

Juni 2008

Inhalt

Im Blickpunkt:

Verbraucherschutz in der Immobilienwirtschaft -
Ombudsstelle Immobilien eingerichtet S. 2

Immobilienmarkt und Immobilienpolitik

Baugenehmigungen: Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen
und Neubaubedarf vergrößert sich S. 3

Reform des Vergaberechts: Vorhaben zur Gesetzesänderung
schnell umsetzen S. 4

Erbschaftssteuer: Klagewelle bei Neuregelung der
Wertermittlungs-Vorschriften zu befürchten S. 5

Wettbewerbsrecht: Entwurf UWG 2009 anpassen S. 6

In Kürze

++ Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft ++
Forschungspreis vergeben ++ Europa-Norm für Dienstleistungen
der Immobilienmakler ++ Jahresempfang des IVD am
25.11.2008 in Berlin S. 7

Intern

Ihre Ansprechpartner beim Immobilienverband IVD S. 8

Im Blickpunkt

Vertrauen durch Verbraucherschutz

In Studien über das Image von Berufen rangieren Immobilienmakler eher nicht auf den vorderen Plätzen, ähnlich den Journalisten und Politikern. Dementsprechend gering ist das Vertrauen, dass die Bevölkerung dieser Berufsgruppe entgegenbringt. Doch nicht nur Makler leiden unter einem schlechten Image. Auch Immobilienverwalter und Sachverständige, die mit den Maklern die wichtigsten Dienstleister bei Kauf oder Verkauf sowie Unterhaltung beziehungsweise Verwaltung einer Immobilie in Deutschland darstellen, sind hiervon betroffen.

Dabei ist die Rolle, die Makler, Verwalter und Sachverständige auf dem deutschen Immobilienmarkt spielen, eine entscheidende - sowohl für institutionelle Großinvestoren als auch für private Immobilienkäufer. Für eine erfolgreiche Investition gilt es, mit qualifizierter Beratung eine optimale Investitionsentscheidung vorzubereiten. Denn kein Rechtsanwalt kann etwas über den richtigen Verkaufspreis einer Immobilie sagen, kein Steuerberater kann sich zu Fragen des Reparaturstaus an einer Gebrauchtimmobilie äußern. Darüber hinaus wird sich kein Notar mit der Immobilie selbst befassen, und die unabhängige Finanzierungsberatung der Verbraucherschutzvereinigung wird nicht beurteilen, ob die Immobilie tatsächlich die passende für den jeweiligen Käufer ist. Diese bedeutenden Aufgaben kommen Immobiliendienstleistern zu.

Um die dringend notwendige Vertrauensbildung zwischen Kunde und Immobiliendienstleister voranzutreiben beziehungsweise überhaupt zu ermöglichen, muss der Verbraucherschutz in diesem Segment ständig verbessert werden. Eine neutrale Beschwerdestelle ist eine wichtige Maßnahme, die zunehmend Einzug hält in die Immobilienbranche - und die helfen kann, die oftmals negative Einstellung von Immobiliensuchenden gegenüber Maklern abzubauen. Ein unabhängiger Ombudsman, der beiden Seiten nicht verpflichtet ist, kann frei von jedweden fremden Interessen eine gerechte Entscheidung treffen. Es ist seine Aufgabe, bei Unstimmigkeiten zwischen den Interessengruppen zu schlichten und Lösungswege aufzuzeigen. Diesen Weg wird der IVD künftig mit einer neu eingerichteten Ombudsstelle gehen.

