

## Arbeitspapier Risikoabsicherung (RA)

### 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:**

Sabine Georgi (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)  
Thomas Liesch (Allianz Climate Solutions GmbH)  
Holger Papenfuß und Olaf Weber (KfW Bankengruppe)  
Martin Reisinger (GSPFEE / EEP)  
Manfred Schmidt-Wichers (ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG)  
Oliver Straubenmüller (Hannover Rück SE)  
Christian Tögel (EnergieAgentur.NRW GmbH)  
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>Problemstellung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Problemanalyse</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Bestehende Aktivitäten</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Performancerisiko</b>	<b>4</b>
4.2.1	Versicherungslösungen: Weiterentwicklungen bestehender Produkte	5
4.2.2	Versicherungslösungen: Entwicklung von marktnahen Lösungen	6
<b>4.3</b>	<b>Ausfallrisiko</b>	<b>7</b>
4.3.1	Bestehende KfW-Instrumente: Risikogerechtes Zinssystem (RGZS) und Haftungsfreistellung	7
4.3.2	Einbezug des Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSl)	7
4.3.3	Weiterentwicklung KfW-Instrument: Förderung energieeffizienter Produktionsanlagen	8
<b>5</b>	<b>Fokus Gewerbeimmobilienwirtschaft</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Thesen und Handlungsoptionen</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	<b>10</b>
<b>7.1</b>	<b>Gewerbeimmobilienwirtschaft: Investor-Nutzer-Dilemma – fehlende Rechtsgrundlage</b>	<b>10</b>
<b>7.2</b>	<b>Gewerbeimmobilienwirtschaft: (steuer-) rechtliche Handlungsoptionen</b>	<b>11</b>
<b>7.3</b>	<b>Umfrage - Fragebögen</b>	<b>12</b>

## 1 Zielsetzung

Um Lösungen für die Risikoabsicherung von Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen (weiter) zu entwickeln, wurde von Stakeholdern der AG Finanzierung das vorliegende Arbeitspapier erstellt. Basierend auf der Problemanalyse sollen mögliche Handlungsoptionen aufgezeigt und im Rahmen der AG diskutiert werden.

## 2 Begriffsdefinition

Risikoabsicherung und Risikoübernahme sind grundsätzlich deckungsgleiche Begriffe und werden in der Praxis gleich verwendet. In Abhängigkeit von der Strukturierung von Energieeffizienzprojekten werden Risiken bspw. der Bilanz einer Energy Service Company (ESCOs)<sup>1</sup>, dem Auftraggeber oder einer Versicherung zugewiesen. Instrumente zur Risikoabsicherung, sofern vom Marktteilnehmer gewünscht, können Versicherungen sein (bestehende und neue Konzepte), aber auch Bürgschaften, Kapitalmarktinstrumente oder ähnliches. Folgende Aspekte sind grundlegend bei der Betrachtung von Risikofaktoren:

- 1.) Bei Energiedienstleistungen (EDL) sollte die Auftragnehmer- und Auftraggeberseite differenziert betrachtet werden.
- 2.) Bei eigener Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sind andere Risikofaktoren relevant als unter Einbezug einer EDL.
- 3.) Die Unternehmensgröße hat Einfluss auf die Risikofaktoren.

## 3 Problemstellung

Gemäß der Abstimmung in der zweiten AG-Sitzung am 16.06.2015 fokussiert sich die Drafting-Gruppe (DG) in einem ersten Schritt auf das Ausfallrisiko<sup>2</sup> und das Performancerisiko<sup>3</sup>. Dies sind gemäß der Ansicht der Experten der DG die zentralen Risikoarten. Die hohe Relevanz des Performancerisikos wird durch Forschungsergebnisse bestätigt (vgl. BBSR Forschungsbericht<sup>4</sup>).

---

<sup>1</sup> Risiken werden nicht in der Bilanz aufgeführt. Nur die Aktiva/Passiva, aus denen Risiken entstehen (können).

<sup>2</sup> **Ausfallrisiko:** Bezeichnet die Gefahr eines Verlustes, der dadurch entsteht, dass ein Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nur noch teilweise oder gar nicht mehr nachkommen kann. Das Ausfallrisiko ist auf der Auftragnehmer- (ESCO) und Auftraggeberseite (Unternehmen) relevant.

<sup>3</sup> **Performancerisiko:** Bezieht sich auf das Maß der Zielerreichung, welches durch die Energieeffizienzmaßnahme erzielt werden konnte. Das Risiko besteht darin, dass die prognostizierten Energieeinsparungen entgegen der Vorausberechnung nicht erreicht werden und der Kunde somit die (Kosten-)Vorteile aus der Energieeffizienzmaßnahme nicht im berechneten Ausmaß erhält. Dadurch hat er einen geringeren Ertrag durch niedrigere Einsparungen. Aufgrund dessen ist das Performancerisiko hauptsächlich aus Sicht des Auftraggebers bzw. Kunden zu betrachten. Durch die Beauftragung eines professionellen Dienstleisters kann das Performancerisiko des Auftraggebers je nach Vertragsgestaltung abgesichert werden.

