



## Arbeitspapier Bilanzneutrale Finanzierung

### Plattform Energieeffizienz (PFEE) Arbeitsgruppe Innovative Finanzierungskonzepte

Stand: 15.12.2015

Die Plattform Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) versammelt wesentliche Stakeholder, die bei der Steigerung der Energieeffizienz in Deutschland mitwirken. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) leitet zusammen mit dem Institut für Energieeffizienz in der Produktion (EEP) der Universität Stuttgart seit März 2015 die Geschäftsstelle der Plattform Energieeffizienz (GSPFEE). Die Geschäftsstelle begleitet das BMWi sowohl fachlich-wissenschaftlich als auch organisatorisch.

Die Beiträge zum Arbeitspapier wurden von der Drafting Gruppe (DG) in einem iterativen Arbeitsprozess erstellt. Zur Besprechung der Arbeitsstände fanden drei Telefonkonferenzen statt. Die GSPFEE (Martin Reisinger und Diana Wang) koordinierte die Erstellung des Arbeitspapiers und übernahm in Abstimmung mit der DG und dem BMWi die Ausformulierung des finalen Arbeitspapiers. Im Rahmen der dritten AG-Finanzierungssitzung wurden die im Arbeitspapier dargestellten Sachverhalte und Handlungsoptionen vorgestellt und von den AG-Teilnehmern diskutiert und bewertet. Im Nachgang zur dritten AG-Finanzierungssitzung bestand für die AG-Teilnehmer die Möglichkeit, schriftliche Kommentare und Ergänzungen zum Arbeitspapier bei der Geschäftsstelle einzureichen.

#### **Mitglieder der Drafting-Gruppe:**

Ulrich Brickmann (Siemens AG)  
Sebastian Carneiro (SUSI Energy Efficiency AG)  
Jörg Chmielewski (Deutsche Bank AG)  
Iris Ertugrul (SUSI Energy Efficiency AG)  
Katrin Gehles (EnergieAgentur.NRW GmbH)  
Felix Holz (Deutsche Bank AG)  
Herbert Köpnick (B.A.U.M. e. V)  
Daniel Sebastian Müller (Siemens AG)  
Martin Reisinger (GSPFEE / EEP)  
Manfred Schmidt-Wichers (ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG)  
Diana Wang (GSPFEE / EEP)



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Begriffsdefinition</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Sichtweise: Finanzdienstleister</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Problemstellung</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Kreditwürdigkeit des SPVs</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Sichtweise: Endkunden</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Contracting-Modelle mit Nutzungsüberlassung: Gewerbliche Unternehmen</b>	<b>5</b>
4.1.1	Vorteile von Bilanzneutralität	6
4.1.2	Problemstellung	6
4.1.3	Handlungsoption: Positivliste unter Einbezug von Experten	7
<b>4.2</b>	<b>Endkunde und Nutznießer: Öffentliche Hand</b>	<b>8</b>
4.2.1	Eurostat guidance note	8
4.2.2	Maastricht-Neutralität statt kreditähnliches Rechtsgeschäft	8
4.2.3	Ungleiche Behandlung von Contracting je nach Bundesland	10
4.2.4	Kameralistik	10
<b>5</b>	<b>Thesen und Handlungsoptionen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	<b>12</b>
<b>6.1</b>	<b>Beziehungsmodelle</b>	<b>12</b>
<b>6.2</b>	<b>Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft</b>	<b>15</b>

## 1 Zielsetzung

Um die Klärung der bilanziellen Behandlung von Energieeffizienz-Investitionen zu unterstützen, wurde von den Stakeholdern der AG Innovative Finanzierungskonzepte das vorliegende Arbeitspapier erstellt. Basierend auf der Problemanalyse sollen mögliche Handlungsoptionen aufgezeigt und im Rahmen der AG diskutiert werden.

Im bilanziellen Bereich gibt es Faktoren, die umfangreichere langfristige Energieeffizienz-Investitionen in Unternehmen verhindern, speziell bei Energiedienstleistungsverträgen und deren Anbietern. Wenn es gelingt, diese Bilanzierungsprobleme zu beseitigen und die bilanzielle Behandlung der Energieeffizienz-Investitionen zu verbessern, wird sich dies voraussichtlich positiv auf deren Umsetzung auswirken.<sup>1</sup> Deswegen sollen in diesem Papier folgende Fragen zur Bilanz-/Haushaltsneutralität beantwortet werden:

- Welchen Zweck hat Bilanzneutralität und wer verspricht sich etwas davon?
- Welche Probleme kann die bilanzneutrale Finanzierung lösen?
- Welche Vor-/Nachteile ergeben sich daraus?
- Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?

## 2 Begriffsdefinition

Die in diesem Papier betrachtete Finanzierungsform wird je nach Endkunde unterschiedlich bezeichnet:

- 1.) Öffentliche Hand → „Haushaltsneutralität“
- 2.) Unternehmen → „Bilanzneutralität“

Bilanzneutralität/Haushaltsneutralität bedeutet, dass das Anschaffungsgut nicht als Anlagevermögen bzw. Verbindlichkeit in der Bilanz/dem Haushalt des Endkunden bilanziert wird, also aktiviert werden muss. Dies kann durch verschiedene außerbilanzielle Methoden (Leasing- und Contracting-Modelle) realisiert werden<sup>2</sup>. In der Privatwirtschaft, insbesondere bei börsennotierten Unternehmen, werden bilanzneutrale Finanzierungen aus finanzpolitischen Überlegungen gefordert, um Investitionsbudgets nicht zu belasten. Ziel ist, die in Zusammenhang mit Energieeffizienz-Investitionen entstehenden Ausgaben als operative Kosten statt als Investitionskosten budgetneutral auszuweisen.

Für Unternehmen geben nationale und internationale Bilanzierungsregeln, Rechnungslegungsvorschriften und Risikoaspekte den Rahmen für die bilanzneutrale Finanzierung vor. Für die öffentliche Hand bildet das Haushaltsrecht den Rahmen für die haushaltsneutrale Finanzierung.

