



Energie- und umweltrelevante Gebäudemerkmale – Chancen, Risiken und Informationspflichten



Dipl.-Kfm. Christian Thöne
MRICS
Geschäftsführender Gesellschafter,
Pálffy + Thöne Real Estate
Consultants



Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf
Leiter des Lehrstuhls Ökonomie
und Ökologie des Wohnungsbaus
Universität Karlsruhe (TH)



Dipl. Bw. (BA) David Lorenz
B.A., M.Sc.
Geschäftsführender Gesellschafter
W. Lorenz Immobilien GmbH,
Gaggenau

Vor dem Hintergrund der Einführung einer EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die eine Vorlage eines Energieausweises bei jeder Immobilientransaktion fordert, stellt sich die Frage, inwieweit sich hieraus Auswirkungen auf Geschlossene Immobilienfonds ergeben. Die Autoren nehmen diese aktuelle Fragestellung auch zum Anlass, in einem erweiterten Sinne mögliche Auswirkungen einer verstärkten Beachtung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung im Bau- und Immobiliensektor – hier mit einem Schwerpunkt im Umweltbereich – auf Immobilienfonds zu diskutieren.

Die Investition in einen Geschlossenen Immobilienfonds ist grundsätzlich eine unternehmerische Beteiligung und eine langfristige Anlage. Weil die Anlageentscheidung für eine Fondsbeteiligung somit weit reichende beziehungsweise langfristige finanzielle Folgen hat, ist eine sorgfältige Prüfung der am Markt angebotenen Immobilienfonds unabdingbar. Zentrale und im Vorfeld einer Investitionsentscheidung oftmals einzige Informationsquelle für den Anleger ist der Fondsprospekt. Der Prüfung des Verkaufsprospektes kommt daher aus Sicht des Anlegerschutzes ein besonders großer Stellenwert zu.

Demzufolge sollte beziehungsweise muss der Verkaufsprospekt alle Informationen enthalten, die ein Anleger für seine Anlageentscheidung benötigt. Diese Informationen sollten lückenlos, nachvoll-

ziehbar und in übersichtlicher Form dargestellt werden. Es wurden jedoch erst im Zusammenhang mit verschärften Haftungsansprüchen der Kapitalanleger gegenüber Anbietern von Geschlossenen Immobilienfonds im Jahr 2000 „Empfehlungen zur Prospektierung“ und „Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Prospektprüfungen“ (IDW S4-Standard) definiert. Im Sinne dieser Grundsätze und Standards sind die Angaben eines Prospekts vollständig und richtig, wenn alle wesentlichen Informationen, die der Anleger für seine Investitionsentscheidung benötigt, im Prospekt angegeben sind, wenn sämtliche Annahmen als solche gekennzeichnet sind und wenn die sich daraus ergebenden Folgerungen nachvollziehbar abgeleitet werden können. Hält der Fondsprospekt einer solchen Prüfung stand, wird davon ausgegangen, dass es sich um ein seriöses Beteiligungsangebot handelt. Sinn und Zweck der Ausgabe von Fondsprospekten ist es (neben der Schaffung der Möglichkeit zur Beurteilung der Seriosität des Beteiligungsangebotes), dem potenziellen Anleger ein Instrument an die Hand zu geben, mit dem sich die mit der Investition verbundenen Chancen und Risiken abschätzen lassen.

Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen lässt sich derzeit die Entstehung neuer beziehungsweise bislang unberücksichtigter Chancen und Risiken beobachten: Einerseits ergeben sich für Immobilieneigentümer aufgrund einer immer strenger werdenden Umweltgesetzgebung (siehe



unten) und steigender Energiepreise teilweise erhebliche Kosten und/oder Handlungserfordernisse. Andererseits kann – bislang vor allem auf internationaler Ebene – von einer Änderung der Präferenzen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Berücksichtigung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung bei Immobilieninvestitionen gesprochen werden; das heißt, es besteht ein gesteigertes Interesse am nachhaltigen Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden.

Dieses Interesse beziehungsweise dieser Sinneswandel ist nicht nur in einem erhöhten Umweltbewusstsein der Marktteilnehmer begründet, sondern liegt vor allem an den – mittlerweile empirisch belegten – finanziellen Vorteilen einer sich an den Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung

Gutachten beim Initiator des Beteiligungsangebotes eine Informationsgrundlage dar. Auf diesem Wege können neben dem Prospektgutachten auch Steuergutachten, Wertgutachten und/oder Standortgutachten eingesehen werden. Zusätzlich werden zur weiteren Kontrolle der Prospektangaben von einer Vielzahl unabhängiger Analysten und Analystenhäuser Gutachten angeboten, die vor allem Informationen zu den relevanten Bereichen wie Fondsmanagement, Fondsstruktur, Standort, Mieterbonität, Mietniveau und regionale Entwicklung enthalten und damit die Beurteilung des Beteiligungsangebots sowie des Emissionshauses für den Anleger erleichtern (Tabelle 1). Derartige Analysen sind für den potenziellen Anleger jedoch teilweise nicht ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand erhältlich. Es kommt hinzu, dass

