13. Contracting-Kongress 2019

Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg

Stuttgart, 27.06.2019

Rechtsanwalt Gerald Lipka

Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

13. Contracting-Kongress

Contracting in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

13. Contracting-Kongress

Gliederung:

1. Vorstellung BFW und Referent
2. Statistische Grundlagen
3. Risiken: Rechtliche Probleme und Unterschiede der Marktteilnehmer
4. Chance Wohnungsneubau
5. Impressionen vom Contractingpreis Baden-Württemberg 2018

13. Contracting-Kongress

1. Vorstellung BFW und Referent

13. Contracting-Kongress

- **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**

13. Contracting-Kongress

- 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

13. Contracting-Kongress

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

13. Contracting-Kongress

- **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

13. Contracting-Kongress

- **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.**

13. Contracting-Kongress

- Das **Entwickeln, Bauen, Erhalten und Verwalten** von Immobilien ist 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 damit Heimat!**

13. Contracting-Kongress

- 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**

13. Contracting-Kongress

- **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

13. Contracting-Kongress

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

13. Contracting-Kongress

- **Struktur:**
- BFW Bund und 8 rechtlich selbständige Landesverbände
- Doppelstruktur: jeweils Mitgliedschaft im Bund und dem jeweiligen BFW Landesverband
- Im Bund und in Brüssel politisch aktiv
- Im Land und vor Ort eingebunden

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

2. Statistische Grundlagen

13. Contracting-Kongress

Zensus 2011 (Destatis): **Eigentumsform/Gebäude**

- Wohngebäude 18.259.360
- Wohnungen 39.187.904 (2014: 41.221.200)
- Gebäude - WEG 1.767.017 Whg.: 8.956.434
    - **Heute < 10 Mio. Eigentumswohnungen**
- **Privatpersonen 15.968.275**
- Genossenschaften 288.767
- Kommunale 332.089

13. Contracting-Kongress

- **Immobilienwirtschaft ist nicht homogen!**
- Eigentumsverhältnisse bedingen unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen für die Entscheidung „ Contracting“
- Einfamilienhäuser/ Zinshäuser
- Bestandshaltende Immobiliengesellschaften / Genossenschaften
- Wohnungseigentümergemeinschaften – Selbstnutzer und vermietende Kapitalanleger

13. Contracting-Kongress

Heizungsversorgung Gebäude Zensus 2011:

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

13. Contracting-Kongress

- Baualtersklasse keine unmittelbare Aussage über das Alter der vorhandenen Heizungsanlage!
- Pflicht zur Erneuerung der Heizungsanlagen (Immissionen)
- Lebensdauer der Heizungsanlagen? 20 Jahre?
- Heizungsanlagen auch in älteren Gebäuden bereits mehrfach erneuert!
- Tatsächliches Alter der vorhandenen Heizungsanlage im Bestand?
- **Wie groß ist das Potential im Bestand für einen Wechsel zum Contracting wirklich?**

13. Contracting-Kongress

- **Baugenehmigungen2018:**
  - Deutschland 346.810 - 0,3 % (- 1.062 Whg.)
  - Baden- Württemberg 46.156 + 4,4% (2017: 44.212)
    - Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern: 23.885 Whg./2018- 20.821Whg./2017
- **2019 I. Quartal**
  - Baden-Württemberg 9.314 **- 20,3** (2017: 11.692)
    - Einbruch bei Mehrfamilienhäusern -48% !
- Quelle: Statistisches Bundesamt/ Statistisches Landesamt BW

13. Contracting-Kongress

- **Der Neubau von heute ist der Bestand von morgen!**

- **Politische Zielsetzung:**
- **Anreize für höhere Quote innovativer Lösungen im Neubau!**
- **Aber durch Überzeugung, nicht durch Zwang!**

3. Risiken:

Rechtliche Probleme und Unterschiede

der Marktteilnehmer

13. Contracting-Kongress

- Zentrale Vorschriften im Bestand:
  - Miete :
  - § 555 b BGB (Modernisierungsmaßnahmen)
  - § 555 c BGB (Ankündigung von Modernisierungen)
  - § 555 d BGB (Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist)
  - § 556 c BGB (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, VO-Ermächtigung)
  - Wärmelieferverordnung (Wärme LV)

13. Contracting-Kongress

- WEG:
  - § 22 Abs. 2 WEG (Besondere Aufwendungen ,Wiederaufbau)
- Text § 22 WEG
- Abs.1 :
- Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden , wenn **jeder** WE zustimmt, …….

13. Contracting-Kongress

- § 22 Abs. 2:
- Maßnahmen gemäß Abs. 1 Satz 1, die der **Modernisierung** entsprechend **§ 555 b Nr. 1 bis 5 des BGB** oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Abs. 1 durch eine Mehrheit von **drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer** im Sinne des § 25 Abs. 2 **und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen werden. Die ……..

