

Contracting in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – Update 2024

Endbericht

Auftraggeber

Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft

BMAW – V/7 Wohnungs- und Siedlungspolitik

Auftragnehmer und Autor

WH consulting engineers

Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik

Dipl.-Ing. Walter Hüttler

Mitarbeit: Lena Strümpel

Juli 2024

Impressum

WH consulting engineers
Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik
1020 Wien

Dipl.-Ing. Walter Hüttler

office@wh-c.at

<http://www.wh-c.at>

Inhaltsverzeichnis

1	Executive Summary	5
2	Ausgangssituation und Ziel der Studie	7
3	Contracting: Definitionen und Marktentwicklung	8
3.1	Energiedienstleistungen	8
3.2	Einspar-Contracting	9
3.3	Anlagen-Contracting und Energieliefer-Contracting	10
3.4	Betriebsführungs-Contracting	11
3.5	Gebäudeübergreifende Energieversorgungen	11
3.6	Der Contracting Markt in Österreich und Deutschland	12
4	Rahmenbedingungen auf nationaler und EU-Ebene	14
4.1	Die Bestimmungen im WGG	14
4.2	Bundes-Energieeffizienzgesetz	15
4.3	Rechtliche Regelungen zur Dekarbonisierung auf Bundes- und Länderebene	15
4.4	Wohnrechtliche Erfordernisse für die Dekarbonisierung im Bestand	16
4.5	Unionsrechtlicher Rahmen	17
4.6	EU-Taxonomie	18
4.7	Förderungen auf Bundes- und Landesebene	20
4.8	Haftungsrahmen des Bundes für Contracting	21
5	Barrieren für die Umsetzung von Contracting und Lösungsansätze	22
5.1	Rechtliche Aspekte in Zusammenhang mit dem HeizKG	22
5.1.1	Verrechnung vertraglich vereinbarter Preise	22
5.1.2	Exkurs: Kosteneffizienz der separaten Verbrauchserfassung	24
5.2	Transparenz, Angemessenheit vereinbarter Preise, Qualitätssicherung	26
5.3	Risiken beim Anlagen-Contracting aus der Sicht des Bauträgers	27
6	Einspar-Contracting – Erfahrung aus umgesetzten Projekten	29
6.1	Einspar-Contracting bei Amtsgebäuden der Stadt Wien	29
6.2	Bundes-Contracting Programm der BIG	29
6.3	Sanierung mit Einspar-Garantie: Projekt Graz (GGW)	30
6.4	Sanierung mit Einspar-Garantie: Projekte Wien (BUWOG)	31
6.5	Zusammenfassung	33

7	Contracting-Modelle für die Dekarbonisierung im Wohnbau	35
7.1	Wärmewende im gemeinnützigen Wohnungsbestand	35
7.2	Technische Lösungen und Herausforderungen	37
7.3	Contracting Beispiele – Umgesetzte Projekte.....	40
7.4	Fazit: Stellenwert von Contracting-Modellen für die Dekarbonisierung.....	44
8	Zusammenfassung und Empfehlungen.....	45
9	Interviewpartner	48
10	Literaturverzeichnis.....	49

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen in männlicher oder weiblicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf alle Geschlechter.

Abkürzungsverzeichnis

AEA	Austrian Energy Agency
AK	Arbeiterkammer
BauO	Bauordnung
BMJ	Bundesministerium für Justiz
BMK	Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
BMWA	Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
DECA	DECA - Dienstleister Energieeffizienz & Contracting Austria
EWG	Erneuerbare Wärme Gesetz
EEffG	Energieeffizienzgesetz
E.V.A.	Energieverwertungsagentur (später AEA)
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
IVEV	Verordnung über die individuelle Verbrauchserfassung
ÖGUT	Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
vedec	Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e.V.

1 Executive Summary

Diese Studie bietet einen aktualisierten Überblick über **Contracting in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** und untersucht, welchen Beitrag Contracting-Modelle zur Erreichung energie- und klimapolitischer Ziele leisten können, insbesondere zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestands der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Contracting wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2000 ins WGG aufgenommen und sollte die Refinanzierung thermischer Sanierungen durch eingesparte Energiekosten ermöglichen, ohne die Mieter zu belasten.

Mit den ambitionierten **energie- und klimapolitischen Zielen auf nationaler und europäischer Ebene**, den seit Herbst 2021 drastisch **gestiegenen Energiepreisen** sowie mit der Frage der **Verfügbarkeit von Erdgas** aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine haben sich die Rahmenbedingungen gravierend geändert und machen eine konsequente Umstellung auf klimafreundliche, nicht-fossile Wärmebereitstellung unverzichtbar.

Ziel der Untersuchung ist es, folgende Fragen zu beantworten:

- Welchen Beitrag können Contracting-Lösungen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands leisten?
- Unter welchen Rahmenbedingungen können Contracting-Lösungen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft rechtssicher umgesetzt werden?

Die Studie analysiert nationale und europäische Rahmenbedingungen und beleuchtet Barrieren sowie mögliche Lösungen für die Umsetzung von Contracting-Modellen. Beispiele aus der Praxis zeigen die konkreten energiepolitischen und technisch-wirtschaftlichen Herausforderungen und den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Rechtssicherheit bei Contracting-Modellen.

Contracting-Modelle werden in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft regelmäßig angewendet und zunehmend auch für die **Dekarbonisierung von Bestandsbauten** eingesetzt. Bei den einzelnen Contracting-Arten zeigen sich deutliche Unterschiede in der Gewichtung:

- **Einspar-Contracting** spielt eine **vernachlässigbare Rolle** in der Wohnungswirtschaft, obwohl die WGG-Novelle im Jahr 2000 ursprünglich auf dieses Modell ausgelegt war.
- Dagegen werden **Energieliefer-Contracting und Betriebsführungs-Contracting** regelmäßig angewendet, wobei zunehmend auch Heizungsumstellungen im Bestand auf diese Weise umgesetzt werden.

Viele **Bauvereinigungen haben bereits konkrete langfristige Pläne** für den Ausstieg aus fossiler Wärmebereitstellung und arbeiten an deren **Umsetzung für das gesamte Portfolio**.

Technische Lösungen für die Heizungsumstellung sind vorhanden, erfordern jedoch hohe Investitionen und sind komplex in Planung, Umsetzung und Betrieb.

Gebäudeübergreifende Lösungen tragen zur Dekarbonisierung bei, bringen aber zusätzliche technische und rechtliche Herausforderungen mit sich. Die **Nutzung von externem Know-how** kann hier sinnvoll sein.

Contracting-Lösungen werden bereits für Heizungsumstellungen genutzt, insbesondere **Energieliefer-Contracting und Betriebsführungs-Contracting**. Anlagen-Contracting wird zurückhaltend angewendet, da Bauvereinigungen günstiger refinanzieren können. Contracting-Modelle werden auch in Zukunft eine **wesentliche Rolle bei der Umstellung auf fossilfreie, klimaneutrale Lösungen spielen**, abhängig von den Rahmenbedingungen und Förderungen auf Landes- und Bundesebene.

Ein gesetzlicher Rahmen, der **Transparenz und Rechtssicherheit** garantiert, ist für die Umsetzung von Dekarbonisierungsprojekten mit Contracting-Lösungen erforderlich. Insbesondere besteht **Regelungsbedarf im Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)** in Bezug auf die Verrechnung vertraglich vereinbarter Tarife, Definition von Gebäude bzw. Wirtschaftlicher Einheit, Anpassung des Wirtschaftlichkeitskriteriums für die separate Erfassung des Wärmeverbrauchs und Lösungen für das sukzessive Anschließen der Mieter bei Heizungsumstellungen.

Die **Angemessenheit der Preise** stellt eine zentrale Frage dar, und es gibt verschiedene Lösungsvorschläge, von voller Transparenz bei der Kalkulation bis hin zu amtlich verlautbarten Preisen.

Rechtsunsicherheiten ergeben sich bei Contracting-Verträgen mit **Miet-Kauf-Modellen**, insbesondere bezüglich des Eigentumsübergangs von Heizungsanlagen. Weiterer **Regelungsbedarf besteht im WGG hinsichtlich Duldungsverpflichtungen** bei Heizungsumstellungen, die derzeit der Zustimmung der Mieter unterliegen. Ohne Zustimmung müssen mehrere Heizungssysteme mitunter oft jahrelang parallel betrieben werden, was wirtschaftliche und technische Nachteile mit sich bringt.

Transparenz und Qualitätssicherung durch ein Gütesiegel sind zentrale Randbedingungen für Contracting-Dienstleistungen. Eine jährliche **Erhebung der Marktdaten zum Contracting in Österreich** wäre wünschenswert, um die energiepolitische und energiewirtschaftliche Bedeutung des Contracting-Marktes sichtbar zu machen und die rechtlichen Rahmenbedingungen stabil ausrichten zu können.

2 Ausgangssituation und Ziel der Studie

Mit der dieser Studie soll ein aktualisierter Überblick über Contracting in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gegeben werden. Aus wohnungspolitischer Sicht stellt sich vor allem die Frage, **welchen Beitrag Contracting-Modelle bei der Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele leisten können**, wobei der Dekarbonisierung des Wohnungsbestands der gemeinnützigen Bauvereinigungen ein besonderer Stellenwert zukommt.

Contracting hat bereits mit der **Wohnrechtsnovelle im Jahr 2000** Eingang in das WGG gefunden, wobei damals vor allem die Aufwendungen für die thermische Sanierung der Gebäude im Fokus standen. Mit der neuen Regelung im § 14 Abs 5a WGG sollte es möglich gemacht werden, dass die **thermische Gebäudesanierung** teilweise aus den eingesparten Energiekosten refinanziert wird, ohne dass es zu Mehrbelastungen für die Mieter kommt.

Mittlerweile haben sich die **Rahmenbedingungen gravierend verändert**: nicht nur die dramatisch gestiegenen Energiepreise seit Herbst 2021, auch die Verfügbarkeit von Erdgas vor dem Hintergrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und nicht zuletzt die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen auf nationaler und europäischer Ebene machen deutlich, dass eine konsequente **Umstellung der Wohnungsbestände auf klimafreundliche, nicht-fossile Wärmebereitstellung unumgänglich** ist.

Somit können die wesentlichen Aspekte dieser Untersuchung auf zwei Fragen heruntergebrochen werden:

- Welchen Beitrag können Contracting-Lösungen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands leisten?
- Unter welchen Rahmenbedingungen können Contracting-Lösungen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft rechtssicher umgesetzt werden?

Ausgehend von den aktuellen **Rahmenbedingungen** auf nationaler Ebene (insbesondere Wohnungsgemeinnützigkeits-Gesetz, Energieeffizienz-Gesetz, Bauordnungen, Förderbestimmungen und Umweltförderungsgesetz) und europäischer Ebene (Energieeffizienz-Richtlinie, Gebäude-Richtlinie, EU-Taxonomie) widmet sich die Studie jenen Aspekten, die als **Barrieren für die Umsetzung von Contracting-Modellen** wahrgenommen werden (u.a. im Heizkostenabrechnungs-Gesetz in Verbindung mit jüngsten OGH-Urteilen) und **mögliche Lösungen** aufgezeigt.

Neben den konkreten energiepolitischen und technisch-wirtschaftlichen Herausforderungen für die Dekarbonisierung werden **Contracting-Beispiele aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** dargestellt.

Schließlich wird aufgezeigt, wo aus **wohnungspolitischer Sicht Handlungsbedarf** besteht, um bei der Umsetzung von Contracting-Modellen die Rechtssicherheit zu verbessern bzw. Anwendungen zu ermöglichen.

3 Contracting: Definitionen und Marktentwicklung

Unter dem Überbegriff „Contracting“ werden unterschiedliche Dienstleistungen und Geschäftsmodelle verstanden, wobei in Zusammenhang mit Energiedienstleistungen folgende typische Dienstleistungen am Markt angeboten werden und im Folgenden näher beschrieben werden:

- Einspar-Contracting
- Anlagen-Contracting
- Wärmeliefer-Contracting
- Betriebsführungs-Contracting

Aus rechtlicher Sicht bezeichnet „Contracting als Begriff des Wirtschaftslebens [...] eine breite Palette von Realisierungsoptionen, die in unterschiedlichsten Anwendungsgebieten eine Vielzahl von völlig verschiedenen Verträgen, darunter auch Maßnahmen der Drittfinanzierung, beinhalten.“ Contracting-Maßnahmen sind im Wesentlichen darauf ausgerichtet, dass ein Unternehmer (Contractor) Energiesparmaßnahmen oder die Energieversorgung auf einer Liegenschaft des Kunden verwirklicht, wobei diese Maßnahmen durch den Contractor vorfinanziert werden und sich der Contractor aus den erwarteten Energieeinsparungen oder den zu lukrierenden Energiepreisen refinanziert. Wesentliches Element aller Contracting-Verträge ist eine mehrjährige Laufzeit.¹

3.1 Energiedienstleistungen

Dienstleistungen zur Umsetzung von **Energieeffizienzmaßnahmen** sowie für die **Bereitstellung von Wärme und/oder Kälte** (insbesondere aus erneuerbaren Quellen) werden generell als Energiedienstleistungen bezeichnet.

Ein Merkmal von Contracting-Verträgen in Zusammenhang mit Energiedienstleistungen ist, dass vom Contractor **umfassende Energiedienstleistungen** erbracht werden, um die Energie- und Kosteneffizienz von Gebäuden und Produktionsanlagen nachhaltig zu verbessern. Insbesondere beim Einspar-Contracting erbringt der Contractor dazu

- ein **modulares Maßnahmenpaket**,
- übernimmt **technische und wirtschaftliche Risiken** und
- gibt **Garantien** für dessen Kosten und Ergebnisse über die gesamte **Vertragslaufzeit**.²

Gemäß der **Definition im Bundes-EEffG 2023** handelt es sich bei einer Energiedienstleistung um eine „Dienstleistung mit dem Zweck, eine überprüfbare a) Energieeffizienzverbesserung oder b) End- oder Primärenergieeinsparung herbeizuführen.“³

¹ Siehe Urteil des OGH 2 Ob 182/10v.

² Auer, Monika (2017) / Jan W. Bleyl, Energetic Solutions.

³ EEffG (2023) §37 Z 16.

Damit sind die beiden Hauptzwecke von Energiedienstleistungen im Wesentlichen umrissen. Die im Folgenden näher beschriebenen Contracting-Modelle können daher allesamt unter dem Begriff Energiedienstleistungen subsummiert werden.

3.2 Einspar-Contracting

Unter Einspar-Contracting (Performance-Contracting) versteht man die Umsetzung von technischen Maßnahmen zur effizienteren Nutzung von Energie in einem bestehenden Gebäude. Die Investitionen für die Energiesparmaßnahmen werden aus den eingesparten Energiekosten finanziert, indem die Nutzer des Objekts über die vereinbarte Vertragsdauer die ursprünglichen Energiekosten weiter bezahlen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Energieaufwand nach Setzung der Energiesparmaßnahmen und dem vom Kunden weiter bezahlten ursprünglichen Energieaufwand dient zur Refinanzierung des Contractors. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit lukrieren die Nutzer des Gebäudes den Vorteil der geringeren Energiekosten.⁴

Die folgende Grafik beschreibt die grundsätzliche Funktionsweise von Einspar-Contracting.⁵

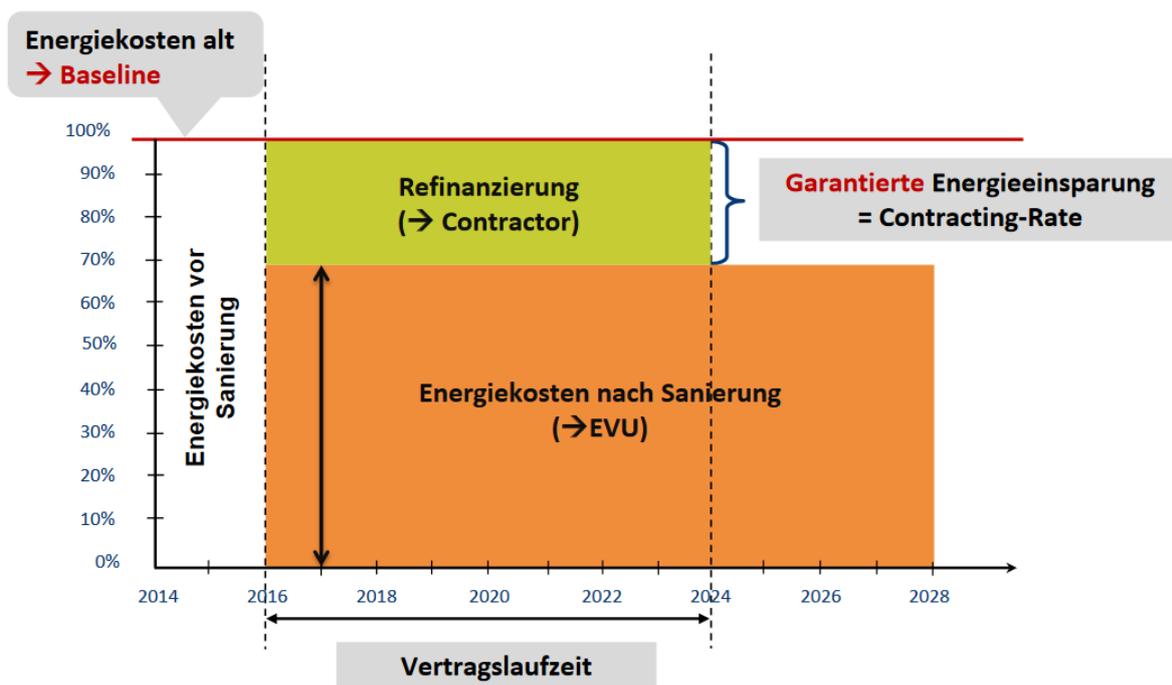


Abb. 1: Grundsätzliche Funktionsweise von Einspar-Contracting (Quelle: ÖGUT)

Umgesetzte Projekte und Erfahrungen mit Einspar-Contracting im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft werden in Kapitel 6 behandelt.