Energieeffizienz-Investitionen (Energieeffizienzprojekte, Contracting-Vorhaben) umfassen üblicherweise drei bis vier Parteien:

---

<sup>1</sup> Energy Efficiency Financial Institutions Group („EEFIG“) Abschlussbericht 2015

<sup>2</sup> Energy Efficiency Financial Institutions Group („EEFIG“) Abschlussbericht 2015

- Endkunde (Unternehmen/öffentlicher Auftraggeber) bzw. Nutznießer, sofern mit dem Endkunden nicht identisch, bei dem die Maßnahme durchgeführt wird, z. B. Special-purpose vehicle<sup>3</sup> (SPV)-Modell;
- Energiedienstleister (Contractor, Energy Service Company (ESCO)), der die Maßnahme implementiert (Auftragnehmer);
- Technologieunternehmen, welches die für die Energieeffizienz-Investition benötigte technologische Lösung bereitstellt (kann dem Energiedienstleister gleich sein);
- Finanzdienstleister (Finanzierer wie Banken), welcher das Kapital für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung stellt (kann dem Energiedienstleister gleich sein).

Je nach Beziehungsmodell (siehe Anlage 6.1) und der bilanziellen Behandlung der Energieeffizienz-Investition sind die Risiken unterschiedlich verteilt.

### **3 Sichtweise: Finanzdienstleister**

Für Banken als Finanzierungspartei ist die bilanzneutrale Finanzierung von Energieeffizienz-Investitionen irrelevant, da Banken keine Assets auf ihre Bilanz nehmen können und somit selbst keine außerbilanzielle Finanzierung anbieten können. Für andere Finanzdienstleister, z. B. Energiegenossenschaften, Leasinggesellschaften oder spezialisierte Investmentfonds, ist die Kundenanforderung nach Bilanzneutralität ein relevantes Strukturierungsmerkmal und Argument gegenüber dem Kunden. Für diese Darstellungen gibt es mehrere Lösungen am Markt.

#### **3.1 Problemstellung**

Um Investitionen mit Banken finanzieren zu können und diese nicht in der Bilanz zeigen zu müssen, können Endkunden sowie Energiedienstleister diese zum Teil in eigens dafür gegründete Vehikel (SPVs) auslagern. Diese werden dann auf Basis eigener Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) und Bilanz betrachtet und finanziert. Die Finanzierung beruht dann letztlich auf dem Zahlungsverprechen des Nutznießers der Investition und ist daher immer im Zusammenhang mit dessen Kreditwürdigkeit zu betrachten, worin auch eine der Herausforderungen einer solchen Struktur liegt.

Die Vorteile für den Nutznießer der Investition können vielfältig sein (ausführlich siehe 4.1.1). Zum einen steht die Investition nicht im Wettbewerb mit anderen Investitionen, zum anderen beeinflusst die Investition nicht die Finanzkennzahlen des Unternehmens und damit dessen Kreditrating. Wenn das damit verbundene Zahlungsverprechen allerdings einen wesentlichen Kostenblock ausmacht, kann für das Kreditrating des Unternehmens eine entsprechende Berücksichtigung erforderlich werden. Der Nachteil kann sein, dass das Kreditrating des SPVs schlechter sein kann, als das Kreditrating des Nutznießers. Damit können höhere Kreditkosten auftreten als bei einer direkten Investition.

---

<sup>3</sup> Zweckgesellschaft

## 3.2 Kreditwürdigkeit des SPVs

### 1.) Sicherheiten (Verwertungsfall):

Inwieweit sich für die Investition selbst oder wenigstens für Teile davon ein Sicherheitenwert rechtfertigen lässt, hängt stark vom Einzelfall ab. Voraussetzung ist, dass die Investition rechtlich nicht Teil einer Gesamtheit wird. Dies muss immer individuell geprüft werden. Aber auch dann können die erforderlichen Abschläge erheblich sein, falls überhaupt ein liquider Markt für Gebrauchtteile existiert.

### 2.) SPV ohne Zahlungsverprechen des Nutzers ausschließlich auf Cash-Flow-Basis (Projektfinanzierungscharakter):

Letztlich soll die Rückzahlung der Investition aus dem Cash-Flow sichergestellt werden, den sie generiert. Bei Einsparinvestitionen liegt die Herausforderung genau darin, einen „sicheren Cash-Flow“ zu ermitteln. Wie sicher dieser ist, hängt z. B. unmittelbar davon ab, wie der Vertrag zwischen dem Nutznießer und dem SPV gestaltet ist. (Gibt es ein Marktrisiko im Geschäftsmodell des Nutznießers? Wie groß ist das? Wer trägt das?) Ein Umsatzrückgang des Nutznießers z. B. führt zu weniger Energiebedarf und damit weniger Einsparungen aus der Energieeffizienz-Maßnahme. Wie geht das SPV damit um? Wie lange der erwartete Cash-Flow als gesichert angesehen werden kann, hängt damit vom Geschäftsmodell des Nutznießers ab.

## 4 Sichtweise: Endkunden

### 4.1 Contracting-Modelle mit Nutzungsüberlassung: Gewerbliche Unternehmen

Da die Umsetzung von Energieeffizienz-Maßnahmen oft nicht zum Kerngeschäft des Unternehmens gehört, wird Eigen-/Fremdkapital hauptsächlich für solche Maßnahmen bereitgestellt, die zum Kerngeschäft gehören. Die bilanzneutrale Abwicklung (ohne eigene finanzielle Mittel) bringt Vorteile für den Endkunden, so dass auch solche Energieeffizienz-Investitionen attraktiv werden, welche ohne diese Möglichkeit nicht durchgeführt werden würden. Insbesondere börsennotierte Unternehmen wollen Investitionen vermeiden, die die Bilanz belasten. In der gewerblichen Immobilienwirtschaft dagegen spielen bilanzneutrale Finanzierungen eine sehr untergeordnete Rolle, da Immobilien liquiditätsorientiert gesteuert werden (siehe Anlage 6.2).