Analyseunternehmen	Feri	Moody's	G.U.B.	Scope	Páffy + Thöne
Schwerpunkte der Analyse	Mietprognose; Management, Standortrisiko, Objektqualität	Mietprognose; Management, Standortrisiko, Objektqualität	Prospektangaben; Leistungsbilanz	Finanzanalyse; Mieteranalyse, Chance-Risiko-Verhältnis, Plausibilitätsprüfung, Sensitivitätsanalyse	Finanzanalyse; Mietsituation, Objekteinschätzung, Prognosesicherheit, Marktconformität
Rating-System	[A] bis [E]	[Aaa] bis [B]	[+++] bis [-]	[A] bis [E]	Chancen-Risiko-Profil

Tabelle 1: Analystenhäuser mit Leistungsangebot. Quelle: Thöne, Lützkendorf, Lorenz 2004

orientierenden Vorgehensweise im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen. Es wird erwartet, dass künftig nachhaltigkeitsbezogene Merkmale und Eigenschaften von Gebäuden einen starken Einfluss auf Immobilienwertentwicklungen sowie auf Finanzierungs- und Versicherungskonditionen haben werden. Die Bau- und Immobilienwirtschaft muss sich deshalb noch stärker als bisher mit der Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung in ihrem Arbeits- und Verantwortungsbereich auseinandersetzen.

Eine Voraussetzung hierfür ist die gleichzeitige und gleichberechtigte Bereitstellung und Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte im Rahmen der Entscheidungsfindung. Informationen unter anderem über die Umwelt- und Gesundheitseigenschaften beziehungsweise über die so genannte environmental performance von Fondsimmobilen sind jedoch in der Regel (noch) nicht in Fondsprospekten enthalten. Neben dem Fondsprospekt stellt für potenzielle Anleger die Anforderung von bereits erstellten

diese Gutachten (sowohl jene, die ohnehin beim Fondsiniciator vorliegen, als auch jene, die zusätzlich von Fondsanalysten erstellt werden) in der Regel ebenfalls keine Angaben zur „environmental performance“ der Fondsimmobilen enthalten. Lediglich im Rahmen von Due Diligence-Prozessen, die ab einem bestimmten Volumen im Vorfeld von Immobilieninvestitionsentscheidungen durchgeführt werden, finden zunehmend auch Untersuchungen bezüglich existierender oder potenzieller Umwelteinflüsse und -risiken sowie bezüglich der Einhaltung gesetzlicher Umweltbestimmungen statt. Man spricht in diesem Zusammenhang von der „Environmental Due Diligence“. Die Durchführung derart umfangreicher Prüfungen ist jedoch eher die Ausnahme als die Regel. Zudem sind die Ergebnisse der Due Diligence für den potenziellen Käufer von Fondsanteilen in der Regel nicht zugänglich.

Ein Teilaspekt der „environmental performance“ ist die energetische Qualität (energy performance) beziehungsweise die Energieeffizienz, welche di-



rekten Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten, die Ressourceninanspruchnahme, die resultierende Umweltbelastung und die thermische Behaglichkeit der Nutzer im Winter und Sommer hat. Weiterhin hat die energetische Gebäudequalität, die unter anderem durch die Art der Bauwerkshülle und der technischen Gebäudeausrüstung determiniert wird, Einfluss auf die Wartungs- und Instandhaltungskosten. Obwohl Betriebs- und Instandhaltungskosten vertraglich meist dem Mieter zugeordnet sind, wird im Rahmen der Budgetplanung des Mieters mit einer „Warmmiete“ kalkuliert. Somit ist die Höhe der Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Attraktivität des Fondsobjekts mitentscheidend. Hinzu kommt, dass der Wandel von Vermieter- zu Mietermärkten den Mieter in eine stärkere Verhandlungsposition versetzt. Bereits heute fordern viele Mieter von (Fonds-)Immobilien, die zu zahlende Miete sowie die zu tragenden Betriebs- und Instandhaltungskosten vertraglich auf einen Maximalbetrag zu beschränken. Die Entwicklung der objektspezifischen Bewirtschaftungskosten

triebskosten 0,3 bis 0,5 Prozent des Jahresrohertrags kalkuliert. Eine von Pálffy + Thöne durchgeführte Analyse von 100 platzierten Gewerbeimmobilienfonds mit durchschnittlichen Fondslaufzeiten zwischen sieben und zwölf Jahren hat jedoch ergeben, dass zwar die tatsächlichen Verwaltungsaufwendungen im Wesentlichen aufgrund langfristiger geschlossener Verträge prospektkonform waren, dass aber die tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen für „Dach und Fach“ sowie die nicht umlagefähigen Betriebskosten (zum Beispiel Leerstandskosten) weit über den Prognoseansätzen der Fondsprospekte lagen. In diesen Ansätzen sind nur teilweise die noch nicht notwendigen Umbau-, Sanierungs- und Revitalisierungsaufwendungen berücksichtigt, die nach Auslaufen der Hauptmietverträge in den Immobilienfonds in der Regel zu erwarten sind.