⁴ Zu den Definitionen siehe auch *Unterweger*, Was ist Contracting. RdU 1999, 96 (96f) und *Stangl*, immolex 2023/186 (400f)

⁵ Auer, Monika (2017), Best Practice Contracting. ÖGUT/EPCON - Business Case Energiekunde, 26. April 2017

3.3 Anlagen-Contracting und Energieliefer-Contracting

Anlagen-Contracting und Energieliefer-Contracting zielen auf die Wärme- bzw. Kältebereitstellung in Gebäuden ab. Diese Energiedienstleistungen haben vor allem mit dem Umstieg auf erneuerbare, nicht-fossile Systeme an Bedeutung gewonnen, da bei den zunehmend komplexen technischen Anlagen umfassendes Know-how und möglichst ungeteilte Verantwortung – von der Planung über die Ausführung bis hin zum effizienten Betrieb der Anlagen – zum Tragen kommen.

Beim **Energieliefer-Contracting** enthält die Leistung des Contractors im Kern folgende Elemente:

- Bereitstellung der Wärme bzw. Kälte für die Raumkonditionierung, ggfs. auch Warmwasserbereitstellung
- Wartung und Instandhaltung sowie laufender Betrieb der haustechnischen Anlagen
- Bei Bedarf können weitere Dienstleistungen vertraglich vereinbart werden, wie z.B. eine 24/7-Service-Hotline, die Kombination mit einer PV-Anlage im Rahmen der Sektorkopplung (z.B. die Nutzung des PV-Stroms für die Warmwasserbereitung) oder Messdienstleistungen.

Oft findet sich auch der Begriff **Wärme-Contracting**, wobei diese Dienstleistung im Rahmen dieser Studie unter dem Begriff Energieliefer-Contracting subsummiert wird.⁶

Im Rahmen des **Anlagen-Contractings** können folgende **weitere Leistungen** erbracht werden:

- Planung der haustechnischen Anlagen für die Wärme / Kälte / Warmwasserbereitstellung
- Gesamte oder teilweise Finanzierung der haustechnischen Anlagen
- Herstellung der haustechnischen Anlagen für die Wärmebereitstellung (ggfs. auch Kältebereitstellung)

Die **Finanzierung** der haustechnischen Anlage kann auch beim **Anlagen-Contracting** teilweise oder zur Gänze vom Gebäudeeigentümer erfolgen. Dies kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn sich der Eigentümer günstiger refinanzieren kann als der Contractor oder wenn im Fall einer gemeinnützigen Bauvereinigung Mittel aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) herangezogen werden können.

Sollen für die Errichtung der haustechnischen Anlage **Fördermittel** lukriert werden, so ist jedenfalls zu klären, inwieweit die Fördermodelle der jeweiligen Bundesländer mit einem Contracting-Modell kompatibel sind. Für die Bundesförderung, die von der Kommunalkredit Public Consulting abgewickelt wird, ist jedenfalls klargestellt, dass die Förderung für eine

⁶ In Zusammenhang mit Wärmepumpenlösungen werden beim Heizungsumstieg zunehmend Lösungen umgesetzt, die neben der Wärmeversorgung auch Kühlung ermöglichen. Dies würde vom Begriff Wärme-Contracting nur unzureichend umfasst.

Umstellung auf ein klimafreundliches Heizsystem grundsätzlich auch mit einem Contracting-Modell umsetzbar ist.⁷

3.4 Betriebsführungs-Contracting

Technisches Anlagenmanagement wird auch als „Betriebsführung-Contracting“ bezeichnet und zielt auf den optimierten Betrieb bestehender oder neuer energietechnischer Anlagen ab.⁸ Diese Variante des Contracting kann angewendet werden, wenn die haustechnische Anlage vom Gebäudeeigentümer errichtet wird und sich auch in dessen Eigentum befindet. Auch die Wärmelieferung erfolgt in diesem Fall durch den Gebäudeeigentümer. Der Leistungsumfang des Contractors beschränkt sich in dem Fall auf

- Laufender Betrieb der haustechnischen Anlagen sowie Wartung und Instandhaltung
- Bei Bedarf Service-Hotline

Zu beachten ist in diesem Modell eine möglichst klare Definition der Zuständigkeit und Kostentragung für Wartung und Instandhaltung.

3.5 Gebäudeübergreifende Energieversorgungen

Für die Umsetzung der Wärmewende im Gebäudebestand werden auch gebäudeübergreifende Energieversorgungs-lösungen, wie z.B. lokale Wärmenetze eine wichtige Rolle spielen. Modelle für gebäudeübergreifende Lösungen wurden im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bislang vor allem im Neubau angewendet, indem bei größeren Bauvorhaben mehrere Baukörper über ein Energienetz verbunden werden, an das sich in weiterer Folge weitere Bauplätze anschließen können.⁹

Zuletzt wurde im Wärmeplan der Stadt Wien 2040 deutlich gemacht, dass kleinräumige, gebäudeübergreifende Lösungen neben der klassischen Fernwärme und der auf das einzelne Gebäude beschränkten Wärmebereitstellung einen wichtigen Anteil für die zukünftige Wärmeversorgung der Stadt einnehmen werden.¹⁰

⁷ Sh. Infoblatt der KPC „Raus aus Öl – 2023-2024“: Bei Finanzierung der geförderten Maßnahme über Leasing, Mietkauf, Contracting oder anderen Finanzierungsmodellen stellen die im Projektdurchführungszeitraum getätigten Zahlungen abzüglich der darin enthaltenen Zinsen und Spesen die förderungsfähigen Kosten dar. Die geförderte Maßnahme muss im Eigentum des Fördernehmers/der Fördernehmerin sein bzw. in sein/ihr Eigentum übergehen. Der entsprechende Vertrag ist vorzulegen und ein Nachweis über die bereits bezahlten Raten zu führen.

⁸ <https://www.kompetenzzentrum-contracting.de/contracting/contracting-modelle/>

⁹ <https://www.plov.at/bautraegerwettbewerb-podhagskygasse>

¹⁰ <https://www.wien.gv.at/umwelt-klimaschutz/waermeplan-2040-klimaneutrale-zukunft.html>

3.6 Der Contracting Markt in Österreich und Deutschland

Quantitative Daten zum Contracting Markt in Österreich liegen nicht vor. Es können daher keine Aussagen zur Marktentwicklung der letzten Jahre oder zum Anteil einzelner Contracting-Dienstleistungen oder Kundengruppen getroffen werden.

Diesbezüglich sei auf die detaillierten Erhebungen des **Deutschen Verbands für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e.V. (vedec)** verwiesen, die näherungsweise auf Österreich übertragen werden können, da beide Länder im selben europarechtlichen Rahmen agieren.

Im Auftrag des vedec werden jährlich Daten zur Entwicklung der Verträge, zum Umsatzvolumen, zur Verteilung auf die einzelnen Contractingarten, zur Verteilung nach Zielgruppen/Auftraggebern, den gelieferten Energiearten und den eingesetzten Energieträgern erhoben.¹¹ Demnach betrug das **Umsatzvolumen für Contracting-Projekte** insgesamt rund 4,6 Mrd Euro. **Seit dem Jahr 2012** mit einem Umsatzvolumen rund 2,2 Mrd Euro haben sich die Umsätze damit nominell **mehr als verdoppelt**.

Als **wesentliche Treiber** für die Nachfrage nach Contracting-Dienstleistungen wurde in der Erhebung für 2022 die „**Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern**“ und „**Klimaneutrale Wärme**“ angegeben (siehe Abb. 2).

Welche Maßnahmen werden besonders nachgefragt?

(Mehrfachnennungen möglich)

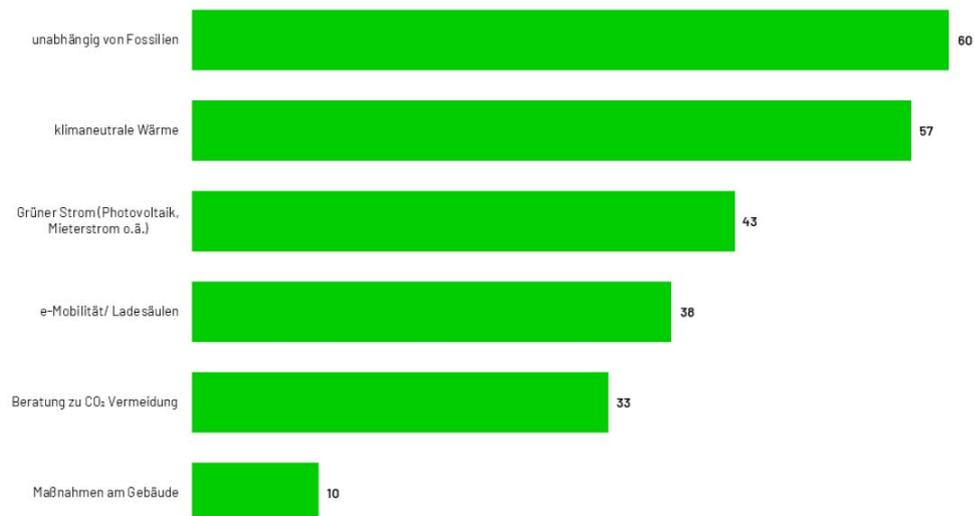


Abb. 2: Nachfrage nach Contracting-Dienstleistungen in Deutschland (Quelle: vedec - Contracting-Markt 2022)

¹¹ <https://vedec.org/das-ist-contracting/marktzahlen-2022/>

Wie aus Abb. 3 erkennbar ist, überwiegt bei den Contracting-Arten das **Energieliefer-Contracting mit einem Anteil von 74 %** ganz eindeutig gegenüber dem Einspar-Contracting mit einem Anteil von lediglich 7 %. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Größenordnungen etwa auch der Situation in Österreich entsprechen.

Prozentuale Verteilung der einzelnen Contractingarten

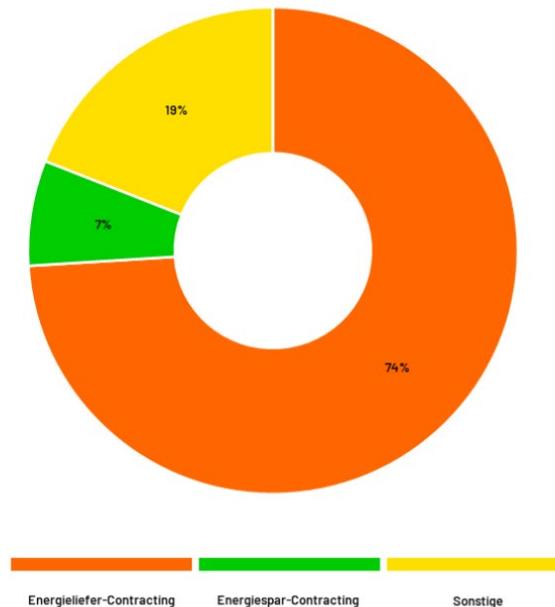


Abb. 3: Anteil von Contracting-Dienstleistungen in Deutschland (Quelle: vedec - Contracting-Markt 2022)

Bei den **gelieferten Energiearten** dominiert **Wärme mit 89 % Anteil** deutlich gegenüber Strom mit 8 % und kleineren einstelligen Anteilen für u.a. Kälte und Beleuchtung. Bezüglich der wesentlichen Hemmnisse für Contracting werden etwa von der Hälfte der Befragten „Wechselnde Rahmenbedingungen“ als wichtigste Barriere genannt (48 % der Nennungen).

Auch für Österreich wäre eine detaillierte Erhebung der Marktdaten sehr wünschenswert, um die energiepolitische und energiewirtschaftliche Bedeutung des Contracting-Marktes besser sichtbar zu machen und die rechtlichen Rahmenbedingungen stabil ausrichten zu können.

4 Rahmenbedingungen auf nationaler und EU-Ebene

Die folgenden Abschnitte beschreiben die für die Umsetzung von Contracting-Modellen wichtigsten rechtlichen Rahmenbedingungen auf nationaler und EU-Ebene.

4.1 Die Bestimmungen im WGG

Seit der **Wohnrechtsnovelle im Jahr 2000**¹² ist der Einsatz von Einsparfinanzierung und Contracting-Modellen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft möglich. Gemäß **§ 14 Abs 5a WGG** dürfen aus „Entgeltbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt“ werden. Eingesparte Energiekosten können also für die Finanzierung von energiesparenden Maßnahmen verwendet werden. Die (valorisierten) Einsparungen dürfen über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren für die Refinanzierung herangezogen werden. Danach müssen die Einsparungen den Nutzern zugutekommen.

Im Bericht des Bautenausschusses wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Refinanzierungskosten maximal in der Höhe der Einsparung in diesem Zeitraum als Betriebskosten gemäß § 21 oder 24 MRG gelten. Die Refinanzierungskosten dürfen also die erzielte Einsparung nicht übersteigen.

Der Hintergrund für die damalige Novelle waren die erheblichen finanziellen Herausforderungen in Verbindung mit der umfassenden **thermischen Sanierung des gemeinnützigen Wohnungsbestands**. Mit der neuen Regelung im § 14 Abs 5a WGG sollte es möglich gemacht werden, dass die thermische Gebäudesanierung **teilweise aus den eingesparten Energiekosten refinanziert wird, ohne dass es zu Mehrbelastungen für die Mieter kommt**. Tatsächlich wurde das Modell in einigen Projekten auch erfolgreich umgesetzt, von einer breiten Anwendung der neuen Bestimmung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft kann jedoch nicht gesprochen werden.¹³

Die Contracting-Regelung nach Abs 5a wurde auch deswegen nur selten angewendet, weil mit der WGG Novelle 2016 eine neue Bestimmung § 14 Abs 2b über die Refinanzierung im Weg über **Sanierungsvereinbarungen** eingeführt wurde. Demnach kann durch schriftliche Vereinbarungen eine **befristete Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB)** erreicht werden, wenn mindestens drei Viertel der Mieter zustimmen. Der erhöhte EVB kann u.a. für Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie oder für thermische Gebäudesanierungen verwendet werden.

¹² Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. 36/2000.

¹³ Ausführlich zu den Erfahrungen mit umgesetzten Projekten siehe Kapitel 6.

4.2 Bundes-Energieeffizienzgesetz

Das neue Energieeffizienz-Gesetz, mit dem u.a. die EU-Energieeffizienz-Richtlinie 2012/27/EU umgesetzt wird, ist am 15. Juni 2023 in Kraft getreten.¹⁴ Ziel des neuen EEffG ist es u.a. „einheitliche Rahmenbedingungen und Qualitätsstandards für Energiedienstleistungen vorzugeben“ (§ 35 Z 6). Im Fokus des EEffG stehen dabei die Anforderungen an die **fachliche Qualifikation von Energieberatern und Energieauditoren** (sh. § 44 EEffG) sowie die **Mindestvorgaben für Energieaudits und Energiemanagementsysteme** (§42 EEffG).

In Zusammenhang mit **Einspar-Contracting** enthält § 37 Z19 eine **Definition zum „Energieleistungsvertrag“**: Dieser ist eine „vertragliche Vereinbarung zwischen der bzw. dem Begünstigten und der Erbringerin bzw. dem Erbringer einer Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung, die während der gesamten Vertragslaufzeit einer Überprüfung und Überwachung unterliegt und in deren Rahmen Investitionen, Arbeiten, Lieferungen oder Dienstleistungen, für die betreffende Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung getätigt werden; im Rahmen dieser Vereinbarung wird ein vertraglich vereinbarter Umfang an Energieeffizienzverbesserungen oder ein anderes vereinbartes Energieleistungskriterium, wie finanzielle Einsparungen, festgelegt.“¹⁵ In weiterer Folge spielt Contracting lediglich in Zusammenhang mit dem seit vielen Jahren praktizierten Bundes-Contracting eine Rolle, bei dem Bundesgebäude in Pools zusammengefasst sind und die jeweils umgesetzten Maßnahmen in einem jährlichen Bericht des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen zu dokumentieren sind (§ 48 EEffG).

„Contractingpartner sind in der Regel qualifizierte Organisationen aus der Privatwirtschaft, die das Erkennen und Realisieren des Energieeffizienzpotenzials von Gebäuden ermöglichen und die gesetzten Maßnahmen anteilig über die eingesparten Energiekosten refinanzieren. Contracting-Gegenstand können sowohl große einzelne Immobilienkomplexe als auch Pools in Form von mehreren Immobilien der gleichen Verwendung (zum Beispiel Bundesschulen) sein. Die Vertragsdauer beträgt beim Bund zehn Jahre.“¹⁶

4.3 Rechtliche Regelungen zur Dekarbonisierung auf Bundes- und Länderebene

Ein zentrales Gesetzgebungsprojekt für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden war in der 27. Legislaturperiode der **Entwurf eines Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG)**. In seiner ursprünglichen Fassung hätte das Gesetz auch umfangreiche Regelungen für die schrittweise Dekarbonisierung von bestehenden Gebäuden enthalten.¹⁷ Zur Umsetzung der geplanten **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen**¹⁸ wären jedoch „umfangreiche flankierende Änderungen im Wohnrecht notwendig“ gewesen.¹⁹ Bekanntlich ist das **EWG** im Dezember

¹⁴ Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) BGBl. 59/2023, kundgemacht am 14. Juni 2023.

¹⁵ Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) § 37 Z 19.

¹⁶ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2022): Energiebericht.

¹⁷ RV 1173 BlgNR 27. GP vom 2. November 2022; siehe https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVII/I/1773/fname_1479038.pdf

¹⁸ Erneuerbareangebot, Umstellungsgebot, Stilllegungsgebot

¹⁹ Stabentheiner (2024).

2023 in einer Fassung beschlossen worden, die **lediglich Regelungen für den Neubau** enthält, während für die Heizungsumstellung im Bestand zusätzliche Fördermittel vom Bund bereitgestellt wurden.²⁰

Demgegenüber haben die **Länder** begonnen, Regelungen für die Dekarbonisierung im Gebäudebestand in ihre bautechnischen Vorschriften aufzunehmen. Als Beispiel sei die Novelle der **Wiener Bauordnung** erwähnt, die in der Neufassung des § 118 Abs 3 eine Bestimmung aufgenommen hat, die der Intention nach dem ursprünglich im EWG geplanten Erneuerbareangebot bei Ersatz eines bestehenden Heizungssystems nahe kommt: *Bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle **sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System für Wärmeversorgung** müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist.*²¹ Diese Neuregelung in der Wiener BauO kann als **öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Heizungstausch** angesehen werden, wenngleich mit den im Gesetzestext angeführten Einschränkungen.²²

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass nun in den Bauordnungen der Länder – freilich unterschiedliche – Regelungen statuiert werden, um die schrittweise Umstellung auf nicht-fossile, erneuerbare Heizungssysteme zu veranlassen.