Es gilt, das Vertrauen der Bevölkerung in die Dienstleistungen der Immobilienbranche zu gewinnen - und langfristig zu erhalten. Kommen Verbraucher zu Schaden, weil ihr Vertrauen missbraucht wird, wirft das die Immobilienwirtschaft in ihren Zielen jedes Mal ein weites Stück zurück. Um die Verbraucher vor derartigen Schäden zu schützen, führt der IVD für alle seine Mitglieder eine Vertrauensschadenversicherung ein. So wird sichergestellt, dass alle Vermögenswerte, die Immobilienmakler oder Verwalter von ihren Kunden treuhänderisch entgegennehmen, umfänglich geschützt sind. Vor dem Hintergrund von Korruptionsprozessen und Veruntreuungsskandalen ist diese Maßnahme ein entscheidender Schritt, um die Wahrnehmung der Immobiliendienstleister in der Bevölkerung und bei den Immobilienkunden positiv zu verändern.

So erreichen Sie den Ombudsman Immobilien im IVD

Schreiben Sie an:

Ombudsman Immobilien
im Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Ombudsstelle -
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Fax: 030 / 27 57 26 77 78
E-Mail: info@ombudsmann-immobilien.net
Internet: www.ombudsmann-immobilien.net

Baugenehmigungen



| Neubaunachfrage in Deutschland bis 2010 (jährlicher Durchschnitt) | 2006-2010 |
|---|-----------|
| Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern | 149.700 |
| Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 128.300 |
| Neubau Wohnungen insgesamt | 278.000 |

Quelle:
Wohnungsmarktprognose 2020 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - www.bbr.bund.de - Wohnungswesen - Wohnungsmarkt - Wohnungsmarktprognose

Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und Neubaubedarf vergrößert sich

182.000 Baugenehmigungen insgesamt und 157.000 Genehmigungen für Wohneinheiten sind im Jahr 2007 erteilt worden. Das ist weit entfernt vom Bedarf, den auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ermittelt. Die Wohnungsmarktprognose 2020 geht von einem Neubaubedarf in den Jahren 2006 bis 2010 von ca. 280.000 Einheiten im Jahr aus, verteilt auf ca. 150.000 Einheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 130.000 Einheiten bei Mietwohnungen.

Der Immobilienverband IVD schätzt die volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Einbruchs der Baugenehmigungen für Wohngebäude auf knapp 11 Milliarden Euro. Im zurückliegenden Jahr wurden für 78.700 Einfamilienhäuser (- 34,7 Prozent) und 16.000 Zweifamilienhäuser (- 36,8 Prozent) Baugenehmigungen erteilt. Im Vergleich zu 2006 wurden insgesamt 50.000 Ein- und Zweifamilienhäuser weniger genehmigt und gebaut. Daraus folgt ein Rückgang der Wertschöpfung von knapp 10 Milliarden Euro. Dazu kommt ein weiteres geschätztes Minus von über 900 Millionen Euro aus der verringerten Bautätigkeit bei Eigentumswohnungen.

Umgekehrt gerechnet entgehen dem Staat durch den Rückgang bei Neubauten erhebliche steuerliche Mittel. Laut Immobilienpreisspiegel des IVD kostet ein Einfamilienhaus im Mittel 200.000,- Euro. Den Anteil für Grund und Boden, Vertrieb und Erwerbskosten herausgerechnet, ergibt sich ein Wert von ca. 140.000,- Euro für reine Bauleistungen. Das entspricht bei einer Größe eines Hauses von 130 m² etwa 1.080,- Euro Bauleistung je m² Fläche. Der Umsatzsteueranteil für die Bauleistung von 140.000,- Euro beläuft sich auf 26.600,- Euro. Hochgerechnet auf 50.000 Einheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die weniger gebaut werden, folgt ein Umsatzsteuerbetrag von 1,33 Mrd. Euro, der nicht als Einnahme des Staates entsteht.

Mit Sorge beobachtet der IVD die sich weiter vergrößernde Lücke zwischen dem Neubaubedarf und dem tatsächlichen Neubau. Insbesondere in Metropolen und Metropolräumen sind mittelfristig die Verknappung von Wohnraum und damit zusammenhängend Mietsteigerungen zu erwarten, wenn die Bundesregierung nicht die für eine Trendumkehr notwendigen Maßnahmen ergreift.