Während die Marktkonformität eines Fondsprodukts einschließlich der Fondsimmoblie(n) zu einem Stichtag festgestellt werden kann, ist die Entwicklungsprognose eines Immobilienfonds immer

Durchschnittliche objektbezogene Prognoseansätze (Quelle: Fondsprospekte)		
Instandhaltung	Objektverwaltung	Nicht umlagefähige Betriebskosten
pro m ² / Monat	in Prozent des Jahresrohertrags	in Prozent des Jahresrohertrags
0,20 bis 0,40 Euro	2,0 bis 3,5 Prozent	0,3 bis 0,8 Prozent
Durchschnittliche tatsächliche objektbezogene Aufwendungen (Quelle: Geschäftsberichte)		
Instandhaltung	Objektverwaltung	Nicht umlagefähige Betriebskosten
pro m ² / Monat	in Prozent des Jahresrohertrags	in Prozent des Jahresrohertrags
1,00 bis 1,20 Euro	3,0 bis 4,0 Prozent	0,6 bis 2,0 Prozent

Tabelle 2: Prognose und Realität der auf Fondsgesellschaften entfallenden Bewirtschaftungskosten.
Quelle: Thöne, Lützkendorf, Lorenz 2004

(insbesondere der Betriebs- und Instandhaltungskosten) beeinflussen somit die Einnahmenseite und damit die Prognosesicherheit des Beteiligungsangebots. Detaillierte Angaben zu den künftigen Bewirtschaftungskosten von Fondsimmobilen lassen sich jedoch (unter anderem aufgrund fehlender Informationen zur Energieeffizienz) nicht in den Fondsprospekten finden. Es wird mit pauschalisierten Durchschnittswerten gerechnet, die teilweise nicht der Realität entsprechen und unter anderem auch für das Nichterreichen der prognostizierten Ausschüttungsbeträge verantwortlich sind.

In der Prognoserechnung von Fondsprospekten werden für Gewerbeimmobilien in Deutschland im Durchschnitt für die bei der Fondsgesellschaft verbleibenden Instandhaltungskosten für „Dach und Fach“ 0,20 bis 0,40 Euro/pro Quadratmeter x Monat, für Objektverwaltung 2,0 bis 3,5 Prozent des Jahresrohertrags und für nicht umlagefähige Be-

mit Risiken behaftet. Dabei ist die Prognosesicherheit in Bezug auf künftige Einnahmen (aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge, der Prüfung der Mieterbonität und dem Vorliegen von Standort- und Marktanalysen) und auf Finanzierungsausgaben (aufgrund abgeschlossener Kreditverträge und meist bereits feststehender Anschlussfinanzierungskonditionen) wesentlich höher als in Bezug auf die künftigen Bewirtschaftungskosten. Zur Erhöhung der Prognosesicherheit und damit zur Verbesserung des Anlegerschutzes bedarf es daher unter anderem der Schaffung von mehr Transparenz in Bezug auf die objektbezogenen Bewirtschaftungskosten. Hinzu kommt, dass künftig die Marktgängigkeit von Immobilien durch die oben beschriebene Änderung der Präferenzen der Marktteilnehmer auch von den Umwelteigenschaften der Immobilie abhängen wird. Damit können Informationen zur „environmental performance“



von Fondsimmobilen eine Erhöhung der Prognose­sicherheit bei der Beurteilung von Fondsprodukten herbeiführen. Folgende Entwicklungen auf nationaler und europäischer Ebene werden entscheidend zur Deckung dieses Informationsbedarfs beitragen:

Seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 1. Februar 2002 ist in Deutschland die Erstellung von Ausweisen über den Energiebedarf von Neubauten zur Pflicht geworden und wird in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) zu Paragraph 13 ENEV geregelt. Diese Ausweise bauen auf den bei der Planung zu führenden Nachweisen auf und müssen Informationen zum Trans-

missionswärmeverlust, zur Anlagenaufwandszahl der Anlagen für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung, zum Endenergiebedarf (aufgeschlüsselt nach einzelnen Energieträgern) sowie zum Jahresprimärenergiebedarf enthalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Neubauten geforderten Mindeststandards eingehalten, kommuniziert und überprüft werden können.