13. Contracting-Kongress

- § 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen
  - Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
  - 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)
  - 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
  - ……
  - *7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird. (§ 22 II WEG verweist nur auf die Nr. 1-5)*

13. Contracting-Kongress

- § 555 b BGB zentrale Vorschrift
- Gültigkeit sowohl im Mietrecht, als auch im WEG-Recht (§ 22 II WEG)
- Endenergieeinsparung
  - = Nutzenergie + Verluste der Anlagentechnik für Verteilung, Speicherung , Übergabe = Wirkungsgrad der Anlage
  - Energieeffizienz = Optimierung des Betriebs (zB. hydraulischer Abgleich..)
  - Nachhaltig
- In Bezug auf die Mietsache (kommt die Energieeinsparung dem einzelnen Mietverhältnis zugute)

13. Contracting-Kongress

- § 556 c Abs. 1 BGB
- ….1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird **und**
- 2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

13. Contracting-Kongress

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

13. Contracting-Kongress

- Problemfelder im Bestand:
- Mietrecht: § 556c BGB – Kostenneutralität
- WEG-Recht: Beschlusskompetenz § 22 II WEG
  - Doppelt-qualifizierte Mehrheit
  - Problem: vermietende Eigentümer
- WEG-Novelle sieht hierzu keine wesentlichen Änderungen vor

13. Contracting-Kongress

- § 8 WärmeLV
- Beim **Kostenvergleich** nach § 556 c Abs. 1, S.1 ,Nr. 2 BGB sind für das Mietwohngebäude gegenüberzustellen
- 1. die Kosten der Eigenversorgung durch den Vermieter mit Wärme oder Warmwasser, die der Mieter bislang als Betriebskosten zu tragen hatte, und
- 2. die Kosten, die der Mieter zu tragen gehabt hätte, wenn er die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegende Wärmemenge im Weg der Wärmelieferung bezogen hätte.

Stichwort: **Kostenneutralität**

13. Contracting-Kongress

- Probleme allgemein im Bestand:
- Vorhandene alte technische Gebäudeausstattung / Anbindung
- Rechtlich schwierige Umsetzung
- Kostenneutralität

13. Contracting-Kongress

- Spezielle Probleme bei Umstellung im WEG-Bestand:
  - Beschlussvorbereitung zu § 22 II WEG:
    - Sind Voraussetzungen nach § 555 b BGB erfüllt ? so.
    - Info hierzu an WE vor Beschlussfassung?
    - Kostenneutralität?
    - Vermietende Eigentümer – Umsetzung gegenüber ihren Mietern – Fristen ?
  - **Praxis**: **nur** Kosten bei Heizungserneuerung (Sonderumlage)/ Contracting
  - Doppelt-qualifizierte Mehrheit erreicht/ erreichbar?

13. Contracting-Kongress

- Haftungsrisiken für Verwalter

- WEG-Reform: aktueller Entwurf sieht zu Contracting keine Änderung vor
- BFW hat Änderung angeregt

13. Contracting-Kongress

Chance Wohnungsneubau

13. Contracting-Kongress

- Auch im Neubau gilt:
- **Die Immobilienwirtschaft ist nicht homogen!**
- Unterschiedliche Marktteilnehmer haben auch verschiedene Bedürfnisse
- Für bestandshaltende, **vermietende Unternehmen**:

  langer Betrachtungszeitraum, Betriebskostenersparnis bedeutsam,

  Entscheidung für Contracting lange möglich

13. Contracting-Kongress

- **Bauträger:**
- Verkauf von Eigentumswohnungen; Verkauf direkt nach Fertigstellung
- Wirtschaftlichkeit für Bauträger: bei Verkauf
- Kurzer Betrachtungszeitraum
- Betriebskostenersparnis nur ein Argument für die Erwerber
- **Vermarktung beginnt praktisch mit Erwerb des Grundstücks**
- Frühe Festlegung auf Inhalte der Werbung (Prospekte)

13. Contracting-Kongress

- Festlegungen in der **Teilungserklärung** spätestens mit Verkauf der ersten Wohnung
- Projektidee-Projektplanung-Konkretisierung-Vermarktung-Baubeginn – **Vorlauf mindestens 2-3 Jahre**
- Entscheidung für Contracting fällt sehr früh!- Lange vor Baubeginn!
- **Hauptproblem Zeit:**
- **Bauherr und Contractor kommen oft zu spät zusammen!**

13. Contracting-Kongress

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

13. Contracting-Kongress

- Argumente für Contracting im Neubau:
  - Ersparnis eigener Investitionen
  - Erleichterte Umsetzung der EnEV
  - TGA und Contracting abgestimmt, optimale technische Ergebnisse
  - Bauträger entscheidet allein – einfachere Umsetzung als in WEG

    Entscheidungsprozess wesentlich einfacher
- **Neubau – ist der strategischer Zeitpunkt für Contracting in WEGs !**
- Neubau mit klassischer Heizung wird mindestens 30-40 Jahre den Energieträger nicht wechseln!