4.4 Wohnrechtliche Erfordernisse für die Dekarbonisierung im Bestand

Die Umstellung auf klimafreundliche, nicht-fossile Heizungssysteme im Wohnungsbestand stößt vor allem dort auf Grenzen, wo **Eingriffe in den einzelnen Wohnungen** erforderlich sind. Das ist vor allem dann der Fall, wenn von einem dezentralen Heizsystem wie z.B. einer Gastherme oder Einzelöfen, die mit Strom, Kohle oder Koks betrieben werden, auf ein zentrales Heizungssystem umgestellt werden soll. In dem Fall **müssen die Mieter zustimmen**, dass ihre Wohnung an das neue zentrale Heizungssystem angeschlossen und das alte Heizungssystem abgebaut wird. Zahlreiche Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit zeigen **überwiegend geringe Zustimmungsraten**. Auch bei guter Information und intensiver Einbindung stimmen oft nur ein Viertel bis max. die Hälfte der Mieter einem Anschluss an das neue Heizungssystem zu. Letztlich kann die Heizungsumstellung dann nur schrittweise über viele Jahre erfolgen, indem Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels angeschlossen werden. Das führt letztlich dazu, dass jahrelang – mitunter jahrzehntelang – mehrere Heizungssysteme parallel betrieben werden müssen, was sowohl technisch als auch wirtschaftlich **erhebliche Nachteile, sowohl für die Gebäudeeigentümer als auch für die Mieter**, mit sich bringt.

So können etwa die **laufenden Kosten** für den Betrieb und die Wartung des neuen zentralen Systems nur auf jene Mieter aufgeteilt werden, die bereits angeschlossen sind, während z.B.

²⁰ Siehe Kapitel 4.7.

²¹ Wiener BauO, geändert durch Landesgesetzblatt 37/2023 (Bauordnungsnovelle 2023), in Kraft getreten am 14. Dezember 2023.

²² Anzumerken ist, dass auch das EWG eine Reihe von Ausnahmetatbeständen für den öffentlich-rechtlich angeordneten Heizungstausch im Bestand enthalten hätte.

die **Kosten für die Dichtheitsprüfung oder Reparaturen an der bestehenden Gasleitung auf alle Mieter verteilt** werden, auch jene, die gar kein Gas mehr nutzen. Eine vollständige Dekarbonisierung erfordert im Übrigen auch die **Umstellung von Gasherden auf Elektroherde**, was wiederum nur freiwillig erfolgen kann, auch wenn der Vermieter – so wie beim Heizungstausch – sämtliche Kosten übernimmt.

Weitere Rechtsfragen ergeben sich in Zusammenhang mit dezentralen **Heizungen, die von den Mietern eingebaut wurden**, wenn die Wohnung also „kalt“ vermietet wurde, etwa in Zusammenhang mit einer Ablöse für ein noch funktionierendes Heizgerät.

Damit sind nur einige Aspekte genannt, die sowohl von Wohnrechtsexperten als auch Vertretern der Wohnungswirtschaft schon seit Beginn der Diskussion um das EWG deutlich aufgezeigt wurden.²³

Der offensichtlich dringende Reformbedarf führte schließlich zur Bildung einer Arbeitsgruppe im Bundesministerium für Justiz (BMJ), um die offenen Fragen auf Basis einer interessenspolitischen Abwägung einer wohnrechtlichen Lösung zuführen zu können. Im Zeitraum von 18. September 2023 bis 12. Juni 2024 fanden sieben Arbeitssitzungen statt, bei denen einhellig die Dringlichkeit wohnrechtlicher Änderungen für die Umsetzung der Dekarbonisierung betont und konkrete legislative Vorschläge erarbeitet wurden. Letztlich fehlte jedoch der Wille auf politischer Ebene zu einem wohnrechtlichen Dekarbonisierungspaket, sodass Anfang Juli nur ein **Initiativantrag für die Erleichterung von Balkonkraftwerken im WEG** im Parlament eingebracht wurde.²⁴

Für die **XXVIII. Gesetzgebungsperiode** stehen aufgrund der oben erwähnten Regelungsnotwendigkeiten in Zusammenhang mit der Dekarbonisierung bei bestehenden Wohngebäuden daher **äußerst wichtige wohnrechtliche Reformprojekte** an, denen in der Umsetzung Priorität zukommen sollte.

4.5 Unionsrechtlicher Rahmen

Auf EU-Ebene sind es im Wesentlichen zwei Richtlinien, die für Energiedienstleistungen und Dekarbonisierung des Gebäudebestands einen maßgeblichen Rahmen bilden:

- Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) RL 2024/1275/EU²⁵
- Energieeffizienz-Richtlinie (EEff-RL) RL 2012/27/EU²⁶

²³ Siehe dazu u.a. das Gutachten von Pesek (2021) und den Beitrag von Stabentheiner (2024).

²⁴ Abänderungsantrag der Abgeordneten Lukas Hammer, Johann Singer, Kolleginnen und Kollegen zu dem Antrag 4131/A der Abgeordneten Lukas Hammer, Andreas Ottenschläger, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (5. Juli 2024) <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVII/AA/424>.

²⁵ Richtlinie 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

²⁶ Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG

Mit der Neufassung der **Gebäude-Richtlinie im April 2024** wurde erstmals auf EU-Ebene ein verbindlicher Rahmen für den Ausstieg aus der fossilen Wärme- und Kälteerzeugung bei Gebäuden geschaffen, indem sowohl für neue Gebäude (ab 2030) als auch für **bestehende Gebäude (ab 2050) der Standard „Nullemissionsgebäude“ verpflichtend** ist.

Nullemissionsgebäude haben einen sehr geringen Primärenergiebedarf und dürfen gemäß Art 7 Abs 1 lit b EPBD keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen an ihrem Standort verursachen. Damit ist ein „völliger Paradigmenwechsel für die gesamte Immobilienbranche“²⁷ vorgezeichnet, indem auch für bestehende Gebäude ein verbindlicher Zeithorizont für die Umstellung auf nicht-fossile, erneuerbare Wärme- und Kältebereitstellung definiert ist. Die nationale Umsetzung der Richtlinie hat innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Richtlinie – also bis zum 29. Mai 2026 – zu erfolgen.

Artikel 18 Abs 2 lit b der **Energieeffizienz-Richtlinie** verpflichtet die Mitgliedstaaten, rechtliche und sonstige Hemmnisse zu beseitigen, die der Nutzung von Energieleistungsverträgen und anderen Energieeffizienz-Dienstleistungsmodellen für die Ermittlung und/oder Durchführung von Energiesparmaßnahmen erschweren. Die vorgeschlagenen Änderungen dienen dem Abbau der in der EEff-RL angesprochenen Hemmnisse.

Art 19 Abs 1 lit a der Energieeffizienz-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, geeignete Maßnahmen zur Beseitigung rechtlicher und sonstiger Hemmnisse für die Energieeffizienz zu ergreifen, insbesondere solche, die die Aufteilung von wirtschaftlichen Anreizen im Zusammenhang mit getätigten Investitionen betreffen. Keine Partei soll davon abgehalten werden, Investitionen zu tätigen, weil ihr nicht der volle wirtschaftliche Vorteil dieser Investitionen zugutekommt. Durch die vorgeschlagenen Änderungen soll diesen Bestimmungen Rechnung getragen werden, ohne dabei die Abnehmer zu übervorteilen.

4.6 EU-Taxonomie

Die **EU-Taxonomie** ist ein einheitliches Klassifikationssystem zur Bestimmung, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist. Aufgrund europäischer Richtlinien und Standards und deren nationaler Umsetzung sind große Unternehmen zu einer **Nachhaltigkeitsberichterstattung** nach einheitlichen Vorgaben verpflichtet.²⁸

Neben Banken und Versicherungen, die bereits den Berichtspflichten unterliegen, werden ab dem Geschäftsjahr 2025 **große Unternehmen** generell der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung unterliegen.²⁹

Banken müssen für ihr Finanzierungsvolumen darstellen, inwiefern die gewährten Finanzierungen für Immobilienprojekte den Kriterien gemäß Taxonomie-Verordnung

²⁷ Biley (2024)

²⁸ NFRD (Non-financial Reporting Directive) und CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) sowie ESRS (European Sustainability Reporting Standards), nationale Umsetzung in Österreich im Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungs-gesetz (NaDiVeG) und Nachhaltigkeitsberichtsgesetz (NaBeG, Entwurf in politischer Abstimmung).

²⁹ Definition für große Unternehmen (sofern 2 der 3 folgenden Kriterien erfüllt sind): Bilanzsumme > EUR 20 Mio Euro / Nettoumsatzerlöse > EUR 40 Mio Euro / Zahl der Beschäftigten > 250.

entsprechen. Bei Immobilienfinanzierungen betrifft dies nicht nur den „Neubau“, sondern auch die Wirtschaftstätigkeiten „Renovierung“ sowie „Erwerb und Eigentum“. Auch für **Immobilienunternehmen** stellt sich die Frage, inwieweit die mit den genannten Wirtschaftstätigkeiten erzielten Umsätze als „nachhaltig“ im Sinne der EU-Taxonomie zu bewerten sind.³⁰

Durch die EU-Taxonomie Verordnung³¹ wurde ein klarer Rahmen zur Klassifizierung von „grünen“ bzw. „nachhaltigen“ Wirtschaftstätigkeiten innerhalb der EU definiert. Vor dieser Klassifizierung gab es keine eindeutige Definition von grünen, nachhaltigen oder umweltfreundlichen Tätigkeiten. Die EU-Taxonomie soll als Orientierungshilfe für Unternehmen und Anleger gelten sowie das Risiko für Greenwashing reduzieren. Dabei stehen folgende sechs **Umweltziele** im Fokus:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und der Ökosystemen

Für das **Umweltziel „Klimaschutz“** werden u.a. folgende Ziele definiert:

- Kategorie **„Erwerb und Eigentum“**: Gebäude, die vor 2021 errichtet wurden, benötigen einen Energieausweis der Klasse A oder müssen Teil der besten 15 % des nationalen Gebäudebestands sein
- Kategorie **„Renovierung“**: Einhaltung der baubehördlichen Anforderungen an die größere Renovierung³² oder Senkung des Primärenergiebedarfs nicht erneuerbar (PEB_{n.ern.}) um mind. 30 %

Damit wird deutlich, dass auch über die EU-Taxonomie deutliche Anreize gesetzt werden, um bestehende Gebäude energieeffizienter zu machen und schrittweise auf erneuerbare, nicht fossile Energieträger umzurüsten.

Derzeit bestehen noch **erhebliche Unsicherheiten** hinsichtlich der konkreten Umsetzung von Taxonomie-konformen Projekten bei Renovierungen im Gebäudebestand, zum einen, was die konkrete **Anwendung der Kriterien** betrifft und andererseits, was etwaige **zusätzliche Kosten** betrifft. Dazu wurde im Rahmen des Programms WieNeu+ der Stadt Wien ein Projekt unter Beteiligung von mehreren gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie des GBV-Verbands umgesetzt, um anhand einer Liegenschaft im zweiten Wiener Gemeindebezirk zu untersuchen, inwieweit eine Taxonomie-konforme Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen

³⁰ Von Interesse sind in diesem Zusammen sowohl die Investitionen (capital expenditures / CAPEX) als auch Ausgaben für den laufenden Betrieb der Immobilien (operational expenditures / OPEX).

³¹ Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (Taxonomie-Verordnung).

³² lt. OIB-Richtlinie 2023 entspricht dies beim HWB der Formel $17 \times (1 + 2,5 / \ell c)$, also Niedrigenergiestandard.

entsprechend der aktuell verfügbaren Kriterien praktisch umsetzbar und wirtschaftlich darstellbar ist.³³

4.7 Förderungen auf Bundes- und Landesebene

Die verfügbaren Förderungen für die thermische Sanierung und den Heizungstausch auf nicht-fossile, erneuerbare Systemen stellen eine zentrale Rahmenbedingung für die Nachfrage nach jenen Contracting-Dienstleistungen dar, die auch die Finanzierung umfassen (Anlagen-Contracting). Für die thermische Sanierung als auch für den Heizungstausch stellen die Länder als auch der Bund erhebliche Mittel zur Verfügung.

Sowohl auf Landesebene als auch bei den Bundesförderungen sind zuletzt eine Reihe von neuen Förderbedingungen in Kraft getreten. So werden seit Anfang 2024 **seitens des Bundes deutlich erhöhte Fördersätze** für die thermische Sanierung als auch für den **Heizungstausch** (bis zu 75% der förderbaren Kosten) gewährt. Zwischenzeitlich wurde der Fördersatz für **thermische Sanierungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen** zusätzlich angehoben und beträgt nun max. 60% der förderbaren Kosten (im Gegensatz zu max. 30% im sonstigen mehrgeschoßigen Wohnbau).³⁴

Die Bundesförderung für den Heizungstausch ist **grundsätzlich kompatibel mit Contracting-Modellen**. Laut Infoblatt der KPC müssen bei einer Finanzierung der geförderten Maßnahme mit Contracting, Leasing, Mietkauf oder einer ähnlichen Finanzierungsform folgende Vorgaben beachtet werden:³⁵

- Als Förderungsnehmer kann nur die nutzende Person / Eigentumsgemeinschaft der geförderten Maßnahme auftreten. Die geförderte Maßnahme muss entweder ins Eigentum der Förderungsnehmerin übergehen oder die im Contracting-, Leasing- oder Mietkaufvertrag festgelegte Vertragsdauer muss der Nutzungsdauer der Maßnahme gemäß Förderungsvertrag entsprechen.
- Die Förderung kann maximal im Ausmaß der von dem Förderungsnehmer bis zum Zeitpunkt der Endabrechnung tatsächlich getätigten Zahlungen ausbezahlt werden. Für die Ermittlung des maximalen Auszahlungsbetrages werden getätigte Depotzahlungen und Ratenzahlungen abzüglich der darin enthaltenen Zinsen und Spesen herangezogen.

Für die **Landesförderungen** seien beispielhaft die neuen Regelungen der Wiener Landesförderung angeführt. Entsprechend der Wiener Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 (SanDekVO 2024), die am 1. März 2024 in Kraft getreten ist, wird die thermische Gebäudesanierung je nach erreichtem Energiestandard mit 20 bis

³³ Hüttler, Koch, Türk & Holzer (2024). Beteiligte waren unter anderem die Sozialbau sowie das ÖSW.

³⁴ Infoblatt KPC (2024): Thermische Gebäudesanierung für gemeinnützige Bauvereinigungen 2024/2025

³⁵ KPC (2024): FAQ „Raus aus Öl und Gas“ für Private / mehrgeschoßiger Wohnbau und Reihenhausanlagen

40 % der förderbaren Kosten gefördert, beim Heizungstausch beträgt die maximale Förderung generell 35 % der förderbaren Kosten.³⁶

Da die **Förderungen von Land und Bund grundsätzlich kombinierbar** sind, ergeben sich – insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen – äußerst attraktive Förderbedingungen mit kombinierten Fördersätzen von bis zu 100% der förderbaren Kosten.

Damit wird deutlich, dass die jeweiligen Förderbedingungen maßgeblichen Einfluss darauf haben, in welchem Ausmaß Finanzierungslösungen als Teil von Contracting-Modellen nachgefragt werden. Da die erwähnten Förderschienen des Bundes für die thermische Sanierung und für den Heizungstausch („Raus aus Öl und Gas“) **zeitlich begrenzt** sind, indem Anträge längstens bis 31. Dezember 2025 gestellt werden können, bleibt abzuwarten, wie sich die Förderkulisse in den folgenden Jahren entwickeln wird und dementsprechend die Finanzierungsbedingungen für thermische Sanierung und Heizungstausch. Sollten – z.B. aus budgetären Gründen – die Förderungen massiv zurückgefahren werden, könnte dies die Nachfrage nach alternativen Finanzierungslösungen deutlich erhöhen.

4.8 Haftungsrahmen des Bundes für Contracting

Bereits im Jahr 2020 wurde vom Parlament eine Änderung des **Umweltförderungsgesetzes** beschlossen, damit vom Bund Haftungen für Energie-Contracting-Projekte eingegangen werden können (§ 5 Z 2 Umweltförderungsgesetz).³⁷ Demnach sollte die **Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft (AWS)** ab dem Jahr 2020 Haftungen für Energie-Contracting-Verträge zur Umsetzung von Investitionen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energieträgern und zur Einsparung oder effizienten Bereitstellung von Endenergie eingehen können. Im Gesetz ist ein Haftungsrahmen von **insgesamt 1 Milliarde Euro vorgesehen**, wobei der **maximale Rahmen „im Einzelfall“ bei 5 Mio Euro** und einer maximalen Laufzeit von 20 Jahren liegt (§ 6 Abs 4 Umweltförderungsgesetz).

Voraussetzungen für die Übernahme von „Klima-Haftungen“ durch die AWS wäre jedoch eine **Förderungsrichtlinie**, die wiederum vom Klimaschutzministerium (BMK) im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen (BMF) zu erlassen wäre.

Unklar ist vor allem, ob die Begrenzung mit 5 Mio „im Einzelfall“ pro Projekt oder pro Contractor zu sehen ist. Damit diese Fördermöglichkeit auch angenommen wird, ist eine leicht administrierbare Ausgestaltung der Ausfallhaftung notwendig, die sich an den wirtschaftlichen Gegebenheiten orientiert. Dazu gehört in erster Linie eine Deckelung pro Projekt und nicht pro Contractor.³⁸ Mit Stand Juli 2024 war die zur Umsetzung des Haftungsrahmens **erforderliche Förderrichtlinie noch nicht verfügbar**.

³⁶ Für Maßnahmen im Zuge des Heizungstausches sind in der neuen SanDekVO unterschiedliche Fördersätze vorgesehen: u.a. 50 Euro/m² Nutzfläche für die Wärmebereitstellung, Zuschlag von 30 Euro/m² bei Erdsonden, 50 Euro/m², wenn Verteilleitungen errichtet werden müssen, zusätzlich 10 Euro/m² für die vollständige Dekarbonisierung inkl. Umstellung von Kochgas auf E-Herde.

