

13. Gebäudeenergietag Rheinland-Pfalz TSB Bingen



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

RA Gerald Lipka, Geschäftsführer

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eV.





Gebäudeenergietag Rheinland-Pfalz

Contracting als Lösung für den Neubau!?

24.05.2018
Bingen

Gebäudeenergietag Rheinland-Pfalz

Gliederung:

- Vorstellung BFW / Gerald Lipka
- Wer oder was ist denn Wohnungswirtschaft?
Statistische Daten (Destatis) Ausgangssituation
- Energieversorgung im Wohnungsneubau
- Lösungsansätze

24.05.2018
Bingen

-
- **BFW**
 - BFW = Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
 - der Verband der **mittelständischen Immobilienwirtschaft** stellt sich vor.
 - **Gründung 1946!**- in Hamburg als VFW
 - Mehr als **70 Jahre** Einsatz für die Interessen der mittelständischen Immobilienunternehmen

15.05.2018

-
- **Bauträger und Projektentwickler,**
 - die **Verwalter** eigener und fremder Bestände,
 - **WEG-Verwalter,**
 - **Vermittler und Finanzierer** von Immobilien,
 - **Planer und andere Dienstleister** der Branche
 - haben ihre „**Verbandsheimat**“ bei uns,
 - dem **BFW.**

15.05.2018

-
- Das **Entwickeln, Bauen, Erhalten und Verwalten** von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer **mittelständischen Unternehmensstruktur**.
 - **Oft Familienunternehmen**, die sich der **Verantwortung** für ihren Erfolg, ihre Mitarbeiter und die Region, in der sie verwurzelt sind und deren Menschen bewusst sind.
 - **Wir schaffen Wohnraum und Heimat!**

15.05.2018

-
- Deutsche **Immobilienbranche** verfügt über eine **Wirtschaftskraft**, die nicht jedem bewusst ist: Sie erwirtschaftete **19% der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland in 2011** (434 Mrd. Euro)
 - **10 % aller abhängig Beschäftigten**
 - **Wirtschaftsmotor**

-
- BFW Mitgliedsunternehmen:
 - **50 % des Wohnungsneubaus** in Deutschland
 - **30% des Gewerbebaus** in Deutschland
 - Verwaltung von 3,1 Mio. Wohnungen
 - 7,2 Millionen Bewohner
 - 38 Millionen qm Gewerbeflächen

Quelle: BFW-Sonderauswertung Projektentwicklerstudie bulwiengesa 2014

15.05.2018

-
- BFW mit **mehr als 1600 Unternehmen** gewichtiger Teil dieser Branche
 - **BFW - Spitzenverband der Immobilienwirtschaft**

15.05.2018



15.05.2018



15.05.2018

-
- **Gerald Lipka:**
 - Seit März 2014 **Geschäftsführer** der **BFW**
Landesverbände **Baden-Württemberg und Hessen**
Rheinland-Pfalz Saarland
 - Seit November 2015 Sprecher der **Impulse für den**
Wohnungsbau Hessen
 - Seit Dezember 2015 **Sprecher** der
Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnung und
Immobilienverbände, **AWI Hessen**

15.05.2018

-
- Seit 1989 **Rechtsanwalt** und
 - seit 2005 **Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht**
 - Seit 1995 **Mitglied im Aufsichtsrat** der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft Frankfurt, **KEG**
 - Seit 3/2018 Mitglied im **Kuratorium** der Hochschule **Nürtingen-Geislingen**, Immobilienwirtschaft

-
- Von 1/2001 -6/2013 geschäftsführender Vorstand im Verband der Immobilienverwalter Hessen
 - 2008-2013 Mitglied im Verbandsrat des Dachverbandes deutscher Immobilienverwalter DDIV

15.05.2018

Wer oder was ist denn Wohnungswirtschaft?