In der kommenden International Financial Reporting Standards (IFRS) Neuregelung ab 1.1.2019<sup>4</sup> wird das Thema „Right-of-Usage“ (alles soll auf die Bilanz angewendet werden) überarbeitet. Es besteht die Gefahr, dass in diesem Zuge das Thema Off-Balance abmoderiert werden soll, d. h. Leasingstrukturen nicht mehr ermöglicht.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Wann und in welcher Ausgestaltung die Neuregelung tatsächlich geschieht, ist noch offen. In der Vergangenheit hat das IASB schon mehrfach Regelungen auf Jahre verschoben.

<sup>5</sup> Es trifft nur für Unternehmen zu, die nach internationalen Standards bilanzieren wie IFRS oder US GAAP, am deutschen Leasingerlass ändert das nichts.

#### 4.1.1 Vorteile von Bilanzneutralität

Alle nachfolgend genannten Vorteile von Bilanzneutralität richten sich weniger an Analysten am Kapitalmarkt, sondern sind eine spezifische Darstellung im internen Regelwerk des Unternehmens, welches für Umsetzung und Erfolg der Maßnahme entscheidend ist:

- 1.) Liquidität schonen/Finanzierungsspielräume bleiben erhalten
  - Kunde schont eigene Ressourcen für andere Investitionen.
  - Bestehende Kreditlinien bei Banken bleiben unberührt.
- 2.) Budgetneutralität
  - Investitionsentscheidung unterliegt nicht unternehmensinternen Budgetvorgaben/Hürden bei Genehmigungsprozessen.
  - Aufwendungen für Energieeffizienz-Maßnahmen als Operational Expenditures (OPEX) statt Capital Expenditures (CAPEX)<sup>6</sup>.
  - Produktions-/Infrastrukturverantwortliche suchen Möglichkeiten, nicht im Budgetprozess berücksichtigte Energieeffizienz-Investitionen zu tätigen.

→ höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit
- 3.) Keine Verschlechterung der Eigenkapitalquote
  - Überwiegend relevant für publizitätspflichtige Unternehmen, um gegenüber der interessierten Öffentlichkeit (z. B. private Anleger) verbesserte Bilanzrelationen auszuweisen. Das Rating der Analysten beeinflusst dies nicht wesentlich.
- 4.) Planungssicherheit
  - Voraussetzung für Planungssicherheit ist die technisch-konzeptionelle Vorgehensweise.
  - Fixe periodische Zahlungen bieten eine sichere Kalkulationsgrundlage.
- 5.) Steuervorteile
  - Steuervorteile sind nur aus Sicht eines investierenden Unternehmens Vorteile, denn für den öffentlichen Sektor bedeuten diese Mindereinnahmen und folglich ggf. reduzierte Investitionstätigkeit.
  - Unternehmen können Kosten direkt als Aufwand in der GuV ansetzen. Abschreibung gemäß Absetzung für Abnutzung (AfA) muss nicht erfolgen (Abschreibung beim Energiedienstleister/Leasinggeber).
  - Contracting-Raten sind sofort steuerlich abzugsfähig.
  - Abschreibung kann deutlich über der gewöhnlichen AfA liegen, sofern die Steuergesetzgebung dies zulässt.
- 6.) Individualität, flexible Vertragsgestaltung

#### 4.1.2 Problemstellung

- 1.) Individualität in der Vertragsgestaltung

---

<sup>6</sup> Betriebsausgaben statt Investitionsausgaben.

→ Skalierung für Breitenwirkung schwierig

2.) Die Möglichkeit der Bilanzneutralität nach deutschem Steuer- und Zivilrecht ist abhängig von der Einstufung der verbauten Vermögenswerte nach den Kriterien der Leasingfähigkeit<sup>7</sup>. Da laut BGB eingebaute Vermögenswerte häufig zum wesentlichen Bestandteil des Gebäudes oder Grundstücks werden, ist die Bilanzneutralität bei Einspar-Contracting nur teilweise möglich.

→ Nicht leasingfähige Einbauten sind als immobil einzustufen und dem Grundstückseigner zuzurechnen. Dies ist insbesondere für gewerbliche Immobilien ein großes Hemmnis.<sup>8</sup>

→ Leasingfähige Einbauten sind Mobilien, bei denen Eigentum und Besitz und damit Bilanzierung und Nutzung gemäß dem geltenden Leasingerlass auseinanderfallen können. Liegen die Voraussetzungen vor, können für Energiedienstleister und Endkunde bilanzneutrale Lösungen strukturiert werden.

3.) Refinanzierungsmöglichkeiten

Immobilie Einbauten bei Einspar-Contracting verfügen über kein separates Eigentumsrecht und können daher nur über das Grundstück eine Kreditsicherheit sein. Mobilien hingegen stellen eigene Eigentumsrechte dar. Eine Refinanzierung des Energiedienstleisters ist nur für Mobilien möglich. Im Einspar-Contracting geht das Eigentum am Investitionsgut auf den Finanzdienstleister (Leasinggesellschaft) über, ebenso das Bonitätsrisiko (Abbildung 2 Nutzungsüberlassung in Anlage 6.1).

#### 4.1.3 Handlungsoption: Positivliste unter Einbezug von Experten

Zur Lösung der genannten Problemstellung ist eine Vereinheitlichung und Klarstellung der Abgrenzungskriterien von mobilen zu immobilien Einbauten unerlässlich. Wie erläutert, werden laut BGB eingebaute Teile zum wesentlichen Bestandteil des Gebäudes oder Grundstücks. Durch die Bilanzierung der Einbauten/Anlagen bei dem Unternehmen können diese nicht als Kreditsicherheiten dienen (nicht Eigentum des Energiedienstleisters). Dies hat zur Folge, dass der Energiedienstleister für die Finanzierung neben einer Forderungsabtretung andere Kreditsicherheiten stellen muss.

Für die Hemmnisse bei der bilanzneutralen Umsetzung von Maßnahmen im Bereich immobilier Investitionsgüter (Druckluft inkl. Verrohrung usw., Lüftungszentralen) gibt es Lösungsansätze, welche von den Wirtschaftsprüfern beider Vertragspartner abgestimmt werden können.

Bei Gebäudeinfrastruktur (z. B. Gebäudetechnik) werden viele Investitionen von Finanzierungsbehörden unterschiedlich als immobile oder mobile Güter klassifiziert. Es bedarf einer Klarstellung zwischen mobilen und immobilien Gütern, um eine einfach gehaltene Vervielfältigung zu gewährleisten.