³⁷ Änderung des Umweltförderungsgesetzes durch BGBl. 114/2020.

³⁸ <https://www.derstandard.at/story/2000125936682/gamechanger-fuer-die-energiewende-mit-offenen-fragen>

5 Barrieren für die Umsetzung von Contracting und Lösungsansätze

In diesem Kapitel werden grundsätzliche Probleme bei der Umsetzung von Contracting-Modellen sowie mögliche Lösungsansätze aufgezeigt. Bei den Herausforderungen liegt der Fokus einerseits bei rechtlichen Aspekten in Zusammenhang mit dem HeizKG, darüber hinaus aber werden auch grundsätzlichen Fragen hinsichtlich Transparenz, Angemessenheit vertraglich vereinbarter Preise und Qualitätssicherung erörtert.

5.1 Rechtliche Aspekte in Zusammenhang mit dem HeizKG

5.1.1 Verrechnung vertraglich vereinbarter Preise

Eine in Zusammenhang mit Wärmeliefer-Contracting wichtige **Entscheidung hat der OGH** mit dem Urteil **5 Ob 5/22d** getroffen. Ausgangspunkt war der Antrag eines Wohnungsmieters auf Überprüfung und Legung einer formell und inhaltlich richtigen Heizkostenabrechnung. Das **Gebäude im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung** wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach mit Überschusseinspeisung ins Netz. Im konkreten Fall wird die Wärmepumpenanlage von einem gewerblichen Wärmeversorgungsunternehmen betrieben wobei zwischen der Bauvereinigung und dem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen wurde. Darüber hinaus wurde ein Verrechnungsdienstleister als Wärmeabgeber eingebunden, der wiederum mit den Mietern Wärmeliefer-Einzelverträge abschloss und den Mietern die zwischen dem Bauträger und dem Wärmelieferanten vereinbarten Preise (Grundpreis, Arbeitspreis etc.) weiterverrechnete.

Mit der oben genannten Entscheidung vom 21. April 2022 hat der **OGH klargestellt**, dass die **Regelung in § 4 Abs 2 Z 2 HeizKG** nur jenen Fall erfasst, wo ein gewerbsmäßiger Wärmeerzeuger mit Zustimmung der Wärmeabnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) Wärme erzeugt, die nicht nur dieses Gebäude (diese wirtschaftliche Einheit), **sondern auch andere Gebäude (andere wirtschaftliche Einheiten) mit Wärme versorgt, also eine fern- oder nahwärmeähnliche Versorgung vorliegt**. Entgegen dem an sich eindeutigen Wortlaut des § 4 Abs 2 Z 2 HeizKG schränkt der OGH deren Anwendungsbereich erheblich ein. Da § 3 Abs 2 HeizKG für die Zulässigkeit der Verrechnung vertraglich vereinbarter Preise anstelle der reinen Versorgungskosten auf die Voraussetzungen des § 4 Abs 2 HeizKG abstellt, ergibt sich, dass im konkreten Fall nur die tatsächlichen Versorgungskosten hätten verrechnet werden dürfen. Die **Versorgungskosten** umfassen laut HeizKG nur die Kosten des Energieträger gemäß §2 Z 9 sowie die Kosten des sonstigen Betriebs gemäß §2 Z 10 (wie z.B. die Kosten für Wartung und Instandhaltung).

Nach Ansicht des OGH ist daher ein gewerbsmäßiger Versorger, der mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage **ausschließlich ein Gebäude versorgt, nicht zur Verrechnung vertraglich vereinbarter Preise berechtigt.**³⁹

Diese Entscheidung des Höchstgerichts hat weitreichende Verunsicherung sowohl bei Bauträgern als auch Energiedienstleistungsunternehmen ausgelöst, indem Projekte für die Umstellung auf nicht-fossile, klimafreundliche Wärmeversorgung gestoppt oder zeitlich verschoben wurden, um dringende rechtliche Klärungen voranzutreiben.

Eine zentrale Rolle spielt in diesem Zusammenhang der **Begriff der wirtschaftlichen Einheit**, der sich nach der Gestaltung des Liefervertrags, nach der technischen Ausführung der Versorgungsanlage sowie nach der technischen Möglichkeit zur Erfassung des Energieverbrauchs bestimmt. Demnach könnte der Wärmeverbrauch von zwei Gebäuden, aber auch von zwei Stiegen im selben Haus separat erfasst und getrennt abgerechnet werden.⁴⁰

Die OGH-Entscheidung 5 Ob 5/22d bringt einerseits Rechtssicherheit, indem klargestellt ist, dass bei entsprechender Aufteilung der Heizungsanlage nach den Grundsätzen des HeizKG auf zumindest zwei wirtschaftliche Einheiten die Wärmeversorgung nach vertraglich vereinbarten Preisen abgerechnet werden kann.

Im juristischen Schrifttum hat die Entscheidung des OGH breite Resonanz gefunden. Von Seite der Arbeiterkammer ist dem Ergebnis „vollinhaltlich zuzustimmen“, wenngleich auf „wesentliche Probleme in Zusammenhang mit der **liegenschaftsübergreifenden Versorgung mit Kälte**“ verwiesen wird, „die zukünftig wohl die Gerichte beschäftigen wird“.⁴¹ Im Detail wird darauf verwiesen, dass lt. OGH eine Auslegung des §4 Abs 2 Z 2 HeizKG nur anhand des Wortlauts dazu führte, dass die **Entscheidung darüber, ob die Abrechnung der Heizkosten auf Basis der Energiekosten** und sonstigen Kosten des Betriebs im Sinn des § 2 Z 9 und Z 10 HeizKG **oder anhand der vertraglich zwischen dem gewerblichen Wärmeerzeuger und der GBV vereinbarten Preise** unter Berücksichtigung von § 10 Abs 2 HeizKG zu erfolgen hat, im Wesentlichen der Disposition der GBV und des gewerblichen Wärmeerzeugers unterliegen würde. Sachlich gerechtfertigte Gründe dafür sind nicht zu erkennen, zumal gerade der im Anwendungsbereich des WGG geltende Kostendeckungsgrundsatz eher dagegen spricht.⁴²

Grundsätzlich zustimmend zur teleologischen Reduktion des §4 Abs 2 Z 2 HeizKG auf fernwärmeähnliche Konstellationen äußern sich zuletzt auch Engel und Renner, sehen gleichzeitig aber auch eine „**Gestaltungsmöglichkeit, wie man das HeizKG vermeidet**“. Nach derzeitigem Stand der Rechtsprechung wäre demnach **jedes Nutzungsobjekt an einen eigenen Verrechnungszähler anzuschließen** sowie mit jedem Abnehmer ein bilateraler Einzellieferungsvertrag abzuschließen. Darüber hinaus wäre in den Einzellieferungsverträgen die Anwendung des HeizKG explizit auszuschließen.⁴³ Die Autoren weisen selbst darauf hin, dass es sich bei dieser Konstruktion um einen „**womöglich kostenintensiven**“ Weg aus dem

³⁹ Siehe dazu im Detail Stangl (2023), Biley und Stangl (2023) und DECA (2024)

⁴⁰ Biley und Stangl (2023)

⁴¹ Berger (2024)

⁴² 5 Ob 5/22d

⁴³ Engel und Renner (2024)

Abrechnungsregime des HeizKG handelt. Dem kann an dieser Stelle nur zugestimmt werden, was die Frage nach alternativen Lösungen umso dringlicher erscheinen lässt.

Im Sinne einer energie- und klimapolitisch wünschenswerten **breiteren und dennoch rechtssicheren Anwendung von vertraglich vereinbarten Verrechnungsmöglichkeiten** wäre zu überlegen, den Anwendungsbereich von § 4 Abs 2 Z 2 dahingehend zu erweitern, dass auch die **Versorgung eines Gebäudes (bzw. einer einzigen wirtschaftlichen Einheit)** als auch grundsätzlich die **Lieferung von Kälte** von dieser Bestimmung umfasst sind.

Ergänzend dazu könnte im § 3 Abs 2 Z 1 HeizKG eine Bestimmung eingefügt werden, die für vertraglich vereinbarte Preise eine **Angemessenheit** statuiert, die sich an den regional unterschiedlichen Konditionen der Wärmeversorgung, nach der Ortsüblichkeit, der technologischen Unterschiede und des konkret angebotenen Leistungsumfangs richtet.

Schließlich könnte in §25 HeizKG eine Bestimmung eingefügt werden, dass im **Außerstreitverfahren** das jeweils für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht für die **Prüfung der Angemessenheit** der vertraglich vereinbarten Preise zuständig ist.

5.1.2 Exkurs: Kosteneffizienz der separaten Verbrauchserfassung

Sowohl im HeizKG als auch im EEffG ist grundsätzlich die separate Verbrauchserfassung als Basis für die Wärmeabrechnung (Heizung, Warmwasser) vorgesehen. Dabei geht der Gesetzgeber von der Überlegung aus, dass eine individuelle Erfassung der Verbräuche die Nutzer zu einem sparsameren Umgang mit Energie veranlasst. Tatsächlich wurde dieser **Einspareffekt** in zahlreichen Studien erforscht und kann im Durchschnitt mit einer **Größenordnung von 20 %** angegeben werden.⁴⁴

Die erwarteten Einsparungen stehen jedoch **im Spannungsfeld mit den Kosten der separaten Verbrauchserfassung**. Daher wird sowohl im HeizKG als auch im EEffG die Möglichkeit eröffnet, von der separaten Erfassung des Heizwärmeverbrauchs abzusehen, wenn die separate „Erfassung (Messung) des Wärme- und Kälteverbrauchs nicht wirtschaftlich“ ist (§ 5 Abs 2 iVm Abs 4 HeizKG) bzw. wenn die „kosteneffiziente Durchführbarkeit“ individueller Verbrauchserfassung nicht gegeben ist (§ 54 Abs 7 HeizKG iVm der Verordnung über die individuelle Verbrauchserfassung – IVEV der E-Control).⁴⁵

Gemäß § 5 Abs 4 HeizKG wäre eine separate Erfassung dann nicht wirtschaftlich, „wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile und der laufenden Kosten für die Erfassung höher ist als die Energiekosten“. Es werden also die Kosten für die separate Erfassung den **gesamten Energiekosten** gegenübergestellt, was ein sehr weitreichendes Kriterium – und aus Sicht des

⁴⁴ Im Detail dazu siehe die Auswertungen von Hüttler et al. (2020).

⁴⁵ Verordnung des Vorstands der E-Control über die technische Machbarkeit und kosteneffiziente Durchführbarkeit bei der individuellen Verbrauchserfassung (Individuelle-Verbrauchserfassungs-Verordnung – EEff-IVEV), BGBl 321/2023.

Verfassers überschießendes – Kriterium für die Wirtschaftlichkeit der separaten Verbrauchserfassung darstellt.

Demgegenüber ist in § 4 der Verordnung über die individuelle Verbrauchserfassung – IVEV der E-Control zunächst festgelegt, dass eine individuelle Verbrauchserfassung bzw. Fernablesbarkeit dann kosteneffizient ist, „wenn die erzielbaren Energiekosteneinsparungen gemäß § 5 die anfallenden Mehrkosten gemäß § 6 übersteigen“. **Die Kosten der separaten Verbrauchserfassung werden also nicht – wie im HeizKG – den gesamten Energiekosten gegenübergestellt, sondern nur den erzielbaren Einsparungen.**

In § 5 Abs 2 IVEV werden von der E-Control die **erzielbaren Einsparungen quantitativ vorgegeben**, indem folgende Größen anzunehmen sind:

1. 18,75% bei Wärmezählern, Kältezählern oder Heizkostenverteilern mit Fernablesung;
2. 15% bei Wärmezählern, Kältezählern oder Heizkostenverteilern ohne Fernablesung;
3. 3,75% bei Tausch einer bestehenden individuellen Verbrauchserfassung durch eine mit Fernablesung und
4. 0% bei Austausch eines Heizkostenverteilers gegen einen Wärmezähler.

Gemäß § 5 Abs 1 IVEV ergeben sich die erzielbaren Energiekosteneinsparungen aus der Energieeinsparung gemäß Abs. 2 durch die individuelle Verbrauchserfassung multipliziert mit dem **verbrauchsbezogenen** Energiepreis für Heizen, Trinkwarmwasser oder Kühlen.

Schließlich definiert § 6 IVEV, welche **Kostenpositionen** für die individuelle Verbrauchserfassung heranzuziehen sind:

1. Investitionskosten für die Anschaffung und Installation der individuellen Verbrauchserfassungsgeräte;
2. Mietkosten für die Nutzung der individuellen Verbrauchserfassungsgeräte im Vergleich zur bestehenden Verbrauchserfassung;
3. Regelmäßige Kosten für den Betrieb, die Überprüfung, die Wartung, den Tausch und die Eichung der individuellen Verbrauchserfassungsgeräte im Vergleich zur bestehenden Verbrauchserfassung und
4. Regelmäßige Kosten für die Ablesung, Datenverarbeitung, Verbrauchsinformation und Abrechnung im Vergleich zur bestehenden Verbrauchserfassung.

Insgesamt wird damit deutlich, dass **in der IVEV das Kriterium für Wirtschaftlichkeit bzw. Kosteneffizienz** der separaten Verbrauchserfassung **deutlich strenger** angesetzt wird als im HeizKG, indem bei der Gegenüberstellung mit den Kosten lediglich auf die erzielbaren **Einsparungen** der Energiekosten abgestellt wird und indem bei der Ermittlung der Einsparungen nur die **verbrauchsbezogenen Anteile der Energiepreise** heranzuziehen sind.

Aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt die beschriebene Diskrepanz zwischen HeizKG und EEffG eine erhebliche Rechtsunsicherheit dar und wäre es daher wünschenswert, wenn die Kriterien für Wirtschaftlichkeit bzw. Kosteneffizienz in geeigneter Form angeglichen werden und die **rechtliche Möglichkeit, von der separaten**

Verbrauchserfassung aus Kostengründen zugunsten einer flächenbezogenen abzuweichen, auch im HeizKG entsprechend angepasst wird.⁴⁶

Schließlich sei noch auf einen Umstand verwiesen, der in der Praxis bei der Heizungsumstellung von dezentralen auf zentrale Heizungssysteme häufig auftritt: Vielfach ist es so, dass die einzelnen **Mieter erst nach und nach an das neue zentrale Heizungssystem anschließen** bzw. die einzelnen **Wohnungen bei einem Mieterwechsel angeschlossen** werden. Bei separater Verbrauchserfassung wäre demnach **in jedem Fall eine Zwischenablesung mit Verbrauchserfassung** bei allen Nutzungseinheiten notwendig, was in der Praxis einen völlig überzogenen administrativen Aufwand nach sich zieht. Auch unter diesem Gesichtspunkt braucht es daher die Möglichkeit, bei schrittweisen Heizungsumstellungen bzw. Erweiterungen der zentralen Versorgung im Zuge der Dekarbonisierung auf flächenbezogene Abrechnungen umzustellen.

5.2 Transparenz, Angemessenheit vertraglich vereinbarter Preise, Qualitätssicherung

Gegenüber Contracting-Modellen – insbesondere dem Energieliefer-Contracting – bestehen vielfach Vorbehalte, die sich überwiegend aus konkreten Erfahrungen ableiten. Dabei geht es grundsätzlich um die **Transparenz** von Energieliefer-Verträgen, insbesondere bei den **Preisanpassungsbestimmungen** und **lange Vertragsbindungen** mit unklaren Ausstiegsbedingungen. Diese Vorbehalte kumulieren in dem generellen Verdacht, dass Energieliefer-Contracting zu **höheren Kosten für die Mieter** führt und – wenn überhaupt – dann lediglich zu einer Kostenersparnis für den Bauträger führen.⁴⁷

Besondere Fragen werfen Anlagen-Contracting-Modelle im **Wohnungseigentum** auf, und zwar in Verbindung mit der Überbindung von Contracting-Verträgen vom Bauträger auf Wohnungseigentümer. Eine wesentliche Rolle spielen dabei die Bestimmungen des **ABGB** (§ 864a – Geltungskontrolle und §879 Abs 3 – Inhaltskontrolle), des **KSchG** (§6 Abs 3 – Transparenzgebot), des **WEG** (§ 38 Abs 1 – Rechtsunwirksame Vereinbarungen) und des **BTVG** (§ 4 Abs 1 – Inhalte des Bauträgervertrags).⁴⁸ Neben den grundsätzlichen Vorteilen (Know-how des Contracting-Unternehmens, Komplettlösung aus einer Hand einschließlich laufender Wartung und Instandhaltung, Heizkostenabrechnung und -verteilung) werden neben den möglichen (wirtschaftlichen) Vorteilen für den Bauträger auch **mögliche Nachteile für Wohnungskäufer** genannt: diese werden langfristig an die – umfangreichen und komplexen – Verträge mit dem Contractor gebunden; zudem besteht die Gefahr der Verrechnung von überhöhten Kosten durch den Contractor.⁴⁹

Seitens der Energiedienstleistungsunternehmen wurden dazu konkrete Lösungsansätze formuliert, die sicherstellen sollen, dass Energieliefer-Contracting

⁴⁶ Ein weiteres Handlungsfeld dazu ist das Normungskomitee 218 bei Austrian Standards.

⁴⁷ Ausführlich dazu siehe Winner (2016)

⁴⁸ Im Detail siehe Breite (2024)

⁴⁹ Hoti und Scharmer (2023)

- eine attraktive energie- und kosteneffiziente Alternative mit **angemessenen, marktbasieren Kosten** darstellt.
- Dafür wäre sicherzustellen, dass **transparente und nachvollziehbare Preisanpassungsklauseln** zur Anwendung kommen.
- Als Garant für Transparenz in der Kosten- und Vertragsgestaltung sollte eine **Schlichtungsstelle** dienen.⁵⁰
- Schaffung eines **Qualitätssiegels** für Energiedienstleistungen sowie von **Musterverträgen**.⁵¹
- Für Bestandsgebäude sollen Regelungen geschaffen werden für die **Überführung** der Wärmeversorgung **vom Eigenbetrieb zum Energieliefer-Contracting**.