Reform des Vergaberechts

Juristisch handwerklich gelungene Vorlage

Der IVD begrüßt ausdrücklich die Klarstellung im Gesetzentwurf zur Modernisierung des Vergaberechts, da damit eine juristisch handwerklich gelungene Vorlage zur Neuregelung zum Auftragsbegriff geschaffen wurde. Den Kommunen dürfte es de lege ferenda bürokratiearm möglich sein, ihre städtebauliche Entwicklung zu gestalten, ohne dass das Vergaberecht beispielsweise beim Vorliegen von echten Baukonzessionen leidet.

Zur Erlangung von Rechtssicherheit in der Zukunft begrüßt der IVD die Einführung von Ausschlussfristen für das Nachprüfungsverfahren in §§ 101a, 101b Gesetzentwurf in solchen Fällen, in denen Grundstücksverträge außerhalb eines förmlichen Vergabeverfahrens geschlossen wurden.

Der IVD fordert, dass auch für „Altverträge“, die vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden, Ausschlussfristen mit Präklusionswirkung gelten. Dem steht die Formulierung in § 131 Art. I Ziff. 26 Gesetzentwurf entgegen, wonach Nachprüfungsverfahren nach den hierfür bisher geltenden Vorschriften zu beenden sind.

§ 131 Art. I Ziff. 26 Gesetzentwurf könnte in einem Satz 2 wie folgt ergänzt werden:

„(8)Städtebauliche Verträge und Grundstückskaufverträge ohne unmittelbarem Beschaffungsbezug oder befristetem Recht, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geschlossen wurden, können nur binnen 6 Monaten seit Abschluss nachgeprüft werden. Nach Ablauf dieser Frist sind Nachprüfungsanträge unzulässig.“

Erbschaftssteuer

Drohende Prozesslawine

Der kürzlich vom Bundesministerium der Finanzen vorgelegte Entwurf zur Grundvermögenbewertungsverordnung (GrBewV) dürfte deutschen Gerichten mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Vielzahl von Prozessen bescheren, wenn er unverändert in Kraft tritt. Denn bei Immobilien, die vererbt oder verschenkt werden, würde die von der neuen Verordnung vorgesehene, weitgehend typisierte Bewertung in vielen Fällen zu einer deutlichen Überbewertung und damit zu einer überhöhten Erbschaft- oder Schenkungsteuerbelastung führen.

Dafür gibt es mehrere Ursachen. So erweist sich beispielsweise die Regelung zur Restnutzungsdauer in der Praxis als unrealistisch. Laut GrBewV-Entwurf ist sie mit mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Da jedoch gerade bei vererbten Immobilien erfahrungsgemäß oft ein überdurchschnittlich hoher Instandhaltungsrückstau besteht, dürfte die nach der Verordnung anzusetzende Restnutzungsdauer nur in wenigen Fällen mit der tatsächlichen übereinstimmen, sondern wird in der Regel deutlich kürzer sein. In den Bewertungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist ein solcher Instandhaltungsrückstau gesondert zu berücksichtigen. Der im GrBewV-Entwurf vorgesehene Wegfall von Bewertungsabschlägen würde hier dagegen zu einer strukturellen Überbewertung der betreffenden Immobilien führen.