---

<sup>7</sup> Die Leasingfähigkeit einer Investition richtet sich immer nach der Zuordnung durch die Finanzämter: mobil (leasingfähig) oder immobil (nicht leasingfähig).

<sup>8</sup> Sofern die Kosten für die Leasingfinanzierung umlagefähig wären, könnte bilanzneutrale Finanzierung eine Option sein, sofern auch das Problem der untrennbaren Verbindung mit dem Gebäude gelöst wird.

Eine bundesweit geltende Definition bzw. Standard für Mobilie/Immobilie könnte von einer Expertengruppe aus z. B. Wirtschaftsprüfern/Steuerexperten anhand der geltenden Kriterien und deren aktuell unterschiedlicher Auslegungen erarbeitet werden. Dies kann in Form einer einheitlichen, klaren und einer möglichst weit gefassten Liste zur Leasingfähigkeit (Energieeffizienz-Asset-Klasse) – eine sogenannte **Positivliste** – erfolgen. Bspw. sollte/ könnte generell geregelt werden, dass alle „Objekte“ mit „Sekundärversorgung“ wie Blockheizkraftwerke (BHKW) leasingfähig sind. Aktuell wurde von der oberen Finanzbehörde sowie den Ländern ein Beschluss gefasst, welcher BHKWs unter Bedingungen als Immobilien definiert, was für die Initiative kontraproduktiv ist.

## 4.2 Endkunde und Nutznießer: Öffentliche Hand

Das wesentliche Hemmnis der haushaltsrechtlichen Einstufung von Contracting wird auch in der AG EDL/Rechtsrahmen behandelt. In diesem Arbeitspapier wird die Finanzierungsperspektive vertieft dargestellt.<sup>9</sup>

### 4.2.1 Eurostat guidance note

In der neuen Eurostat guidance note<sup>10</sup> wird gemäß der Einschätzung der Drafting-Gruppe grundsätzlich eine Einstufung als kreditähnliches Rechtsgeschäft vorgesehen<sup>11</sup>. Es sollte von einem Sachverständigen für öffentliches Rechnungswesen/Bilanzierung dahingehend untersucht werden, ob die in Deutschland üblichen Musterverträge mit Einspargarantie hier ausreichend abgebildet/berücksichtigt wurden und auch hinsichtlich der Anteile in der Contracting-Rate folgendermaßen differenzieren:

- Anteil für Investition (beinhaltet: Investition, Planung und Zinsen zur Finanzierung)
- Anteil für Instandsetzung (enthält Reparatur bzw. Ersatz)
- Anteil für Bewirtschaftung (Wartung, Inspektion, Kontrolle, Optimierungen, Abrechnungen)

→ Die Untersuchung ist als Arbeitsgrundlage für die weitere Abstimmung – auch mit Finanzministerien – zu sehen. Eine Übersetzung der guidance note ins Deutsche wäre hilfreich.

### 4.2.2 Maastricht-Neutralität statt kreditähnliches Rechtsgeschäft

#### 4.2.2.1 Problemstellung: kreditähnliches Rechtsgeschäft

Wenngleich in vielen Bundesländern Energieeffizienz-Investitionen wie Contracting, öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) und Leasinggeschäfte als kreditähnliches

---

<sup>9</sup> Die Auswirkungen des Hemmnisses zeigt das Beispiel von BAUM: der Landrat des Landkreises Berchtesgadener Land (Landkreis ist eine der Pilotkommunen des laufenden BAUM-Projekts REEG, gefördert vom BMUB) hat die Problematik der haushaltsrechtlichen Einstufung an den zuständigen Bayerischen Innenminister mit der Bitte um Abhilfe herangetragen.

<sup>10</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/1015035/6934993/EUROSTAT-Guidance-Note-on-Energy-Performance-Contracts-August-2015.pdf/dc5255f7-a5b8-42e5-bc5d-887dbf9434c9>

<sup>11</sup> Öffentlich-private Partnerschaft gilt nur dann als haushaltsneutral, sofern die zu finanzierende Maßnahme mehr als 50% des Gesamtwerts ausmacht. Das wird bei fast allen Einspar-Contracting-Projekten nicht erreicht (Ausnahme Straßenbeleuchtung).

Rechtsgeschäft eingestuft werden, so stehen beim Einspar-Contracting den Zahlungen auch Einsparungen gegenüber, die vertraglich garantiert sind. Dies ist z. B. bei Leasinggeschäften nicht gegeben.<sup>12</sup> Insofern kann die öffentliche Hand bei Einspar-Contracting unter bestimmten Umständen von Beginn an von den Einsparungen profitieren. Deshalb ist die grundsätzliche Behandlung von Einspar-Contracting als ein kreditähnliches Rechtsgeschäft aus Sicht der Drafting-Gruppe nicht gerechtfertigt.

#### 4.2.2.2 Handlungsoption: Maastricht-Neutralität

Zur Wahrung der Maastricht-Neutralität<sup>13</sup> kann das Einspar-Contracting ohne Risiko für die öffentliche Hand strukturiert werden.

Möglichkeit für Contracting:

Contracting ohne Einredeverzicht<sup>14</sup> (bei Finanzierung über einen Finanzdienstleister) mit garantierten Einsparungen, welche höher als die Contracting-Rate sind.

→ Dies bedeutet einen garantierten positiven Geldfluss ohne technisches Risiko oder Kreditrisiko für die öffentliche Hand.

Möglichkeiten für ÖPP-Projekte:

Bei einem ÖPP-Projekt ist Maastricht-Neutralität gegeben, wenn der Großteil der Risiken (z. B. Baurisiko, Verfügbarkeitsrisiko, Abnahmerisiko<sup>15</sup>) beim privaten Unternehmen/Energiedienstleister verbleibt.

- Typischerweise verbleibt nur das Abnahmerisiko bei der öffentlichen Hand.
- Als Maastricht-neutral würde auch die ausschließliche Übernahme des Verfügbarkeitsrisikos von der öffentlichen Hand gelten.