13. Contracting-Kongress

- Vermarktung durch den Bauträger:
- Kundenkommunikation wichtig: **Transparenz!**
- Contracting nicht verheimlichen!
- Inhalte des Contracting für Endkunden verständlich erläutern
- Abrechnungen verständlich erklären – Kunden vorbereiten
- Vorteile Contracting darstellen: Keine Instandhaltungsrücklage zu zahlen, komplexe Anlagensteuerung, Verbrauchstransparenz, **Klimaschutz!**

13. Contracting-Kongress

- Contracting darf kein Vermarktungshemmnis sein

- **Der Neubau von heute ist der Bestand von morgen!!**

13. Contracting-Kongress

- **Lösungen:**
- Bauträger und Contractor arbeiten bereits in der Projektphase zusammen
- Contracting in der Teilungserklärung verankert
- Contracting offensiv bewerben (Prospekt)
- Contractor und Bauträger erarbeiten Marketingkonzept(Argumente für Contracting)

13. Contracting-Kongress

- Erfahrungsaustausch zwischen Bauträgern – Empfehlungsmarketing!
- Vereinheitlichung der Verträge
- Vertrauensbildung Bauträger und Contractoren
- **=Verbandsarbeit**

13. Contracting-Kongress

5. Impressionen von der Preisverleihung des Contractingpreises 2018

am 15.11.2018

im Rahmen der ImmoLounge des

BFW Landesverband Baden-Württemberg

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

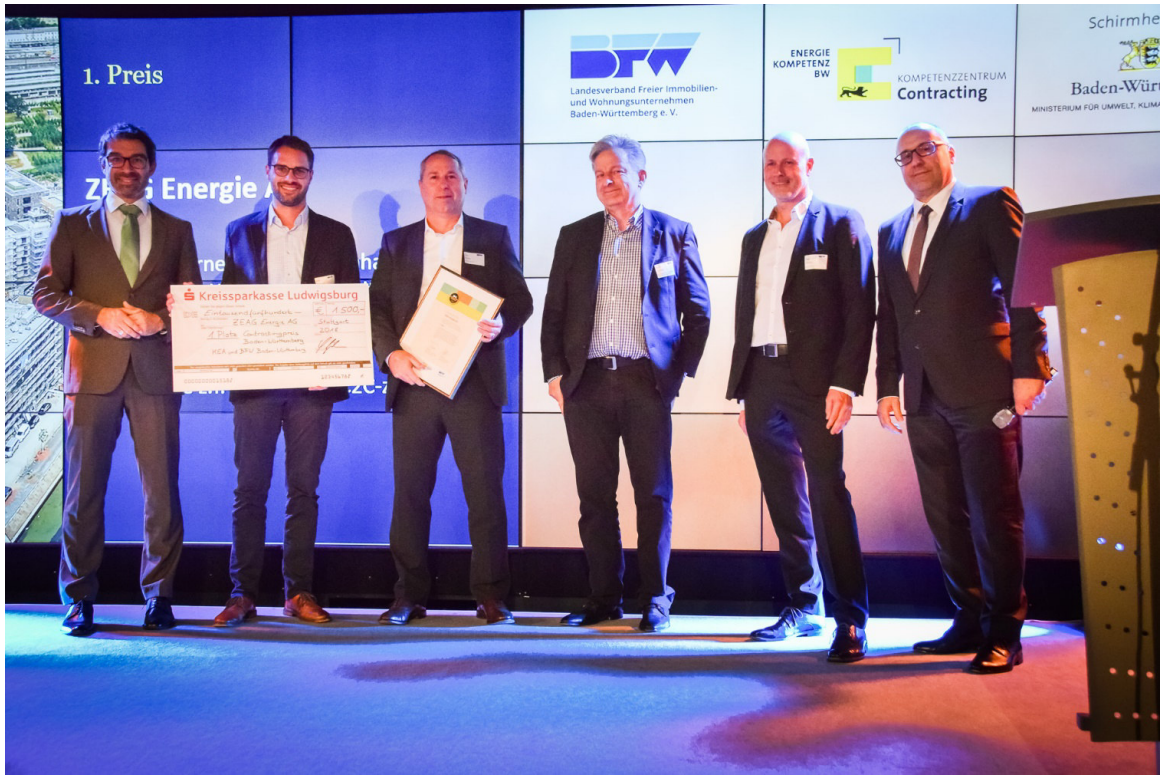
13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress



13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

13. Contracting-Kongress

- Wettbewerbsbedingungen:

www.contractingpreis-bw.de

- BFW Baden-Württemberg und KEA verleihen unter der Schirmherrschaft des Umweltministeriums Baden-Württemberg auch 2019 den

Contractingpreis Baden-Württemberg

13. Contracting-Kongress

ImmoLounge des BFW Baden-Württemberg mit Verleihung des Contractingpreises Baden-Württemberg 2019

am

30.10.2019

in der

SpardaWelt Stuttgart

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg
Hospitalstr. 35 70174 Stuttgart
E-mail: info@bfw-bw.de www.bfw-bw.de