<sup>4</sup> **Forschungsinitiative Zukunft Bau des BBSR: Monetäre Bewertung der Risikoübernahme durch private Energiedienstleister im Energiespar-Contracting, Bremer Energie Institut (2013):** „Ein Ziel des Forschungsprojektes war es, alle monetären und nichtmonetären Risiken, die vom Contractor übernommen werden, zu identifizieren und zu benennen. Es wurden insgesamt fünfzehn Risiken identifiziert und dargestellt [...]. Die Contractoren-Befragung ergab, dass das Risiko der (Nicht-)Erreichung der Einspargarantie als am relevantesten eingestuft wurde, gefolgt von den Risiken Zeitverzug bei der Maßnahmenumsetzung, Überschreitung der Investitionssumme sowie dem Instandhaltungsrisiko.“

Aufgrund der Zusammensetzung der DG wurde, basierend auf einer intensiven Diskussion, vereinbart, die Arbeit der DG anfänglich auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung zu fokussieren. In einer zweiten Phase sollen die Sektoren Industrie und Gewerbe vertieft betrachtet werden.

## 4 Problemanalyse

### 4.1 Bestehende Aktivitäten

Folgende Instrumente und Initiativen wurden im Rahmen der DG ohne weiterführende Vertiefung diskutiert.

#### **Ausfallrisiko: Bürgschaftsprogramme**

Die Ausweitung des Bürgschaftsangebotes<sup>5</sup> ist im NAPE bereits angelegt und die Ausgestaltung wird derzeit bereits innerhalb des BMWi und im Rahmen einer Expertenrunde besprochen. Eine Dopplung der Arbeit sollte vermieden werden, deswegen wurde dieser Themenkomplex im Rahmen der DG nicht weiter vertieft. Die Vertreter der gewerblichen Immobilienwirtschaft weisen darauf hin, dass für Gewerbeimmobilien die bestehenden Bürgschaftsangebote aufgrund des angestrebten Volumens von max. 2 Mio. € pro Bürgschaft bisher keine Option darstellen.

#### **effin - Finanzforum Energieeffizienz in Gebäuden (2015)**

Auf Initiative der DG wurden die vorliegenden Projektergebnisse<sup>6</sup> und deren Bezug zur Risikoabsicherung diskutiert. Innovative Finanzierungsinstrumente an sich und Risikoabsicherung im Speziellen sind keine Kernaspekte der bisherigen Ergebnisse<sup>7</sup>. Es wurden keine konkreten Ergebnisse benannt, welche im Rahmen des Arbeitspapiers aufgegriffen werden sollten.

### 4.2 Performancerisiko

Folgende Thesen bzgl. des Performancerisikos wurden von den Stakeholdern im Rahmen der DG und den bisherigen AG-Treffen formuliert:

- 1.) Im Rahmen der zweiten AG-Sitzung wurde das Performancerisiko von einigen AG-Mitgliedern als unproblematisch eingeordnet.
- 2.) Für den Kunden ist die Wahl eines fähigen und qualifizierten Contractors wichtig, um das Performancerisiko von vornherein zu begrenzen.
- 3.) Im Idealfall wird eine klare Risikoallokation samt Gewährleistungspflichten des ESCOs vertraglich festgelegt. Damit übernimmt das ESCO das Performancerisiko. Das heißt nicht, dass es keine Performancerisiken für den Auftraggeber gibt – aber solange die Verträge entsprechend klar formuliert sind

---

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/5EnergieKlimaBauen/2013/Risikobewertung/ESC/01\\_start.html?nn=436654](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/5EnergieKlimaBauen/2013/Risikobewertung/ESC/01_start.html?nn=436654)

<sup>5</sup> Bürgschaftsprogramme adressieren das **Ausfallrisiko**. Sie bieten die Möglichkeit, die Finanzierung von Contractingverträgen abzusichern, indem der Bürge sich bereit erklärt, die Forderungen des Contractors im Falle des Ausfalls des Kunden zu bedienen.

<sup>6</sup> <http://www.effin.info/projektergebnisse-und-praxishilfen/zusammenfassung.html>

<sup>7</sup> Ein zentrales Ergebnis von effin, das Excel-Tool zur ganzheitlichen Analyse des Energieeffizienzpotenzials eines Portfolios gewerblicher Büroimmobilien, stellt kein Finanzinstrument dar, sondern ein der späteren Finanzierung vorgelagertes Analyseinstrument.