Vorteile der genannten Möglichkeiten:

- kein technisches Risiko bzw. kein Bonitätsrisiko des Energiedienstleisters
- keine Hürden zur Einholung der Genehmigung des Einredeverzichts
- systematischer Einsatz von Einspar-Contracting als Konjunkturprogramm für Energiedienstleister und lokales Handwerk
- Finanzierung der Projekte mittels institutionellem Kapital gegeben, keine Notwendigkeit der staatlichen Förderung
- Erfüllung der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

---

<sup>12</sup> Vgl. Aussage des Bund/Länder-Arbeitsausschusses „Haushaltsrecht und Haushaltssystematik“ vom 5. September 2007 zur Behandlung von ÖPP-Projekten: „Hier stehe die Energieeinsparung und damit die Dienstleistung im Vordergrund. Deshalb stellt das Einspar-Contracting in der Regel ebenfalls eine konsumtive Ausgabe dar.“

<sup>13</sup> Unter Maastricht-Neutralität wird verstanden, Einsparcontracting nicht als kreditähnliches Rechtsgeschäft einzustufen.

<sup>14</sup> Derzeit ist ein Einredeverzicht für viele Banken Voraussetzung für eine Finanzierung. Alternative Finanzdienstleister benötigen einen Einredeverzicht oft nicht.

<sup>15</sup> Vorgaben des „European System of Accounts“ (Manual on Government Deficit and Debt: Implementation of ESA 2010, Eurostat, 2014 Edition).

Die Risiken umfassen das Baurisiko, welches eine verspätete Fertigstellung oder Nichterfüllung umfasst, das Verfügbarkeitsrisiko, das eine Minderleistung während der Laufzeit oder die Nichterfüllung der garantierten Performance beschreibt, und das Abnahmerisiko, welches sich auf die Abnahmevariabilität der erbrachten Leistung bezieht und unabhängig von der erbrachten Leistung ist. Dieses kann durch Konjunkturzyklen, Überalterung oder Veränderungen des Gebrauchslevels verursacht werden.

## **4.2.3 Ungleiche Behandlung von Contracting je nach Bundesland**

### *4.2.3.1 Problemstellung*

Da neben dem Bundeshaushaltsrecht auch das Landeshaushaltsrecht besteht, ergeben sich unterschiedliche Behandlungen von Contracting. Grundsätzlich ist Contracting in allen Bundesländern erlaubt. Unterschiede bestehen hauptsächlich in der Einstufung des Contractings als kreditähnliches Rechtsgeschäft, in der Genehmigungspflicht und in der Anrechnung der Contracting-Rate auf den Kreditrahmen ungeachtet der Einsparungen. Ausnahmen in verschiedenen Ausprägungen gibt es bspw. im Land Bremen und Berlin. Neben Kapazitäts- und Informationsdefiziten in der Verwaltung verhindert vor allem die haushaltsrechtliche Einordnung von Contracting als kreditähnliches Rechtsgeschäft durch die meisten Bundesländer und den Bund die Realisierung sinnvoller Projekte, die bei haushaltsneutraler Behandlung durchgeführt werden würden. Eine vertiefte Betrachtung wird im Arbeitspapier „Contracting im Haushalts- und Vergaberecht“ der AG EDL/Rechtsrahmen vorgenommen.

### *4.2.3.2 Handlungsoption*

Eine bundesweite Angleichung der haushaltsrechtlichen Vorschriften auf Länder- und Kommunenebene hinsichtlich der Behandlung von Contracting-Geschäften sollte durchgeführt werden, um einen bundesweit gültigen Standard zu schaffen. Entsprechend der in 4.2.2.2 genannten Handlungsoption könnten risikoarme Vorhaben mittels Einspar-Contracting als haushaltsneutral bewertet werden. Es empfiehlt sich auch hier ein Einbezug von Experten im Haushaltsrecht und Rechnungswesen sowie eine Adressierung in den Runden zum Haushalts-/Vergaberecht für den Bund-Länder-Dialog.

## **4.2.4 Kameralistik**

### *4.2.4.1 Problemstellung: Verrechnung unterschiedlicher Haushaltstitel*

Die Finanzierung von Energieeffizienz-Investitionen wird durch die Verrechnung verschiedener Haushaltstitel (Investitionen im Vermögenshaushalt und Betriebskosten im Verwaltungshaushalt) erschwert. So gelten beispielsweise (bis auf Verbrauchsgüter) Energieeffizienz-Maßnahmen als Investitionstätigkeiten der Finanzeinrichtungen der öffentlichen Hand, während die operativen Energiekosten von jeweiligen Facheinrichtungen getragen werden. Das macht die Verbesserung der Energieeffizienz nicht nur schwierig, sondern verhindert sie auch oftmals.

### *4.2.4.2 Handlungsoption: Gleicher Haushaltstitel*

Haushaltsneutrale Finanzierungen könnten ausschließlich im Verwaltungshaushalt eingestellt werden, sofern der Vermögenshaushalt nicht betroffen ist. Hier sollten ebenfalls Experten im Haushaltsrecht und öffentlichen Rechnungswesen zur Prüfung dieser Möglichkeit herangezogen werden. Es könnte sinnvoll sein, Lösungsansätze aus der Privatwirtschaft einzubeziehen.

## 5 Thesen und Handlungsoptionen

Zusammenfassend kommt die AG zum Schluss, dass die beteiligten Stakeholder die Bilanzneutralität bzw. Haushaltsneutralität grundsätzlich als wichtigen Baustein von innovativen Finanzierungskonzepten einstufen. Die Relevanz variiert jedoch stark.

In der folgenden Liste sind die im Rahmen der AG entwickelten Thesen und Handlungsoptionen zusammengefasst.