Erläuterungen zum Energieausweis

- 1 Hinweis auf ökologische Energieversorgung
- 2 Grad der Einhaltung von Anforderungen der EnEV

I. Objektbeschreibung			
Gebäude / -teil		Nutzungsart	<input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/>
PLZ, Ort		Straße, Haus-Nr.	
Baujahr		Jahr der baulichen Änderung	
Geometrische Angaben			
Wärmeübertragende Umfassungsfläche A	_____ m ²	Bei Wohngebäuden:	
Beheiztes Gebäudevolumen V _e	_____ m ³	Gebäudenutzfläche A _N	_____ m ²
Gebäudeverhältnis A/V _e	_____ m ⁻¹	Wohnfläche (Angabe freigestellt)	_____ m ²
Beheizung und Warmwasserbereitung			
Art der Beheizung	_____	Art der Warmwasserbereitung	_____
Art der Nutzung erneuerbarer Energien	_____	Anteil erneuerbarer Energien	_____ % am Heizwärmebedarf
II. Energiebedarf			
Jahres-Primärenergiebedarf		2	
Zulässiger Höchstwert	↔	Berechneter Wert	
Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern			
Endenergiebedarf (absolut)	Energieträger 1 _____ kWh/a	Energieträger 2 _____ kWh/a	
Endenergiebedarf bezogen auf			3
Nicht-Wohngebäude	das beheizte Gebäudevolumen	_____ kWh/(m ³ a)	_____ kWh/(m ³ a)
Wohngebäude	die Gebäudenutzfläche A _N	_____ kWh/(m ² a)	_____ kWh/(m ² a)
	die Wohnfläche (Angabe freigestellt)	_____ kWh/(m ² a)	_____ kWh/(m ² a)
Hinweis:			
Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Energiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen entwickelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperaturen, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zu Grunde liegen. Die normierten Randbedingungen sind für die Anlagentechnik in DIN V 4701-10 : 2001-02 Nr. 5 und im Übrigen in DIN V 4108-6 : 2000-11 Anhang D festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen oder Gebäudeteile übertragbar.			



III. Weitere energiebezogene Merkmale																	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Transmissionswärmeverlust</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 40%;">Zulässiger Höchstwert</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">$W/(m^2 K)$</td> <td style="text-align: center; width: 10%;">\leftrightarrow</td> <td style="text-align: center; width: 20%;">Berechneter Wert</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">$W/(m^2 K)$</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="text"/></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><input type="text"/></td> <td></td> </tr> </table> </div>		Zulässiger Höchstwert	$W/(m^2 K)$	\leftrightarrow	Berechneter Wert	$W/(m^2 K)$	<input type="text"/>			<input type="text"/>							
Zulässiger Höchstwert	$W/(m^2 K)$	\leftrightarrow	Berechneter Wert	$W/(m^2 K)$													
<input type="text"/>			<input type="text"/>														
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Anlagentechnik</p> <p>Anlagenaufwandszahl e_p <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Berechnungsblätter sind beigelegt</p> <p><input type="checkbox"/> Die Wärmeabgabe der Wärme- und Warmwasserverteilungsleitungen wurde nach Anhang 5 EnEV begrenzt</p> </div>																	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Berücksichtigung von Wärmebrücken</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> pauschal mit 0,10 $W/(m^2 K)$</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> pauschal mit 0,05 $W/(m^2 K)$ bei Verwendung von Planungsbeispielen nach DIN 4108 : 1998-08 Beibl. 2</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> mit differenziertem Nachweis</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt</td> </tr> </table> </div>		<input type="checkbox"/> pauschal mit 0,10 $W/(m^2 K)$	<input type="checkbox"/> pauschal mit 0,05 $W/(m^2 K)$ bei Verwendung von Planungsbeispielen nach DIN 4108 : 1998-08 Beibl. 2	<input type="checkbox"/> mit differenziertem Nachweis			<input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt										
<input type="checkbox"/> pauschal mit 0,10 $W/(m^2 K)$	<input type="checkbox"/> pauschal mit 0,05 $W/(m^2 K)$ bei Verwendung von Planungsbeispielen nach DIN 4108 : 1998-08 Beibl. 2	<input type="checkbox"/> mit differenziertem Nachweis															
		<input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt															
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Dichtheit und Lüftung</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> ohne Nachweis</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> mit Nachweis nach Anhang 4 Nr. 2 EnEV</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Messprotokoll ist beigelegt</td> </tr> </table> </div>		<input type="checkbox"/> ohne Nachweis	<input type="checkbox"/> mit Nachweis nach Anhang 4 Nr. 2 EnEV		<input type="checkbox"/> Messprotokoll ist beigelegt												
<input type="checkbox"/> ohne Nachweis	<input type="checkbox"/> mit Nachweis nach Anhang 4 Nr. 2 EnEV																
	<input type="checkbox"/> Messprotokoll ist beigelegt																
<p>Mindestluftwechsel erfolgt durch</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> Fensterlüftung</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> mechanische Lüftung</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> andere Lüftungsart</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><input type="text"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> mechanische Lüftung	<input type="checkbox"/> andere Lüftungsart			<input type="text"/>										
<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> mechanische Lüftung	<input type="checkbox"/> andere Lüftungsart															
		<input type="text"/>															
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Sommerlicher Wärmeschutz</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> Nachweis nicht erforderlich, weil der Fensterflächenanteil 30% nicht überschreitet</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> Nachweis der Begrenzung des Sonneneintragskennwertes wurde geführt</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> mit differenziertem Nachweis</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt</td> <td><input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt</td> </tr> </table> </div>		<input type="checkbox"/> Nachweis nicht erforderlich, weil der Fensterflächenanteil 30% nicht überschreitet	<input type="checkbox"/> Nachweis der Begrenzung des Sonneneintragskennwertes wurde geführt	<input type="checkbox"/> mit differenziertem Nachweis		<input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt	<input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt										
<input type="checkbox"/> Nachweis nicht erforderlich, weil der Fensterflächenanteil 30% nicht überschreitet	<input type="checkbox"/> Nachweis der Begrenzung des Sonneneintragskennwertes wurde geführt	<input type="checkbox"/> mit differenziertem Nachweis															
	<input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt	<input type="checkbox"/> Berechnungen sind beigelegt															
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Einzelnachweise, Ausnahmen und Befreiungen</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> Einzelnachweise nach § 15 (3) EnEV wurden geführt für</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> eine Ausnahme nach § 16 EnEV wurde zugelassen. Sie betrifft</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> eine Befreiung nach § 17 EnEV wurde erteilt. Sie umfasst</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Nachweise sind beigelegt</td> <td><input type="checkbox"/> Bescheide sind beigelegt</td> </tr> </table> </div>		<input type="checkbox"/> Einzelnachweise nach § 15 (3) EnEV wurden geführt für	<input type="checkbox"/> eine Ausnahme nach § 16 EnEV wurde zugelassen. Sie betrifft	<input type="checkbox"/> eine Befreiung nach § 17 EnEV wurde erteilt. Sie umfasst	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Nachweise sind beigelegt		<input type="checkbox"/> Bescheide sind beigelegt	
<input type="checkbox"/> Einzelnachweise nach § 15 (3) EnEV wurden geführt für	<input type="checkbox"/> eine Ausnahme nach § 16 EnEV wurde zugelassen. Sie betrifft	<input type="checkbox"/> eine Befreiung nach § 17 EnEV wurde erteilt. Sie umfasst															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>															
<input type="checkbox"/> Nachweise sind beigelegt		<input type="checkbox"/> Bescheide sind beigelegt															
Verantwortlich für die Angaben																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td style="border: none;">Name</td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> <tr><td style="border: none;">Funktion/Firma</td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> <tr><td style="border: none;">Anschrift</td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> <tr><td style="border: none;"></td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> <tr><td style="border: none;"></td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> </table>	Name	<input type="text"/>	Funktion/Firma	<input type="text"/>	Anschrift	<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td style="border: none;">Datum</td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> <tr><td style="border: none;">Unterschrift</td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> <tr><td style="border: none;">ggf. Stempel / Firmenzeichen</td><td style="border: none;"><input type="text"/></td></tr> </table>	Datum	<input type="text"/>	Unterschrift	<input type="text"/>	ggf. Stempel / Firmenzeichen	<input type="text"/>
Name	<input type="text"/>																
Funktion/Firma	<input type="text"/>																
Anschrift	<input type="text"/>																
	<input type="text"/>																
	<input type="text"/>																
Datum	<input type="text"/>																
Unterschrift	<input type="text"/>																
ggf. Stempel / Firmenzeichen	<input type="text"/>																