- (Baseline, Leistungsbeschreibung, Nutzungsverhalten), benötigt der Auftraggeber keine spezifischen Absicherungen.
- 4.) Im Immobilienbereich könnten die Protokolle des Investor Confidence Projects<sup>8</sup> (ICP) die Beurteilung des Performancerisikos erleichtern. Bisher ist die Einschätzung des Risikos für Investoren oft schwierig, was zu einer höheren Risikobewertung führt.
  - 5.) Beim Vermieten von Gewerbeimmobilien gehen Nebenkosteneinsparungen zu Gunsten des Mieters und nicht des Gebäudeeigentümers, deshalb hat der Eigentümer kein Performancerisiko.
  - 6.) Bei innovativen Einspar-Contractingprojekten mit Einbezug der Gebäudehülle werden die Risikostrukturen im Rahmen des Forschungsprojektes EDLIG im Kontext eines internationalen Forschungsprojektes der Internationalen Energieagentur (IEA Annex 61) prozessorientiert untersucht und bewertet.

#### 4.2.1 Versicherungslösungen: Weiterentwicklungen bestehender Produkte

Neue Versicherungslösungen bzw. die Weiterentwicklung bestehender Produkte können bessere Finanzierungsbedingungen ermöglichen und zu einem stärkeren Vertrauen seitens der Auftraggeber und Auftragnehmer beim Abschluss von Energiedienstleistungsverträgen führen. Primär beziehen sich bestehende Lösungen auf das Performancerisiko.

Bestehende Energieeffizienz-Versicherungsprodukte für das Performancerisiko, die sich auf die Absicherung des Contractorversprechens hinsichtlich des potenziellen Einsparvolumens fokussieren (KlimaProtect), blieben vertrieblich bisher deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die noch nicht weit fortgeschrittene Standardisierung im Markt ist hierfür ein zentrales Hemmnis.

Sowohl bei Selbstumsetzung von Projekten als auch bei der dienstleistenden Umsetzung durch ESCOs werden klassische Versicherungsprodukte in Anspruch genommen. Dies sind technische Versicherungen (Maschinenbruchversicherungen, Elektrikversicherung), Betriebsunterbrechungs- oder Betriebshaftpflichtversicherungen. Aber auch das Kredit- und Ausfallrisiko kann abgesichert werden. Basierend auf dem jeweiligen Kundenbedarf gibt es verschiedene Lösungen im Rahmen von Kreditversicherungen - Warenkreditversicherung<sup>9</sup>, Investitionsgüterkreditversicherung<sup>10</sup> und Kautionsversicherung<sup>11</sup>. Bis jetzt werden diese Instrumente laut den Anbietern noch nicht spezifisch für Energieeffizienzprojekte genutzt oder gar maßgeschneidert.

---

<sup>8</sup> <http://europe.eepformance.org>

<sup>9</sup> Absicherung von Warenlieferungen mit kurzfristigen Zahlungszielen (bis ca. 12 Monate) gegen das Debitorenausfallrisiko (das können z.B. auch Stromlieferungen sein)

<sup>10</sup> Absicherung von Maschinenlieferungen und Projektleistungen mit mittelfristigen Zahlungszielen (bis ca. 60 Monate) gegen das Debitorenausfallrisiko.

<sup>11</sup> Hier werden die unterschiedlichsten Bürgschaftsformen gestellt (z.B. Garantien für Lieferverträge, Energiehandels-Avale, Bürgschaften für den Anlagenbau).

#### 4.2.2 Versicherungslösungen: Entwicklung von marktnahen Lösungen

Aus Sicht der Versicherungswirtschaft werden konkrete Bedarfs- und Risikostrukturen benötigt, um Lösungen im Rahmen der AG entwickeln zu können. Um diese Strukturen zu ermitteln, wird seitens der Versicherungswirtschaft die Erhebung von Praxisbeispielen für sinnvoll befunden. Basierend auf diesen kann der Kundenbedarf eruiert werden. Darauf aufbauend, ggf. auch durch Abstraktion der Rückmeldungen, kann ermittelt werden für welche Risiken ein Bedarf an zusätzlicher Absicherung besteht. Dies ist Grundlage für die Entwicklung von marktnahen Lösungen im Rahmen der AG.

