Kriterien	Contracting (Anlagenbau und Energieversorgung durch Dritte)	Bewertung 1 - 5 (1 = --, 5 = ++)	Energieversorgung (Wärme / Grundwasser / Warmwasser / Kälte / Elektrisch) weitere erneuerbare Energien wie z.B. Geothermie etc. sind möglich	Bewertung 1 - 5 (1 = --, 5 = ++)	Eigeninvestitionen für den Bau von Anlagen und die autonome Energieversorgung	Bewertung 1 - 5 (1 = --, 5 = ++)	notwendige Vertragsklauseln (Mietvertrag und Lieferant)	Bemerkung / Empfehlungen	Anmerkungen: QS intern
Terminologie (Merkmale)	Planung, Finanzierung, Bau und Wartung der Energieanlagen und Lieferung der Energie durch Dritte (=Contractor), z.B. EWZ, EKZ, Energie 360, Lösungen sind neben dem Energieliefervertrag «Dienstbarkeiten» abzuschliessen und notariell beurkunden zulassen.		- Versorgung der Energie durch Dritte (Voraussetzung: Fernwärmenetz (Rohrsystem), z.B. Kehricht-, Kläranlage oder Heizkraftwerk. - Wärme-, aber auch Kälte möglich (Achtung: Letzteres setzt Bau eines Absorbers voraus (nicht zu verwechseln mit der Kältemaschine), d.h. Anlagenkosten ↑). - evtl. sind auch Rückkühler notwendig		- Bau der eigenen Anlagen und Eigenproduktion der Energie (klassische Anlagen, z.B. Kältemaschine), Absorber (=mit Wärme Kälte produzieren) - Erneuerbare Energie können bei der Projektdefinition festgelegt werden		-		
Wirtschaftliche Vorteile	- tiefe Investionskosten (geringe Kapitalbindung) - tiefere Nettomiete - geringe Ressourcenbindung (FM MAIN) - keine Unterhaltskosten - keine Erneuerungskosten - kalkulierbare Kosten (evtl. Mengenvorteile) - Liefergarantie		- Investitionskosten (geringer als eigene Anlagen) - geringer Nettomiete - Unterhalts- und Erneuerungskosten im Eigentum der SBB (Bernhard Koch fragen und mit Bsp. ergänzen). - Liefergarantie - Grundpreis i.d.R. tief. (Zahlenbsp. bei BDA-AO erfragen)		- unabhängige Eigenproduktion - Liefergarantie - Anlage kann spezifisch auf das Objekt ausgelegt werden / Verbundlösung von mehreren SBB Bauten sind möglich - höhere Nettomiete möglich, da GAP zwischen Netto und Brutto kleiner ist		-		
Wirtschaftliche Nachteile	- sehr hoher Grundpreis unabhängig vom Verbrauch - starke Abhängigkeit (Rückkauf möglich, aber schwierig) - Erhöhung der Nebenkosten im Mietvertrag - Anpassung Leistungsbezug schwierig evtl. mit Zusatzkosten verbunden		- mittlere Investitionskosten (siehe Kriterium «Investitionskosten») - kein planbarer Preis (variabler Tarif / Teuerung) - keine Einsparung bei der Erstellung der HBK-Abrechnung Enastra, (Tarifkalkulationskosten: zirka 5k pro Jahr pro Liegenschaft) - Flächenverbrauch im/am Gebäude höher, was zu höheren Baukosten führen kann		- sehr hohe Investitionskosten - Abschreibungskosten (Finance fragen) - Ressourcenbindung (interne FTE Aufbau) - hohe Unterhaltskosten (grossteils nicht auf Mieter überwälzbar) - hohe Erneuerungskosten (nicht auf Mieter überwälzbar) - geringere Flexibilität (Leistungsreserven) - Nachteile variieren je nach gewählter Energieversorgung - Flächenverbrauch im/am Gebäude höher, was zu höheren Baukosten führen kann		-		