24.05.2018
Bingen

-
- **Immobilienwirtschaft:**
 - **Öffentliche Gebäude**
 - Behörden – Schulen etc.
 - **Gewerbeimmobilien**
 - Industrie - Handwerk
 - Einzelhandel
 - Hotel und Gaststätten
 - Landwirtschaftliche Betriebe

24.05.2018
Bingen

-
- **Wohnimmobilien**
 - Einfamilienhäuser – Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - Gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser (Wohnen und Gewerbe)
 - **Zusammengefasst: Wohnungswirtschaft**

-
- **Immobilienwirtschaft ist nicht homogen!**
 - **Eigentumsverhältnisse bedingen unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen für die Entscheidung „ Contracting“ im Bestand einzuführen:**
 - Einfamilienhäuser/ Zinshäuser
 - Bestandshaltende Immobiliengesellschaften - kommunal oder privatwirtschaftlich/Genossenschaften
 - Wohnungseigentümergeinschaften – Selbstnutzer **und** vermietende Kapitalanleger

24.05.2018

Bingen

-
- **Contracting – Zielgruppe Wohnungswirtschaft**
 - Analyse der Marktteilnehmer
 - Vertriebskonzepte nach Marktteilnehmern differenzieren
 - Potenziale und Risiken richtig einschätzen
 - Marktteilnehmer verstehen und richtig ansprechen
 - **Vertriebserfolg des Contracting = Wichtiger Beitrag zur Energiewende!?**

Energieversorgung im Wohnungsneubau!?

24.05.2018
Bingen

RA Gerald Lipka - BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

-
- Grußwort Frau Ministerin Höfken:
 - „Der Großteil der im Gebäude benötigten Energie wird für die Versorgung des Gebäudes mit Raumwärme und Warmwasser verbraucht, wobei der überwiegende Teil immer noch mit fossilen Energieträgern- allen voran Gas, gefolgt von Öl- beheizt wird“

24.05.2018

Bingen

Zensus 2011 (Destatis): Eigentumsform/Gebäude

- Wohngebäude 18.259.360 **18 Mio.**
- Wohnungen 39.187.904
- Gebäude - WEG 1.767.017 Whg.: 8.956.434
 - Heute 2018 < **10 Mio. Eigentumswohnungen**
- Privatpersonen 15.968.275 **16 Mio.**
- Genossenschaften 288.767
- Kommunale 332.089

24.05.2018
Bingen

■ Heizungsversorgung Gebäude nach **Zensus 2011:**

• Zentralheizung	14.951.706
• Einzelöfen/-speicher	1.435.746
• Etagenheizung	1.218.091
• Fernheizung	1.020.473
• Blockheizung	186.429

Contracting Dialog

- **Online-Publikation BBSR 2/2015 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung**
- „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“
- Größter Anbieter von Mietwohnungen in Deutschland:
- **64% des Mietmarktes: private Kleinanleger als Vermieter**
- Meist nur 1 Eigentumswohnung
- **Auch der Bau von Eigentumswohnungen ist Mietwohnungsbau!**

24.05.2018

Bingen

■ **Baufertigstellung Mehrfamilienhäuser (> 3 WE) als WEG**

Destatis

■ 2014: 11.358	ETW - 6.835	60,18%
■ 2015: 11.690	ETW - 7.001	59,89%
■ 2016: 12.437	ETW - 7084	56,96 %

■ **Wohnungen als WEG:**

■ 2014: 101.021	ETW - 55.954	55,39%
■ 2015: 105.095	ETW - 58.962	56,10%
■ 2016: 151.150	ETW - 61.910	53,60%

24.05.2018
Bingen

- **Baufertigstellungen neuer Gebäude (>3 WE) Destatis**

- **Primärenergie Heizung**

- 2014: Wohngebäude Wohngeb. WEG

Gas	6.002	3.428
-----	-------	-------

Fernwärme	2.269	1.527
-----------	-------	-------

- 2015

Gas	6.243	3.612
-----	-------	-------

Fernwärme	2.412	1.494
-----------	-------	-------

24.05.2018

Bingen

• 2016	Wohngebäude	Wohngeb. WEG
Gas	6.696	3.616
Fernwärme	2.567	1.520

- Sekundärenergieträger Heizung Solarthermie
- Warmwasserbereitung vergleichbare Werte
- **Die Primärenergieversorgung im Wohnungsneubau hat sich kaum verändert!**

-
- Für **Wohnungen im Bestand** ergeben sich erhebliche Konsequenzen aus der **rechtlichen Organisation** einer Immobilie!
 - Eigentümer selbstnutzend
 - Eigentümer(-gesellschaft) vermietend
 - Wohnungseigentümer selbstnutzend
 - Wohnungseigentümer vermietend

-
- Trend zur ETW hält an
 - Anteil der ETW im Bestand steigt
 - Contracting-Umstellung im WEG-Bestand rechtlich problematisch
 - Umsetzung durch Beschlussfassung in jeder einzelnen WEG – Anfechtungsrisiken
 - Während der Neubauphase Contracting einfacher umsetzbar – Ansprechpartner nur der Bauherr

Fazit :

Erheblicher Nachholbedarf im Wohnungsneubau

Privatunternehmen sind Hauptakteure des Wohnungsneubaus

Großer Anteil an Eigentumswohnungen in Ballungszentren < 60 %

Potenzial des Wohnungsneubaus für die Energiewende!