- 1) Für die Sammlung von Praxisbeispielen wurde von der Versicherungswirtschaft im Dialog mit der DG ein Fragebogen erarbeitet (vgl. Anlagen).
- 2) Die DG sammelte basierend auf dem Fragebogen Praxisbeispiele.
- 3) Ergebnisse der Fragebögen im Bezug zu Risikoabsicherung:
  - a. Es zeigt sich eine große Bandbreite an Projektstrukturen. Diese dürfte sich noch erweitern, wenn man andere Größen (KMU) und Sektoren (Industrie) berücksichtigt. Daraus ergeben sich ggf. auch sehr unterschiedliche Bedürfnisse an Risikoabsicherung.
  - b. Es ist zu konstatieren, dass auf Basis der Rückmeldungen zu den bisherigen sieben Fragebögen wenig Bedarf an zusätzlicher Risikoabsicherung besteht. Dies resultiert u.a.
    - i. aus der mangelnden Beteiligung der Unternehmen am Erfolg / Misserfolg des Projekts,
    - ii. aus der Fähigkeit der größeren Unternehmen, Risiken über die eigene Bilanz selbst zu tragen,
    - iii. aus dem fehlenden Verständnis hinsichtlich der sich bietenden Möglichkeiten aus Risikotransfer.
- 4) Weitere Ergebnisse der Fragebögen:
  - c. Mehrmals wird das Nutzer-Investor-Dilemma als ein großes Hindernis benannt. Lösungen könnten sein: (Miss-)Erfolgsbeteiligung des Investors, Umwälzbarkeit der Investitionskosten auf den Nutznießer.
  - d. Auch die Finanzierungsstrukturen werden als Problem benannt. Als ein Ansatz wird u.a. eine Flexibilisierung der Finanzierungsmöglichkeiten gesehen. Dies würde auch das Problem adressieren, dass viele Energieeffizienzmaßnahmen nicht dezidiert, sondern als Bestandteil umfangreicherer Maßnahmen gesehen werden.
  - e. Auch die Förderung bzw. die Transparenz der Förderung von Energieeffizienzprojekten (durch die öffentliche Hand) wird kritisiert, ohne konkrete Lösungsansätze vorzuschlagen.
  - f. Weitere Punkte: Unsicherheiten durch anstehende Gesetzesänderungen, Fokus auf Auftraggeberseite (kurze Amortisationszeiten, mangelnde Kenntnis).
- 5) Empfehlung der DG: Ausweitung der Sammlung von Praxisbeispielen, um mehr Eindrücke aus KMU / Industrie (abseits der Gebäude) zu bekommen. Im Gegensatz zu großen Unternehmen könnten insbesondere die KMUs Bedarf an Lösungen zur Risikoabsicherung haben.

Die Marktumfrage könnte Bestandteil des EEFIG-Folgeprozesses sein, welcher in Deutschland voraussichtlich noch im Jahr 2016 angestoßen wird.

### **4.3 Ausfallrisiko**

Im folgenden Kapitel wird der Diskussionsstand der Drafting-Gruppe zum Themenfeld Ausfallrisiko zusammengefasst.

#### **4.3.1 Bestehende KfW-Instrumente: Risikogerechtes Zinssystem (RGZS) und Haftungsfreistellung**

Das mit der Kreditvergabe verbundene Risiko wird durch die wirtschaftlichen Verhältnisse der Unternehmen (Bonität) und die Werthaltigkeit der von ihnen gestellten Kreditsicherheiten bestimmt. Die jeweils sehr unterschiedlichen Risikokombinationen aus Bonität und Werthaltigkeit der Sicherheiten werden in einem risikogerechten Zinssystem (RGZS) mit neun Preisklassen abgebildet, aus dem sich letztlich der individuelle Zinssatz ergibt. Dabei gilt der Grundsatz: je niedriger das Risiko, umso niedriger der Zinssatz und umgekehrt; der von der KfW gewährte Zinsvorteil bleibt in jeder Preisklasse gleich. Das RGZS ermöglicht den Hausbanken/Versicherungen, KfW-Förderkredite auch an schwächere Unternehmen und /oder bei weniger werthaltigen Sicherheiten zu gewähren.

Beispiel: Im Ratingverfahren ermittelt die Hausbank eine „Ein-Jahres-Ausfallwahrscheinlichkeit“ von 10 %, dass der Kreditnehmer innerhalb eines Jahres zahlungsunfähig wird. Zudem schätzt sie ein, dass nur ein Anteil von etwas mehr als 40 % des Kredits durch erwartete Erlöse aus der Verwertung der Sicherheiten abgedeckt werden könnte. Selbst in diesem Extremfall wäre noch eine Förderung in der Preisklasse I des RGZS darstellbar.

Die KfW verzeichnet nicht zuletzt wegen des RGZS auch im Niedrigzinsumfeld weiterhin eine starke Nachfrage nach ihren Unternehmenskrediten für Energieeffizienzmaßnahmen.

Das das RGZS ergänzende KfW-Instrument einer anteiligen Risikoentlastung der Hausbank/ Versicherung (sog. Haftungsfreistellung) gegen Absenkung der Marge, das die KfW im KfW-Produkt „Unternehmerkredit“ für allgemeine Investitionen etablierter mittelständischer Unternehmen anbietet, wird derzeit nur sehr schwach genutzt. Dies ist aus Sicht der KfW ein weiterer Beleg für die hohe Funktionsfähigkeit des RGZS. Auch aus dem aktuellen Marktfeedback der KfW-Finanzierungspartner ist keine Forderung nach einer zusätzlichen Risikoentlastung im KfW-Energieeffizienzprogramm ableitbar.