konstruktive Vorteile	- keine, geringe Haustechnikflächen (lieferantenabhängig) - keine überhohen Geschosse - keine Reserveflächen / Redundanzen		- reduzierter Platzbedarf im Haus, da die Erzeugung ausser Haus erfolgt. Abhängig von der Energieversorgung Übergabestelle Grundwasser in Energiezentrale. - Übergabestation durch SBB - Wartungsarbeiten der Anlagen im Eigentum werden durch IM-FM bestimmt - Anlage kann nachrüstbar ausgebildet werden z.B. wenn weitere Bauten später realisiert werden		- grösste Flexibilität betreffend Wahl und Menge der Leistung - System kann objektspezifisch ausgelegt und optimiert werden		-		
konstruktive Nachteile	- Nachrüstbarkeit der Anlagen - überdimensionierte Anlagen - Notfallorganisation / Ausfallrisiko kann nur begrenzt gesteuert oder beeinflusst werden - Zutritt für Dritte in Anlagenobjekt		- falsche, ungenaue Leistungsbestellung - geringe Anpassbarkeit bei Leistungsanpassung- Stromversorgung muss je nach Energieversorgung erhöht werden (grössere Trafostation)		Mehrvolumen das gebaut werden muss (abhängig vom Planer / Projektdefinition)		Im Mietvertrag sollte ein Systemwechsel vorhanden sein, damit die Nebenkostenverrechnung nicht eine einseitige Vertragsveränderung auslöst (z.B wegen Heimfall kein Contracting sondern Eigenproduktion)		
Ausschreibung / Konkurrenz	Ja, wenn Marktpotenzial (Wettbewerb) vorhanden		Ja, wenn Marktpotenzial (Wettbewerb) vorhanden wenn Alternativen oder Kombilösungen zu Wärmeversorgung möglich (Geothermie und Grundwasser etc.)		immer			Ausschreibungen (Wettbewerb) sind bei der SBB zentral. Darum muss diese Frage beim Energievertrag schon sehr früh berücksichtigt werden. Wenn wir selbst in den Anlagenbau investieren, ist für den Abschluss des Werkvertrags, der ein Kapitel «Bau von Energieanlagen» aufweist, eine öffentliche Ausschreibung sowieso obligatorisch.	SBB-Rahmenbedingungen erarbeiten für die allgemeine Energieversorgung
Eigentümer	Für die Zentrale: Contractor; für den Rest: Eigentumsgrenze vor Wärmetauscher in der Übergabestation.		Energielieferer bis Übergabestelle (ab Übergabestelle SBB)		SBB		**Option Contracting:** - «Der Contractor realisiert alle Ausrüstungsbestandteile gemäss Detailbeschrieb in Anhang … und bleibt deren Eigner, Insbesondere handelt es sich um folgende Komponenten: …… … - Die Eigentumsgrenze der Anlagen liegt vor den Wärmetauschern gemäss Anhang …, genauer …» **Option Energieversorgung:** «- Die Anlagen, die Eigentum von X (Energieversorgungsunternehmen) sind, umfassen folgende Komponenten: … - Die Eigentumsgrenze der Anlagen liegt vor den Wärmetauschern gemäss Anhang …»	Es ist wichtig, im Vertrag die Anlagen und die Eigentumsgrenzen ganz genau zu definieren. Bei den gebauten (oder für das Energiebezugssystem teilweise bestehenden) Anlagen ist es ebenfalls zentral, in den Entwicklungsprojekten die Zusammenarbeit zwischen Contractor/Energieversorger und TU der SBB vertraglich zu regeln.	Anlageerneuerungszeitpunkt bzw. Sanierungszeitpunkt und Umfang / Rückfall / Rückbau sind zwingend zu regeln.