Abbi. 1: Energieausweis gemäß Paragraph 13 ENEV nach AVV mit Erläuterungen der Autoren

- 3 Abschätzung des Energieverbrauchs
- 4 Zu beachtende Einschränkungen
- 5 Qualität der Bauwerkshülle
- 6 Qualität der Haustechnik
- 7 Qualität der Planung und Ausführung der Bauwerkshülle
- 8 Thermischer Komfort im Sommer
- 9 Besonderheiten, zum Beispiel bei Baudenkmälern

Zusätzlich definiert die EnEV für Immobilieneigentümer eine Pflicht zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität bei Bestandsbauten durch Maßnahmen an ausgewählten Teilen der Hülle und der Haustechnik. Folgende Bauteile sind von Nachrüstverpflichtungen betroffen:

- Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.



Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nur noch bis zum 31. Dezember 2006 betrieben werden. Soweit der Brenner bereits nach dem 1. November 1996 erneuert wurde, verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2008.

- Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen bis zum 31. Dezember 2006 neu gedämmt werden.
- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen bis zum 31. Dezember 2006 so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,30 Watt/(m²K) nicht überschreitet.

Bei der Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelten bedingte Anforderungen, die Festlegungen hinsichtlich einer zu erreichenden Mindestqualität bei ohnehin geplanten Maßnahmen enthalten. Bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen muss auch beim Bauen im Bestand ein Energieausweis erstellt und zur Vorlage bei den nach Landesrecht zuständigen Behörden sowie bei Käufern, Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten bereitgehalten werden. Durch die EnEV werden somit sowohl für Neu- als auch für Bestandsbauten erhebliche Anforderungen und Pflichten zur Informationsbereitstellung und zur Energieeinsparung durch Begrenzung des zulässigen Energieaufwands beziehungsweise durch Anforderungen an Einzelbauteile gesetzlich festgelegt, welche durch Aktivitäten auf EU-Ebene künftig noch verstärkt beziehungsweise ergänzt werden:

Die Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung stellt eines der Hauptziele der EU-Politik dar. So fordert beispielsweise Artikel 2 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft ausdrücklich umweltverträgliches Wirtschaftswachstum innerhalb der Gemeinschaft. Weiterhin legt Artikel 130r die allgemeinen Grundsätze der Energienutzung dar: „Die Umweltpolitik der Gemeinschaft trägt zur Verfolgung der nachstehenden Ziele bei: Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Verbesserung ihrer Qualität; Schutz der menschlichen Gesundheit; umsichtige und rationelle Verwendung der natürlichen Ressourcen; Förderung von Maßnahmen auf internationaler Ebene zur Bewältigung regionaler oder globaler Umweltprobleme.“ Zur Erreichung dieser Ziele hat

die Europäische Kommission den Immobiliensektor als einen der Hauptaktionsfelder ausgemacht (Gebäude sind für circa 40 Prozent des Energieverbrauchs sowie für circa 40 Prozent des CO₂-Ausstoßes innerhalb der EU verantwortlich) und bereits 1993 im Rahmen des SAVE-Programms (Richtlinie 93/76/EWG) erste Überlegungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor durch effizientere Energienutzung formuliert. Gefordert wurde unter anderem die Einführung eines Energieausweises. Dieser sollte insbesondere beitragen zur

- Verbesserung der Transparenz des Immobilienmarkts,
- Sicherstellung einer objektiven Information über die energiebezogenen Merkmale der Gebäude,
- Information potenzieller Nutzer,
- Beschreibung möglicher Verbesserungen der energetischen Gebäudequalität.

Der Wärmebedarfsausweis nach Wärmeschutzverordnung (1995) und der Energiebedarfsausweis nach Energieeinsparverordnung (2001) stellten in Deutschland erste Reaktionen auf die SAVE-Richtlinie dar. Mit der neuen Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) wurden diese Forderungen nun konkretisiert und verpflichtend festgelegt.

Diese im Januar 2003 in Kraft getretene und spätestens bis 4. Januar 2006 in nationales Recht umzusetzende Richtlinie fordert, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung (also bei jeder Immobilientransaktion) dem Eigentümer beziehungsweise dem potenziellen Käufer oder Mieter ein Energieausweis vorgelegt wird, beziehungsweise dass diese auf Verlangen Einblick in einen Energieausweis nehmen dürfen. Weitere Forderungen beziehungsweise Pflichten, die sich aus der Richtlinie ergeben, lauten wie folgt:

- Neubauten müssen bestimmte Mindestanforderungen bezüglich der energetischen Gebäudeperformance einhalten. Die Mindestanforderungen müssen von den einzelnen Mitgliedsstaaten festgelegt und alle fünf Jahre überprüft und erforderlichenfalls aktualisiert werden.
- Bei Neubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 Quadratmetern muss sichergestellt werden, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit alternativer Systeme (zum Beispiel dezentrale Energieversorgung auf der Grundlage von erneuerbaren Energien, Kraft-Wärme-Kopplung,



- Fern-/Blockheizung, Fern-/Blockkühlung, Wärmepumpen) vor Baubeginn berücksichtigt wird.
- Die auszustellenden Energieausweise dürfen eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren nicht überschreiten und müssen Informationen zu Referenzwerten wie gültigen Rechtsnormen und Vergleichskennwerten enthalten, um einen Vergleich und eine Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes zu ermöglichen. Zusätzlich sind den Energieausweisen Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen.
 - In öffentlichen Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 Quadratmetern, die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und somit einen erhöhten Publikumsverkehr haben, muss der Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle angebracht werden.
 - Bei Heizkesseln mit einer Nennleistung von 20 bis 100 Kilowatt, die mit nicht erneuerbaren Brennstoffen befeuert werden, muss eine regelmäßige Inspektion erfolgen. Bei Heizkesseln mit einer Nennleistung von mehr als 100 Kilowatt darf das Inspektionsintervall zwei Jahre (vier Jahre bei Gasheizkesseln) nicht überschreiten.
 - Bei Heizanlagen, die älter als 15 Jahre sind, muss die gesamte Heizanlage einer Inspektion unterzogen werden.
 - Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als zwölf Kilowatt müssen einer regelmäßigen Inspektion unterzogen werden.
 - Die Ausstellung der Energieausweise sowie die Durchführung der Inspektionen müssen in unabhängiger Weise von qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten durchgeführt werden.

Es ist absehbar, dass sich aus dieser Richtlinie weit reichende Folgen für die europäischen Immobilienmärkte ergeben. Immobiliennutzer beziehungsweise potenzielle Mieter und Käufer können beispielsweise auf Basis dieser zusätzlichen Information Gebäudevergleiche vornehmen. Eine vom Marktforschungsinstitut Emnid im Auftrag der Deutschen Energie Agentur durchgeführte Studie kommt zu dem Ergebnis, dass für 72 Prozent aller Befragten der Energieverbrauch ein wichtiges Entscheidungskriterium bei Kauf oder Anmietung einer Wohnung darstellt.