	These	Handlungsoption / Lösungsansatz
<b>Endkunde: gewerbliche Unternehmen</b>		
1.	Eine Bilanzierung beim Energiedienstleister ist nur unter bestimmten Bedingungen möglich (Einstufung der verbauten Vermögenswerte nach Leasingfähigkeit). Davon hängt auch die Refinanzierungsmöglichkeit des Energiedienstleisters ab (z. B. Investitionsgut als Kreditsicherheit).	Erstellung einer <b>Positivliste</b> : Eine Klarstellung, welche Güter als mobil und welche als immobil klassifiziert werden, ist vonnöten, um eine einfache Vervielfältigung zu gewährleisten. Dies könnte von einer Expertengruppe aus Wirtschaftsprüfern/Steuerexperten erarbeitet werden, um bundesweite Standards festzulegen. Hierzu sollte eine Positivliste zur Leasingfähigkeit erstellt werden. Alle Objekte mit Sekundärversorgung (z. B. BHKW) sollten leasingfähig sein.
<b>Endkunde: Öffentliche Hand</b>		
2.	Bundeshaushaltsrecht und Landeshaushaltsrechte behandeln Contracting unterschiedlich, v. a. hinsichtlich der Einstufung als kreditähnliches Rechtsgeschäft, bei der Genehmigungspflicht und in der Anrechnung der Contracting-Rate auf den Kreditrahmen. Die Einordnung von Contracting als kreditähnliches Rechtsgeschäft in den meisten Bundesländern erschwert die Umsetzung.	Eine bundesweite Angleichung der haushaltsrechtlichen Vorschriften auf Länder- und Kommunenebene hinsichtlich der Behandlung von Contracting-Geschäften ist empfehlenswert, um einen bundesweit gültigen Standard zu schaffen. Bei Einspar-Contracting stehen Zahlungen auch Einsparungen gegenüber, weshalb die grundsätzliche Behandlung von Einspar-Contracting als kreditähnliches Rechtsgeschäft abgeändert werden sollte.
3.	Die Eurostat guidance note empfiehlt eine grundsätzliche Einordnung von Contracting der öffentlichen Hand als kreditähnliches Rechtsgeschäft.	Empfehlenswert ist eine Untersuchung, ob die in Deutschland gültigen Musterverträge mit Einspargarantie ausreichend berücksichtigt wurden.
<b>Zusammenfassung</b>		
	Das spezifische Wissen in der DG ist nicht ausreichend um eine Handreichung zur Themenstellung zu erarbeiten.	Nach Ansicht der DG muss Expertenwissen von Wirtschaftsprüfern/Steuerexperten sowie Experten im Haushaltsrecht und Rechnungswesen zur Erarbeitung einer Handreichung hinzugezogen werden.