Daher sieht die KfW derzeit keine Notwendigkeit für die Einführung einer zusätzlichen Risikoentlastung (Haftungsfreistellung) im KfW-Energieeffizienzprogramm.

#### **4.3.2 Einbezug des Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI)**

Die EFSI-Garantie erhöht die Risikotragfähigkeit der EIB und ermöglicht ihr damit zwar nicht höhere, aber mehr hohe Risiken zu finanzieren. Aufgrund der relativen Kleinteiligkeit von Energieeffizienzmaßnahmen würde die Finanzierung wahrscheinlich hauptsächlich über Intermediäre oder Fonds erfolgen müssen, bei denen die

relevanten Fragestellungen nochmals etwas anders gelagert sind als bei direkter Projektfinanzierung. Die EIB wird gemeinsam mit der KfW und anderen Partnern die Entwicklung entsprechender Produkte im Rahmen des EFSI prüfen; darüber hinaus könnte auch ein Einsatz anderer, bereits bestehender EIB Produkte erfolgen.

Grundsätzlich wäre es vorstellbar, KfW-Instrumente zur Risikoentlastung der Finanzierungspartner wie die sog. Haftungsfreistellung auch im Bereich der gewerblichen Energieeffizienzförderung der KfW zu nutzen und hierfür eine EFSI-Garantie einzubinden. Zu beachten ist, dass für EFSI die übliche Preiskalkulation der EIB zur Anwendung kommt und zudem die Finanzierung bei vollständiger Delegation der Risikobeurteilung an eine dritte Partei gemäß Basel-Vorgaben in das Eigenkapital-Fenster fallen würde. EIB und KfW regen eine Klärung an, ob zu diesen Konditionen eine ausreichend erhöhte Nachfrage seitens der Finanzierungspartner besteht (vgl. auch Nr. 4.4.1, vorletzter Absatz).

Die Einbindung der EIB ist von zentraler Bedeutung. Da die Erarbeitung von Produkten für eine vertiefte Zusammenarbeit mit nationalen Förderbanken erst am Anfang steht, können in diesem Arbeitspapier noch keine weiterführenden Ergebnisse der zukünftigen Zusammenarbeit von KfW und EIB im Bereich Energieeffizienz dargestellt werden.

#### **4.3.3 Weiterentwicklung KfW-Instrument: Förderung energieeffizienter Produktionsanlagen**

Die KfW ist grundsätzlich dazu bereit, über eine Ausweitung und Weiterentwicklung ihrer Produkte bzw. Förderung zu diskutieren. Ein Diskussionspunkt ist hierbei ein möglicher Tilgungszuschuss zu energieeffizienten Produktionsanlagen aus Mitteln des Bundes, der analog der auf anspruchsvollen Energieeffizienzstandards basierenden KfW-Förderung von Energieeffizienz bei Gewerbeimmobilien eingesetzt wird. Durch den Tilgungszuschuss und die damit verbundene Reduktion des Kreditbetrags sinkt das Ausfallrisiko des Schuldners. Zudem steigt durch die verkürzte Amortisationszeit die Bereitschaft von Unternehmen, in Energieeffizienz zu investieren.

## **5 Fokus Gewerbeimmobilienwirtschaft**

Aus Sicht der gewerblichen Immobilienwirtschaft (ECE & ZIA) ist eine noch stärkere Nutzung der KfW-Programme durch Immobilieninvestoren, die Ihre Immobilien vermieten und die die Finanzierung rein auf Immobilien absichern, erforderlich.<sup>12</sup> Um dies zu ermöglichen, wurden mehrere Hemmnisse benannt, welche sich nicht ausdrücklich auf die Risikoabsicherung beziehen. Aufgrund dieser Hemmnisse gibt es bei Banken, die auf die Immobilienwirtschaft spezialisiert sind, bislang wenig Praxiserfahrung mit KfW-Instrumenten bzw. der KfW an sich.

Die DG schlägt vor, dass die KfW, die gewerbliche Immobilienwirtschaft und die auf Immobilien spezialisierten Banken in einen Dialog treten, um möglicherweise bestehende Hemmnisse zu adressieren.

---

<sup>12</sup> Marktrelevanz von Gewerbeimmobilienvermietung: Ca. 40 % der Unternehmen mieten die von ihnen genutzten Immobilien, mit steigender Tendenz.



