting ist aus mehreren Gründen ein ungeeignetes Instrument, um den Wohnungsbestand energieeffizient zu machen.

Die Situation im Altbaubestand ist regelmäßig schwierig. Wegen der schon bei der Errichtung des Gebäudes mangelhaften Planung des Verteilnetzes tauchen im Betrieb immer wieder verbesserungswürdige Zustände auf. Diese können nur mit personal- und zeitaufwändigen Fehleranalysen beseitigt werden. (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.21).

Zudem kommt es regelmäßig zu einer gegenseitigen Beeinflussung unterschiedlicher Faktoren, die nicht nur Einstellungen, sondern auch Anlagenteile betreffen können und sich erst im Gesamtergebnis auf die Wärmebilanz abbilden. (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.22).

Aufwand und Ertrag stehen regelmäßig in keinem vernünftigen wirtschaftlichen Verhältnis. Es macht keinen Sinn, veraltete und ineffiziente Anlagen weiterzubetreiben und aus ihnen mit viel Geld und Arbeitsleistung ein wenig an Energieeffizienz herauszukitzeln. Wollte man dennoch diesen Gedanken weiter verfolgen, müsste an dieser Stelle diskutiert werden, ob es nicht die Aufgabe des Vermieters ist, die Mängel einer jahrelangen Vernachlässigung seiner Heizungsanlage auf eigene Kosten zu beheben und nicht die Folgen seines

Nichtstuns über den Wärmelieferungspreis des Contractors auf die Mieter abzuwälzen.

#### 4. **Energieliefer- oder Wärmecontracting**

Für den Wohnungsbau geeignet ist das Energieliefer- oder Anlagencontracting (DIN 8930 – Teil 5 – 3.4), allgemein bekannt auch als Wärmecontracting. Unter diese Begriffe fallen alle Vorgänge, bei denen ein Energiedienstleister, der sog. Contractor, eine Endenergieerzeugungsanlage plant, finanziert und errichtet bzw. eine vorhandene Anlage in seine Verantwortung übernimmt. Er kauft die Nutzenergie zum Betrieb der Anlage ein und ist für dessen Betriebsführung verantwortlich. Anstatt selbst Brennstoffe zu beschaffen, eigene Investitionen in die Anlagentechnik zu tätigen und deren Betrieb zu führen, kann der Kunde, also regelmäßig der Vermieter, direkt Nutzenergie vom Contractor beziehen (Prangenberg, Energieeffizienz durch Contracting, M.Sc., S.15).

#### V. **Energieliefer- bzw. Wärmecontracting**

Das Meseberger Eckpunkte-Papier des Bundeskabinetts für ein „integriertes Energie- und Klimaprogramm“ vom August 2007 enthält einen Prüfauftrag durch einen unabhängigen Sachverständigen, da bislang keine aktuellen belastbaren Aussagen über Energieeinsparpotentiale durch das Wärmecontracting vorliegen. Der Prüfauftrag ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser in Deutschland etwa 1/3 des Endenergieverbrauchs im Gebäudebereich ausmacht. 95 % des Energieverbrauchs im Gebäudebestand fallen in den bis 1982 errichteten Altbauten an. Dabei geht es um rund 20 Mio.

Wohnungen, bei denen ein hoher Modernisierungstau angenommen wird, da im Durchschnitt bei den Altanlagen der Heizungen von einem Jahresnutzungsgrad von nur 70 (bis 80)% auszugehen ist. Im Schnitt erzielen Contractoren nach eigenen Angaben mit einer neuen Heizungsanlage einen Effizienzgrad von rund 90 % über einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren. Das entspricht einem jährlichen Effizienzpotential von 28 % (Studie: Contracting in der Berliner Wohnungswirtschaft, Pöschk, Oktober 2007, Seite 9). Eine Studie über Contracting im Wohnungsbestand Berlin (Pöschk, a.a.O., Seite 4) geht allerdings davon aus, dass das Contracting nur

für Gebäude mit mindestens 12 Wohneinheiten geeignet ist. Insoweit muss die Gesamtzahl der potentiell betroffenen Wohnungen reduziert werden. Dennoch ist das Einsparpotential riesig.