Investitionen	Die Baukosten der Produktionszentrale, die Eigentum des Contractors sind, gehen zu dessen Lasten. Musterprojekt: CHF 0.00 Basis: Mischnutzung 5'000 m² mit 60% Wohnen (3'000 m²) / 36% Büro inkl. 4% Reatil (2'000 m²) (Heizleistung 40 W/m² auf 5'000 m² / Källeistung 40 W/m² auf 2'000 m² / Warmwasser 3'000 m² Wohnen + 2'000 m² Büro/Retail		Die Kosten der Anlagen gehen zu Lasten der jeweiligen Eigner. Musterprojekt: CHF 438'000 Basis: Mischnutzung 5'000 m² mit 60% Wohnen (3'000 m²) / 36% Büro inkl. 4% Reatil (2'000 m²) (Heizleistung 40 W/m² auf 5'000 m² / Källeistung 40 W/m² auf 2'000 m² / Warmwasser 3'000 m² Wohnen + 2'000 m² Büro/Retail		Die Gesamtkosten gehen zu Lasten der SBB. Musterprojekt: CHF 730'000 (Gas + Solar) // CHF 1'021'000 (Erdsonde) Basis: Mischnutzung 5'000 m² mit 60% Wohnen (3'000 m²) / 36% Büro inkl. 4% Reatil (2'000 m²) (Heizleistung 40 W/m² auf 5'000 m² / Källeistung 40 W/m² auf 2'000 m² / Warmwasser 3'000 m² Wohnen + 2'000 m² Büro/Retail			Kosten +/- 20% gemäss Kostenermittlung 11.2018 Die Amortisation der vom Contractor realisierten Anlagen werden finanziell in Form eines festen Anteils am Energiepreis oder bei Festlegung des Energiepreises berücksichtigt. Beim Energieversorger wird zusätzlich zum Energiepreis eine Beteiligung der SBB an den Anlagen, beispielsweise via Anschlusspauschale, vorgesehen. Anlagekosten eines Absorber hält sich die Waage mit herkömmlicher Kühlmaschine, funktioniert nur bei 80 Grad und ist nur dann attraktiv, wenn Wärme billig zu kaufen ist (z.B. Kehrichtverbrennung)	
Flächenbedarf	ca. 50 m² wenn die Erzeugung / Aufbereitung ausserhalb unserer Liegenschaft erfolgt. Ansonsten liegt der Flächenbedarf analog Eigeninvestition bei ca. 395 m² Referenzobjekt: Mischnutzung 5'000 m² mit 60% Wohnen / 36% Büro / 4% Retail (Heizung, Kälte + Warmwasser)		ca. 70% von 395 m² = 275 m² Referenzobjekt: Mischnutzung 5'000 m² mit 60% Wohnen / 36% Büro / 4% Retail (Heizung, Kälte + Warmwasser)		315 m² + 80 m² Rückkühler = 395 m² Referenzobjekt: Mischnutzung 5'000 m² mit 60% Wohnen / 36% Büro / 4% Retail (Heizung, Kälte + Warmwasser)			Flächenangaben +/- 20% (abhängig vom Projekt)	
Energiebezugspreise (inkl. Grundtarif)	Allgemein: fester Anteil (Monatspauschale für Amortisation der Anlagen) und variabler Anteil (Energieverbrauch). Indexierung geplant. Typen (kWh)		Grundsätzlich wird der Gesamtpreis aufgrund des effektiven Verbrauchs verrechnet. Er setzt sich aus einem Grundpreis pro bestellter Leistung und dem Energiepreis für die bezogene Energiemenge zusammen.		- Förderbeiträge sind pro Projekt zu klären - Anlagenspezfische Werte für die Erzeugung unter Berücksichtigung von Smart City		**Option Contracting:** «Die Kunden behalten sich das Recht vor, nach eigenem Interesse und geltenden Bestimmungen (Berechtigung bzw. Verpflichtung) eine grössere oder kleinere Nennfläche zu realisieren. Weicht die tatsächliche Bauflache um +/-10% oder mehr der geplanten Nennfläche aller Gebaude ab, wird der Grundpreis für die Energieversorgung der tatsächlich gebauten Fläche (in m2) angepasst.» **Option Energieversorgung:** «Die gemäss Vertrag bestellte Leistung kann jederzeit überprüft werden, Bei regelmässiger Abweichung der durchschnittlichen Leistung pro Stunde setzt der Energieversorger den Kunden in Kenntnis, und der Wert der bestellten Leistung kann um +/-5% angepasst werden.		Energiepreise sind abhängig vom Standort & Gebäude. Auszug von Beispielen / Richtwerte: **- Kälte:** 4.50 Rp. / kWh (Arbeitspreis Westlink) **- Elektro / Strom:** Hochtarif: 26.39 Rp. / kWh (ewz 2018, inkl. MWSt.) Niedertarif: 15.62 Rp. / kWh (ewz 2018, inkl. MWSt.) Durchschnitt: 21.77 Rp. / kWh **- Gas:** 7.35 Rp. / kWh (enegrie 360° 2018, exkl. MWSt.) Grundgebühr bei 50'000 kWh / Jahr: 450.- CHF Leistungspreis: 34.00 / kW **- Warmwasser:** ….., CHF / m3 **- Heizoel:** 105.80 CHF pro 100 Lt. bei z.B. 6'000 - 9'000 Liter (11.2018) **- Fernwärme:** 8.67 Rp. / kWh (Leistungspreis) Anschlussgebühr Fernwärme: 72'500.- (einmalig) Förderbeiträge sind pro Projekt zu klären Es muss unbedingt geprüft werden, ob die Preise der effektiv bezogenen Leistung (fester Preisanteil) und der tatsächlich gebauten Fläche (variabler Preisanteil) angepasst werden können. Oft bleibt der feste Preisanteil (in Contracting-Verträgen) auch dann geschuldet, wenn keine Energie bezogen wird. Darum sollte er möglichst tief gehalten oder so ausgestaltet werden, dass er beispielsweise ein Jahr nach Inbetriebnahme des neuen Gebäudes der effektiv bezogenen Leistung, die möglicherweise von den im Projekt geplanten Werten abweicht, angeglichen werden kann. - Bei Verhandlungen der Energiebezugspreise ist IM-FM (PL Betrieb gemäss RPM) vom GPL einzubeziehen	Vertragsklausel Contracting: Durchleitungsrechte sind zu regeln und bei etappierten Bezügen (wie z.B Letzibach) ist die Kostenverrechnung den Etappen anzupassen.

Betriebskosten / Wartung und Instandhaltung für 30 Jahre	- kein Restwert nach 30 Jahren - Indexierung nach aktuellstem LIK (alte Stände verboten)		- kein Restwert nach 30 Jahren - Indexierung nach aktuellstem LIK (alte Stände verboten)		-		«Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Anlagen, die Eigentum des Contractors/Energieversorgers sind, obliegen grundsätzlich nur dem Contractor/Energieversorger. Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Anlagen, die Eigentum der Kunden sind, obliegen grundsätzlich nur den Kunden.»	Beim Unterhalt ist es wichtig, den Prozess für den präventiven Unterhalt und die Pannen/Reparaturen der Anlagen detailliert festzulegen. Insbesondere muss gegebenenfalls darauf hingearbeitet werden, dass die provisorische Bereitstellung einer anderen Energieart während der Dauer einer Panne zu Lasten des Contractors/Energieversorgers geht. Dabei ist zentral, dass die Amortisation der Anlagen über die ganze Vertragsdauer gerechnet wird, um Restwerte zu vermeiden.	
Rechnungsstellung (von Anbieter an SBB)	siehe Vorschlag Vertragsformulierung		siehe Vorschlag Vertragsformulierung		gemäss TU/GU-Vertragsmodell und PL Betrieb (FM)		**Option Contracting:** «Die Rechnungsstellung für die Energie entspricht den folgenden Gesetzesbestimmungen: OR, VMWG usw. Daneben weist die Rechnung zumindest folgende Detailinformationen aus: Anteil Energie / Anteil Amortisation / Anteil Wartung / Anteil Marge und Gewinn.» **Option Energieversorgung:** «Zum Zweck der Weiterverrechnung an die Mieter weist die Monatsrechnung zumindest folgende Elemente auf: - Variabler Anteil: Einheitspreis Energie und gelieferte Wärme / Einheitspreis Überwachung, Führung, Betriebsunterhalt und Menge gelieferte Wärme. - Fester Anteil: Monatsprämie Energieleistung für Investitionen / Monatsprämie Energieleistung für Reinvestition und Grossunterhalt.»	Es ist wichtig, die verschiedenen Rechnungselemente zu unterscheiden, damit die Energie und die entsprechenden Nebenkosten im Sinne von Artikel 6a VMWG an die Mieter weiterverrechnet werden können. Dazu muss gewährleistet werden, dass die geplante, bestellte Leistung (auf welcher der feste Preisanteil beruht) angepasst werden kann oder zumindest möglichst realitätsnah ausgestattet ist, damit die Akontorechnung an die Mieter möglichst glaubwürdig und die Nebenkostenabrechnung Ende Jahr nicht zu hoch ausfällt.	Rechnungsstellung, bitte beim BDA-Team anfragen, damit einfache Verrechnung der Nebenkosten sichergestellt ist.
Nebenkosten (Leasing) (Verrechenbarkeit: SBB an Mieter)	- höhere Nebenkosten - Verzicht auf Tarifmodell bei der Erstellung der HBK-Abrechnung Enastra möglich, (Kosten: zirka 5k pro Jahr pro Liegenschaft) - Weiterverrechnung sämtlicher Kosten möglich, jedoch schwierig (siehe Einsprachen ↑, wegen hoher Mediertarife)		- tiefere Nebenkosten - nicht alle Kosten können weiterverrechnet werden		- tiefere Nebenkosten - nicht alle Kosten können weiterverrechnet werden - Grundgebühr bei Wasser je nach Berechnungsart des Werkes nicht HBK-fähig		**Mietvertrag:** «Nebenkosten: - Heizungs- und Energiekosten im Sinne von Artikel 5 bis 6a VMWG - …»	Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass sich Artikel 6a VMWG (gemäss Doktrin) auch auf Zentralen anwendbar ist, die im selben Gebäude stehen, aber nicht dem Gebäudeeigner gehören (dies ist beim Contracting durchaus möglich).	
Haftung / Garantie des Auftragnehmers	-Rechtliche Situation bei Nichterfüllung des Vertrags durch Contractor - Vertragshaftung der Parteien gemäss Vertragsbestimmungen. - Haftung für vorübergehenden Energieausfall nur bei Verschulden oder Fahrlässigkeit. - Keine Haftung bei höherer Gewalt.		wie für Contracting		Haftung gemäss Werkvertrag für bauliche Aspekte. Haftung SBB für Energielieferung (ausser bei Verschulden des Kunden).			Die Haftungsbestimmungen lauten in den bestehenden Verträgen ungefähr gleich. Meist ist die Haftung des Contractors/Energieversorgers bei schwerem Verschulden und Grobfahrlässigkeit ausgeschlossen, doch werden im vorgeschlagenen Wortlaut die Begriffe «schwer» und «grob» vermieden. Dies entspricht den Interessen der SBB als Kundin.	«Kleingedrucktes» in den Zusatzbedingungen genau prüfen