Erhebliches Problempotenzial birgt zudem die Rolle der von den Gutachterausschüssen zur Verfügung zu stellenden Datengrundlagen. Dazu gehören beispielsweise Marktanpassungsfaktoren, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze. Fließen diese Werte nur im Rahmen der geplanten typisierten Bewertung ein, besteht keine hinreichende Möglichkeit für eine angemessen differenzierte Bewertung im Einzelfall. Insbesondere bei Mietwohnhäusern und Immobilien, die vom Standard eines klassischen Ein- oder Mehrfamilienhauses abweichen, besteht die Gefahr einer regelmäßigen Überbewertung wegen zu niedriger Liegenschaftszinssätze. Um dem jeweiligen Einzelfall bei der Bewertung möglichst gerecht werden zu können, wäre es sinnvoll, den Anlagenteil der Verordnung beispielsweise um die vom IVD regelmäßig veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zu ergänzen. Ein nicht zu unterschätzendes Problem stellt zudem die Situation der örtlichen Gutachterausschüsse dar, deren Daten künftig eine wesentlich entscheidendere Rolle im Bewertungsverfahren spielen sollen. Aufgrund ihrer personellen und finanziellen Ausstattung wären die Gutachterausschüsse in zahlreichen Kommunen heute gar nicht in der Lage, den Anforderungen der neuen Verordnung gerecht zu werden und Marktanpassungsfaktoren, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze regelmäßig im erforderlichen Umfang bereitzustellen.

Aus den genannten Gründen sollte der Entwurf für die GrBewV vor Inkrafttreten dringend noch einmal überarbeitet und verbessert werden. Die Bewertung von Immobilien für erbschafts- und schenkungssteuerliche Zwecke sollte - wenngleich sie auf einem typisierten Verfahren beruht - die individuellen Besonderheiten der zu bewertenden Immobilie im Einzelfall besser berücksichtigen. Zudem sollte dringend eine faire Lösung für die durch Gutachten entstehenden Kosten gefunden werden. Denn dem Steuerpflichtigen steht es frei, durch ein Gutachten einen niedrigeren Marktwert nachzuweisen als er sich aus dem vorgeschriebenen typisierten Bewertungsverfahren ergeben würde. Die Kosten hierfür liegen jedoch beim Steuerpflichtigen, obgleich der Anlass für die Beauftragung des Gutachters erst durch die vorgeschriebene typisierte Bewertung entsteht. Nur gerecht wäre es deshalb, wenn die Finanzverwaltung diese Kosten trägt. Zumindest aber sollten die Kosten für ein Gutachten vom Wert des zu versteuernden Nachlasses beziehungsweise der zu versteuernden Schenkung abgezogen werden, wenn der Steuerpflichtige im Einspruchsverfahren erfolgreich ist.

Wettbewerbsrecht

Umsetzung der Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken (UGP)

Die Immobilienwirtschaft ist in den letzten 25 Jahren besonders vom Missbrauch mit dem UWG betroffen. Trotzdem ist bei den jetzt bekannt gewordenen Änderungen zur Umsetzung der UGP-Richtlinie keine Änderung beim § 8 Abs. 4 UWG geplant. Bei zwei kurzen Gesprächen mit Frau Ministerin Zypries bzw. Herrn MR Schrock aus dem BMJ wurde nur auf eine spätere Novellierung des UWG verwiesen.

Sowohl die Einarbeitung der UGP-Richtlinie im erst 2004 novellierten UWG, als auch die Untätigkeit beim Missbrauch, birgt ein hohes Gefährdungs- und Risikopotential für die Wirtschaft.

Der BGH-Richter Prof. Dr. Köhler sprach auf der Mitgliederversammlung der Wettbewerbszentrale im Mai 2008 in Berlin selber von „einigen Jahren der Rechtsunsicherheit, statt Rechtssicherheit“ die auf die Wirtschaft zukommen.

Vieles, was heute noch als sog. „Bagatelldelikte“ nicht abmahnbar ist, wird nach Umsetzung der UGP-Richtlinie abmahnbar. Dies und neue unbestimmte Rechtsbegriffe werden zu zahlreichen neuen Abmahnungen führen. Die nachfolgenden Zahlen für die letzte UWG-Novelle können das Problem belegen.

| Jahr | Abmahnungen von Mitbewerbern | Abmahnungen von Vereinen | Summe |
|------|------------------------------|--------------------------|-------|
| 1991 | 40 | 60 | 100 |
| 1992 | 94 | 94 | 188 |
| 1993 | 36 | 204 | 240 |
| 1994 | 73 | 291 | 364 |
| 1995 | 65 | 114 | 179 |
| 1996 | 50 | 147 | 197 |
| 1997 | 270 | 152 | 422 |
| 1998 | 410 | 179 | 589 |
| 1999 | 527 | 214 | 741 |
| 2000 | 652 | 395 | 1047 |
| 2001 | 195 | 154 | 349 |
| 2002 | 484 | 202 | 686 |
| 2003 | 1400 | 148 | 1548 |
| 2004 | 1349 | 272 | 1621 |
| 2005 | 1015 | 90 | 1105 |
| 2006 | 1343 | 236 | 1579 |
| 2007 | 1671 | 82 | 1753 |
| 2008 | 784 | 27 | 811 |

Summe 10458 3061 13519

| Erstoß geg | 2001 | Anteil | 2002 | Anteil | 2003 | Anteil | 2004 | Anteil | 2005 | Anteil | 2006 | Anteil | 2007 | Anteil | 2008 | Anteil |
|-------------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|
| WoVermG | 42 | 12,0% | 50 | 7,3% | 43 | 2,8% | 38 | 2,3% | 55 | 5,0% | 47 | 3,0% | 37 | 2,1% | 11 | 1,4% |
| Irreführung | 56 | 16,0% | 45 | 6,6% | 31 | 2,0% | 22 | 1,4% | 26 | 2,4% | 73 | 4,6% | 40 | 2,3% | 8 | 1,0% |
| MarkenR. | 65 | 18,6% | 110 | 16,0% | 658 | 42,5% | 702 | 43,3% | 137 | 12,4% | 114 | 7,2% | 123 | 7,0% | 39 | 4,8% |
| Spam | 14 | 4,0% | 21 | 3,1% | 33 | 2,1% | 35 | 2,2% | 8 | 0,7% | 11 | 0,7% | 3 | 0,2% | 7 | 0,9% |
| PAnG | 74 | 21,2% | 35 | 5,1% | 52 | 3,4% | 121 | 7,5% | 159 | 14,4% | 159 | 10,1% | 76 | 4,3% | 14 | 1,7% |
| RBerG | 16 | 4,6% | 47 | 6,9% | 31 | 2,0% | 13 | 0,8% | 24 | 2,2% | 11 | 0,7% | 3 | 0,2% | 1 | 0,1% |
| TMG/Mail- | 70 | 20,1% | 268 | 39,1% | 173 | 11,2% | 307 | 18,9% | 337 | 30,5% | 581 | 36,8% | 909 | 51,9% | 550 | 67,8% |
| AGB/BGB | 1 | 0,3% | 9 | 1,3% | 54 | 3,5% | 255 | 15,7% | 196 | 17,7% | 478 | 30,3% | 365 | 20,8% | 149 | 18,4% |
| Wfl./Nfl. | 0 | 0,0% | 2 | 0,3% | 1 | 0,1% | 55 | 3,4% | 130 | 11,8% | 30 | 1,9% | 6 | 0,3% | 27 | 3,3% |
| Sonstiges | 11 | 3,2% | 99 | 14,4% | 472 | 30,5% | 73 | 4,5% | 33 | 3,0% | 75 | 4,7% | 191 | 10,9% | 5 | 0,6% |

In Kürze

Termine

06. bis 08.10.2008:
IVD auf der EXPO REAL, München -
Halle B3 - Stand 315

25.11. 2008:
Politischer Jahresempfang des IVD,
Berlin, Beginn: 19.00 Uhr

Ende Januar 2009:
Konferenz des IVD in Brüssel
zur Wettbewerbsfähigkeit deutscher
Immobilienunternehmen in Europa

14. und 15.05.2009:
Deutscher Immobilientag des IVD
in Hamburg

Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Gutachten wird aktualisiert: Das Gutachten des Ifo-Instituts aus dem Jahr 2005 soll erneuert werden. Darin sind sich der frühere Auftraggeber gif und einige der Co-Auftraggeber einig. Der IVD und der Forschungsverband für Hypotheken- und Baurecht werden die Entstehung des Gutachtens finanziell unterstützen. In dem Gutachten des Jahres 2005 ist ermittelt worden, dass die Immobilienwirtschaft ca. 13 % am BIP Anteil hat und damit die größte Branche in Deutschland ist. Jeder 10. bis 12. Arbeitsplatz hängt direkt oder indirekt von der Immobilienbranche ab.

Forschungspreis vergeben

DIA zeichnet wissenschaftliche Arbeiten aus: Die Deutsche Immobilien Akademie (DIA) an der Universität Freiburg hat ihre Forschungspreise vergeben. Mit einem der Forschungspreise ist die Diplom-Arbeit: „Wertermittlung eines Wohnungsbestandes in Heidelberg“ ausgezeichnet worden. Die Auszeichnung wurde auf dem Deutschen Immobilientag des IVD in Nürnberg vergeben.

Europa-Norm für Dienstleistung der Immobilienmakler

Letzte Gesprächsrunde: Mitte September dieses Jahres findet die abschließende Gesprächsrunde des Europäischen Normungsinstituts CEN über die Europannorm 15733 für die Dienstleistung von Immobilienmaklern statt. In der Norm wird ein Maßstab für das Auftragsverhältnis zwischen Kunden und Immobilienmakler, die Informationspflichten, Versicherungsfragen und die Qualifikation der Immobilienmakler geregelt. Der IVD arbeitet in Deutschland in der Arbeitsgruppe des DIN-Instituts mit und unterstützt die Entstehung der EU-Norm maßgeblich.

Wohnen wird teurer

Die Mieten in Deutschland lagen Mitte 2007 knapp ein Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Bei Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen im Neubau wurde der Preisrückgang gestoppt: Die Kaufpreise blieben stabil. Nur Eigentumswohnungen im Bestand sind um knapp ein halbes Prozent preiswerter geworden. Das belegt der neue IVD-Wohn-Preisspiegel 2007/2008, der bundesweit die Miet- und Kaufpreise in 370 Städten in Deutschland untersucht hat. Er wird jährlich vom IVD herausgegeben. Die Mieten steigen, die Kaufpreise beginnen sich zu stabilisieren. Nachdem sich diese Entwicklung bereits zuvor in Teilmärkten angekündigt hatte, wird der Trend nun von der aktuellen Preisdatensammlung bestätigt: Wohnen wird teurer. Der aktuelle IVD-Wohn-Preisspiegel 2007/2008 wertet über 20.000 Einzeldaten aus dem zweiten und dritten Quartal des Jahres 2007 aus.

Ihre Ansprechpartner



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Bundesgeschäftsstelle, Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel.: 030 - 275 72 6-0, Fax: 030 - 275 72 6-49
E-Mail: info@ivd.net, Internet: www.ivd.net

Bundesgeschäftsführer:

Rechtsanwalt Sven R. Johns, Hans-Eberhard Langemaack

Präsident:

Jens-Ulrich Kießling, Hamburg

Pressesprecher und Vizepräsident:

Jürgen-Michael Schick, Berlin

Marktforschung und Erhebung der Immobiliendaten:

Peter-Georg Wagner, Berlin

Der IVD ist Mitglied in den beiden europäischen Verbänden:

CEI - Confédération Européenne de L'Immobilier, Saintlottesquare, 11 - 12,
B - 1000 Brussels, Belgium, E-Mail: president@web-cei.com

CEPI - Conseil européen des Professions immobilières, avenue de Tervueren 36,
bte 2, B -1040 Brussels, Belgium, cepi@cepi.eu