Aus Sicht der gewerblichen Immobilienwirtschaft (ECE & ZIA) ist für die Risikoabsicherung auch die Refinanzierung von Energieeffizienzinvestitionen zu betrachten:

- 1) Den Zahlungsströmen aus der Miete ist deshalb besonderes Augenmerk zu widmen. Nur wenn es gelingt, die Mieteinnahmen nach Energieeffizienzinvestition zu steigern, wird die Refinanzierung gesichert. Ein Hemmnis ist, dass im Bereich der Gewerbeimmobilien die Umlagemöglichkeiten der Kosten der energetischen Sanierung auf den Mieter stark beschränkt sind (Investor-Nutzer-Dilemma). Eine rechtliche Handlungsoption bzgl. einer bisher fehlenden Rechtsgrundlage für die durch eine Energieeffizienzinvestition begründete Mieterhöhung wird in Anlage 7.1 dargestellt. In die Betrachtung der Risikoabsicherung aus der Vermietung könnte auch das steuerliche Risiko mit einbezogen werden.<sup>13</sup> Hierzu werden konkrete steuerrechtliche Handlungsoptionen in Anlage 7.2 dargestellt.

## 6 Thesen und Handlungsoptionen

Zusammenfassend kommt die DG zu dem Schluss, dass es zur Risikoabsicherung von Investitionen in die Energieeffizienz einige Ansatzpunkte gibt, die das Investoren- und Contractorenrisiko senken und zu verstärkten Investitionen führen können. Ein Mangel an innovativen Finanzierungskonzepten zur Risikoabsicherung ist demnach nicht als primäres Hemmnis für die Durchführung von Energieeffizienzinvestitionen von Unternehmen einzustufen. Vielmehr muss die Nachfrage nach den entsprechenden Dienstleistungen belebt werden, um eine kritische Projektfallzahl zu erreichen, anhand derer erst eine Bewertung der vorhandenen Risikoabsicherungsmechanismen möglich sein wird.

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

	These	Handlungsoption / Lösungsansatz
	<b>Allgemeine Risikoabsicherung und -minimierung</b>	
1.	Bürgschaftsprogramme sind geeignet, das Ausfallrisiko der Contractingnehmer zu reduzieren.	Die Erweiterung des Programms wird bereits außerhalb der AG bearbeitet. Handlungsempfehlungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bürgschaften müssten eine höhere Summe als die aktuell veranschlagten 2 Mio. € umfassen, um für Gewerbeimmobilien interessant zu sein.</li> <li>- Ggf. könnte das Instrument auf industrielle EE-Projekte ausgeweitet werden.</li> </ul>

<sup>13</sup> Die Geschäftsstelle der Plattform Energieeffizienz hat bereits eingangs darauf hingewiesen, dass diese Vorschläge nur am Rande des Arbeitspapiers diskutiert werden sollten. Der grundsätzliche Untersuchungsgegenstand „Finanzierungskonzepte“ sollte beachtet werden.

	These	Handlungsoption / Lösungsansatz
2.	Aus Sicht der Versicherungswirtschaft werden konkrete Bedarfs- und Risikostrukturen benötigt, um Lösungen im Rahmen der AG entwickeln zu können.	Ausweitung der Sammlung von Praxisbeispielen auf die gesamte AG. Die Marktumfrage könnte ein Bestandteil des EEFIG Folgeprozesses sein.
<b>Fokus Gewerbeimmobilienwirtschaft</b>		
3.	Die Förderungsangebote der KfW entsprechen aufgrund der regen Nutzung den Präferenzen der Wirtschaft.	Obwohl die Angebote der KfW gut angenommen und genutzt werden, sehen die Vertreter der gewerblichen Immobilienwirtschaft in der AG Optimierungspotenziale, um (potenzielle) Nutzer besser zu adressieren.
4.	Aus Sicht der gewerblichen Immobilienwirtschaft sollten in die Betrachtung der Risikoabsicherung auch das steuerliche Risiko / Vermietungsrisiko mit einbezogen werden	Investor-Nutzer-Dilemma: Rechtsrahmen gemäß der Regelung im Wohnungsmietrecht anpassen (vgl. Anlage 7.1)  Anpassung anschaffungsnaher Herstellungsaufwand & Gewerbesteuerrecht (vgl. Anlage 7.2)

## 7 Anlagen

### 7.1 Gewerbeimmobilienwirtschaft: Investor-Nutzer-Dilemma – fehlende Rechtsgrundlage

#### ANMERKUNG:

- Die unten stehenden Ausführungen, Fallbeispiele und Lösungsvorschläge geben allein die Sicht von ECE und ZIA wieder.