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

erwartet aufgrund der Energieeffizienzrichtlinie einerseits Auswirkungen auf Immobilienwerte und Architektur sowie auf Modernisierungs- und Investitionsentscheidungen. Andererseits entstehe ein enormer Bedarf an Fachleuten. Nach Schätzungen der RICS werden europaweit zwischen 30.000 und 40.000 Fachleute benötigt, um die sich ergebenden Anforderungen zu erfüllen beziehungsweise um den entstehenden Beratungsbedarf zu decken. Hinzu kommt, dass die Energieeffizienzrichtlinie lediglich einen Bestandteil der Strategie der EU zur flächendeckenden Verwirklichung des nachhaltigen Bauens beziehungsweise zur Schaffung eines nachhaltigen Immobilienmarkts darstellt. So empfiehlt die von der EU-Kommission im Rahmen der Entwicklung einer thematischen Strategie für eine städtische Umwelt eingerichtete Expertengruppe („Sustainable construction methods & techniques“) in ihrem Abschlussbericht, dass die Steuergesetzgebung sowie alle anderen behördlichen Eingriffsmöglichkeiten auf europäischer, regionaler und lokaler Ebene so angepasst und genutzt werden sollten, dass sich für die verschiedenen Akteure Anreize zur Umsetzung und Förderung nachhaltiger Prinzipien im Bau- und Immobiliensektor ergeben. Weitere Maßnahmen beziehungsweise Pflichten und Anforderungen an die Energieeffizienz sowie an die Umwelteigenschaften von Gebäuden sind demnach zu erwarten.

Obwohl die konkrete Ausgestaltung der durch die Energieeffizienzrichtlinie erforderlichen Energieausweise noch nicht abschließend festgelegt wurde (in Deutschland wird derzeit unter anderem diskutiert, ob der Energieausweis entweder energieverbrauchs- oder bedarfsorientierte Informationen oder eine Mischung aus beiden Aspekten enthalten soll und was geeignete Darstellungsformen zur Beschreibung der energetischen Qualität sein könnten), ergeben sich für den Fondsbereich folgende Konsequenzen: Für jedes Fondsobjekt muss künftig ein Energieausweis erstellt, vorgehalten und aktualisiert sowie eine zusätzliche Vorschlagsliste zur Verbesserung der Energieeffizienz erarbeitet werden. Diese Informationen müssen gegenüber potenziellen Mietern sowie gegenüber potenziellen Käufern von Fondsanteilen kommuniziert werden. Die Autoren empfehlen daher, diesen Anforderungen durch eine Änderung beziehungsweise Anpassung der „Empfehlungen zur Prospektierung“ sowie der „Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Prospektprüfungen“ (IDW S4-Standard) gerecht zu werden. Weiterhin ergibt sich für das Facility Management der Fondsimmobilen



die Verpflichtung, die systematische Durchführung von Inspektionen zu gewährleisten und gegenüber dem Fondsmanagement nachzuweisen. Derartige Nachweise könnten in den Jahresberichten veröffentlicht werden, um gegenüber den Anteilseignern die Bemühungen des Fondsmanagements zur systematischen Bewirtschaftung und Werterhaltung der Fondsimmobilien zu dokumentieren.

Die zusätzlichen Kosten, die sich aus der Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen ergeben, sind überschaubar: Wenn alle relevanten Gebäudedaten vorliegen (zum Beispiel bei Neubauten) belaufen sich die Kosten auf circa 200 Euro pro Fondsobjekt. Falls die vorliegenden Gebäudedaten nicht ausreichen und eine Begehung sowie eine Bauaufnahme erfolgen muss, kann der Energieausweis – je nach Größe des Objekts – in der Regel mit einem Aufwand von zwei bis drei Manntagen erstellt werden. Ist zur Erarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung der Energieeffizienz die Erstellung eines Energiekonzeptes notwendig, lassen sich hierzu keine pauschalierten Kostenangaben machen. Es empfiehlt sich jedoch in diesem Fall, zweistufig vorzugehen. Das heißt, zunächst sollte lediglich eine Grobanalyse des Objekts in Auftrag gegeben werden. Auf Basis dieser Information kann dann entschieden werden, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang eine Feinanalyse durchzuführen ist.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen wird zu einer Verbesserung der Informationsgrundlagen zur Beurteilung von Beteiligungsangeboten führen und damit sowohl die Prognosesicherheit als auch den Anlegerschutz im Fondsbereich erhöhen. Zusätzlich eröffnet das Vorhandensein objektspezifischer Daten über die energetische Qualität und/oder die Höhe des Energieverbrauchs die Möglichkeit, ein aussagekräftiges Betriebskostenbenchmarking durchzuführen, welches bislang im Fondsbereich nicht möglich war, da Benchmarks lediglich auf der Basis von prognostizierten Durchschnittswerten durchgeführt wurden.