Die genannten Lösungsansätze wurden auch unterlegt mit konkreten Vorschlägen für gesetzliche Anpassungen im HeizKG, WEG und BTVG.⁵²

Die Frage der **Angemessenheit** von vertraglich vereinbarten Preisen wurde bereits in Abschnitt 5.1.1 erörtert. Demnach stehen für die Lösung dieser Frage mehrere Optionen zur Verfügung:

- Einrichtung einer **Schlichtungsstelle**, die die Angemessenheit der vereinbarten Tarife und Preisanpassungsbestimmungen überprüft. Dieses Modell erfordert wohl eine Einzelfallprüfung einschließlich gutachterlicher Stellungnahmen und würde möglicherweise einen erheblichen zusätzlichen Aufwand bei den Schlichtungsstellen (z.B. die Bezirksgerichte oder die E-Control) auslösen.
- Ein anderer – ggfs. ergänzender – Zugang wäre die **laufende Veröffentlichung von Wärmetarifen** (ggfs. regional differenziert) durch eine staatlich beauftragte Stelle, ggfs. in Verbindung mit anerkannten Preisanpassungsbestimmungen, so dass die Tarife unterschiedlicher Anbieter vergleichbar dargestellt sind.

Die Angemessenheit von vertraglich vereinbarten Wärmetarifen stellt wohl eine der Schlüsselfragen beim gesamten Themenkomplex Wärmeliefer-Contracting dar. Bei der Gestaltung zukünftiger Rahmenbedingungen sollte diesem Punkt daher entsprechende Aufmerksamkeit zukommen.

5.3 Risiken beim Anlagen-Contracting aus der Sicht des Bauträgers

Grundsätzliche Risiken beim Anlagen-Contracting bestehen, wenn die Heizungsversorgung an einen externen Dritten ausgelagert wurde und **für den Streitfall oder bei Insolvenz des Contractors** keine Vorsorge für einen **Plan B** getroffen wurde. Dies gilt insbesondere für jene Konstellationen, wo sich die Heizungsanlage auf einer Liegenschaft befindet, die nicht im Eigentum der Bauvereinigung ist, wo der Bauträger also keinen „Zugriff“ auf die Heizungsanlage hat. Im „**worst case**“ bedeutet das für die Bauvereinigung, dass kurzfristig

⁵⁰ Siehe dazu den Vorschlag zum HeizKG § 25 (Außerstreitverfahren) in Abschnitt 5.1.1.

⁵¹ <https://www.deca.at/deca-qualitaetssiegel-info>

⁵² DECA (2021), DECA (2024)

eine alternative Wärmeversorgung für die Liegenschaft errichtet werden müsste, was – wenn überhaupt technisch möglich – jedenfalls mit erheblichen Kosten verbunden ist.⁵³

Beispiele aus der Vergangenheit haben darüber hinaus gezeigt, dass bei **Contracting-Verträgen in Verbindung mit Miet-Kauf-Modellen** erhebliche Rechtsunsicherheiten auftreten können. Insbesondere betrifft das jene Punkte, die schon bei Abschluss des Mietvertrags geklärt bzw. für die späteren Eigentümer transparent gemacht werden sollten, etwa eine genaue Ausstattungsbeschreibung zum Zeitpunkt des Erstbezugs, genaue Hinweise, auf wen und in welchem Ausmaß der Contracting-Vertrag übergeht, die für das Anlagen-Contracting vereinbarte Vertragsdauer, oder die genauen Eigentumsverhältnisse an der Heizungsanlage und die nach Abschluss der Vertragsdauer getroffenen Regelungen für einen etwaigen Eigentumsübergang an der Heizungsanlage.⁵⁴

⁵³ Sollte in einem worst case Szenario tatsächlich eine alternative Heizungsversorgung errichtet werden, ist aus technischer Sicht u.a. zu klären, ob Flächen für einen Heizraum oder beispielsweise einen Lagerraum für Pellets zur Verfügung stehen, ggfs. Flächen für Erdsonden am Grundstück zur Verfügung stehen würden oder der Anschluss an ein alternatives Wärmenetz möglich wäre.

⁵⁴ Siehe dazu im Detail auch Breite (2024) und Hoti & Scharmer (2023).

6 Einspar-Contracting – Erfahrung aus umgesetzten Projekten

Die Idee des Einspar-Contracting kommt ursprünglich aus dem Segment der Nicht-Wohngebäude, indem vor allem bei gewerblich genutzten Objekten wie z.B. Bürogebäuden aber auch bei öffentlichen Gebäuden wie z.B. Schulen erfolgreich Einspar-Contracting Projekte umgesetzt wurden. Deswegen sollen neben den Projekten aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch Beispiele aus dem öffentlichen Bereich kurz dargestellt werden.

6.1 Einspar-Contracting bei Amtsgebäuden der Stadt Wien

Die Stadt Wien hat seit den späten 1990er Jahren erfolgreich Energie-Einsparcontracting-Projekte für über 50 Objekte wie Schulen, Kindertagesheime, Amtshäuser und Bäder umgesetzt. Diese Projekte finanzieren sich vollständig aus den erzielten Energiekosteneinsparungen. Die Ausschreibungen erfolgten häufig in Pools von 4-8 Gebäuden, um eine Mindestvertragssumme pro Ausschreibung zu erreichen und somit die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Die Maßnahmen konzentrierten sich auf die Haustechnik und beinhalteten oft verpflichtende Maßnahmen, die in den Angeboten enthalten sein müssen. Anbieter konnten darüber hinaus zusätzliche Einsparmaßnahmen vorschlagen. Die Vertragsdauer betrug maximal 15 Jahre.

Umgesetzt wurden überwiegend Maßnahmen zur Reduzierung des Wärmeverbrauchs, wie das Einbauen von Temperaturregelungen und Betriebszeitensteuerungen. Hochbaumaßnahmen wie Außenwanddämmung oder Fenstertausch waren selten, da diese ohne Baukostenzuschuss wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Maßnahmen zum Energieträgerwechsel oder Heizkesseltausch waren ebenfalls selten, da die meisten Objekte der Stadt Wien fernwärmeversorgt sind.

Die Auswahl der Gebäude für Contracting-Projekte basierte auf dem spezifischen Energieverbrauch – je höher dieser war, desto wahrscheinlicher ist die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Die Energiekosteneinsparung wurde auf Basis eines heizgradtagbereinigten Energieverbrauchs und „eingefrorener“ Energiepreise berechnet. Die Einsparungen wurden vollständig für die Contracting-Raten verwendet.⁵⁵

6.2 Bundes-Contracting Programm der BIG

Ein Beispiel für Energieeinspar-Contracting auf Bundesebene ist das Programm Bundescontracting der BIG (Bundesimmobiliengesellschaft). Bereits 2001 wurden insgesamt 450 Gebäude von 250 Liegenschaften in 12 Pools vergeben. Bei dem verwendeten Modell werden mehrere Gebäude zu einem Pool zusammengefasst und ein gemeinsamer Contracting-Vertrag erstellt, in dem die Durchführung der Maßnahmen unter einer bestimmten Einspargarantie für alle Gebäude im Pool angeboten werden. Die Vorteile sind die Möglichkeit der Querfinanzierung zwischen den Gebäuden, ein geringerer

⁵⁵ Staller & Auer (2016) sowie Kontrollamtsberichte der Stadt Wien.

Arbeitsaufwand für die Grobanalyse und Synergien bei der Umsetzung mehrerer baulicher Maßnahmen.⁵⁶

Ende Dezember 2013 umfasste das Einspar-Contracting des Bundes rd. 2,40 Mio m² Mietvertragsfläche; damit waren 312 Liegenschaften bzw. rd. 33 % der Gebäude der BIG und der ARE Austrian Real Estate GmbH in Contracting-Verträgen erfasst.⁵⁷

Bei bestehenden Bundesschul-Liegenschaften setzen die BIG und das Bildungsministerium weiterhin auf das Energieeinspar-Contracting und auf eine energieoptimierte Betriebsführung. Durchschnittlich werden 20 Prozent an Strom und Wärme eingespart, was wiederum eine Einsparung von rund 7.000 Tonnen CO₂ pro Jahr bedeutet. 2023 wurden 191 Schulliegenschaften von der BIG betreut und für weitere 91 der Ausschreibungsprozess vorbereitet.⁵⁸

6.3 Sanierung mit Einspar-Garantie: Projekt Graz (GGW)

Bereits im Jahr 2001 wurde die Sanierung der **Wohnhausanlage Asperngasse-Daungasse-Wagner-Biro-Straße** der GGW in Graz umgesetzt. Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1961-1964 errichtet und besteht aus drei Gebäuden mit insgesamt 150 Wohneinheiten und einer Wohnnutzfläche von 7.485 m², die im Eigentum der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW) stehen und von ihr verwaltet werden. Die Wohnungen und die mit ihnen verbundenen Sanierungen unterliegen somit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).⁵⁹

Die Sanierung war notwendig, da die Gebäude mit veralteten Einzelöfen beheizt wurden und umfassende energetische sowie infrastrukturelle Verbesserungen erforderlich waren. Ziel war es, eine **umfassende Sanierung der Gebäude ohne Mehrkosten für die Bewohner** umzusetzen.

Das Sanierungsvorhaben umfasste neben der **thermisch-energetischen Sanierung** der Gebäude einige zusätzliche Maßnahmen ohne energietechnischen Effekt. Konkret wurden eine **zentrale Wärmeversorgung** mit zwei Gaskesseln und eine zentrale Warmwasserversorgung einer Solaranlage für Warmwasser errichtet, die Außenwände, Kellerdecken und obersten Geschossdecken gedämmt sowie die alten Fenster gegen moderne, energieeffiziente Fenster ausgetauscht. Zusätzlich wurden sieben Aufzugsanlagen installiert und die elektrischen Anlagen in den Gemeinschaftsbereichen erneuert.

Die energetischen Verbesserungsmaßnahmen wurden **im Rahmen eines Contracting-Modells umgesetzt**. Das Leistungsspektrum für den Auftragnehmer (Contractor) enthielt die Detailplanung der Maßnahmen, die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung und Warmwasseranlage mit einer Solaranlage sowie die Durchführung sämtlicher thermischer

⁵⁶ Siehe (Staller & Auer, 2016)

⁵⁷ Rechnungshof (2015). Bericht des Rechnungshofes zur Bundesimmobiliengesellschaft.

⁵⁸ BIG und BMBWF (2023): Presseausendung vom 2. Juni 2023.

⁵⁹ Im Detail siehe Hüttler (2008).

Sanierungsmaßnahmen. Ein Energiemanagement- und Controllingssystem wurde implementiert, um die Energieeffizienz kontinuierlich zu überwachen.

In Bezug auf die Garantieleistungen sicherte der Contractor die maximalen Investitionskosten, die jährlichen Heizkosten sowie den Energiepreis für Warmwasser während der gesamten Vertragslaufzeit zu. Bei Nichterfüllung der Heizkostengarantie reduziert sich sein Honorar für die folgenden Leistungen (Betriebsführung, Wartungs- und Instandhaltung) im Ausmaß der Nichterreichung. Zudem wurde eine schnelle Störungsbehebung (innerhalb von 24 Stunden) gewährleistet.

Das Finanzierungsmodell beinhaltete eine Finanzierungslücke von 400.000 Euro, die dadurch geschlossen werden konnte, indem die erzielten Einsparungen bei den Betriebs- und Heizkosten über 15 Jahre zur Refinanzierung der Maßnahmen verwendet werden sollten. Darüber hinaus konnte ein günstiges Förderdarlehen des Landes Steiermark genutzt werden, wodurch die **Gesamtkosten für die Mieter stabil blieben**. Die Umsetzung des Projekts erfolgte durch die Steirische Ferngas AG, die als Generalunternehmer und für die Heizung und die thermische Sanierung und als Contractor auch die Abrechnung der Heizkosten auf Rechnung und im Namen der GGW durchführten.

Das Pilotprojekt wurde von der Hausverwaltung als auch von Seite des Contractors als "höchst erfolgreich" bewertet. Die **Heizkosten blieben unter der garantierten Obergrenze**, und der Komfort der Bewohner wurde deutlich verbessert. Das Contracting-Modell ermöglichte eine umfassende Sanierung, die ohne diese Finanzierungsmethode nicht realisierbar gewesen wäre.

Obwohl die Ziele des Projekts erreicht wurden, kam es zu **keiner weiteren Umsetzung des Contracting-Modells** – vor allem wegen der doch erheblichen Komplexität bei Ausschreibung, Vergabe und Vertragsgestaltung sowie aufgrund der günstigen Förderbedingungen in den letzten Jahren. Allerdings sieht man bei den Themen PV und E-Ladestationen Betätigungsfelder, wo **externe Betreiber die gemeinnützige Bauvereinigung entlasten könnten**. So werden z.B. PV-Anlagen bei Wohnungseigentumsanlagen, die die GGW verwaltet von der Energie Steiermark errichtet und betrieben, wobei die Anlage über 20 Jahre im Eigentum der Energie Steiermark verbleibt.⁶⁰

6.4 Sanierung mit Einspar-Garantie: Projekte Wien (BUWOG)

Auch die BUWOG hat – als seinerzeit noch gemeinnützige Bauvereinigung – Garantie-Modelle zur thermischen Sanierung von Wohngebäuden erfolgreich umgesetzt. Zwei exemplarische Projekte sind die **Andreas-Hofer-Straße/Siegfriedgasse/Ostmarkgasse (2002)** und das Folgeprojekt **Forsthausgasse/Leystraße (2005)**.⁶¹

Beim Projekt **Andreas-Hofer-Straße/Siegfriedgasse/Ostmarkgasse** wurden zwei Gebäude aus den späten 1960er Jahren mit insgesamt 145 Wohneinheiten saniert. Die Gebäude

⁶⁰ Persönliche Auskunft Gerhard Nopp, GGW (Juli 2024).

⁶¹ Im Detail siehe Hüttler (2008).

wiesen bauliche Mängel, ungedämmte Fassaden und eine zentralisierte Fernwärmeheizung auf. Das Sanierungskonzept umfasste die Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke sowie die Beseitigung von Wärmebrücken im Balkonbereich. Zudem wurden die haustechnischen Anlagen durch Anpassung des Temperaturniveaus, Dämmung der Verteilleitungen und Nachrüstung von Thermostatregelventilen optimiert. Eine zentrale Rolle spielte auch die Information und Motivation der Bewohner zum energiesparenden Verhalten.

Der Auftragnehmer übernahm die Detailplanung und Durchführung der Maßnahmen sowie die **Garantie der maximalen Energiekosten während der Vertragslaufzeit**. Die **Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln und Thewosan-Fördermitteln**. Die Ausschreibung erfolgte in einem **zweistufigen Verhandlungsverfahren**, wobei der Barwert der Gesamtkosten über zehn Jahre als Kriterium berücksichtigt wurde.

Die Auswertungen zum Projekt Andreas-Hofer-Straße/Siegfriedgasse/Ostmarkgasse zeigen, dass eine **tatsächliche Reduktion der klimabereinigten Heizkosten in der Höhe von 56 %** erreicht werden konnte. Wenngleich die sehr ambitionierte Einspargarantie von 60 % nicht ganz erreicht wurde, liegt dieser Wert deutlich über dem Durchschnitt von thermischen Sanierungsprojekten. Einer der Gründe für die vergleichsweise hohen Einsparungen liegt zweifellos darin, dass mit Abschluss der thermischen Sanierung auch die laufende Betriebsführung und Wartung der Heizungsanlagen an den Contractor übergegangen ist. Eine der zentralen Maßnahmen war die Absenkung der Vorlauftemperaturen, Einstellung der Fernwärme-Pumpen, Dämmung der Verteilleitungen und Informationen an die Mieter.

Da es in der ersten Heizsaison vereinzelt Beschwerden der Bewohner über zu niedrige Raumtemperaturen gab, wurde eine **intensivere Kommunikation und schrittweise Anpassung der Vorlauftemperaturen** für zukünftige Projekte empfohlen.

Aufbauend auf den Erfahrungen dieses ersten Projekts wurde in der Wohnhausanlage **Forsthausgasse/Leystraße ein Folgeprojekt** umgesetzt. Diese Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1965-1966 errichtet und umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 199 Wohnungen und mehreren Geschäftslokalen. Vor der Sanierung waren die Gebäude mit einem HWB von ca. 60 kWh bereits relativ energieeffizient, hatten aber noch deutliches Verbesserungspotenzial.

Die Maßnahmen umfassten die **Dämmung** der Außenwände, Kellerdecken und obersten Geschossdecken sowie teilweise die Verglasung der Loggien. Die **Anpassung des Temperaturniveaus, Optimierung des Wärmeverteilungsnetzes und Einbau von Thermostatventilen** gehörten zu den anlagentechnischen Maßnahmen. Die dezentrale Warmwasserbereitung blieb unverändert.

Die Umsetzung erfolgte im Rahmen der Wiener Thewosan-Förderung. Die Bewertung der Angebote basierte zu 70 % auf monetären und zu 30 % auf qualitativen Kriterien. Die garantierten Einsparungen in den Angeboten lagen zwischen 25 und 42 % der ursprünglichen Heizkosten. Der **Bestbieter garantierte eine Einsparung von 28 %**.

Die Sanierung wurde 2005 durchgeführt und verlief problemlos, trotz aufwändiger Entscheidung über die Verglasung der Loggien. Rückblickend beurteilt die BUWOG die

beiden **umgesetzten Sanierungsprojekte mit Einspargarantie als erfolgreich**, wenngleich der **Aufwand für die Ausschreibung und Vergabe als relativ hoch angesehen** wird. Daher wurden keine weiteren Projekte nach diesem Modell umgesetzt.

Der wesentliche zusätzliche Nutzen bestand darin, dass – ein Novum für die damalige Zeit – die **Verbrauchsreduktionen** nach der thermischen Sanierung auch **laufend dokumentiert** wurden und so – nach Bereinigung der Klima- und Nutzungsschwankungen – der tatsächliche Effekt einer thermischen Sanierung nachgewiesen werden konnte.

Mittlerweile hat sich bei vielen Bauträgern die Erkenntnis durchgesetzt, dass ein regelmäßiges (zumindest jährliches) **Energie-Verbrauchsmonitoring** nicht nur wichtig ist als Qualitätssicherung von Energieeffizienzmaßnahmen sondern ein **wesentlicher Bestandteil des Gebäude- und Portfoliomanagements**. Unternehmen wie die Neue Heimat Tirol betreiben diesen Ansatz schon seit vielen Jahren und haben einen systematischen Überblick über den Energieverbrauch und die Energiekosten von allen Objekten mit zentralen Heizungsanlagen.

6.5 Zusammenfassung

Auf Basis der neuen Möglichkeiten für Einspar-Contracting mit der Wohnrechtsnovelle 2000 wurden Anfang der 2000er Jahre mehrere Einspar-Contracting Projekte bzw. Sanierungen mit Einspar-Garantie erfolgreich umgesetzt.

Sowohl die Projekte in Graz als auch in Wien haben die **Ziele im Wesentlichen erreicht**, indem umfassende Sanierungen – z.T. mit gleichzeitiger Umstellung auf ein zentrales Heizungssystem - **ohne Mehrbelastung für die Mieter** umgesetzt werden konnten, **garantierte Energiekosteneinsparungen erreicht** wurden und die Verbrauchsreduktionen durch ein **regelmäßiges Verbrauchsmonitoring** laufend dokumentiert wurden.

Trotzdem wurden **keine weiteren Projekte umgesetzt**, da einerseits der Aufwand für Ausschreibung, Vergabe und die Vertragsgestaltung von den Bauvereinigen als deutlich höher als bei konventionellen Sanierungsprojekten angesehen wurde und andererseits attraktive Finanzierungsbedingungen durch Förderungen vom Land und zuletzt auch vom Bund gegeben waren.

Insgesamt hat sich in den vergangenen Jahren der **Markt für Einspar-Contracting im Wohngebäudesektor weder von der Nachfrage- noch von der Angebotsseite nennenswert weiterentwickelt**. Dafür können mehrere Umstände angeführt werden:

- Der höhere Aufwand bei der gemeinnützigen Bauvereinigung für die Projektvorbereitung (u.a. Definition von quantitativen und qualitativen Kriterien für die Bewertung der Angebote, Definition einer Baseline, vertragliche Vereinbarungen

zu den Garantieleistungen inkl. Indexanpassung, Klima- und Nutzungsbereinigung) wird nicht abgegolten.⁶²

- Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass es nur eine geringe Zahl von Komplettanbietern gibt, wo Firmenkonsortien sowohl die thermische Sanierung als auch haustechnische Maßnahmen im Paket anbieten. Generalunternehmen scheuen das Risiko, das mit komplizierten Garantieverträgen verbunden ist, insbesondere, da sie auf der Nutzerverhalten keinen Einfluss nehmen können.
- Häufig ist die Finanzierung der Maßnahmen durch die bestehenden Förderungen auf Landes- und Bundesebene sowie den EVB möglich, sodass nicht auf die Finanzierungskomponente aus dem Contracting zurückgegriffen werden muss.
- Sofern der EVB nicht ausreicht, können seit 2016 Sanierungsvereinbarungen mit den Mietern geschlossen werden, um für Zwecke der thermischen Gebäudesanierung oder für die Versorgung mit erneuerbarer Energie eine zeitlich befristete Erhöhung des EVB herbeizuführen. Obwohl dazu eine Zustimmung von mindestens drei Viertel der Mieter erforderlich ist, wird dieses Instrument von einzelnen Bauvereinigungen regelmäßig angewendet.

⁶² Dieser höhere Aufwand könnte mittlerweile durch Fördermittel aus dem ELENA-Programm weitgehend abgedeckt werden. ELENA ist eine Programmschiene der Europäischen Investitionsbank (EIB), um die Projektvorbereitung für Energieeffizienz- und Erneuerbare-Energien-Projekte in Gebäuden zu unterstützen.

7 Contracting-Modelle für die Dekarbonisierung im Wohnbau

7.1 Wärmewende im gemeinnützigen Wohnungsbestand

Die politischen Festlegungen auf Bundes- und Länderebene zur Erreichung der **Klimaneutralität bis 2040** und der Beschluss auf EU-Ebene zur Erreichung von **Nullemissionsgebäuden im Bestand bis 2050** stellen Gebäudeeigentümer vor gewaltige Herausforderungen.⁶³ Faktisch bedeuten diese Ziele, dass auch bestehende Gebäude bis spätestens 2050 keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen an ihrem Standort verursachen dürfen.

Darüber hinaus macht eine Studie der Österreichischen Energieagentur deutlich, dass die Umstellung auf klimafreundliche, nicht-fossile Heizsysteme im Gebäudebestand eine wesentliche Säule für den **Ausstieg aus russischem Erdgas** darstellt.⁶⁴

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat schon am Verbandstag 2022 ein deutliches **Bekanntnis zum Ausstieg aus der fossilen Energieversorgung** abgegeben und dies zuletzt im Zuge der Bekanntgabe der neuen Förderschiene für gemeinnützige Bauvereinigungen noch einmal bekräftigt.⁶⁵

Mit der **Erhebung des GBV-Verbands zu den Heizsystemen** liegen nun erstmals Daten zu den Heizungssystemen im gemeinnützigen Wohnungsbestand (Miete und verwaltete Eigentumswohnungen) vor. Von den insgesamt rund 985.000 Wohnungen (davon ca. 30 % verwaltete Eigentumswohnungen) **verfügen noch rund 380.000 Wohnungen, also 39 % über ein fossiles Heizungssystem (Öl/Gas)**. Dazu kommen noch rund 50.000 Strom-Direkt-Heizungen. Im Jahr 2022 wurden 4.200 Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf klimafreundliche Heizsysteme umgestellt (Nah/Fernwärme, Biomasse, Wärmepumpe). Das bedeutet eine erhebliche Zunahme gegenüber dem Durchschnitt der vorangegangenen Jahre, der bei ca. 3.000 Wohnungen lag.⁶⁶ Im Jahr 2023 ist die Zahl der **Heizungsumstellungen noch einmal auf rund 6.000 Wohnungen** angestiegen.⁶⁷

Trotz dieser Steigerung wird aus der Gegenüberstellung mit den Bestandszahlen an öl- und gasbeheizten Wohnungen deutlich, dass eine vollständige Dekarbonisierung des gemeinnützigen Wohnungsbestands bis 2040 noch **erhebliche zusätzliche Anstrengungen** brauchen wird: Jährlich wären nämlich rund 15.000 Heizungsumstellungen im Mietwohnungs- und 7.500 im Eigentumswohnungsbestand nötig, um bis 2040 einen fossilfreien Verwaltungsbestand zu erreichen.

⁶³ Ausführlich dazu siehe Kapitel 4.

⁶⁴ Siehe Österreichische Energieagentur (2022).

⁶⁵

<https://gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2024/Klimaschutzministerium%20startet%20neue%20F%C3%B6rderung%20f%C3%BCr%20thermische%20Geb%C3%A4udesanierung%20f%C3%BCr%20gemeinn%C3%BCtzige%20Wohnbautr%C3%A4ger/>

⁶⁶ Hüttler, Gutheil-Knopp-Kirchwald & Kössl (2023). Österreichisches Wohnhandbuch 2023.

⁶⁷ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240416_OTS0068/gbv-baubilanz-2023-14900-neue-leistbare-wohnungen-und-turbo-bei-heizungsumstellungen-ausblick-fuer-bauleistung-2425-aber-getruebt

Gemeinnützige Bauvereinigungen gehen daher zunehmend dazu über, **Strategien für ihren gesamten Wohnungsbestand** zu entwickeln. Auf Basis einer Analyse des gesamten Liegenschaftsportfolios werden Umsetzungsprogramme entwickelt, die mit konkreten Zeithorizonten und Investitionsvolumen unterlegt sind und letztlich in einem weitgehend fossil-freien Wohnungsbestand münden. Beispielhaft sollen einige Programme von gemeinnützigen Bauvereinigungen genannt werden:

Neue Heimat Tirol

Die NHT wird bis 2030 sämtliche zentralbeheizte Bestandsanlagen auf klimafreundliche Energieträger umrüsten. Das Ziel der Neuen Heimat Tirol ist es, sowohl die Bestandsbauten als auch den Neubau entsprechend der „Tirol 2050 Initiative“ des Landes Tirol klimaneutral und lokal erneuerbar zu versorgen.⁶⁸

gswb

Das „klimaFit-Programm 2037“ ist der Beitrag der gswb zur Erreichung der Klimaziele des Landes Salzburg. Mit einem Investitionsvolumen von annähernd 450 Millionen Euro wird der verwaltete Gebäudebestand mit rund 25.000 Wohnungen bis 2037 CO₂-neutral.⁶⁹

Sozialbau

Schon 2019 erfolgte der Startschuss für das Großprojekt „Gemeinschaftstherme“. Dabei werden schrittweise alle 5.000 Wohnungen mit Gas-Einzelthermen an eine umweltfreundlichere und effizientere zentrale Energieversorgung (Fernwärme oder Wärmepumpen) angeschlossen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über dezentrale elektrische E-Boiler, die den Überschussstrom aus der Photovoltaikanlage am jeweiligen Standort verwerten.⁷⁰

EGW

Auf Basis einer detaillierten Portfolioanalyse wurde eine Strategie samt Fahrplan für die nächsten Jahre entwickelt. Der Prozess dauerte rund ein halbes Jahr und führte zur Umsetzung unternehmensinterner, organisatorischer Maßnahmen und zu einem Maßnahmenplan für die thermische Gebäudesanierung und den Ausstieg aus fossilen Energieträgern.^{71 72}

⁶⁸ https://www.neueheimat.tirol/fileadmin/user_upload/NHT_Klimaschutz_fensterfalz-geschl_A5_8-seitig-Web.pdf

⁶⁹ <https://www.gswb.at/beitrag/klimafit/>

⁷⁰ <https://typo395.sozialbau.at/energie-nachhaltigkeit/innovative-energiesysteme>

⁷¹ <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/strategietalk-wohnbau-zukunft-2023.html>

⁷² https://www.oegut.at/downloads/pdf/20230919-klimaaktiv-va/20230919_EGW_Bestandsstrategie_Kieslinger_web.pdf?m=1695307939&

7.2 Technische Lösungen und Herausforderungen

Bei der Umstellung der Heizungssysteme kommen je nach den Gegebenheiten am konkreten Standort **unterschiedliche technische Varianten** in Betracht:

- Fern- oder Nachwärme
- Biomasse (Hackschnitzel, Pellets)
- Wärmepumpe (Erdwärme / Grundwasser / Luft-WP)

Sofern in den Gebäuden noch dezentrale Heizsysteme vorhanden sind, wird in den meisten Fällen eine **Zentralisierung** eine überlegenswerte Variante darstellen, um die einzelnen Wohnungen sofort oder schrittweise an ein nicht-fossiles, klimafreundliches Heizsystem anzuschließen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass unter den gegebenen wohnrechtlichen Rahmenbedingungen ein **Anschluss der Wohnungen nur mit Zustimmung der Mieter** erfolgen kann.⁷³

Wenn das Gebäude an eine bereits vorhandene **Fern- und Nahwärme** angeschlossen werden kann, wird diese Möglichkeit für die Heizungsumstellung von den Bauvereinigungen gerne angenommen, zumal der bauliche Aufwand für die Errichtung der Übergabestation im Haus überschaubar ist.

Bei der Umstellung auf **Biomasse** ist neben einem Heizraum für den Kessel auch ein entsprechend großes Lager zu errichten, so dass mit möglichst wenigen Lieferungen pro Jahr einerseits die Versorgung gesichert ist und ggfs. auch Preissprünge abgedeckt werden können.

Der Aufwand bei der Nachrüstung von **Wärmepumpen** kann sich – je nach gewählter Technologie und den Gegebenheiten am Standort – sehr unterschiedlich darstellen. Gegebenenfalls müssen Flächen für die Aufstellung einer Luft-Wärmepumpe am Dach freigemacht werden und Kosten für eine Einhausung zwecks Reduktion der Schallemissionen mitbedacht werden. Vergleichsweise hohe Anfangsinvestitionen sind bei Wärmepumpenlösungen in Verbindung mit Erdsonden zu verzeichnen, wenngleich diese Systeme sehr effizient betrieben werden können und sich durch geringere Kosten im laufenden Betrieb auszeichnen. Die **Bandbreite für die Kosten einer Heizungsumstellung** können je nach Gegebenheiten und System in der Größenordnung von rund 150 bis 400 Euro/m² Nutzfläche angenommen werden (netto, inkl. Nebenkosten).⁷⁴

Hinsichtlich der mittel- und langfristigen **Verfügbarkeit von Fernwärme** bestehen jedenfalls in den dicht verbauten urbanen Regionen erhebliche Erwartungen an den weiteren Ausbau der Netze. Diesbezüglich sollten die Erwartungen jedoch nicht zu hoch gesteckt werden, da aus rein betriebswirtschaftlichen Gründen ein Ausbau der Netze nur in Verbindung mit einer entsprechenden Nachfragedichte sinnvoll ist. Dies kann am Beispiel des Wiener Wärmeplans 2040 veranschaulicht werden. Hervorgehoben sind jene Gebiete, in denen Fernwärme heute schon verfügbar ist (rosa) bzw. in den der flächendeckende Ausbau geplant ist (rot). Darüber hinaus verbleiben weite Gebiete der Stadt, in denen bei entsprechender Dichte eine

⁷³ Siehe dazu im Detail Stabentheiner (2024)

⁷⁴ Im Detail: Kostendaten Integriertes Beratungstool von IBR&I und WH-C (2024) im Auftrag der MA50

nachbarschaftliche Wärmeversorgung (violett) bzw. eine gebäudeeigene Wärmeversorgung (flieder) die energiewirtschaftlich günstigste Form der Wärmeversorgung darstellen wird.⁷⁵

Wiener Wärmeplan 2040

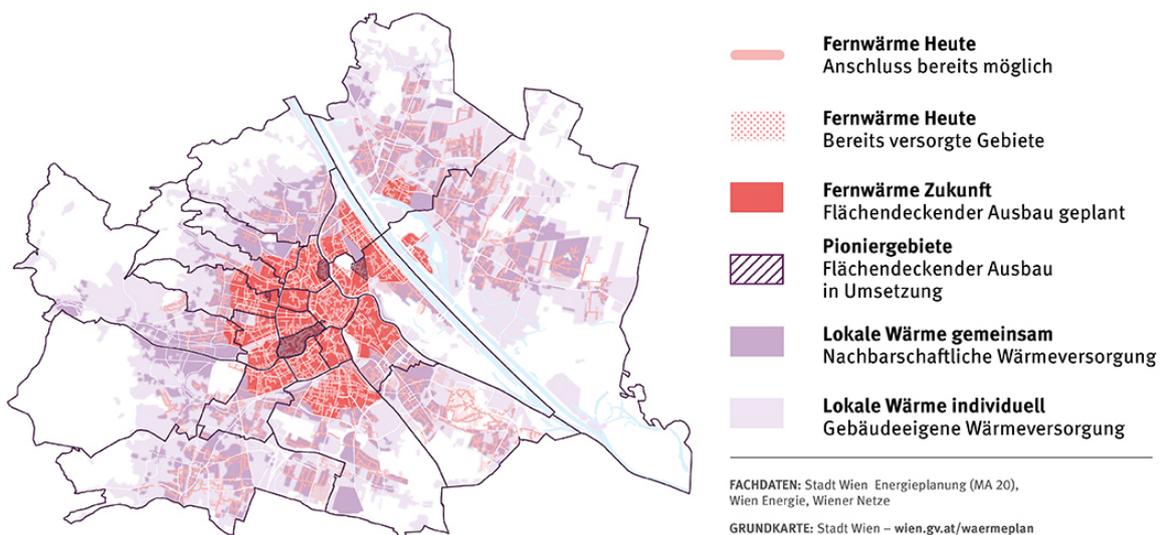


Abb. 4: Wiener Wärmeplan 2040 (Quelle: Stadt Wien – MA20, Stand Mai 2024)

Insbesondere bei den **gebäudeübergreifenden, nachbarschaftlichen Lösungen** stellt sich die Frage, wie diese angestoßen werden können und welche Unternehmen als Investoren und Betreiber auftreten werden. Aus jetziger Sicht ist zu erwarten, dass diesen Markt unterschiedliche private Unternehmen aber auch gemeinnützige Bauvereinigungen und gewerbliche Bauträger bespielen werden und sich dafür auch tragfähige Geschäftsmodelle herausbilden werden. Im Fall privater Investoren und Betreiber werden diese Geschäftsmodelle wohl sehr eng an die Modelle des **Anlagen- bzw. Wärmeliefer-Contracting** angelehnt sein.

Ein sehr innovatives aktuelles Beispiel stellt die **gebäudeübergreifende Wärme- und Kälteversorgung am Baufeld H6 in der Seestadt Aspern** in Wien dar, für die fünf Wohnbaukörper zu einem Anergienetz verbunden wurden.⁷⁶

Ein Beispiel für eine **innovative gebäudeübergreifende Wärmeversorgung** stellt das **Leitungsnetz** im Grätzl Miesbachgasse-Leopoldsgasse-Malzgasse-Obere Augartenstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk dar. Dort wird **unter Federführung der SOZIALBAU AG** an einer

⁷⁵ <https://www.wien.gv.at/umwelt-klimaschutz/waermeplan-2040-klimaneutrale-zukunft.html>

⁷⁶ <https://www.derstandard.at/story/2000135837667/erdwaerme-und-sonnenstrom-im-kraftwerk-seebogen> und detaillierte Beschreibung im folgenden Kapitel.

