

DDIV-Publikation

Oktober 2013

Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen

Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz
beim Wohneigentum



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Impressum

Herausgeber:
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin

Redaktion: Martin Kaßler, Stephanie Benusch

Tel. 030.300 9679 0
Fax 030.300 9679 21
E-Mail info@ddiv.de
www.ddiv.de

© DDIV Oktober 2013

DDIV-Publikation

Oktober 2013

Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen

Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz
beim Wohneigentum

Immobilienverwalter brauchen Zugangsvoraussetzungen	7
Wohneigentum in Deutschland	9
• Selbstverwirklichung, Kapitalanlage und Altersvorsorge	9
• Wohneigentum sichert Vermögensbildung und Altersvorsorge	9
• Immobilienwirtschaft – die tragende Wirtschaftssäule	10
• 87 Prozent des deutschen Vermögens sind in Immobilien angelegt	10
• Immer mehr und immer größer: Wandel im Wohnungsmarkt	11
• Hohe Renditen – aber nicht für Privatanleger	11
• Das Aufkommen von Eigentumswohnungen: die Geburtsstunde des Verwalters	12
Die Entwicklung des Immobilienverwalters	15
• Immobilienverwaltungen oft kleine, inhabergeführte Personengesellschaften	16
• Vom Hausmeister zum Kaufmann, Ingenieur, Manager und Volljuristen	16
• Kein Berufsbild, keine Mindestanforderungen, keine Sicherheiten	17
• Leistungsanforderungen verlangen Kompetenz und Qualifikation	17
• Qualifikation und Bonität – Kriterien für ordnungsgemäße Verwaltung	18
• Gute Zukunftsaussichten schützen nicht vor Personalmangel	19
Bestandsaufnahme Zugangsbeschränkungen	21
• Was sind Zugangsbeschränkungen und für wen gelten Sie?	21
• „Gierige Hausverwalter räumen Konten“	22
• Politik erkennt Bedarf, sieht aber keine Notwendigkeit zum Handeln	23
• Bildungsangebote decken Bedarf an Qualifikationen nicht ab	24
• Vielfältige Möglichkeiten zur Einführung von Zugangsbeschränkungen	24
• Einführung einer Erlaubnispflicht in der Gewerbeordnung	25
• EU-Vergleich: Deutschland Schlusslicht bei Qualifikation und Zugang	25
Keine Energiewende ohne qualifizierte Immobilienverwalter	27
• Wohnungseigentümergeinschaften – Schlusslicht bei energetischer Sanierung	28
• Immobilienverwalter als Schlüssel zur Energiewende?	28
• Immobilienverwalter als Betreuer für den altersgerechten Umbau?	29
• Vereinfachte Förderinstrumente kurbeln Energiewende an	29
Professionelle Immobilienverwalter schützen Altersvorsorge und Kapitalanlage	31
• Wohneigentum als langfristige Form der Alterssicherung?	31
• Mindestvoraussetzungen sichern langfristig Wohneigentum	33
Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter unabdingbar	35
• Berufsbild ist Grundlage für Vertrauen und Schutz vor Missmanagement	35
• Wettbewerb fördert Professionalisierung	36
• Energiewende, individuelle Vermögensbildung und private Altersvorsorge	36
Appell an die deutsche Politik: Schafft Zugangsvoraussetzungen!	37

Immobilienverwalter brauchen Zugangsvoraussetzungen

Immobilienverwaltungen sind eine relevante Größe in der Immobilienwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland. Sie vereinen insgesamt 37 Prozent aller Beschäftigten im Grundstücks- und Wohnungswesen und betreuen rund ein Viertel aller Wohneinheiten in Deutschland.

Von größter Relevanz ist der Verantwortungsbereich der Immobilienverwalter: Zusätzlich zu den Wohnimmobilien von Eigentümergemeinschaften, die allein ein Sachvermögen von rund 1.000 Milliarden Euro aufweisen, werden enorme Kapitalanlagen verwaltet, die zur Modernisierung und Instandhaltung durch die jeweiligen Privateigentümer zurückgelegt werden. Immobilienverwalter tragen damit Verantwortung sowohl für die Sicherung der Spareinlagen als auch für den Werterhalt der Immobilien zur Vermögensanlage und zur Altersvorsorge.