Weiterhin verbessert eine gute – im Energieausweis dokumentierte – energetische Qualität von Immobilien in Kombination mit einem Energie- und Betriebskostenmanagement und einer sich durch eine termin- und qualitätsgerechte Wartung und Instandhaltung auszeichnenden systematischen Bewirtschaftung erheblich die Erfolgchancen einer Immobilienanlage. Eine unklare Informationsgrundlage stellt im Gegensatz dazu ein Risiko

dar, welches sich sowohl durch auftretende Nachrüstverpflichtungen und/oder einen schlechten Vermietungsstand infolge hoher Bewirtschaftungskosten finanziell auswirken kann und wird. Auch unabhängig von der verbindlichen, ab 2006 geplanten Einführung eines Energieausweises für Neubau und Bestand ist es aus Sicht der Anleger erforderlich,

- sich über die energetische Qualität sowie über die Bewirtschaftungskosten von Fondsobjekten zu informieren (Quellen sind unter anderem der Energiebedarfsausweis nach EnEV, die Heizbeziehungsweise Betriebskostenabrechnung),
- Umfang und Qualität des Betriebskosten-, Energie- und Instandhaltungsmanagements zu prüfen,
- sich aus gegebenenfalls greifenden Nachrüstverpflichtungen ableitbare Risiken zu prüfen.

Aus Sicht der Fondsanbieter und -betreiber ist es erforderlich,

- die bauliche und energetische Qualität bei der Auswahl von Objekten zu berücksichtigen,
- die energetische Qualität sowie weitere nachhaltigkeitsbezogene Gebäudeeigenschaften aktiv gegenüber Anlegern und anderen Geldgebern zu kommunizieren; dies gilt insbesondere im Hinblick auf erweiterte Informationspflichten bei Immobilienfinanzierungen in Folge von Basel II,
- ein Betriebskosten-, Energie- und Instandhaltungsmanagement von beauftragten Dienstleistern einzufordern und/oder selbst umzusetzen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2005 ein einheitliches Muster für einen EU-konformen Energieausweis entwickelt und vorgestellt wird. Es muss außerdem damit gerechnet werden, dass mittelfristig die Erhebung und Weitergabe zusätzlicher, immobilienbezogener Informationen (Lebenszykluskosten, umwelt- und gesundheitsrelevante Merkmale und Eigenschaften) geregelt und von gesetzgebender Seite gefordert wird. Es ist daher erforderlich, diese Entwicklungen aktiv zu verfolgen und – im Sinne des Wettbewerbsvorteils, der Vermeidung künftiger Kosten und der Minimierung entstehender Risiken – derartige Informationen bereits jetzt (auf noch freiwilliger Basis) zu erheben und zu kommunizieren. Die Autoren werden zu gegebenem Zeitpunkt über die weitere Entwicklung berichten.

**Literaturhinweise**

- Energieeinsparverordnung ENEC: <http://www.bbr.bund.de/bauwesen/download/enev1.pdf>
- Energieeffizienzrichtlinie: http://www.bbr.bund.de/bauwesen/download/richtlinie2002_energie.pdf
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zu Paragraph 13 der Energieeinsparverordnung:
- Energieeinsparungsgesetz: <http://www.bbr.bund.de/bauwesen/download/eneg.pdf>

Zur Autorengemeinschaft**Dipl.-Kfm. Christian Thöne MRICS**

Seit 1999 Mitbegründer und geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienberatungsunternehmens für Kommunikation und Fondsmanagement Páffy + Thöne Real Estate Consultants, Leipzig Köln. Neben zahlreichen Veröffentlichungen seit 1999 ständige Lehrtätigkeit in den Fächern Immobilienbewertungen und Gestaltung von Immobilienbeteiligungen, unter anderem an den Universitäten Leipzig und Mittweida sowie den Berufsakademien Leipzig und Stuttgart. Seit 2004 Direktor der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) Leipzig. Seit 2002 Leiter der RICS – Regionalgruppe Sachsen.

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

Leiter des Lehrstuhls Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe. Promotion auf dem Gebiet des energiesparenden Planens und Bauens. Habilitation auf dem Gebiet der Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung im Bau- und Immobilienbereich. Forschungstätigkeit unter anderem in den Bereichen Energieausweis, Gebäudepass, Bestandsbewirtschaftung, Wertermittlung, Wertentwicklung. Mitwirkung in nationalen und internationalen Normungsgremien (DIN, CEN, ISO).

Dipl.-Bw. (BA) David Lorenz B. A., M. Sc.

Doktorand zum Thema „Nachhaltiges Immobilieninvestment“ am Lehrstuhl Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe. Forschungsschwerpunkte sind unter anderem Immobilienwertermittlung, Immobilienrating im Zusammenhang mit Basel II und Immobilienrechnungslegung. David Lorenz ist geschäftsführender Gesellschafter der W. Lorenz Immobilien GmbH, Gaggenau, verantwortlich für die Unternehmensbereiche Projektentwicklung, Wertermittlung und Vermarktung.