

## **IVD-Gespräch mit Parlamentarischer Staatssekretärin Katherina Reiche im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 16. Oktober 2012**

### **Teilnehmer:**

Jens-Ulrich Kießling – Präsident Immobilienverband IVD

Sun Jensch – Bundesgeschäftsführerin Immobilienverband VD

### **Themen**

- 1. Energiewende: Ziele und Erreichtes in der Immobilienwirtschaft**
- 2. Einigung und Anforderungen zur geplanten EnEV 2012**
- 3. Berufspolitischer Kanon des IVD**

### **1. Energiewende: Ziele und Erreichtes in der Immobilienwirtschaft**

Die langfristigen Energieeinspar- und Klimaschutzziele sind ehrgeizig und der Sanierungsfahrplan der Bundesregierung soll Antworten auf die offenen Fragen geben, wie die Entwicklung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes bis zum Jahr 2050 erfolgen soll. Fragen wie; wird es ordnungspolitischer Mittel bedürfen, welche Summen an Fördermitteln müssen künftig eingesetzt werden, damit die Sanierungsquote auf zwei Prozent p.a. ansteigt. Welche Etappen verfolgt der Sanierungsplan an konkreten Maßnahmen?

Zahlreiche Studien belegen, dass eine Sanierungsquote von zwei Prozent p.a. den gewünschten Effekt an Einsparung erzielt, um im Jahr 2050 einen fast klimaneutralen Gebäudebestand aufzuweisen. Die Immobilienwirtschaft hat aktuell eine unnatürlich niedrige Sanierungsquote. Die Gründe dafür können zum einen in der latenten Instandhaltung der Immobilien liegen, zum anderen aber auch in den politischen Veränderungen.

#### **Für die Immobilienunternehmen stehen drei Fragen im Raum:**

1. Was geschieht mit den bereits sanierten Objekten, welche Standards werden zu welchem Zeitpunkt gesetzt (Anforderungsstufen an die Endstandards)?
2. Kommen Nachrüstungen auf die Immobilien zu, die zwar enorme Investitionskosten bedeuten, aber keine nennenswerten Energieeinsparpotenziale mehr aufweisen?
3. Schließt der Staat die Lücke zwischen Wirtschaftlichkeit und gesetzlichen Anforderungen? Bleiben die Fördermittelprogramme planungssicher?

### **Massentaugliche Einsparpotenziale**

Zum einen sind die rechnerischen Vorteile einer Sonderabschreibung immer wieder erprobt und vom Markt angenommen. Zum anderen sind es die Verbraucher selbst, die einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Energiekosten leisten können. Am Rande sei erwähnt, dass in den letzten zehn Jahren die Mieten um zehn und die Mietnebenkosten um 15 Prozent gestiegen sind. Die privaten Haushalte, die Selbstnutzer und Mieter können über ihr eigenes Verbrauchsverhalten die Kosteneffekte steuern. Eine Kampagne an den Verbraucher gerichtet, schafft mehr CO<sub>2</sub>-Einsparung, als jemals die Dämmung von Gebäuden erzielen kann.

Wie erreicht man dieses Nutzersensibilität? Ein Potenzial liegt in einer Form des Smart Meterings, in zeitnahen Informationen zum Verbrauch gegenüber dem Nutzer.

## **2. Einigung und Anforderungen zur geplanten EnEV 2012**

Dem Referentenentwurf für die neue Gesetzesvorlage, wie auch den verbalen Ankündigungen zu den Verständigungen der drei Ministerien ist zu entnehmen, dass die Bestandsimmobilien keine weiteren Auflagen erhalten, was der IVD begrüßt. Die Neubauten werden hingegen in zwei Etappen neue Anforderungen zu erwarten haben, die ohne eine Kostensteigerung für den Käufer und Mieter nicht zu bewerkstelligen sind.

### **Energieeinsparverordnung 2012 Abschnitt 5 §§ 16 und 16a – Energieausweise und Empfehlungen für die Verbesserung**

Dem IVD geht es insbesondere bei der neuen Ausgestaltung des Gesetzes um die Anzeigepflicht des Energieausweises nach der EnEV 2012 Abschnitt 5 § 16a. Die neuen Vorlagen für den Gesetzentwurf sehen vor, dass bei Verkauf einer Immobilie die Bewerbung mittels Anzeige eine Ausweisung des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis), der Wert der Endenergie (Verbrauch und Bedarf) und die wesentlichen Energieträger, gemessen auf den Quadratmeter Wohnfläche aufgeführt werden.