Nach Kenntnis der Vertreter der gewerblichen Immobilienwirtschaft ist das Mietrecht bislang nicht Gegenstand der vertieften Betrachtung durch die AG „EDL/Rechtsrahmen“. Daher wird die Behandlung unter dem Aspekt der Sicherstellung der Refinanzierung in diesem Papier aufgenommen. Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind die Umlagemöglichkeiten der Kosten der energetischen Sanierung auf den Mieter stark beschränkt (Investor-Nutzer-Dilemma<sup>14</sup>). Die Investition kann sich deshalb für den Eigentümer nur dann wirtschaftlich gestalten, wenn die eingesetzte Investitionssumme über einen mittel- bzw. langfristigen Zeitraum wieder an den Eigentümer zurückfließt (inklusive einer risikoadjustierten Mindestverzinsung).

Die Verweisungsnorm des § 578 Absatz 2 BGB verpflichtet zwar den Mieter von Nichtwohngebäuden zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b i.V.m.

<sup>14</sup> Das Hemmnis wird auch hier angesprochen: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-Nr.-96-Juli-2015.pdf>

§ 555d BGB. Für die Mieterhöhung nach Durchführung einer Modernisierung bei Nichtwohngebäuden fehlt gegenwärtig eine Rechtsgrundlage.

Der Vermieter kann daher nicht durch einseitige Erklärung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen, um so die Kosten der Maßnahme angemessen auf alle Mieter zu verteilen. Insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden führt dies zu der kuriosen Situation, dass der Mieter von Wohnraum an den Kosten der Modernisierung beteiligt wird, der gewerbliche Mieter aber nicht, obwohl beide von der Modernisierung profitieren<sup>15</sup>.

Darüber hinaus setzt sich der Vermieter eines Nichtwohngebäudes dem Risiko des Sonderkündigungsrechtes gemäß § 578 Absatz 2 Satz 1 BGB i.V.m. § 555e Absatz 1 BGB aus, wenn er dem Mieter die Modernisierungsmaßnahmen ankündigt. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters ist nur bei Bagatellmaßnahmen ausgeschlossen (vgl. §§ 578 Absatz 2 Satz 1 i.V.m. 555e Absatz 2 i.V.m. § 555c Absatz 4 BGB).

Die Regelung des Wohnungsmietrechts hinsichtlich der energetischen Sanierung könnte für Wirtschaftsimmobilien übernommen werden.<sup>16</sup>

## **7.2 Gewerbeimmobilienwirtschaft: (steuer-) rechtliche Handlungsoptionen**

### **ANMERKUNG:**

- **Die unten stehenden Ausführungen, Fallbeispiele und Lösungsvorschläge geben allein die Sicht von ECE und ZIA wieder.**

### **Änderungen im Gewerbesteuerrecht**

Bei der Gewerbesteuer können reine Immobilienunternehmen gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG vollständig von der Gewerbesteuer befreit werden (sogenannte „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“). Voraussetzung dafür ist allerdings, dass sich die Tätigkeit des Immobilienunternehmens auf die „Verwaltung und Nutzung“ des Grundbesitzes beschränkt und darüber hinaus keine gewerbliche Tätigkeit vorliegt.

Der Bau einer Photovoltaikanlage durch ein Immobilienunternehmen zur Einspeisung des erzeugten Stroms kann jedoch über die reine „Verwaltung und Nutzung“ hinausgehen und mithin eine gewerbliche Tätigkeit darstellen. Durch den Wegfall der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung kommt es zu der schwerwiegenden Folge, dass die gesamten Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer belastet werden. Aufgrund der drohenden wirtschaftlichen Belastung durch Gewerbesteuer vermeiden Immobilienunternehmen Investitionen in solch energieeffizienzsteigernde Maßnahmen.

Eine mögliche Lösung für das genannte Problem könnte eine Änderung des Gewerbesteuerrechts darstellen. Die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung sollte

<sup>15</sup> Um im gewerblichen Immobilienbereich Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen durch Umlage auf den Mieter zu refinanzieren, müssen alle Mietverträge unter hohem Aufwand nachverhandelt werden. Durch Standardklauseln in den Verträgen („Green Leases“) kann der Aufwand zukünftig verringert werden.

<sup>16</sup> Zu beachten ist, dass die Umlagemöglichkeiten durch Standardklauseln in den Verträgen („Green Leases“) verbessert werden können und dadurch der Aufwand zur Nachverhandlung aller Mietverträge vermieden werden kann.

nicht durch das Betreiben einer Photovoltaik-Dachanlage oder vergleichbare Maßnahmen gefährdet werden.

### **Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand**

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, zu den Herstellungskosten eines Gebäudes (anschaffungsnaher Herstellungskosten). Diese Aufwendungen sind dann nicht als Erhaltungsaufwand sofort abzugsfähig, sondern gelten als Anschaffungs- oder Herstellungskosten i. S. des § 255 HGB und sind damit aktivierungspflichtig (und nach den üblichen Regeln abzuschreiben).