Vorzeitige Vertragsauflösung (nur Vertragsklausel)							**Ordentliche Kündigung:** «Der Kunde kann den Vertrag vor Vertragsende mit einer Frist von … auf … kündigen. Bei vorzeitiger Kündigung ist der Contractor/Energieversorger berechtigt, neben allfälligem Schadenersatz, vom Kunden eine einmalige Unkostenpauschale von CHF … als Beteiligung an den Investitionskosten des Contractors/Energieversorgers anteilsmässig an der Leistung des Unterwerks des Kunden zu verlangen. Ab dem XX. Vertragsjahr wird diese Pauschale anteilsmässig an der verbleibenden Vertragsdauer reduziert.» **Kündigung aus wichtigen Gründen:** «Der Contractor/Energieversorger oder der Kunde kann den Vertrag in folgenden Fällen vorzeitig und fristlos kündigen (abschliessende Liste): aus wichtigen Gründen und bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, welche die säumige Partei nicht innert 30 Werktagen nach Empfang der entsprechenden schriftlichen Mahnung beheben konnte / bei Insolvenz der säumigen Partei, insbesondere bei Konkurseröffnung auf eigenen Antrag …» DANN: «Wenn die vorzeitige Kündigung des vorliegenden Vertrags ausschliesslich dem Contractor/Energieversorger zukommt, muss dieser die Kunden von jeglichem Schaden, den diese dadurch selbst oder Dritten gegenüber (Subunternehmer, Mieter usw.) erleiden, schadlos halten, wobei die Installationskosten für Anlagen, die der Contractor bereits geliefert und montiert hat, gemäss Abrechnung, die er den Kunden in voller Transparenz vorlegt, in Abzug zu bringen sind. Falls die vorzeitige Kündigung des vorliegenden Vertrags ausschliesslich dem Kunden zukommt, … *(dann gleiche Formulierung wie bei einvernehmlicher Kündigung)*.»	Unterscheiden: Kündigung vor Ablauf der festen Vertragsdauer (ordentliche Kündigung) und vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen. Bei der ordentlichen Kündigung ist grundsätzlich eine Unkostenpauschale vorgesehen, die anteilsmässig zur verbleibenden Vertragsdauer ausgelegt wird. Bei der vorzeitigen Kündigung wird ebenfalls ein Unkostenbeitrag wie beschrieben vorgesehen, doch muss auch eine Entschädigung für den Anteil des Contractors/Energieversorgers vorgesehen werden, wenn ihm die wichtigen Gründe zuzuschreiben sind.	
Steuerliche / Finanztechnische Aspekte aus Sicht IM-F	**MWST**: keine Auswirkung **Steuern**: keine Auswirkung **Abschreibung**: keine Abschreibungen SBB IM, bei frühzeitigem Ausstieg jedoch Entschädigungszahlung. **Anlagebuchaltung**: keine Auswirkung		**MWST:** Falls Invest analog Eigeninvestition **Steuern:** keine Auswirkung **Abschreibung:** Falls Invest analog Eigeninvestition **Anlagebuchaltung:** Aktivierung der Anlagen SBB IM		**MWST:** Vorsteuerkorrektur auf Investition abhänngig von Nutzung (nicht optierte Fläche) **Steuern:** marginal (Investitionssummen zu gering für Auswirkungen auf Kapitalsteuern) **Abschreibung:** Invest schreibt linear über ND (z.B. 30a) ab **Anlagebuchaltung:** Aktivierung der Anlagen SBB IM				
ökologische Aspekte, Nachhaltigkeit, Sonstiges (erneuerbare Energie)	- Anteil der erneuerbaren Energie bei der Erzeugung - vgl. Kantonale Vorschriften resp. MuKEn 2014 - Auswirkung auf den Energiepreis für den erneuerbaren Energieanteil		- Anteil der erneuerbaren Energie bei der Erzeugung - vgl. Kantonale Vorschriften resp. MuKEn 2014 - Auswirkung auf den Energiepreis für den erneuerbaren Energieanteil		- Gesetzliche Vorschriften, insbesondere MuKEn 2014				