Der Immobilienmakler und Verwalter hat nicht nur die Anzeigengestaltung in seiner Obhut, beide Vertreter der Immobilienwirtschaft haben zunächst auch den Erstkontakt zum Kunden und erklären hier stets die Funktion des Energieausweises.

Nach Angaben des Gutachterausschusses werden in Deutschland pro Jahr rund 954.000 Transaktionen (im Jahr 2010), also Kaufverträge für Wohn- und Gewerbeimmobilien, abgeschlossen. Die Maklerquote beträgt dabei mindestens 50 Prozent. Das Volumen der neuen Anzeigepflicht nach der EnEV 2012 stellt daher den Gedanken nach einem neuen Label für die Ausweisung der Energieeffizienz.

Je nach Art und Gestaltung der künftigen Darstellung, erfordert eine effektive Energieeffizienz-kennzeichnung auch eine Kommunikations-Kampagne zur Sensibilisierung der Verbraucher, die Akzeptanz und Nutzung unterstützt.

Die EnEV 2012 verlangt nach einer solchen Anzeigenausweisung, die bislang über die Darstellung des Energieausweises unzureichend bekannt und schwerlich erklärbar ist. Die Immobilienwirtschaft unterstützt gern bei der Ausgestaltung der Informationskanäle.

### **3. Ein Schritt mehr Verantwortung: Berufspolitischer Kanon des IVD**

Die IVD-Mitglieder stehen für eine stetige Qualitätsverbesserung der Dienstleistung der Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständigen ein. Zahlreiche eigene Standards und Verpflichtungen legt der IVD als Berufsverband den Mitgliedern auf. Dennoch haben die Verbandsghremien im Mai 2012 einen Berufspolitischen Kanon verabschiedet, der die Professionalisierung der Immobilienberufe stärkt und gleichzeitig dem Verbraucherschutz dient.

#### **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.

Der Verwalter als auch der Immobilienmakler wird als Ausbildungsberuf gesehen. Hierzu erfordert die Gewerbeanmeldung eine Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau als Mindestmaß.

Bei einer kaufmännisch oder betriebswirtschaftlich abgeschlossenen Ausbildung wird eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Berufserfahrung von drei Jahren voraus gesetzt. Zudem wird der IHK-zertifizierte Lehrgang jeweils zum Immobilienverwalter oder Immobilienmakler abverlangt (je nach Bundesland ca. 100 bis 150 Unterrichtsstunden)

Ohne eine Ausbildung muss eine fünfjährige einschlägige immobilienwirtschaftliche Berufserfahrung mit dem IHK zertifizierten Lehrgang (s.o.) nachgewiesen werden.

Der Immobilienfachwirt oder ein Studium mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt werden ebenfalls als Voraussetzung zur Gewerbeerlaubnis anerkannt.

2. Einführung einer gesetzlichen Versicherungspflicht der Vermögens- und Vertrauensschäden 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. Im Wohnraumvermittlungsgesetz tritt der IVD für die Neuregelung der Auftraggeber-Provision nach dem Bestellerprinzip ein. Voraussetzung dafür ist die Immobilienvermittlung per Vertrag, die Rechtssicherheit durch gesetzliche Festschreibung der Textform des Maklervertrages. Bei Kaufimmobilien bleibt die Vertragsautonomie erhalten und damit auch die freie Vertragsgestaltung.



6. Der Gesetzgeber soll die Dienstleistung und treuhänderische Vermögensbetreuung anerkennen und eine automatische Anpassung der Verwaltervergütung an die allgemeinen Preissteigerungen erleichtern.

### **IVD-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 Betriebshaftpflicht und eine Vermögensschadenshaftpflicht 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.

### **Europa**

Der IVD setzt sich gemeinsam mit den europäischen Verbänden CEPI und CEI für berufsrechtliche Regelungen ein. Dabei streben sie insbesondere eine einheitliche Handhabung bei der Reglementierung der Berufe an. Beispielhaft sei hier die europaweite Einführung der Professional Card genannt.

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und sachverständigen e.V.  
Sun Jensch  
Bundesgeschäftsführerin  
Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Telefon: 030 – 27 57 26-0  
Telefax: 030 – 27 57 26-49  
E-Mail: [sun.jensch@ivd.net](mailto:sun.jensch@ivd.net)  
<http://www.ivd.net>