

Antrittsbesuch 25. Juli 2012 - 14 Uhr

Gespräch mit Frau Dr. Ute Redder & Herrn Dr. Adolf Völker

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Abteilung SW Wohnen

Seitens des Immobilienverband IVD - Sun Jensch

Die Themen

1. Energie- und Klimapolitik
 - EnEV 2012 - moderate Anpassung
 - Energieausweise: IVD Stellungnahme zu Energiekennwerten
 - WEG-Finanzierung
2. Mietwohnungsneubau – bezahlbarer Wohnraum
3. Berufspolitischer Kanon des IVD

1. Energie- und Klimapolitik

- EnEV 2012 - moderate Anpassung

Die EnEV 2012 liegt derzeit mit seiner Stellungnahme im Bundesumweltministerium. Dort wird über eine deutliche Verschärfung für den Bestand aber auch den Neubau nachgedacht. Die Energiewende ist eines der ehrgeizigsten Ziele der Bundesregierung. Diese ambitionierten Klimaschutzziele können nur im Einklang mit der Wirtschaft zum Erfolg führen. Um eine breitenwirksame energetische Sanierungsquote zu erreichen, benötigt die Immobilienwirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen mit praxistauglichen Fördermitteln. Daher führen Überlegungen wie die Einführung von Zwangsmaßnahmen oder die Anhebung der Modernisierungsanforderungen mit der EnEV 2012 um weitere 30 % für den Bestand und den Neubau zu einem Kollaps der Energiewende. Der Bestand kommt schon heute nicht an die 2 % Modernisierungsrate p.a., aber auch der dringend benötigte Wohnungsneubau würde starke Einbrüche zu verzeichnen haben. Im Übrigen verweisen wir natürlich immer auf die Positionen der BSI, wo auch immer das Gebot der Wirtschaftlichkeit im Vordergrund steht.

- Energieausweise: IVD Stellungnahme zu Energiekennwerten

Der IVD wurde gebeten, über Machbarkeitsszenarien für die Abbildung des Energieausweises nachzudenken. Die neue EnEV fordert hier eine Darstellung des Energieausweises in jeder Wohnungsanzeige.

Der IVD steht hier jederzeit mit Rat zur Seite. Jedoch möchten wir hier ergänzend noch einmal darauf hinweisen, dass der Energieausweis nach wie vor eine sehr niedrige Relevanz bei der Nachfrage nach Wohnraum, selbst beim Kauf von Wohnimmobilien, aufweist, egal ob die Verwalter aus ihrer Praxis berichten oder die Makler, die in erster Instanz mit dem Thema involviert werden. Der Energieausweis ist lediglich ein politisches Instrument, aber kein marktrelevanter Ausweis, der auch Anreize schafft. Dies ergab auch erneut eine IVD-Mitgliederumfrage. Vielmehr spielen ausschließlich beim Kauf einer Wohnimmobilie die Vorort-Begutachtung des baulichen Zustandes, der Ausstattung (Fliesen, Küche etc.) und die technische Ausstattung eine Rolle.

- WEG-Finanzierung

Neben den BSI-Forderungen zur Wohneigentumsförderung möchte der IVD noch das Thema Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und die Hürden der energetischen Modernisierung ansprechen.

In Deutschland rechnet man mit rund 5 Millionen Wohnungen, die sich in einer WEG befinden. Der Abstimmungsprozess und die wirtschaftlichen Voraussetzungen der Einzeleigentümer für eine Instandhaltung der Wohnimmobilien oder gar einer energetischen Modernisierung erfordern deutlich längere Zeiträume, als in einem vergleichbaren Mietobjekt.

Die KfW-Förderprogramme „KfW-Wohneigentumsprogramm“ für den Kauf einer Immobilie oder das Programm „Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen“ werden zwar grundsätzlich seitens des IVD begrüßt, greifen jedoch nur selten beim WEG-Verwalter. Die Gründe hierfür liegen in der langen Bearbeitungszeit, den un stetigen Förderprogrammlaufzeiten, aber auch in dem Handling von Verwalter, Bank und Grundbuch. Beispielhaft haben die Länder Schleswig-Holstein, Hamburg und Baden-Württemberg eigene WEG-Finanzierungsprogramme mittels Bürgschaften umgesetzt (siehe Anlage). Am Rande sei erwähnt, dass der IVD auf eine Meinungsbildung von 1.500 Verwaltungsunternehmen in der Mitgliedschaft zurückgreift.

2. Mietwohnungsneubau – bezahlbarer Wohnraum

Der Wohnungsneubau hat erst seit kurzem wieder Steigerungszahlen, jedoch reichen diese bei weitem nicht aus (siehe Ausführungen BSI). Hinzu kommt, dass durch die gesetzlichen Anforderungen an den Bau die Herstellungskosten steigen und das Wohnen nie wieder günstiger wird. Die Neubaukosten liegen heute je nach Lage des Wohnbauvorhabens bei 9 bis 11 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Angesichts der Wohnraumverknappung in einigen Ballungsregionen und wirtschaftlich starken Mittelstädten ist die Förderung gerade für schwächer gestellte Familien heute und künftig wieder wichtig geworden. Bezahlbarer Wohnraum muss auch nach dem Auslaufen der Kompensationsleistungen in die Länder nach 2013 gewährleistet sein. Die bis dato festgeschriebenen 518 Millionen Euro als Sockelleistung für die soziale Wohnraumförderung muss auch über das Jahr 2014 hinaus verstetigt werden und mittels einer Anschlussförderung nach dem föderalen Prinzip mit einer Zweckbindung in die Länder fließen. Denkbar wäre auch, dass eine Art „Pakt für das Wohnen“ mit den Ländern diskutiert wird und intelligente Konzepte für bezahlbaren Wohnraum gesondert gefördert werden.

Die Instrumente, die der Stadtstaat Hamburg für eine sozial ausgewogene Wohnungsbaupolitik verfolgt, liegen mit dem Bündnispapier bei und werden gern persönlich erläutert.

3. Berufspolitischer Kanon des IVD

Ein Schritt mehr Verantwortung

Die wichtigsten Aufgaben aus dem Berufspolitischen Kanon des IVD für die nationalen gesetzlichen Neuerungen

Entstehung & gemeinsames Verständnis

Die IVD Mitglieder stehen für eine stetige Qualitätsverbesserung der Dienstleistung der Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständigen ein. Klares Signal gab auch die Mitgliederumfrage im Winter 2011/2012. Danach schließen sich 80 % der Mitglieder den Ausarbeitungen der IVD Gremien aus Bund und Regionen zum Berufspolitischen Kanon an. Damit besteht ein klares Verständnis über die berufsrechtliche Verschärfung. Ein einstimmiges Votum zum Berufspolitischen Kanon gab es in der Mitgliederversammlung am 4. Mai 2012 in Stuttgart.

Neben dem Berufspolitischen Kanon geht der IVD weitere Wege zu mehr Qualität & Verbraucherschutz, die intern aber auch auf Länderebene verfolgt werden.

IVD Mitglieder Standesregeln

Der IVD arbeitet bereits seit Jahren mit den IVD Standesregeln, um zum einen das Berufsbild breitenwirksam und nachhaltiger zu verbessern, zum anderen um einen hohen Verbraucherschutz zu gewährleisten. Die IVD Mitglieder verpflichten sich eine Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung vor zu halten sowie die strafrechtlich relevante Vertrauensschadensversicherung, die durch den IVD Berufsverband garantiert wird.

Durch den vom IVD geforderten Sach- und Fachkundenachweis ist die Zahl der Beschwerden durch Dritte in Bezug auf mangelnde oder fehlerhafte Maklerleistung nachhaltig zurückgegangen. In Gesprächen mit Personen, die eine IVD Mitgliedschaft anstreben, ist jedoch häufig zu erfahren, dass insbesondere Grundkenntnisse beispielsweise in der Grundbuchordnung, Wohnungseigentumsrecht, Wohn- und Gewerbemietrecht lückenhaft sind bzw. ganz fehlen.

Die wichtigsten gesetzlichen Neuerungen & Forderungen

1. Gesetzliche Verankerung zum Sach- und Fachkundenachweis vor der Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO für den Immobilienverwalter und den Immobilienmakler.

Die Grundlagen für einen Sach- und Fachkundenachweis weisen auf vier Stufen hin, sogenannte Qualifikationsmodelle als Grundvoraussetzung zur Gewerbeanmeldung nach § 34 c GewO:

- Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder vergleichbare kaufmännische oder betriebswirtschaftliche abgeschlossene Ausbildung
- IHK zertifizierte Weiterbildung zum „Immobilienmakler“ (ca. 120 Unterrichtsstunden)
- Immobilienfachwirt (IHK) oder vergleichbare Abschlüsse (ca. 470 Unterrichtsstunden)
- Studium mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft

1. Leitbild des Vollerwerbbetriebes und der Kaufmannseigenschaft für Verwalter und Makler gesetzlich verankern.
2. Einführung einer gesetzlichen Versicherungspflicht der Vermögens- und Vertrauensschadenversicherung für den Immobilienverwalter.
3. Gesetzliche Versicherungspflicht für den Immobilienmakler bei Vermögensschäden (Neuregelung der MaBV).
4. Immobilienvermittlung per Vertrag – Rechtssicherheit durch gesetzliche Festschreibung der Textform des Maklervertrages (die freie Vereinbarkeit des Vertrages z.B. der Provision bleibt unberührt).
5. Neuregelung der Auftraggeber-Provision nach dem Bestellerprinzip unter Wahrung der Mittlerfunktion zwischen beiden Parteien.
6. Der Gesetzgeber soll die Dienstleistung und treuhänderische Vermögensbetreuung anerkennen und eine automatische Anpassung der Verwaltervergütung an die allgemeinen Preissteigerungen erleichtern.

Begleitende Maßnahmen – IVD Qualitätsregeln

Qualität, Transparenz und Kompetenz steht an erster Stelle für den IVD und seine Mitglieder. Der IVD hat und wird die berufspolitischen Verbandsregularien (die Standesregeln) beständig weiter entwickeln. Zum einen fordert der IVD gesetzliche Regularien für die Immobilienberufe, zum anderen gibt es ernsthafte interne IVD Qualitätsoffensiven und Abstimmungsprozesse mit den Ländergremien der IHK (Industrie- und Handelskammern) und Gespräche mit den Fraktionen in den Landtagen.

IVD Berufsverband - interne Maßnahmen

- Verbraucherinteressen stärken – Konflikte vermeiden, Transparenz steigern. Einrichtung eines Ombudsmann für die gesamte Immobilienbranche: Schlichten statt richten. Unterwerfung der Mitglieder
- Verbraucheraufklärung und Beschwerdemöglichkeiten (nah am Bürger in den Regionalverbänden)
- Weiterentwicklung der bestehenden Standes- und Wettbewerbsregeln als sogenannte Verbandsregularien für die Mitgliedsunternehmen. Diese Regularien werden ergänzt um die Wohlverhaltensregeln, die einen Ordnungsrahmen für richtiges, geduldetes und zuwider laufendes Verhalten darstellen und damit eine Ergänzung der berufspolitischen Leitlinien zur Berufsanerkennung geben.
- Versicherungspflicht besteht bereits für die Mitglieder bei Verbandseintritt (Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung)
- Zertifizierung für Makler nach der DIN 15733 für die IVD Mitglieder, für Verwalter gilt die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems
- Zertifizierung der Sachverständigen nach ISO 17024 oder eine öffentliche Bestellung durch die IHK



- Lebenslanges Lernen, der IVD will die Anpassungsfortbildung erweitern und in die Satzung aufnehmen
- Empfehlung zur Teilnahme der Betriebskennzahlenanalyse für mehr Transparenz und Unternehmensstrategie

Maßnahmen in den Ländern

- Ausarbeitung des Sach- und Fachkundenachweises mit den IHK (Industrie- und Handelskammern) und Instituten für Makler, Verwalter und Sachverständige
- Prüfung der aktuellen Tauglichkeit über den Berufszugang/-zulassung für die Sachverständigen
- Widerruf der Gewerbeerlaubnis – Erstellung eines Beispielkataloges
- Einführung einer Registrierung von Immobilienmaklern bei der Kammer unter Einbindung des IVD
- Erweiterung der Berufsausbildungsordnung für Immobilienkaufleute (Rahmenstoffplan, Fachrichtungen erweitern)
- Einführung eines Berufsausweises auf zunächst nationaler Ebene für die IVD Mitglieder (Professional Card)
- IVD Expertenstellungnahme für Existenzgründer und deren Businessplan als Partner der IHK
- Öffentliche Bestellung des Sachverständigen durch die IHK oder Zertifizierung nach ISO 17024 (s.o.)
- § 7 UWG - Bundesgesetz – Forderung nach einem Anwendungsschreiben - Abgrenzung für Immobilienmakler bei Anzeigen von Privatleuten z.B. bei Grundstücksverkäufen
- Geldwäschegesetz – praxistaugliche Umsetzung nach gesetzlichen Anforderungen mit Behörden erarbeiten

Europa als Vorbild

In fast allen europäischen Nachbarländern sind die Zulassungsvoraussetzungen für den Maklerberuf sehr streng und hoch angesetzt. Durch die fehlende gesetzliche Regelung in Deutschland haben die deutschen Immobiliendienstleister einen eindeutigen Wettbewerbsnachteil. Den Verbrauchern hingegen fehlt die erforderliche Transparenz und Überprüfbarkeit. Es ist daher bereits seit vielen Jahren das vordringliche Anliegen des IVD gewesen, einen Sach- und Fachkundenachweis zur Erteilung der Gewerbeerlaubnis in § 34 c GewO zu etablieren.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass sich der IVD gemeinsam mit den europäischen Verbänden CEPI und CEI für berufsrechtliche Regelungen einsetzt. Dabei streben sie insbesondere eine einheitliche Handhabung bei der Reglementierung der Berufe an. Beispielhaft sei hier die europaweite Einführung der Professional Card genannt.

IVD Immobilienverband Deutschland
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 – 27 57 26-0 • www.ivd.net