Es sollte aber bei der Diskussion um Energieeinsparpotentiale nicht aus dem Auge verloren werden, dass der Vermieter bei selbst durchgeführter Modernisierung seiner Heizungsanlage und Betrieb in Eigenregie zunächst vergleichbare Kostenvorteile und Einsparpotentiale aufweisen kann wie ein Contractor. Die in Eigenregie eingebaute neue Heizungsanlage weist die gleiche Energieeffizienz aus wie eine vom Contractor eingebaute Anlage. Nur im Dauerbetrieb kann sich der Sachverstand des Contractors gegenüber dem des Vermieters als vorteilhaft erweisen, da ersterer das Energieeinsparpotential trotz zunehmender Alterung der Anlage über die Vertragsdauer von 10-15 Jahren garantieren kann. Der Vermieter dagegen neigt dazu, sich wenig um die Effizienz seiner Heizungsanlage zu kümmern, da der Vorteil sich bei ihm nicht unmittelbar in Heller und Pfennig auszahlt. Dass dies über die Dauer die falsche Sichtweise ist, wurde unter dem Stichwort „Investor-Nutzer-Dilemma“ schon dargelegt.

Bei kritischer Würdigung bleibt daher nicht viel, was das Wärmecontracting zu einem überzeugenden Instrument des Klimaschutzes machen kann. Als Vorteil des Contracting ist die Möglichkeit des Vermieters hervorzuheben, mit Hilfe des Contractors ohne Eigenmittel und ohne Liquiditätsverlust eine alte Heizungsanlage unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Energiespar- und Umweltauflagen zu modernisieren oder durch eine neue Anlage zu ersetzen. Ob dies bei dem Potential an erneuerungsbedürftigen Heizungsanlagen besonders gefördert werden muss, erscheint schon deshalb fraglich, weil die Industrie und das Handwerk eine überhitzte Nachfrage kaum bedienen können.

Beim Mieter liegt der Vorteil des Contractings gegenüber der Eigenregielösung darin, dass er immer einen (gegenüber dem Vermieter) vertraglich zugesicherten hohen Nutzungsgrad der Anlage erhält. Dieser Vorteil ist relativ sicher, da der Contractor ein betriebswirtschaftliches Eigeninteresse hat, effiziente Heizungstechnik einzusetzen und mit höchstem Wirkungsgrad zu betreiben (Luger, a.a.O., Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 136). Dass dies beim Betrieb von Heizungsanlagen

durch den Gebäudeeigentümer, der Brennstoffkosten eins zu eins durchreicht, nicht unbedingt so ist (Pöschk, Energieeffizienz in Gebäuden, Jahrbuch 2007, Seite 128), ist schon dargestellt, ebenso die Frage, ob der Vermieter für die Einhaltung der Energieeffizienz seiner Heizungsanlage nicht eine höhere Verantwortung tragen muss. Dennoch muss hier nochmals betont werden, dass auch der Vermieter, der eine Heizungsanlage in Eigenregie betreibt, die Energieeffizienz durch regelmäßige Beauftragung einer kompetenten Wartungsfirma auf hohem Niveau halten könnte (Schwintowski, WuM 2006, 115; Blank, Weimarer Immobilienrechtstage 2006, s. 109, 119). Hierdurch entsteht ihm auch kein finanzieller Nachteil, weil er diese Wartungskosten als Teil der Heizkosten auf die Mieter umlegen kann. Überlässt der Vermieter die Aufgabe aber dem Contractor, dann muss sich der Mieter diese alternativ angebotene Energieeffizienz teuer erkaufen. Denn das Contracting führt zu einer strukturellen Verteuerung der Heizkosten (Beyer NZM 2008, 12 ff.), weil der mit dem Contracting verbundene Wärmelieferungspreis neben den üblichen Kosten für Brennstoff, Betriebsstrom und Wartung etc. auch Investitions-, Instandhaltungs- und Versicherungskosten sowie Gewinnanteile des Contractors enthält.

Schaut man sich die Vorteile des Vermieters bzw. Mieters an, dann stellt sich einem schnell die Frage, warum ausgerechnet die Mieter auf einen verstärkten Einsatz des Contractings drängen sollen? Das lässt sich politisch überzeugend nur dann mit dem Hinweis auf die notwendige Reduzierung des CO<sub>2</sub> – Anteils rechtfertigen, wenn die Vernachlässigung der Heizungsanlage durch den Vermieter mietrechtlich sanktioniert wird (dagegen: Schwintowski, WuM 2006, 115; Blank, WImmoT 2006, S. 109, 119). In diesem Fall können die im Wohnungsbestand ruhenden Energieeffizienzpotentiale durch Contractoren gehoben werden, die damit ihre Leistung zugleich als einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiesicherheit propagieren können (Gutachten der Friedrich-Schiller-Universität Jena, Rechtliche Voraussetzungen einer Steigerung der Energieeffizienz durch Wärmecontracting in der Wohnungswirtschaft als Beitrag zu Energiesicherheit und Klimaschutz, Dr. Dietrich Beyer, Prof. Dr. Michael Lippert Oktober 2007). Warum aber die Lasten dieser Gemeinschaftsaufgabe „Klimaschutz und Energiesicherheit“ zu einer verstärkten Belastung der Mieter führen soll, die über den Wärmelieferungspreis des Contractors dessen Investitionen refinanzieren, ist m. E. nicht plausibel zu begründen, zumal der Vermieter die dauerhafte Energieeffizienz mit Hilfe von Wartungsfirmen wesentlich preisgünstiger aufrechterhalten kann.