Kooperation mehrerer Liegenschaftseigentümer (davon u.a. die Miesbachgasse 10 der Genossenschaft WOHNBAU) gearbeitet. Zur Wärmeversorgung der Liegenschaften wird ein gemeinsames **Leitungsnetz** errichtet, so dass die **Wärmepumpen auf den einzelnen Liegenschaften** möglichst effizient betrieben werden können.⁷⁷ Dieses Pilotprojekt hat einerseits das Potential von gebäudeübergreifenden Lösungen sichtbar gemacht und auch die wichtige Rolle, die **gemeinnützige Bauvereinigungen als Initiatoren** einnehmen können. Gleichzeitig ist aber auch deutlich geworden, dass es für gebäudeübergreifende Lösungen **Rahmenbedingungen braucht, die eine rechtssichere Umsetzung für alle Beteiligten ermöglichen.**

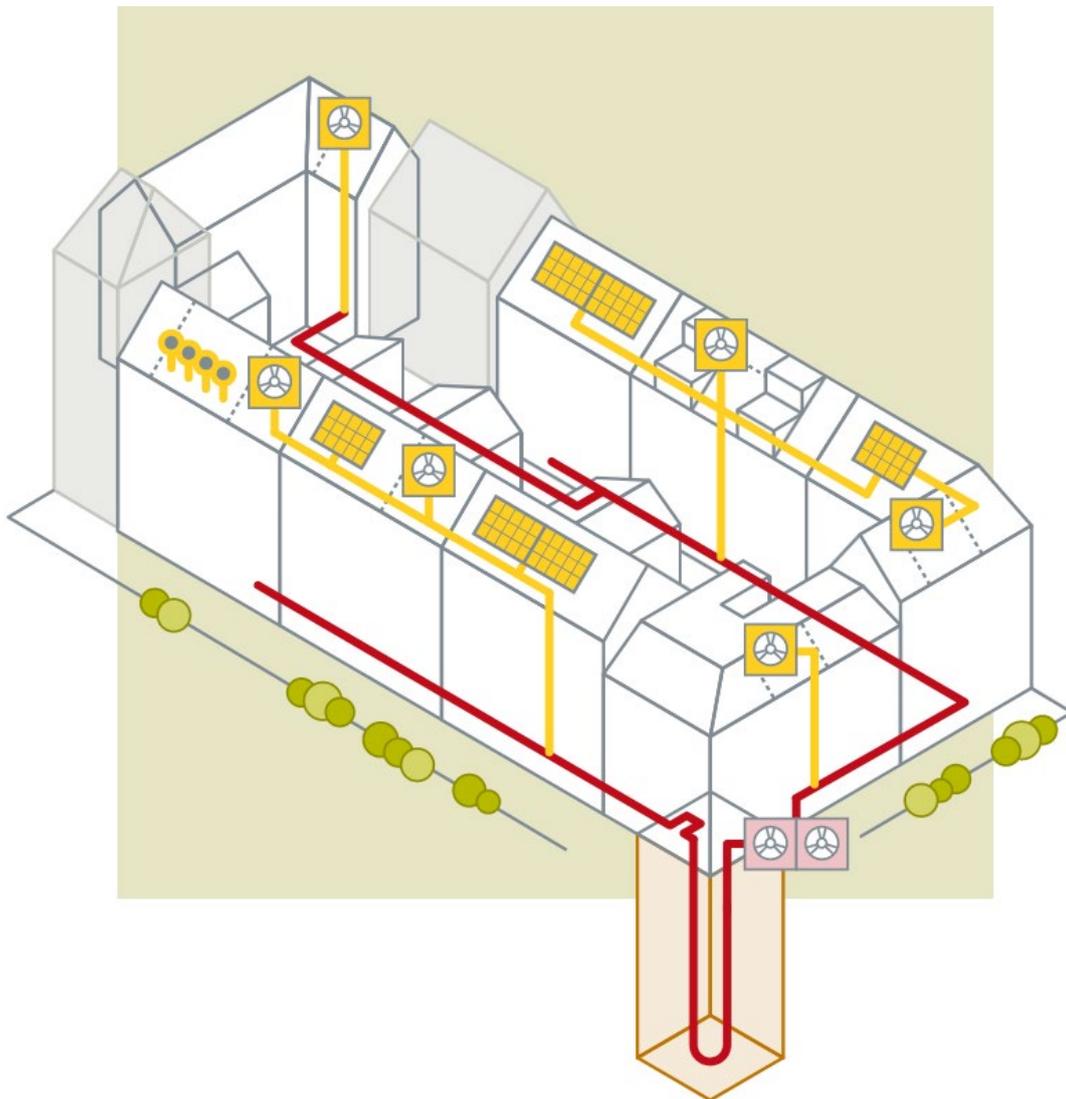


Abb. 5: Leitungsnetz Miesbachgasse – Schematische Darstellung (Quelle: Sozialbau)⁷⁸

⁷⁷ <https://typo395.sozialbau.at/energie-nachhaltigkeit/graetzl-energiegemeinschaft>

⁷⁸ <https://nachhaltigkeit.sozialbau.at/nachhaltigkeitsbericht/fuer-unsere-umwelt>

Ein wesentliches Merkmal von modernen Heizungsanlagen besteht darin, dass oftmals mehrere unterschiedliche technische Komponenten möglichst effizient in einem Gesamtsystem zusammenwirken. Im Gegensatz zu früheren Lösungen, wo ein – meistens fossil betriebener – Heizkessel die gesamte Wohnhausanlage mit Wärme und Warmwasser versorgt, sind **moderne Systeme für die Wärme- bzw. Kältebereitstellung oft deutlich komplexer** – was mit höheren Anforderungen sowohl in der Planung, beim Bau aber auch im Betrieb verbunden ist. In der Praxis sehen wir eine große Bandbreite von neuen Systemkonfigurationen, die unter folgenden Gesichtspunkten entwickelt wurden:

- möglichst hoher Anteil von erneuerbarer Energie am Standort
- kostengünstiger und energieeffizienter laufender Betrieb
- gestiegene Komfortansprüche (u.a. Kühlung)

Zunehmend haben sich in den letzten Jahren **Kombinationen von Wärmepumpensystemen mit Photovoltaikanlagen** etabliert, wobei der gewonnene PV-Strom nicht nur für die allgemeinen Teile des Hauses, sondern auch für die möglichst verlustarme dezentrale Warmwasserbereitung oder auch für E-Ladestationen bereitgestellt werden kann. Im Fall von Erdsonden ist darauf zu achten, dass diese regelmäßig regeneriert werden, d.h. dass im Sommer überschüssige Wärme wieder in die Sonden geleitet wird, was z.B. durch eine moderate **Temperierung (Kühlung) der Innenräume** erreicht werden kann. Zuletzt wurde im Zuge der Sanierung und Aufstockung der Wohnhausanlage Friedrich-Inhauser-Straße in Salzburg von der Heimat Österreich gezeigt, dass die **Rückgewinnung von Wärme aus Lüftungsanlagen und aus dem Abwasser** auch bei der Gebäudesanierung praxistauglich eingesetzt werden kann.⁷⁹

Ein hoch innovatives Projekt wurde zuletzt auch von der **ÖGW in Hitzendorf** umgesetzt. Die bestehende Wohnhausanlage wurde thermisch saniert und die bestehenden Nachtspeicheröfen durch eine zentrale hocheffiziente Hybridlösung, kombiniert aus einer **Wärmepumpenheizung mit einer Photovoltaikanlage**, ersetzt. Ein integriertes **Demand Side Management** sorgt zusätzlich dafür, dass die Wärmepumpen und die smarten Warmwasserboiler (Fa. Austria Email, ausgestattet mit SIM-Karten)⁸⁰ vorrangig bei prognostizierter PV-Produktion sowie bei günstigen Strompreisen in Betrieb sind.⁸¹

7.3 Contracting Beispiele – Umgesetzte Projekte

Anhand der folgenden Beispiele soll die **Bandbreite aktueller Contracting-Modelle im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** gezeigt werden, um in diesem Zusammenhang auch die Vielfalt der Contracting-Anbieter, Kunden und konkreten Einsatzbereiche zu verdeutlichen, wobei der **Fokus auf die Wärmebereitstellung mit klimafreundlichen, nicht-fossilen Lösungen** liegt.

⁷⁹ Sanierung und Aufstockung Wohnhausanlage Wir InHAUSe siehe: Salzburg Czaja (2024)

⁸⁰ <https://www.austria-email.at/eco-grid/>

⁸¹ <https://oewg.at/aktuelles-detail/energy-globe-award-styria-wir-haben-gewonnen> und Alexander Lackner / ÖWG, persönliche Auskunft, Juli 2024.

Mit dem Produkt „Energy Complete“ bietet beispielsweise die **Energie Steiermark** eine Komplettlösung für die Planung, Finanzierung und die Umrüstung von Energiezentralen im mehrgeschoßigen Wohnbau auf erneuerbare Energien an. Neben der Wärme- und Kältelieferung umfasst die Dienstleistung auch die Betreuung der Energiezentrale sowie Störungsbehebung rund um die Uhr. Für die Umbauphase werden bei Bedarf auch mobile Heizlösungen angeboten, darüber hinaus auch die Betreuung weiterer technischer Einrichtungen wie z.B. CO-Warnanlagen, Tiefgaragentore, Lüftungsanlagen oder Kälteanlagen.⁸²

Die Energie Steiermark bietet ihre Leistungen auch in Wien, Niederösterreich und Kärnten an, wobei sich Projekte im Neubau und Umrüstungen bestehender Anlagen etwa die Waage halten. So betreut die Energie Steiermark z.B. ein Objekt der **Familienwohnbau**, das bereits 2004 in Wien errichtet wurde (121 Wohneinheiten, Büros und Gastronomie auf 9.900 m² Nutzfläche). Die Energie Steiermark wurde hinzugezogen, um mit die gesamte Heizzentrale sowie 200 m² Solarkollektorfläche zu planen, zu errichten und für die Bauüberwachung zu sorgen. Für die Vertragslaufzeit von 20 Jahren wurde die Energie Steiermark für den Stördienst, die Wartung sowie die Instandhaltung beauftragt.

Auch die **ÖWG** – der größte gemeinnützige Bauträger der Steiermark – hat bereits viele Projekte mit Energie Steiermark umgesetzt, darunter auch die Erneuerung bestehender Heizungsanlagen oder Umstellung auf klimafreundliche, nicht-fossile Wärmebereitstellung, wobei in diesen Fällen Vertragslaufzeiten für weitere 15 Jahre vereinbart werden. Mittlerweile ist man beim Contracting wieder eher zurückhaltend, primär wegen der Kosten, die durch laufende Indexanpassungen stark zugenommen hätten. Der Trend geht mittlerweile stärker in Richtung Betriebsführung, d.h. die **ÖWG errichtet die Heizungsanlage** auf eigene Rechnung inkl. Förderabrechnung und finanziert die nach Abzug der Förderung verbleibenden Kosten aus dem EVB bzw. der Rücklage (im WEG). Die **Energie Steiermark übernimmt und betreibt die Anlage** im Haus auf Basis eines Vertrags mit der ÖWG.⁸³

Auch aus Sicht der Energie Steiermark braucht es **gesetzliche Klarstellungen**, unter welchen Bedingungen der gewerbliche Wärmeanbieter Wärme verrechnen kann, insbesondere vor dem Hintergrund des 2022 ergangenen OGH Urteils 5 Ob 5/22d. Seitens der Energie Steiermark würden beim Energieliefer-Contracting keine Investitionskosten in den Wärmepreisen verrechnet werden. Üblicherweise besteht ein Vertrag mit dem Eigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft, abgerechnet wird von einem vom Eigentümer beauftragten externen Abrechnungsunternehmen.⁸⁴

Als kommunaler Energieversorger bietet auch die **Energie Graz mit dem Tochterunternehmen Wärmedirektservice GmbH** neben der Fernwärmeversorgung verschiedene Contracting-Dienstleistungen an.⁸⁵ Eine der angebotenen Optionen besteht in der Vorfinanzierung der Investitionskosten mittels Contracting. Neben dem bekannten Großprojekt zur solarthermischen Versorgung der Eigentümergemeinschaft Berliner Ring

⁸² <https://www.e-steiermark.com/business/branchen/wohnbautraeger>

⁸³ Alexander Lackner und Harald Reczek / ÖWG, persönliche Auskunft, Juli 2024.

⁸⁴ Ludwig Robitschko / Energie Steiermark, persönliche Auskunft, März 2023.

⁸⁵ <https://www.energie-graz.at/egg/unternehmen/geschäftsbereiche/warmedirektservice>

gehört u.a. auch die **GWS mit der Wohnhausanlage Eisteichgasse/ St. Peter Pfarrweg**. Die Wärmedirektservice GmbH errichtete die primären Fernwärmeanschlüsse und Energiezentralen, versorgt die Objekte mit Energie für Heizung und Warmwasser und ist auch für Betriebsführung, Wartung und Störungsbehebung zuständig.⁸⁶ Heizungsumstellungen im Bestand erfolgen ggfs. auch schrittweise, indem das Gebäude zentralisiert wird, interessierte Wohnungen sofort angeschlossen werden und weitere Wohnungen bei einem Mieterwechsel.

Im ländlichen Bereich sind – nicht zuletzt aufgrund von attraktiven Landes- und Bundesförderungen – **Nahwärmebetreiber z.T. in einer starken Position** gegenüber den Bauträgern, da die **Bundesförderung der Nah- bzw. Fernwärme einen Vorrang bei der Heizungsumstellung** einräumt: wenn Nah- oder Fernwärme am Standort verfügbar ist, dann wird seitens des Bundes nur diese Energieform gefördert.⁸⁷ Die Kosten für den Hausanschluss bewegen sich in der Größenordnung von 200 bis 600 Euro/kW. Die **Arbeitspreise** bewegten sich 2023 „am Land“ in der Größenordnung von 10-13 ct/kWh, während in Graz die Fernwärme zwischenzeitlich bei 19,2 ct gelegen ist. Mit 1. Oktober 2023 wurden die Arbeitspreise für die Fernwärme gesenkt und liegen nun beispielsweise bei 15,6 ct /kWh (Energie Steiermark) bzw. 18 ct/kW (Energie Graz, jeweils inkl. USt).⁸⁸

Bei der **ehemaligen GTS - Gemeinnützige Treibacher Siedlungsgenossenschaft** (jetzt im Verbund der meine Heimat Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft) stand 2019 die **Generalsanierung der Siedlung in Althofen** an. Dabei sollten 10 Objekte mit insgesamt **250 Wohneinheiten von dezentralen Einzelöfen** (Holz, Koks, Gas, Strom) **auf ein zentrales Nahwärmenetz** umgestellt werden. Zur Ausführung kam schließlich eine Biomasselösung durch die **Fa. Bioprojekte**. Im Zuge eines **Energieliefer-Contracting** wurde auf einem freien Wiesengrundstück eine Pelletsanlage errichtet, von der die sanierten Wohnungen nun zentral versorgt werden.⁸⁹

Durchaus komplex sind die an verschiedene Indices gekoppelten Preisanpassungsbestimmungen, wie etwa aus dem von der **Landwirtschaftskammer Niederösterreich veröffentlichten Biowärme-Index** ersichtlich ist.⁹⁰ So werden zur Berechnung des NÖ-Biowärme-Index folgende Indizes mit dem Basisjahr 2005 in unterschiedlicher Gewichtung herangezogen:

- Verbraucherpreisindex VPI (20%)
- Verbraucherpreisindex VPI für Energie (COICOP 4.5 für Strom, Gas und andere Brennstoffe) (20%)
- Energieholzindex (40%)
- Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (20%)

⁸⁶ Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

⁸⁷ Sh. Infoblatt der KPC „Raus aus Öl – 2023-2024“. In Wien dagegen wurde der Fernwärmevorrang bei der Förderung für den Heizungstausch mit der neuen Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 abgeschafft.

⁸⁸ Preisblatt Energie Graz (Stand 1.10.2023) und Preisblatt Energie Steiermark (Stand 1.10.2023).

⁸⁹ Angelika Peyrer / GTS und Roman Baumann / meine Heimat, persönliche Auskunft (März 2023).

⁹⁰ <https://noe.lko.at/der-biow%C3%A4rme-index+2400+3624515>

Ein weiteres Unternehmen aus dem Kreis der kommunalen Energieversorger, die Contracting-Dienstleistungen anbieten sind z.B. die **Innsbrucker Kommunalbetriebe** Aktiengesellschaft (IKB), die im Zuge eines Anlagen-Contracting die Planung, Errichtung, Finanzierung und den Betrieb der technischen Anlagen sowie Energieeinkauf und -lieferung anbieten. Die IKB hat u.a. auch mit der **Neuen Heimat Tirol (NHT)** Pilotprojekte zur Umsetzung von Mieterstrommodellen im gemeinnützigen Wohnbau umgesetzt (Anlage wird von der IKB errichtet, PV-Bezug für die Mieter).⁹¹

Auch das „Wärme-Direkt-Service“ der **Salzburg AG** wird von Bauträgern gerne angenommen, indem Wärmelieferung und Betriebsführung an ein externes Unternehmen ausgelagert werden.⁹² Bei **innovativen Projekten der gswb** wie der **Solarsiedlung Gneis-Moos** mit dem markanten 100.000 Liter-Speicher als Kernstück der großthermische Solaranlage ist die Salzburg AG als Contractor und Betreiber ebenso an Bord wie bei der 2012 eröffneten **Wohnanlage auf dem Areal der Stadtwerke Lehen**. Dort sind 2.500 m² solarthermische Kollektorfläche für die Wärmebereitstellung und eine 250 m² große PV-Anlage errichtet worden. Aus dem laufenden Monitoring ist ersichtlich, dass etwa ein Viertel der bereitgestellten Wärme aus der thermischen Solaranlage bereitgestellt werden können. Dies wird bei der Abrechnung als „Solarrabatt“ gegenüber den Kunden ausgewiesen.⁹³

Ein größerer vorwiegend in Wien tätiger Contracting-Anbieter ist die **GTE - Gebäude-Technik-Energie** - Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co.KG. Als Tochterunternehmen der Mischek Systembau GmbH und von ista Österreich GmbH hat sich die GTE auf **Wärmelieferungen und den effizienten Betrieb der haustechnischen Anlagen** spezialisiert. Kunden der GTE finden sich auch im gemeinnützigen Spektrum, so z.B. die Bauvereinigungen Wohnungseigentum, Frieden, Bauhilfe und Gartenheim. Die GTE betreut rund 180 Heizhäuser und hat sich einen Namen gemacht beim effizienten Betrieb der Heizungsanlagen, was sich z.B. in **deutlich geringeren Leitungsverlusten** niederschlägt.⁹⁴

Ein weiterer sehr innovativer Anbieter von Energiedienstleistungen in Wien ist die **BCE - Beyond Carbon Energy** (vormals Bau Consult Energy). Die BCE entwickelte 2022 gemeinsam mit mehreren Bauträgern u.a. mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen **Schönere Zukunft und EGW** das Baufeld H6 in der Seestadt Aspern "Wohnen- und Gewerbehof". Die fünf Wohnbaukörper enthalten 270 Wohnungen und sind untereinander mit einem Energienetz verbunden. Kernstück sind zwei voneinander unabhängige Erdsondenfelder mit rund 100 Erdsonden, über die das Erdreich nun als "saisonaler Speicher" sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen genutzt werden kann.⁹⁵ Die Energieversorgung bei diesem Projekt wurde von der BCE errichtet und wird nun auch weiter betrieben, wobei sich die BCE generell als Anbieter für **CO2-freie Wärme- und Kälteversorgung für den Neubau und Bestandsimmobilien** versteht (von der Konzeption über Planung, Realisierung, Finanzierung bis zum Betrieb).⁹⁶

⁹¹ <https://www.neueheimat.tirol/aktuelles/detail/ikb-nht-praesentieren-innovatives-mieterstrommodell>

⁹² <https://www.salzburg-ag.at/waerme-wasser/unternehmen/Waerme/waerme-direkt-service.html>

⁹³ Inge Straßl / SIR, persönliche Auskunft, März 2023.