## 6 Anlagen

### 6.1 Beziehungsmodelle

Abbildung 1: Eigenfinanzierung

Quelle: Siemens AG, Building Technologies

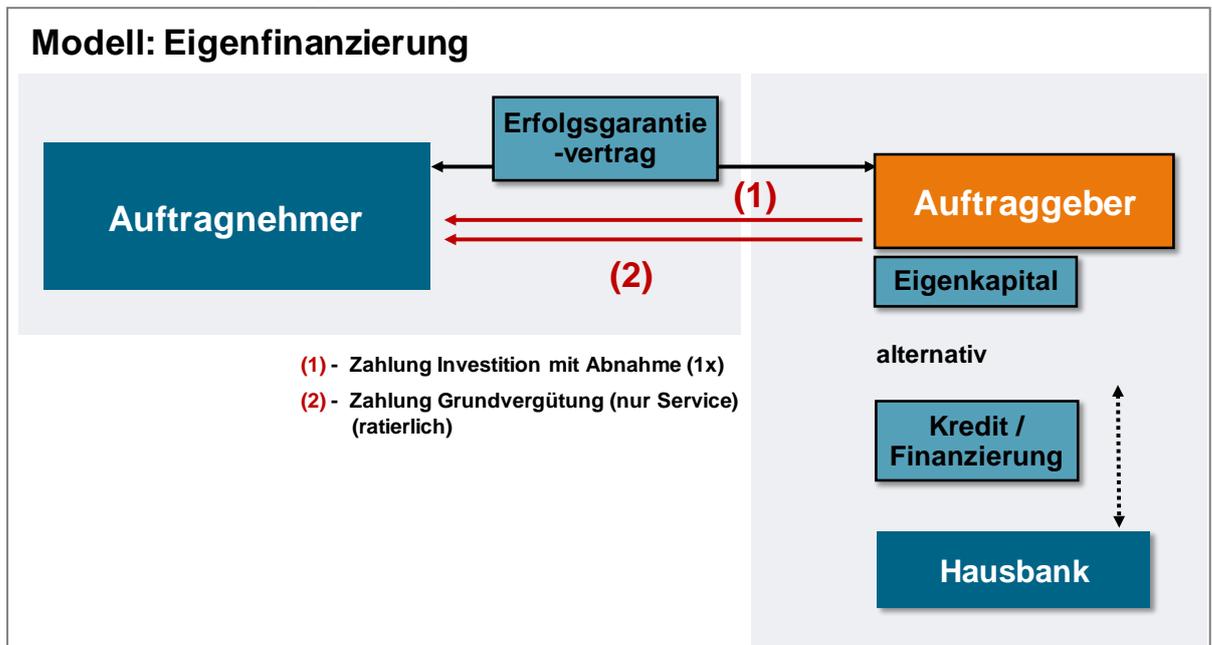


Abbildung 2: Nutzungsüberlassung

Quelle: Siemens AG, Building Technologies

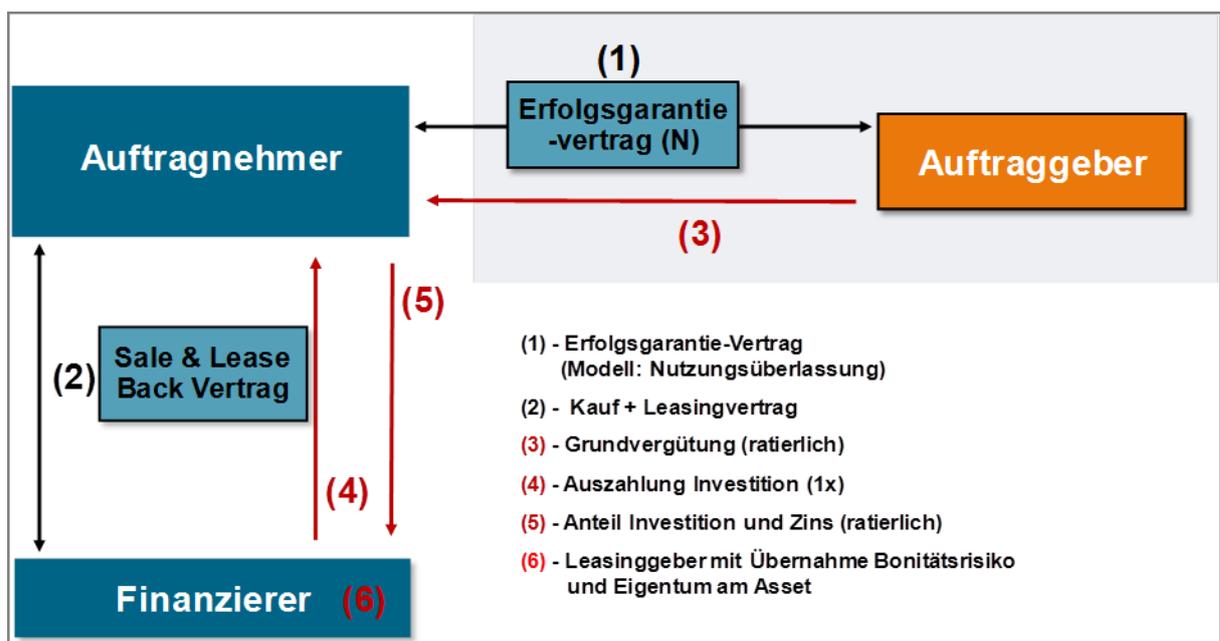


Abbildung 3: Offene Forfaitierung

Quelle: Siemens AG, Building Technologies

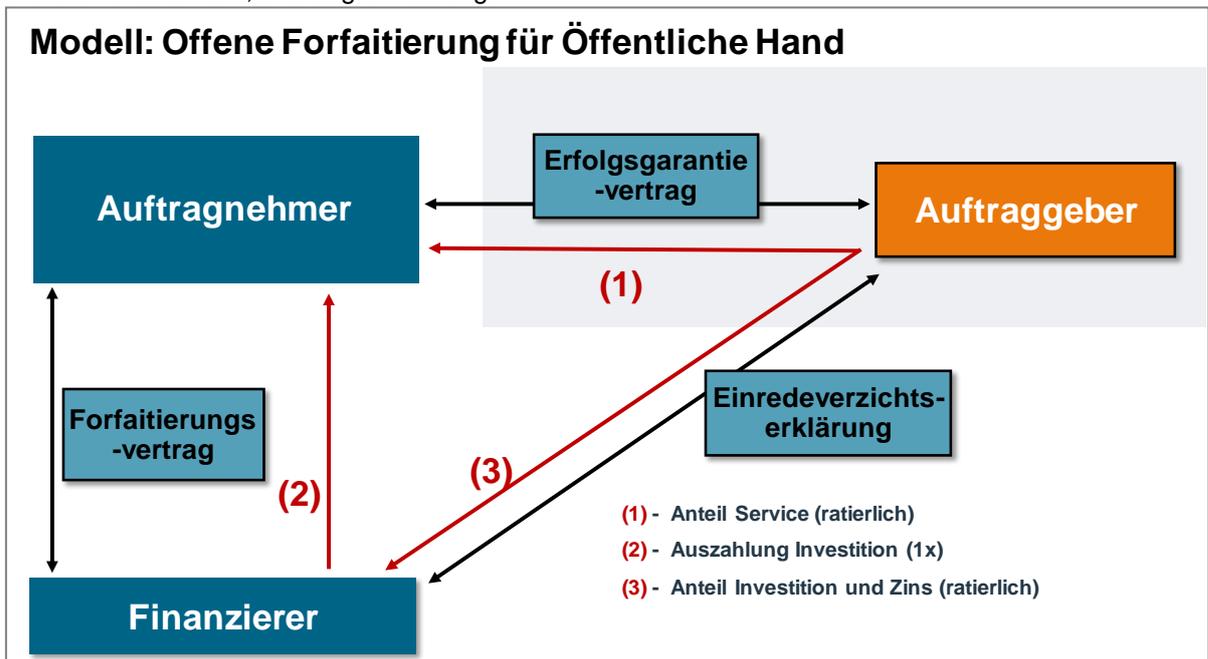
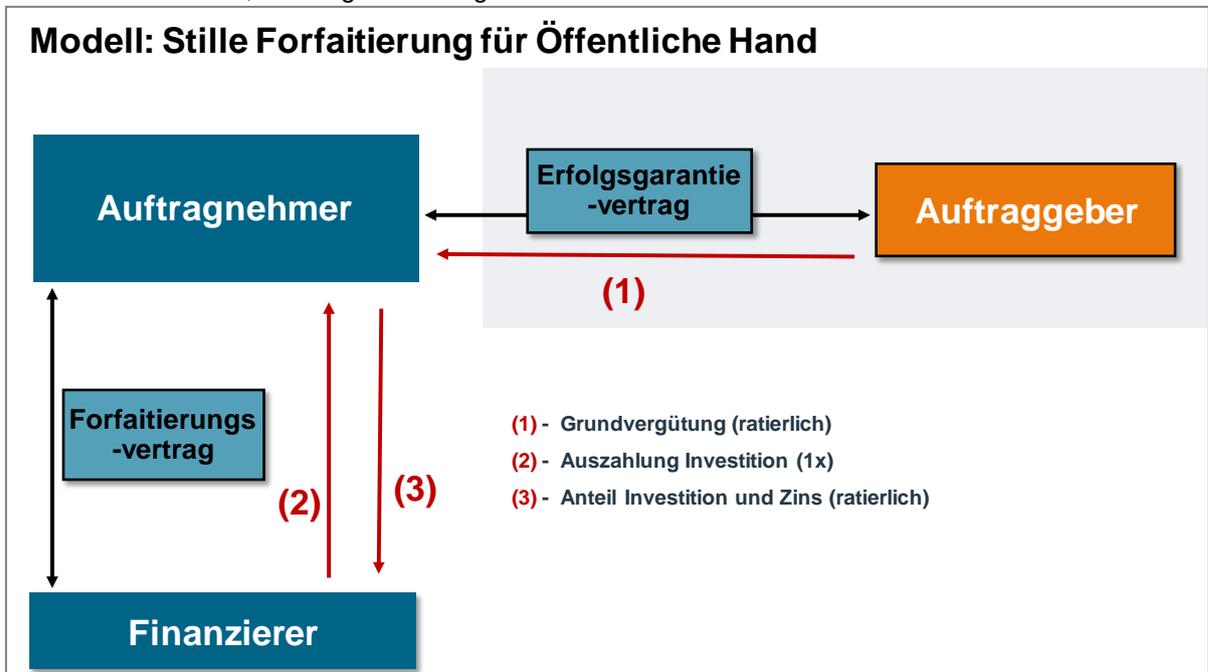