## VI. **Schlussbetrachtung**

Die Contractingbranche in der Wohnungswirtschaft hat es nie richtig verstanden, ihre Interessen mit durchschlagender Überzeugung zu vertreten. Das kann m. E. daran liegen, dass die Branche im Geschäftsleben nie als Mittler zwischen Vermieter und Mieter aufgetreten ist, sondern sich von Anfang an einseitig dem Lager der Vermieter zugeordnet hat. Das ist deshalb nicht unproblematisch, weil der Vermieter zwar Vertragspartner der Contractoren ist, die Kosten der Wärmelieferung aber von Dritten, nämlich von den Mietern aufgebracht werden müssen. Da die Wärmelieferung nach den Erfahrungen von Energie- und Rechtsberatern für den Nutzer häufig erheblich teurer wird, als wenn die Wohnung nach Modernisierung im Selbstbetrieb beheizt wird, genießt das Wärmecontracting in der Verbraucherszene keinen sehr guten Ruf. Es wird in der Verbraucherliteratur der Energieberater nicht sehr vornehm als „strukturiertes Abzockermodell“ oder als „Geldschöpfungseinrichtung zu Lasten der Mieter oder der Vermieter“ bezeichnet (Krohn, Energiedepesche, 2006, Nr. 4, S. 30). Den schlechten Ruf verdankt das Wärmecontracting im Wohnungsbau zum einen einigen „Schwarzen Schafen“ der Branche und zum anderen aber auch der fehlenden Transparenz des Wärmelieferungspreises.

Die Probleme konzentrieren sich aber nicht auf die tatsächlichen Rahmenbedingungen. Das Contracting birgt zudem eines der größten Rechtsprobleme im Mietrecht. Das mag daran liegen, dass Dreiecks-Verhältnisse in besonderem Maße störanfällig sind oder dass die Umlagefähigkeit von Contractingkosten, wie es kürzlich in einem Fachbeitrag zu lesen war, einen Systembruch darstellt und daher Folgeprobleme auslöst (Milger, NZM 2008, 1,2). Das wird im einzelnen an anderer Stelle zu untersuchen sein. Im Kern geht der mit dem Contracting verbundene mietrechtliche Streit darum, ob der Vermieter nach Umstellung einer zunächst selbst betriebenen Heizungsanlage auf Wärmecontracting, also auf Wärmelieferung durch einen Dritten, statt der bislang umgelegten Heizkosten gem. § 7 Abs.2 HeizkV nunmehr den Wärmelieferungspreis des Contractors gem. § 7 Abs. 4 HeizkV vom Mieter verlangen kann.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Contracting im Bereich der Energieeffizienz Vorteile mit sich bringt, die wegen der hier postulierten Pflicht des Vermieters zur Optimierung seiner Heizungsanlage aber keineswegs zwingend sind. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind nach wie vor schwierig, da nur ein Teil des Wohnungsbestandes von dem Paradigmenwechsel des BGH (BGH WuM 2007, 571 = NZM 2007, 769; Milger NZM 2008, 1ff.) profitieren kann.

Die Folgekosten einer Umstellung auf Contracting sind für den Mieter und Nutzer häufig erheblich und stehen nicht immer in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu der erbrachten Leistung. Um die Höhe der umlegbaren Kosten zu begrenzen, wurde auch im Umfeld der Contractingbranche über Kompromisslösungen nachgedacht, die einerseits dem Contractor genügend Kalkulationsspielraum belassen, den Mieter aber gleichzeitig gegen überhöhte Kosten schützen können (Pöschk, a.a.O., Seite 132). Daher kann Contracting als Instrument des Klimaschutzes nur bestehen, wenn ausgewogene gesetzliche Regelungen geschaffen werden, die sowohl die Vorteile als auch die Nachteile des Contracting gleichmäßig auf alle beteiligten Parteien verteilen.

.....