24.05.2018

Bingen

-
- **Wohnungsneubau mit klassischer Heizungsanlage – mindestens 20-30 Jahre für Umstellung auf alternative Wärmeversorgung und Contracting verloren!**
 - **Energiewende nur möglich, wenn im Wohnungsneubau die Quote alternativer Energien und Contracting erhöht wird.**
 - **Der Neubau von heute ist der Bestand von morgen!!**

24.05.2018

Bingen

-
- **Lösungsansätze**

24.05.2018
Bingen

-
- Technische Kompetenz ist vorhanden
 - EnEV liefert Argumente für Contracting-Lösungen
 - Bauträger/Investor könnte Investitionskosten einsparen
 - Contractor kann im Neubau WEG als langfristigen Vertragspartner gewinnen – nur Bauträger als Verhandlungspartner
 - Entscheidungsprozess einfacher als in der WEG
 - **Neubau – strategischer Zeitpunkt für Investition die Zukunft!**

-
- Warum entscheiden sich noch nicht mehr Bauträger und Investoren für Contracting-Lösungen?
 - Zeitablauf?
 - Projektidee-Projektplanung-Konkretisierung-Vermarktung-Baubeginn – Vorlauf 2-3 Jahre
 - Imageproblem beim Endkunde? = Vermarktungsproblem
 - Rechtliche Probleme – Endkunde?

-
- Rechtliche Probleme:
 - OLG Düsseldorf, 24.03.07, 9 U 73/06
 - Klausel im Bauträgervertrag, die Erwerber verpflichtet in Wärmelieferungsvertrag einzutreten, ist zulässig
 - Contracting muss im Notarvertrag des Bauträgers schon vorgesehen sein!
 - Aber:
 - Passt dies zur Prospektierung? - Haftung

-
- Contracting bereits in der Prospektierung transparent bewerben
 - Contracting als ein Kaufargument für Wohnung entwickeln
 - Für den Bauträger:
 - Investitionskosten reduzieren
 - Höherer Gewinn
 - Kostenpotential bei schwieriger werdender Vermarktung

-
- **Besser:**
 - **Contracting bereits in der Teilungserklärung verankert!**
 - Prospektierung – Vermarktung mit Hinweis auf Contracting!
 - Offensiv mit Transparenz für Erwerber werben!
 - Argumente für Contracting in der Vermarktung durch den Bauträger nutzen - Marketingkonzept!
 - Kostenangst der Erwerber nehmen – Kostenvorteile der Nutzer herausarbeiten - Controlling

-
- **Hauptproblem:**
 - **Zeitablauf !**
 - Entscheidung des Bauträgers für Contracting fällt in der **Projektierungsphase 2, 3** oder mehr Jahre vor Baubeginn!
 - Contracting bereits in der Prospektierung transparent bewerben
 - Contracting als ein Kaufargument für Wohnung entwickeln
 - **Bauträger und Contractor treffen meist zu spät zusammen!**

24.05.2018
Bingen

-
- **Imageprobleme beim Endkunden:**
 - **Transparenz!**
 - Erläuterung der Zusammensetzung des Preises - Finanzierung
 - Ersparte Instandhaltungsrücklage
 - Keine Instandsetzungs- und Betriebsrisiken
 - Smart meter im Betrieb – Verbrauchstransparenz
 - Controlling der Anlage – Wirtschaftlichkeit im Betrieb
 - Umweltaspekte

24.05.2018

Bingen

-
- **Fazit:**
 - **Der Neubau von heute ist der Bestand von morgen!!**
 - **Verstehe Deinen Kunden, nicht nur die Technik!**

24.05.2018
Bingen

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**



**BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland/Saarland eV.
Tel. 069/ 768 039 10
E-Mail: info@bfw-hrs.de**

24.05.2018
Bingen