Sofern eine Immobilie nach ihrem Erwerb komplett saniert und auch energetisch ertüchtigt werden soll, führt dies regelmäßig zu anschaffungsnahen Herstellungskosten. In der Folge sind die Kosten für die energetische Sanierung nicht sofort steuerlich geltend zu machen, sondern über den Zeitraum der gewöhnlichen Nutzungsdauer abzuschreiben. Die Kosten der energetischen Sanierung können somit nicht in dem Jahr des wirtschaftlichen Aufwands steuermindernd geltend gemacht werden.

Um die Finanzierbarkeit solcher Projekte deutlich zu verbessern, könnten die Aufwendungen für energetische Sanierungen bei der Bemessung der 15-%-Grenze außen vor bleiben. Dadurch sind sie sofort abzugsfähig und können im Jahr des wirtschaftlichen Aufwands steuermindernd geltend gemacht werden.

## 7.3 Umfrage - Fragebögen

Fragebogen zur Marktumfrage im Rahmen der Plattform Energieeffizienz des BMW (AG Finanzierung)

### Fragebogen zur Projekterfassung Energieeffizienz

#### I. Angaben zum Unternehmen

Hinweis: Die Angaben zum Unternehmen erfolgen freiwillig. Die späteren Angaben werden ausschließlich anonymisiert verwendet.

Firma:

Anzahl Mitarbeiter: ca. \_\_\_\_\_

Umsatz: ca. \_\_\_\_\_ EUR

Welcher Anteil des Umsatzes entfällt auf den Bereich Energie/Energieeffizienz? ca. \_\_\_\_\_ %

#### II. Blick in die Vergangenheit

##### NICHT realisierte Projekte

Gab es bei Ihnen in den vergangenen Jahren Energieeffizienz-Projekte, die trotz erster Planung nicht realisiert wurden?

Wenn ja: Was waren die Gründe für die Nicht-Realisierung?

##### Realisierte Energieeffizienz- Projekte: Typischer Kunde

Aus welchem Bereich stammt Ihr typischer Kunde?  
(Privat, Gewerbe, Industrie? Gebäudetypen? Anlagentypen? ...)

Wo werden die Projekte hauptsächlich umgesetzt?  
(Deutschland, Europa, RoW)

##### Realisierte Projekte: Typische Energieeffizienz-Projektstruktur (gerne auch mehrere Typen)

Welche Technik wird üblicherweise bei Ihnen verkauft / verbaut?  
(LED-Beleuchtung, Heizungs-/Klimatechnik, Dämmung, Energiemanagement)

Seit wann bieten Sie den Service an?

Typische Kosten/Investitionen pro Projekt

Welche Leistungen erbringen Sie?  
(Planung, Hard- und Software, Contracting, Monitoring...)

Wie werden die Projekte finanziert? Was finanziert welche Partei (vor)?

Haben Sie Einflussnahmemöglichkeit auf den Einsparerfolg?

Haben Sie ein monetäres Interesse am Einsparerfolg?  
(Erfolgsbeteiligung, Einspargarantien)

Fragebogen zur Marktumfrage im Rahmen der Plattform Energieeffizienz des BMW (AG Finanzierung)

Welche Energieeinsparung (in %) realisieren Ihre Projekte typischerweise (sofern nicht zu heterogen)? Schwerpunkt im Bereich elektrisch oder thermisch?

Welcher Vertragspartei werden die verschiedenen Risiken im Vertrag typischerweise zugewiesen?  
(Performancerisiko, Counterparty Risk (Auftraggeber / Auftragnehmer), Wetterrisiken, klassische technische Risiken, ...)

Welche obigen Risiken werden üblicherweise selbst getragen – und warum? *Selbst getragen (Auftraggeber/Auftragnehmer):*

Welche Risiken werden abgesichert? *Abgesichert:*  
(Bürgschaften, Garantien, Versicherungen, Dritteigentgutachten, etc.)

Welche Risiken hätten Sie gerne abgesichert, haben dieses aber aus welchem Grund nicht getan (keine Absicherungslösung verfügbar, zu komplex, zu teuer)

#### III. Blick in die Zukunft

Wie beurteilen Sie das Thema „Energieeffizienz“ bei der zukünftigen Entwicklung Ihrer Unternehmens?  sehr wichtig  
 wichtig  
 weniger wichtig  
 \_\_\_\_\_

Welche Hindernisse müssen beseitigt werden, um mehr Energieeffizienzprojekte zu realisieren?

Welche Trends sehen Sie in den nächsten 5 Jahren in diesem Bereich?

Sehen Sie Ansatzpunkte, bei denen Risikoträger bzw. Finanzierer Ihren zukünftigen Unternehmenserfolg unterstützen können?

Weitere Anmerkungen

Sind Sie damit einverstanden, bei Rückfragen zu diesem Fragebogen kontaktiert zu werden?  nein  
 ja, und zwar wie folgt: