



**Termin mit RA Dr. Jan-Marco Luczak, CDU/CSU Fraktion im Deutschen Bundestag  
am 23. August 2012 um 15 Uhr im MdB Büro  
Treffpunkt: Unter den Linden 71, Berlin-Mitte**

#### **Teilnehmer seitens des IVD:**

Jens-Ulrich Kießling - Präsident des IVD  
RA Hans-Joachim Beck - Leiter Steuern IVD  
Sun Jensch - IVD Bundesgeschäftsführerin

#### **Gesprächsthemen, die der IVD sieht:**

1. Mietrechtsnovelle (MietRÄndG)– aktueller Stand und parlamentarischer Verlauf
2. Forderung von Mietobergrenzen - Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft aus Sicht des IVD
3. Berufspolitischer Kanon des IVD - mehr Verantwortung, mehr Qualität
4. Vorstellung der neuen Bundesgeschäftsführerin
5. Der IVD als Berufsverband

#### **1. Mietrechtsnovelle (MietRÄndG) - aktueller Stand und parlamentarischer Verlauf**

Nach der Sommerpause beginnt die Debatte um den Gesetzentwurf zur Mietrechtsnovelle. Die BSI hat hier eine Stellungnahme erarbeitet.

Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollen Anreize zur energetischen Modernisierung und Abhilfe gegen das sogenannte Mietnomadentum geschaffen werden.

Im Zuge des ursächlichen Zieles der Mietrechtsnovelle begrüßt die BSI und die von ihr vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dass die Bundesregierung mit dem Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermieteten Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG) den Versuch unternimmt, vor allem die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich zu verbessern. Bei der weiteren Beratung über eine Reform des Mietrechts sollte bezüglich derjenigen Änderungen, die im Hinblick auf eine energetische Modernisierung dem Parlament zugeleitet worden sind, nicht verkannt werden, dass die Erreichung der gesetzgeberischen Ziele ohne die Wohnungswirtschaft und ohne den Privatvermieter nicht gelingen wird. Bürokratische Hürden und streitanfällige Regelungen müssen vermieden werden.

Unter der zuvor genannten Prämisse gehen die vorgesehenen Änderungen in die richtige Richtung. Im Detail sind einzelne Regelungen noch unstimmg, wichtige Materien wurden nicht geregelt. Um jedoch das mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Ziel und gleichzeitig eine ausgewogene Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter zu erreichen, besteht an einigen Stellen Ergänzungs- und Änderungsbedarf.

Hauptkritikpunkt der BSI ist die vorgesehene Regelung des § 556c BGB-E zum sogenannten Contracting. Im Unterschied zur jetzigen Rechtslage werden neue bürokratische Hürden geschaffen. Denn die Neuregelung erweitert nicht die bestehenden Möglichkeiten, sondern beendet die bereits auf breiter Front laufenden und abgeschlossenen Umstellungsmaßnahmen zur Hebung von Energieeffizienzreserven. Diese Neuregelung ist für den Klimaschutz kontraproduktiv und muss daher beschränkt werden auf bisher nicht bestehende Möglichkeiten des Contracting.



Am 15. Oktober 2012 veranstaltet der Stadtentwicklungsausschuss eine Expertenanhörung zur Mietrechtsnovelle. Seitens des IVD möchten wir Herrn Hans-Joachim Beck als Experten und Stimme des Mittelstandes und der Interessenvertretung der WEG-Verwalter empfehlen.

Die 5,4 Millionen Wohnungen aus den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind im Rahmen der Energiewende und ebenso der Mietrechtsnovelle nur minderwertig berücksichtigt worden. Das rechtliche Konstrukt aber auch die heterogen zusammengesetzte Gemeinschaft der WEG ist nicht in den Zielen der Energiewende wieder zu finden. Die Rahmenbedingungen der WEG sind anpassungsbedürftig in der rechtlichen Sicherung, der Beleihungsfähigkeit sowie der konstanten Fördermittelprogramme.

## **2. Forderung von Mietobergrenzen - Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft**

Die gesetzliche Regulierung zur Begrenzung der Neuvertragsmieten und Preissteigerungen über Kappungsgrenzen zu regulieren, hätte nach Sicht des Immobilienverbandes IVD fatale Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft.

### **Wohnungsneubau kommt zum Erliegen**

Deutschland benötigt nach Angaben von verschiedenen Instituten (Pestel Institut) und den Wohnungswirtschaftsverbänden mehr als 100 000 Wohnungen in den zehn größten Städten. Mit der Einführung von Mietobergrenzen würde nicht nur eine Regulierung des Marktes erfolgen, es würde auch der Wohnungsneubau zum Erliegen kommen. Der IVD prognostiziert hier sogar einen Rückgang von 45 Prozent im Geschosswohnungsbau. Die Kostenmiete beim Neubau liegt schon heute im verdichteten Raum bei 9-12 Euro/m<sup>2</sup> Kaltmiete. Maßgeblich sind dafür die gestiegenen Baukosten (Anforderungen aus der EnEV 2009) verantwortlich. Nach derzeitigem Stand plant die Bundesregierung auch mit der EnEV 2012 eine Verschärfung von ca. 15 Prozent für den Neubau. Auch das wird die Neubaukosten erhöhen.

Der Mietenspiegel deckelt in weiten Teilen einer Kommune nicht die Neubaukosten und somit würde eine Mietobergrenze orientiert an der Vergleichsmiete eine Wirtschaftlichkeit des Wohnungsneubaus nicht mehr darstellen. Diese Regulierung würde sogar einem Bauverbot gleich kommen.

Schlussendlich erliegt dann der Neubau gerade im mittleren Preissegment (kein Premiumwohnungsbau in guten Lagen).

### **Soziale Durchmischung gefährdet**

Zudem sieht der IVD die Gefahr, dass durch die Mietendeckelung künstlich eine soziale Struktur in den Quartieren geschaffen wird und die gesunde Durchmischung unterbleibt.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Die Regulierung von Neuvertragsmieten oder Mietobergrenzen hat gerade im sozial geförderten Wohnungsbau die Auswirkungen, dass die Kommunen finanziell gefordert sind und die Finanzierung

über die Haushalte zu hohe Belastungen darstellen. Hinzu kommt noch, dass ab 2014 die Kompensationsleistungen aus dem Bund in die Länder bislang nicht geklärt sind. In verschiedenen Großstädten ist der sozial geförderte Wohnungsbau ein wieder nachgefragtes Instrument, um bezahlbaren Wohnungsbau anzubieten.

### **Energiewende**

Die ambitionierten Wohnungsbauziele brauchen eine durchsetzungsstarke und verlässliche politische Führung, um die benötigten Wohnformen, die Modernisierungsrate und nicht zuletzt auch den bezahlbaren Wohnraum zu garantieren. Die Wohnungswirtschaft hat bereits Milliarden in die Wohnungsbestände investiert und ist auch weiterhin dazu bereit. Voraussetzung ist dabei immer das Wirtschaftlichkeits-gebot, dass eine Modernisierungsmaßnahme finanzierbar ist. Den Markt mit Mietobergrenzen zu regulieren, blockiert die Energiewende.

### **3. Berufspolitischer Kanon des IVD - mehr Verantwortung, mehr Qualität**

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. Neben dem Berufspolitischen Kanon geht der IVD weitere Wege zum mehr Qualität & Verbraucherschutz, die intern aber auch auf Länderebene verfolgt werden. Hierzu fordert der IVD verschiedene gesetzliche Neuerungen (siehe auch Anlage).

#### **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 Gewerbebeanmeldung 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

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

#### **4. Vorstellung der neuen Bundesgeschäftsführerin**

Seit dem 1. Juli führt Sun Jensch als neue Bundesgeschäftsführerin den Immobilienverband IVD. Sie ist seit vielen Jahren in der Immobilienwirtschaft aktiv. Nach dem betriebswirtschaftlichen Studium hat sie zunächst für verschiedene Projektentwickler gearbeitet, bevor sie für einen immobilienwirtschaftlichen Spitzenverband auf Bundes- und regionaler Ebene tätig war. Zuletzt war Jensch Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Nord in Hamburg. Jensch sieht den Schwerpunkt ihrer künftigen Tätigkeit in der politischen Arbeit und insbesondere in der Umsetzung des Berufspolitischen Kanons des IVD.

#### **5. Der IVD als Berufsverband**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft.

Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die im IVD vertretenen 1500 Verwalter sind ein wichtiger Partner der Energiewende.

Der Qualitätsanspruch des Bundesverbandes setzt bei Aufnahme im IVD eine umfassende Sach- und Fachkundeprüfung voraus und verlangt einen Nachweis zur

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet:

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