⁹⁴ Clemens Berger / Arbeiterkammer, persönliche Auskunft, Juli 2024.

⁹⁵ <https://www.derstandard.at/story/2000135837667/erdwaerme-und-sonnenstrom-im-kraftwerk-seebogen>

⁹⁶ <https://www.beyondcarbon.energy/>

7.4 Fazit: Stellenwert von Contracting-Modellen für die Dekarbonisierung

Wie die Beispiele gezeigt haben, werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen Lösungen für die klimafreundliche, nicht-fossile Wärme- und Kälteversorgung auch im Zuge von Anlagen-Contracting oder Wärmeliefer-Contracting umgesetzt, wobei als wesentliche Beweggründe zu nennen sind:

- Planung, Errichtung und Betrieb der Wärme- bzw. Kälteversorgung aus einer Hand
- Vor allem bei innovativen und gebäudeübergreifenden Lösungen kann das Know-how des Contractors genutzt werden
- Effizienter Betrieb und laufende Wartung der Anlage durch externen Dritten
- Ansprechpartner mit 24/7 Service-Hotline
- Bei großen innovativen Projekten kann ein Teil des Risikos auf den Energielieferanten ausgelagert werden (v.a. bei Unternehmen im Eigentum der öffentlichen Hand)

In Abhängig von den zukünftigen Rahmenbedingungen – insbesondere was die Förderungen auf Landes- und Bundesebene betrifft – ist zu erwarten, dass Anlagen-Contracting und Wärmeliefer-Contracting auch in den nächsten Jahren eine wesentliche Rolle bei der Umstellung des gemeinnützigen Wohnungsbestands auf fossilfreie, klimaneutrale Lösungen spielen wird.

8 Zusammenfassung und Empfehlungen

Wie zahlreiche Beispiele aus der Praxis zeigen, werden Contracting-Modelle in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft regelmäßig angewendet und zunehmend auch für die Dekarbonisierung von Bestandsbauten eingesetzt, um eine klimafreundliche, nicht-fossile Wärme- und Kälteversorgung zu ermöglichen. Bei den einzelnen Contracting-Arten zeigen sich deutliche Unterschiede in der Gewichtung:

- Einspar-Contracting spielt eine vernachlässigbare Rolle in der Wohnungswirtschaft, obwohl die WGG-Novelle im Jahr 2000 ursprünglich auf dieses Modell ausgelegt war.
- Dagegen werden Energieliefer-Contracting und Betriebsführungs-Contracting regelmäßig angewendet, wobei zunehmend auch Heizungsumstellungen im Bestand auf diese Weise umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen energie- und klimapolitischen Rahmenbedingungen auf nationaler und europäischer Ebene, wird deutlich, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren vor einer enormen Herausforderung steht, um ihren Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.

- Daher haben **viele gemeinnützige Bauvereinigungen bereits konkrete Pläne für den systematischen Ausstieg** aus der fossilen Wärmebereitstellung entwickelt und arbeiten an der schrittweisen Umsetzung.
- Die **technischen Lösungen** für die Heizungsumstellung sind weitgehend vorhanden, erfordern jedoch oft hohe Investition und sind **vielfach komplexer** bei der Planung und Umsetzung und im Betrieb.
- **Gebäudeübergreifende Lösungen** werden einen wichtigen Beitrag bei der Dekarbonisierung des Wohnungsbestands darstellen, bringen jedoch zusätzliche Herausforderungen, was die technische und rechtssichere vertragliche Umsetzung betrifft.
- Deshalb kann es vor allem bei innovativen und gebäudeübergreifenden Lösungen zweckmäßig sein, das **Know-how eines externen Unternehmens zu nutzen**, das auf komplexe Anlagen, effizienten Betrieb und laufende Wartung spezialisiert ist.
- Bauvereinigungen greifen bei der Heizungsumstellung von einzelnen Objekten oder gebäudeübergreifenden Lösungen bereits jetzt auf Contracting-Lösungen zurück, wobei vor allem die Modelle **Energieliefer-Contracting und Betriebsführungs-Contracting** angewendet werden.
- Bei Anlagen-Contracting besteht eher Zurückhaltung, da sich die Bauvereinigungen in der Regel günstiger refinanzieren können als Contracting-Unternehmen und damit keine Kostenvorteile bestehen.
- In Abhängig von den zukünftigen Rahmenbedingungen – insbesondere was die Förderungen auf Landes- und Bundesebene betrifft – ist zu erwarten, dass **Contracting-Modelle auch in den nächsten Jahren eine wesentliche Rolle** bei der Umstellung des gemeinnützigen Wohnungsbestands auf fossilfreie, klimaneutrale Lösungen spielen werden.

Für die Umsetzung von Dekarbonisierungsprojekten in Verbindung mit Contracting-Lösungen braucht es daher einen **gesetzlichen Rahmen, der Transparenz und Rechtssicherheit** für alle Beteiligten garantiert.

Insbesondere besteht im **HeizKG** Regelungsbedarf – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des OGH-Urteils 5 Ob 5/22d und der Definition „fernwärmeähnlicher Wärmeversorgung“ – zu folgenden Fragen:

- Verrechnung vertraglich vereinbarter Tarife
- Definition Gebäude / Wirtschaftliche Einheit
- Anpassung Wirtschaftlichkeitskriterium für die separate Erfassung
- Lösung für sukzessives Anschließen der Mieter bei der Heizungsumstellung von dezentral auf zentral
- Berücksichtigung der Kältebereitstellung

Darüber hinaus stellt für die Umsetzung von Contracting-Modellen die **Angemessenheit der Preise** eine zentrale Frage dar: hier liegen unterschiedliche Lösungsvorschläge am Tisch (volle Transparenz bei der Kalkulation der vereinbarten Tarife bis hin zu quasi amtlich verlautbarten Preisen).

Erhebliche Rechtsunsicherheiten ergeben sich in Zusammenhang mit **Contracting-Verträgen bei Miet-Kauf-Modellen** im Hinblick auf den Eigentumsübergang, insbesondere wenn sich die Heizungsanlage über eine bestimmte Vertragslaufzeit im Eigentum des Contractors befindet und später in das Eigentum der früheren Mieter übergeht. Dabei geht es u.a. um den Zeitpunkt der vollständigen Information für die Mieter bzw. späteren Eigentümer.

Schließlich besteht weiterer dringender **Regelungsbedarf im WGG** hinsichtlich möglicher **Duldungsverpflichtungen bei Heizungsumstellungen**, die derzeit der Zustimmung der einzelnen Mieter unterliegen. Das betrifft vor allem jene Fälle, wo von einer dezentralen Wärmebereitstellung auf ein zentrales System umgestellt wird. Oft müssen mangels Zustimmung der Mieter mehrere Heizungssysteme jahrzehntelang parallel betrieben werden, was sowohl technisch als auch wirtschaftlich **erhebliche Nachteile, sowohl für die Gebäudeeigentümer als auch für die Mieter**, mit sich bringt.

So können etwa die **laufenden Kosten** für den Betrieb und die Wartung des neuen zentralen Systems nur auf jene Mieter aufgeteilt werden, die bereits angeschlossen sind, während z.B. die **Kosten für die Dichtheitsprüfung oder Reparaturen an der bestehenden Gasleitung auf alle Mieter verteilt** werden, auch jene, die gar kein Gas mehr nutzen. Eine vollständige Dekarbonisierung erfordert im Übrigen auch die **Umstellung von Gasherden auf Elektroherde**, was wiederum nur freiwillig erfolgen kann, auch wenn der Vermieter – so wie beim Heizungstausch – sämtliche Kosten übernimmt.

Weitere Rechtsfragen ergeben sich in Zusammenhang mit dezentralen **Heizungen, die von den Mietern eingebaut werden**, wenn die Wohnung also „kalt“ vermietet wird, etwa in Zusammenhang mit einer Ablöse für ein noch funktionierendes Heizgerät.

In Zusammenhang mit dem an sich begrüßenswerten **Haftungsrahmen des Bundes** für Contracting-Projekte, der 2020 gesetzlich verankert wurde, sei auf die noch **ausstehende Förderrichtlinie** erinnert, ohne die das Gesetz nicht angewendet werden kann.

Transparenz und Qualitätssicherung stellen insgesamt eine zentrale Randbedingung für Contracting-Dienstleistungen dar, insofern sollten alle Bestrebungen in Richtung **Definition von Qualitätskriterien bis hin zu einem Qualitäts-Gütesiegel** unterstützt werden.

Eine systematische jährliche **Erhebung der Marktdaten zum Contracting in Österreich** wäre sehr wünschenswert, um die energiepolitische und energiewirtschaftliche Bedeutung des Contracting-Marktes besser sichtbar zu machen und die rechtlichen Rahmenbedingungen stabil ausrichten zu können.

9 Interviewpartner

Der Autor bedankt sich bei den folgenden Personen für ausführliche Gespräche und wertvolle Informationen:

Mag. Monika Auer / ÖGUT - Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik

Mag. Michael Aumer / BMK

Mag. Eva Bauer / ehem. GBV Verband

Roman Baumann / meine Heimat Villach

Mag. Clemens Berger / AK - Arbeiterkammer

DI Gerhard Bucar / Grazer Energieagentur

Dr. Christian Falkner / Rechtsanwalt, Baden

DI Michael Herbek / BUWOG GROUP GMBH

Daniela Huber / SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Ing. Mag. Stephan Jainöcker / GTE - Gebäude-Technik-Energie

Dr. Christian Kaltenegger / DECA - Dienstleister Energieeffizienz & Contracting Austria

Ing. Alexander Lackner MSc / ÖWG Wohnbau, Graz

DI (FH) Gerhard Nopp / GGW - Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft

Angelika Peyer / GTS - Gemeinnützige Treibacher Siedlungsgenossenschaft

DI Robert Philipp / TERRA Umwelttechnik GmbH

Mag. Karin Sammer / ÖVI - Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

Ing. Inge Strauß / SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Harald Reczek / ÖWG Wohnbau, Graz

DI Ludwig Robitschko / Energie Steiermark AG

Mag. Michaela Schinnagl / GBV Verband

Dr. Matthias Wach / Rechtsanwalt, Baden

Mag. Tatjana Weiler / GBV Verband

10 Literaturverzeichnis

- Auer, M. (2017). *Best Practise Contracting*. ÖGUT.
- Berger, C. (2023). Vertragliche Ausgestaltung von Contracting-Verträgen im Wohnungseigentum. *immolex*(172), S. 368-371.
- Berger, C. (2024). Die Anwendungsbereiche des HeizKG und die richtige Abrechnung von Heizkosten. *wobl*(37), S. 221-229.
- Biley, G. (2024). Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie-Ein Paradigmenwechsel für die Immobilienwirtschaft? *immolex*(89).
- Biley, G., & Stangl, F. (2023). Richtungswisendes OGH-Urteil zur Auslegung des HeizKG. *ÖVI News 1/2023*, S. 16-17.
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. (2022). *Energiebericht*.
- Czaja, W. (2024). *Architektur und Nachhaltigkeit*. Wien: Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie & klimaaktiv.
- DECA (2021). *Argumentationspapier-Gleichbehandlungen von Fernwärme und Energielieferungen durch Energiedienstleistungsunternehmen*. DECA-Dienstleister Energieeffizienz & Contracting.
- DECA (2024). *Formulierungsvorschlag für die Neugestaltung der vertraglich vereinbarten Verrechnungsmöglichkeiten im Heizkostenabrechnungsgesetz*. DECA-Dienstleister Energieeffizienz & Contracting.
- Engel, C., & Renner, R. (2024). Zur Fernwärmeähnlichkeit und verteilbaren Kosten nach dem HeizKG (und wie man dessen Anwendung vermeidet). *immolex*(87), S. 204-206.
- Europäische Union (2012). Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG.
- Europäische Union (2024). Richtlinie 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.
- Grazer Energie Agentur, & Energie Verwertungsagentur (2000). *Wohngebäudesanierung mit Einspar-Garantie - Detailanalysen aus dem Zwischenbericht*. Energie Verwertungsagentur.
- Holzer, P., Wimmer, F., Oberzaucher, M., & Hüttler, W. (2024). *MA50 Dekarbonisierungsstrategie-Hintergrundbericht zum integrierten Beratungstool Version 1.0*. Wien: Institute of Building Research & Innovation & WH consulting engineers.
- Hoti, V., & Scharmer, M. (2023). IWD – Contracting durch den Bauträger: (Wie) geht das? *wobl*(36), S. 483-487.

- Hüttler, W. (2008). *Contracting und Reconstructing im gemeinnützigen Wohnungswesen*. Wien: Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit.
- Hüttler, W., & Pesek, R. (2021). *Erweiterte gutachterliche Stellungnahme zu den wohnrechtlichen Auswirkungen und Möglichkeiten der rechtspolitisch beabsichtigten Dekarbonisierung des Gebäudebestands*. Studie im Auftrag des BMK.
- Hüttler, W., Bauer, E., & Lampersberger, P. (2020). *Umsetzung Art. 9b EED - Kriterien für die nationale Umsetzung des Art. 9b Abs. 1 der EED 2018*. Studie im Auftrag des Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.
- Hüttler, W., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl, G. (2023). *Dekarbonisierung im gemeinnützigen Wohnbestand*. Österreichisches Wohnhandbuch. Von <https://shop.lexisnexis.at/oesterreichisches-wohnhandbuch-2023-9783707348101.html> abgerufen
- Hüttler, W., Holzer, P., Koch, A., & Türk, A. (2024). *Taxonomie Konkret-Umsetzung der Taxonomie Kriterien für die Gebäudesanierung an einer WieNeu+ Liegenschaft Endbericht*. Wien: IBRI&I-Institute of Building Research & Innovation & WH consulting engineers.
- Kainc, & Raiber. (2024). Contracting. *immolexikon*.
- Kolmasch, W. (2015). Anlagencontracting bei Errichtung eines Wohnungseigentumshauses unzulässig WEG §38 Abs 1. *LexisNexis- Rechtsnews: ZAK(97)*, S. 169.
- Kommunal Kredit Public Consulting (2024). *Informationsblatt „Raus aus Öl und Gas“ für Private 2023/2024– Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus*.
- Kommunal Kredit Public Consulting (2024). *Informationsblatt Sanierungsbonus für Private 2023/2024 – Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage*.
- Kommunal Kredit Public Consulting (2024). *Infoblatt Thermische Gebäudesanierung für geminnützige Bauvereinigungen 2024/2025-Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage*.
- Kommunal Kredit Public Consulting (2024). *Informationsblatt „Raus aus Öl und Gas“ für Private 2023/2024 – Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage*.
- Kommunal Kredit Public Consulting (2024). *Informationsblatt Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) – Landesförderung Wien*.
- Kommunal Kredit Public Consulting (2024). *Informationsblatt Sanierungsbonus für Private 2023/2024 – Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus*.
- Korinek, K., & Nowotny, E. (1994). *Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*. Wien: Orac Verlag.
- Wien MA50 (2023). *Sanierungs- und Dekarbonisierungs-VO (SanDekVO) 2024*.
- OGH (2014). *1 Ob220/14f*. Republik Österreich Oberster Gerichtshof.

- OGH (2022). *5 Ob 5/22d*. Republik Österreich Oberster Gerichtshof.
- Österreichische Energieagentur AEA. (2022). *Strategische Handlungsoptionen für eine österreichische Gasversorgung ohne Importe aus Russland*. Wien: BMK.
- Prader, C. (2014). Zulässigkeit von Anlagencontracting im Bauträgervertrag. *LexisNexis-Rechtsnews*(149), S. 120-123.
- Räth, S. (2023). Der Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum – eine Angelegenheit der Verwaltung? *immolex* (187), S. 402-405.
- Räth, S. (2023). Wärmepumpe und Solaranlage. *immolex*(79), S. 170-172.
- Robitschko, L. (2023). *Energy Complete-Energiedienstleistungen der E-Steiermark Kunden GmbH im Wohnbau*. Energie Steiermark.
- Rosifka, W., & Berger, C. (2022). Wohnungseigentumserwerb und Contracting. *VbR*.
- Saria, G. (2021). Begriff des "Anlagen-Contracting"-Vertrags, OGH, 8 Ob 103/20k. *rdB*.
- Stabentheiner, J. (2024). Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden. *Sachverständige Heft 1/2024*.
- Staller, H., & Auer, M. (2016). *IEA EBC ANNEX 61 – Entwicklung von ökonomischen und technischen Konzepten für die hochwertige Sanierung von öffentlichen Gebäuden*. Gleisdorf: Forschungskoooperation Internationale Energieagentur.
- Stangl, F. (2023). Ökologisierung der Gebäudewärme– rechtliche Voraussetzungen und Contracting-Verträge. *immolex*(186), S. 398-401.
- Stangl, F., & Biley, G. (2023). Contracting & PPA-Neue Formen der Eigen- und Direktversorgung mit grünem Strom. *RdU-Zeitschrift zum Recht der Umwelt*, S. 4-12.
- Stöhr, H. (2023). Die Crux mit dem Contracting-Über die Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen im Bauträgervertrag beim Anlagencontracting. *ecolex*(398), S. 651-654.
- Stöhr, H. (2023). Die nachhaltige Stromversorgung eines Mietgebäudes. *bauaktuell*(159).
- Unterweger, J. (1999). Was ist Contracting? *RdU-Zeitschrift zum Recht der Umwelt*, S. 96.
- Winner, M. (2016). *Studie zum Thema Nah- und Fernwärme - Stärkung der Rechte der Konsumentinnen*. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und Klima- und Energiefonds.