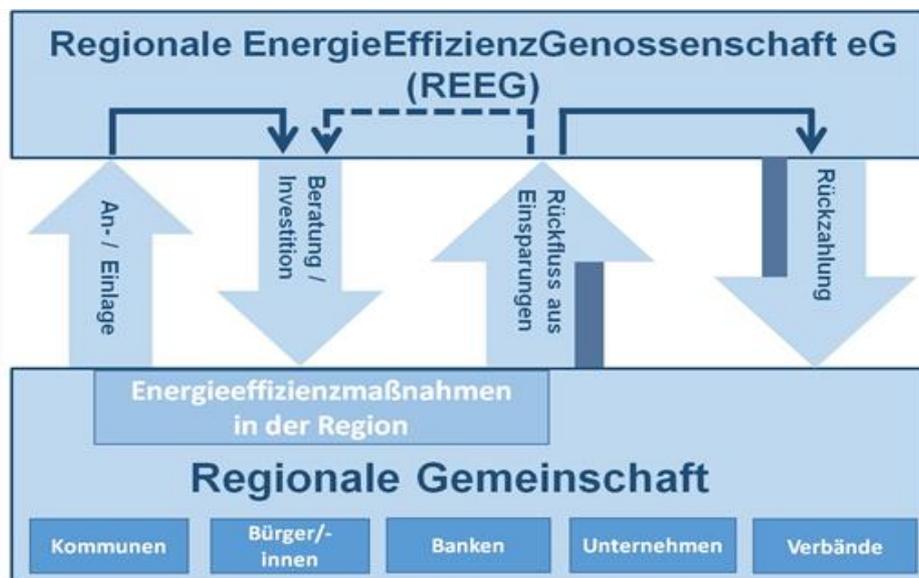
Abbildung 4: Stille Forfaitierung

Quelle: Siemens AG, Building Technologies



**Abbildung 5: REEG-Modell (1)**

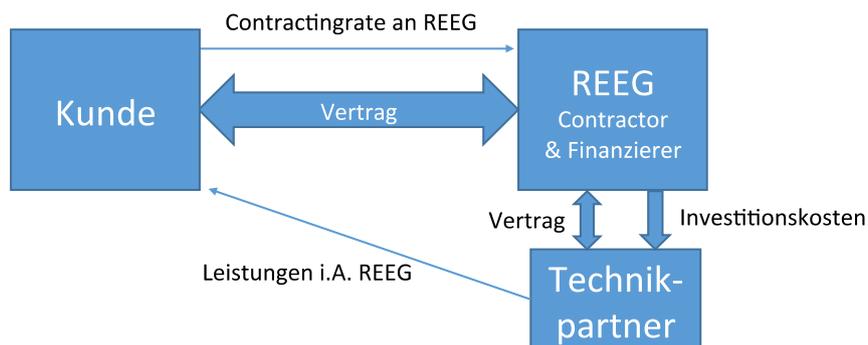
Quelle: B.A.U.M



**Abbildung 6: REEG-Modell (2)**

Quelle: B.A.U.M.

## Beziehung der Hauptakteure & Marktpartner REEG - Technikpartner - Kunde



## 6.2 Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft

Die Bilanz hat fast keine Relevanz, insbesondere weil nach Handelsrecht für Gebäude Abschreibungen vorgenommen werden, die meist konträr zur Wertentwicklung der Immobilien stehen. Dadurch ergeben sich insbesondere bei älteren Gebäuden, die schon über eine lange Zeit abgeschrieben wurden, hohe stille Reserven. Das wiederum führt dazu, dass Banken sich bei der Bonitätsprüfung und Ratingeinstufung zum einen auf den Wert der Immobilie und zum anderen die Cash-Flows inklusive der zukünftigen Cash-Flow-Erwartungen konzentrieren. Wenn Energieeffizienz-Maßnahmen bilanzneutral finanziert werden, so fließt die Liquiditätsbelastung daraus genauso in das Rating der Bank ein, wie eventuell dem Eigentümer zustehende Liquiditätsersparnisse aus dieser Maßnahme.

Problemstellung:

- 1.) Kostenersparnisse und Investitionskosten werden unterschiedlichen Parteien zugeordnet.  
Weil die Nebenkosten bei vermieteten Immobilien der Mieter tragen muss, kommen die Kostenersparnisse nicht demjenigen zugute, der investiert.
- 2.) Inkongruenz von Abschreibungsdauer und Nutzungsdauer  
Wegen der kurzen Laufzeit wird die Finanzierung und wegen der damit verbundenen hohen Tilgung wird die Liquiditätssituation stark belastet. Üblicherweise ist die Abschreibungsdauer deutlich kürzer als die tatsächliche Nutzungsdauer, schließlich wird das Wirtschaftsgut auch nach Ablauf der Finanzierung weiter genutzt. Da Renditen für Gewerbeimmobilien zwischen 4,5 % und 6,5 % liegen, ergibt sich bei bilanzneutraler Finanzierung ein "negativer Leverageeffekt", der sich mindernd auf die Ausschüttung auswirkt.

Handlungsoption:

Zu 1.): Bilanzneutrale Finanzierungen könnten dann eine Option sein, wenn es möglich wäre – ähnlich wie bei vermietetem Wohnraum – die Kosten der Investition oder die Kosten der bilanzneutralen Finanzierung auf die Miete aufzuschlagen.

Zu 2.): Anpassung der Laufzeit der Finanzierung an die tatsächliche Nutzungsdauer.