Grundleistung der Anlagen	Grundsatzlich beruht die Auslegung aller haustechnischen Anlagen auf der Norm SIA 2024 Beispiel: - Kälte: 80 kW (2'000 m² mit 40 W / m²) - Wärme: 200 kW (5'000 m² mit 40 W/m²) - Warmwasser: 5'600 L (Wohnen 5'000 / Büro 600)		Grundsatzlich beruht die Auslegung aller haustechnischen Anlagen auf der Norm SIA 2024 Beispiel: - Kälte: 80 kW (2'000 m² mit 40 W / m²) - Wärme: 200 kW (5'000 m² mit 40 W/m²) - Warmwasser: 5'600 L (Wohnen 5'000 / Büro 600)		Grundsatzlich beruht die Auslegung aller haustechnischen Anlagen auf der Norm SIA 2024 Beispiel: - Kälte: 80 kW (2'000 m² mit 40 W / m²) - Wärme: 200 kW (5'000 m² mit 40 W/m²) - Warmwasser: 5'600 L (Wohnen 5'000 / Büro 600)				Erfahrung aus der Vergangenheit - wir hatten mind. 50% zuviel Leistung eingekauft, was zu hohen Nebenkosten geführt hat, im Vertrag muss mindestens 1x jährlich die Anpassung der Leistung nach oben wie unten möglich sein
LCC-Kostenbetrachtung für Eigentümer	Grundkosten auf Laufzeit versus Einsparung bei Investionen verbleibende Kosten bei SBB: - Kosten Dienstbarkeit (einmalig) - Unterhalt Räumlichkeiten - Versicherung für Contracting-Anlagen (Muster: bei 2.5 Mio Versicherungssumme ca. CHF 25'000 Prämie auf 30 Jahre) - evtl. Mindereinnahmen Miete (Muster: 40 m² zu CHF 150/m² p.a. = CHF 180'000 Mietausfall auf 30 Jahre) künftig zwingend zu regeln: Heimfall: - Zustand der Anlage - Rückbau - Kostenübernahme durch Contractor				siehe Investition			Es braucht für den Entscheid für ein System unbedingt die LCC-Kostenbetrachtung, ansonsten werden im Betrieb hohe Kosten / Nebenkosten und viele Einsprachen der Mieter erwartet. Bei Einsprachen besteht die Gefahr, dass es auf die MV-Laufzeit pro Mieter zu ungewünschten Eigentümerlasten kommt. Eigentümerlasten beeinträchtigen die Rendite! Im Letzibach hatten wir unzählige Auszüge wegen der a) hohen Wärmekosten und den b) zu hohen Wärmeverbräuchen. Diese Mietervechsel kosten uns viele Mannstunden und Geld (Inserate/instandstellungen/etc.).	NEUE ZEILE: LCC-Kostenbetrachtung muss ein wichtiger Entscheidungsfaktor sein
Auswirkung auf Vermarktung	Nettomiete: CHF xx/m² p.a. = tief da tiefe Investition (WIRE) Nebenkosten: CHF xx/ m² p.a. = hoch da Grundkosten Bruttomiete**: CHF xx / m² p.a. ** Bruttomiete ist aus Sicht Mieter für den Vergleich von Mietobjekten massgebend		Nettomiete: CHF xx/m² p.a. = etwas tiefer da tiefere Investition (WIRE) Nebenkosten: CHF xx/ m² p.a. = Kosten im «Normalbereich» Bruttomiete**: CHF xx / m² p.a. ** Bruttomiete ist aus Sicht Mieter für den Vergleich von Mietobjekten massgebend		Nettomiete: CHF xx/m² p.a. = hoch da hohe Investition (WIRE) Nebenkosten: CHF xx/ m² p.a. = Kosten im "Normalbereich" Bruttomiete**: CHF xx / m² p.a. ** Bruttomiete ist aus Sicht Mieter für den Vergleich von Mietobjekten massgebend		MV: hier muss die Ansetzung des Akontobetrages sauber gerechnet werden, ansonsten werden hohe Nachzahlungen an die Mieter weiterverrechnet (Letzibach bis zu CHF 2'900 pro Mieter)	Leider konnte bisher nie eine saubere Gegenüberstellung der verschiedenen Systeme gemacht werden, die verschiedenen bescheidenen Versuche haben aber gezeigt, dass insbesondere das Contracting klar über den marktüblichen Nebenkosten zu liegen kommt.	-