Trotz der enormen gesellschaftlichen Verantwortung kann die Tätigkeit des Immobilienverwalters bis heute von jedermann ausgeübt werden, der sich dazu berufen fühlt – unabhängig von fachlicher Qualifikation, Erfahrung und Bonität, die zum Schutz der Eigentümer und Immobilienwerte jedoch zwingend notwendig sind. In Deutschland bestehen aktuell keinerlei Vorgaben zu Fachkenntnissen, finanziellen Sicherheiten oder einem Mindestversicherungsschutz. Im europäischen Vergleich liegt die Bundesrepublik damit weit hinter den Nachbarländern Österreich, Frankreich und Polen.

Dabei sind die Anforderungen in den vergangenen Jahren permanent gestiegen. Das bestätigen auch 98 Prozent der tätigen Immobilienverwalter selbst. Sie sind heute verantwortlich unter anderem für keim- und legionellenfreie Trinkwasserleitungen im Gebäude, für die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Einhaltung der Rauchwarnmeldepflicht sowie die Interpretation und Umsetzung von zahllosen Gesetzen und Verordnungen, welche in regelmäßigen Abständen novelliert werden und in direkter und indirekter Form auf Wohngebäude Bezug nehmen. Hinzu kommen die Durchführung von Eigentümerversammlungen, das Herbeiführen und Umsetzen von Beschlüssen der Gemeinschaft sowie die rechtliche, kaufmännische und technische Betreuung verschiedener Interessen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft beim Gemeinschafts- und Sondereigentum.

Die Bundesregierung selbst räumt ein, dass die Anforderungen an Immobilienverwaltungen in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind. Viele Politiker erkennen Immobilienverwaltungen als tragende Säule der Wohnungswirtschaft an und sehen deren relevanten Einfluss auf das Gelingen der Energiewende im Wohnungswesen. Jedoch sind Immobilienverwalter nur durch fachliche Qualifikation, hinreichende Vergütungsstrukturen und entsprechende Befugnisse in der Lage, als energetische Berater ihre Eigentümergemeinschaften bei Sanierungsvorhaben und Modernisierungen zu unterstützen und Prozesse in Gang zu setzen. Doch bis heute werden die dafür dringend erforderlichen Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter als nicht notwendig erachtet und allzu oft die Fahne des Grundgesetzes geschwenkt. Doch was hilft der Verweis auf eine freie Berufswahl (Art. 12 GG), wenn der Schutz des Privateigentums nicht immer hinreichend gewährleistet ist? Zahllose Fälle von schlechter und unsachgemäßer Verwaltung durch Missmanagement und Unkenntnis existieren zuhauf und nehmen weiter zu. Noch immer wird die kleinteilige Immobilienverwalterbranche als ernstzunehmende Größe der Immobilienwirtschaft, auch mit Blick auf Verbraucherschutz und Altersvorsorge, deutlich unterschätzt. Das ist politisch geradezu fahrlässig. Dagegen stellt sich seit Jahren mit Vehemenz und Hartnäckigkeit der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter als die Branchenorganisation.

Zunehmend behindern fehlende Zugangsvoraussetzungen Verwaltungsunternehmen in der Ausübung ihrer Tätigkeit: immer wieder kommt es zu Rechtsstreitigkeiten rund um das Wohneigentum, die auf fehlende Fachkenntnisse zurückzuführen sind. Es muss das Ziel sein, für den groß angelegten Aufgabenbereich der Immobilienverwalter rechtlich festgelegte Rahmenbedingungen zu schaffen, die als Schutzmechanismen sowohl für die Tätigen selbst als auch für Mieter und Eigentümer greifen. Dabei bietet sich als erster Schritt an, in der Gewerbeordnung Mindestversicherungspflichten für Immobilienverwalter zu verankern. Ein vom DDIV beauftragtes Gutachten weist hier in die richtige Richtung. Zugleich wäre damit auch weiterhin die freie Berufswahl gesichert.

Als der Interessen- und Berufsverband der Immobilienverwalter in Deutschland setzt sich der Dachverband

Deutscher Immobilienverwalter e.V. für die Einführung eines einheitlichen Berufsbildes ein. Seit über 25 Jahren begleitet der Verband Gesetzgebungsverfahren und ist Ansprechpartner für Politik, Ministerien, Behörden, Wirtschaft und Medien auf Bundes- und Landesebene.

Zusammen mit seinen zehn Landesverbänden und deren über 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie zahlreichen partnerschaftlich verbundenen Unternehmen der Immobilienwirtschaft fordert der DDIV ein gesetzlich verankertes Berufsbild und die Einführung von Zugangsvoraussetzungen sowie Versicherungspflichten für Immobilienverwalter. Die Berufsordnung des DDIV, die sich an den Richtlinien des Europäischen Verhaltenskodex für Immobiliendienstleister orientiert, ist ebenso wie die, vom Verband entwickelte Verwaltercheckliste ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung. Das umfassende Seminarangebot des DDIV und seiner Landesverbände fördert die Aus- und

Weiterbildung in der Branche. Dennoch helfen die vielfältigen Aktivitäten und Hilfestellungen nur bedingt, um die Branche nachhaltig zu professionalisieren. Um die mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen als Kapitalanlage und vor allem als Altersvorsorge der Bürgerinnen und Bürger dauerhaft zu schützen, muss die Politik handeln.

Die vorliegenden Ausführungen geben erstmals einen Einblick in die Interessenlage von Immobilienverwaltungsunternehmen. Sie legen dar, welche Bedeutung den Immobilienverwaltern in der heutigen Gesellschaft und innerhalb der Wohnungswirtschaft zukommt, welche Argumente und Umsetzungsmöglichkeiten für die Einführung von Zugangsvoraussetzungen sprechen und weshalb die Einführung von Mindestqualifikationen für die kommenden Jahre von elementarer Bedeutung sowohl für die Sicherung der privaten Altersvorsorge als auch für die Umsetzung der Energiewende ist.

Es ist Zeit zu handeln!



Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, Oktober 2013

Wohneigentum in Deutschland

Selbstverwirklichung, Kapitalanlage und Altersvorsorge

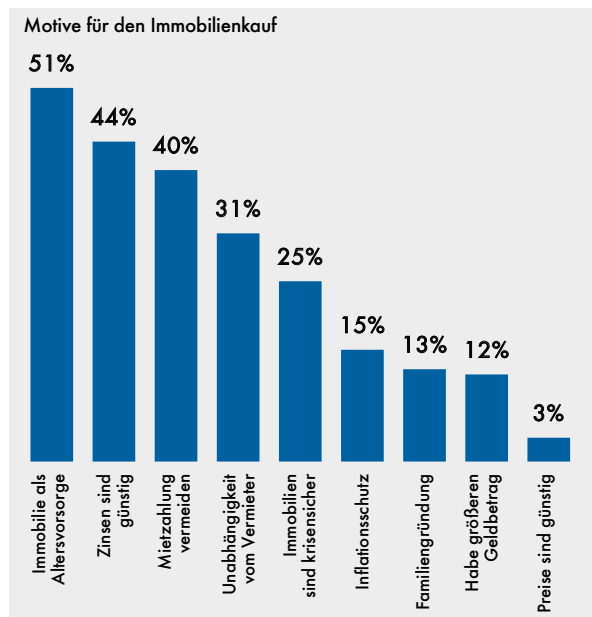
Wohnen und Wohneigentum hat in Deutschland einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert. Die Wohnung bietet Lebensqualität, Komfort und Schutz. Sie ist menschliches Grundbedürfnis und soziales Grundrecht zugleich und wird durch das Grundgesetz (Art. 13) als persönlicher Lebensbereich und Rückzugsort geschützt.

Die enorme gesellschaftliche Bedeutung von Wohnraum in Deutschland spiegelt sich auch in den Bauinvestitionen wider: im europäischen Vergleich steht Deutschland mit 145 Milliarden Euro jährlich an der Spitze der Investitionen in Wohnbauten¹. Im internationalen Vergleich hat die Bundesrepublik daher einen qualitativ sehr hochwertigen Wohnungsbestand. Neben der tragenden Rolle in der Volkswirtschaft, gelten die eigenen vier Wände bis heute als Symbol für Selbstständigkeit, Unabhängigkeit und soziale Sicherheit. Für viele Menschen ist der Kauf einer Eigentumswohnung die Erfüllung eines Lebensstraums und die größte Investition in ihrem Leben. Nicht wenige nehmen dafür langjährige Kredite auf sich. Neueste Umfragen bestätigen zudem eine steigende Risikobereitschaft, sich für den Kauf von Wohneigentum zu verschulden².

Wohneigentum sichert Vermögensbildung und Altersvorsorge

Das Hauptmotiv für den Kauf von Wohneigentum ist bis heute die Altersvorsorge³. Ob als Selbstnutzer oder Kapitalanleger, die Investition in die eigenen vier Wände wird heute als letzte sichere Bastion der Vermögensanlage und als ideale Form der Alterssicherung angesehen⁴.

Über Konjunkturschwächen und Krisenzeiten hinaus bieten Immobilien bei nachhaltiger Bewirtschaftung zumeist konstante Renditechancen. Die eigene Wohnung vermittelt dauerhafte Sicherheit, erspartes Vermögen zu erhalten.



Quelle: ImmobilienScout24, April 2013

Dennoch gibt es Optimierungsbedarf: Seit der Neuausrichtung der gesetzlichen Rentenversicherung 2001 und der Einführung steuerlicher Förderung von privaten Vorsorgemaßnahmen, will die Bundesregierung den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum als Altersvorsorge durch Förderprogramme und steuerliche Vorteile vermehrt erleichtern.

Altersvorsorge ist das Hauptmotiv für den Immobilienkauf.

Trotz Einführung des Eigenheimrentengesetzes 2008 und der Novellierung des Wohn-Riesters 2013, wird der Eigentumskauf bis heute noch nicht vollumfänglich als privates Altersvorsorgeinstrument angesehen und damit vor Wertverlust abgesichert. Folglich sind der Erwerb von Wohnraum und dessen Bewirtschaftung mit dem Ziel der Altersvorsorge bisher weitgehend schutzlos ausgesetzt.

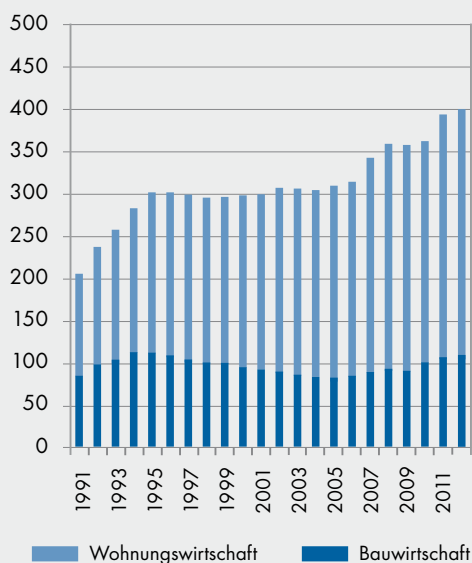
¹ Vgl. Eurostat (2013): Datenbank. 145,75 Mrd. Euro Bauinvestitionen in Wohnbauten im Jahr 2011.

² ImmobilienScout24 (2013): Umfrage zur Basis von Finanzierungsanfragen von 2010 bis 2012.

³ Vgl. ImmobilienScout24 (2013): Immobilienbarometer Q1 2013. 2010 waren es 49%, 2013 sogar 51%.

⁴ Vgl. BMVBS (2013): Wohneigentum stärken. S. 15.

Entwicklung der Bruttowertschöpfung in der Wohnungs- und Bauwirtschaft, in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt (2013).

Immobilienwirtschaft – Die tragende Wirtschaftssäule

Die Immobilienwirtschaft, einschließlich der Wohnungs- und Bauwirtschaft, ist nach dem verarbeitenden Gewerbe die umsatzstärkste Branche in Deutschland. Mit einer Bruttowertschöpfung von 400 Milliarden Euro setzt die Branche knapp 17 Prozent der Gesamtwirtschaft um⁵. Allein in der Wohnungswirtschaft erwirtschafteten im Jahr 2011 286.000 Unternehmen mit 215.000 Beschäftigten eine Wertschöpfung von 283 Milliarden Euro⁶. Dies entspricht 12,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Die Immobilienwirtschaft wächst seit Jahren konstant – ein Ende ist nicht in Sicht.

Die Immobilienwirtschaft ist weitestgehend krisensicher. Das hat die Branche sowohl in der Dotcom-Krise 2001 als auch im Konjunkturereinbruch nach der Finanzkrise 2007 unter Beweis gestellt. Für das Grundstücks- und Wohnungswesen ebenso wie für die private Immobilienfinanzierung blieben die Krisenzeiten trotz Rezession und Abschwung nahezu folgenlos. Die hohe Beständigkeit der Immobilienwirtschaft zahlt sich auch makroökonomisch aus, indem ihr die Rolle eines wichtigen Stabilitätsfaktors für die Gesamtwirtschaft der Bundesrepublik zukommt⁷. Diese Krisenfestigkeit ist sowohl für Privatanleger als auch Investoren aus dem In- und Ausland attraktiv.

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Inlandsproduktberechnung. Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen.

⁶ Ebenda.

⁷ Vgl. Deutscher Bundestag (2012): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Drucksache 17/11200. S. 6.

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung ist das deutsche Grundstücks- und Wohnungswesen nach der gemeinsamen Definition von Bundesregierung und Statistischem Bundesamt überaus kleinteilig. Das Wohnungswesen ist geprägt von kleinen und mittleren Unternehmen, die Immobilien bewirtschaften, vermitteln, verwalten oder damit handeln und allesamt höchst unterschiedliche Interessen verfolgen. Immobilienverwaltungsunternehmen sind ein bedeutender Bestandteil davon.

Seit 2010 begünstigen preiswerte Finanzierungsmöglichkeiten und moderat ansteigende Haushaltseinkommen den Erwerb von Wohneigentum und machen Immobilien so erschwinglich wie lange nicht mehr: Modellrechnungen ergeben, dass Familien mit einem Kind für die Finanzierung eines Einfamilienhauses 2010 nur rund 13 Prozent ihres Einkommens aufwenden mussten. 1994 war es noch 38 Prozent und 2002 21 Prozent⁸. Gerade nach der Kapitalmarktkrise gelten auch für Privatanleger mehr denn je Immobilien als vermeintlich sichere Alternative zur Vermögensanlage und Altersvorsorge. Zudem öffnen die günstigen Kreditbedingungen auch Haushalten mit geringerem Einkommen die Möglichkeit zum Immobilienerwerb.

87 Prozent des deutschen Vermögens sind in Immobilien angelegt

Nachdem die Neubauzahlen seit Mitte der 1990er Jahre bis 2008 um fast 75 Prozent gesunken sind, zieht der Wohnungsneubau seit 2010 kontinuierlich an. Seitdem steigen auch Nachfrage und Preise für Wohnraum deutlich⁹:

Neubauzahlen in Deutschland steigen wieder! Besonders Eigentumswohnungen sind gefragt: Neubau steigt um 23,3 %.

- Während es 2012 im Vergleich zu 2011 einen durchschnittlichen Zuwachs im allgemeinen Wohnungsneubau von 9,5 Prozent gab, stieg der Neubau von Eigentumswohnungen um 23,3 Prozent.¹⁰
- Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im 1. Halbjahr 2013 um 9,6 Prozent. Besonders gefragt sind Mehrfamilienhäuser (+21,7 Prozent) und Eigentumswohnungen (+14,7 Prozent)¹¹
- 2013 gab es innerhalb eines Jahres einen Preisanstieg bei Wohnimmobilien von bis zu 9 Prozent.¹²

⁸ Vgl. BMVBS (2013): Wohneigentum stärken. S.10f.

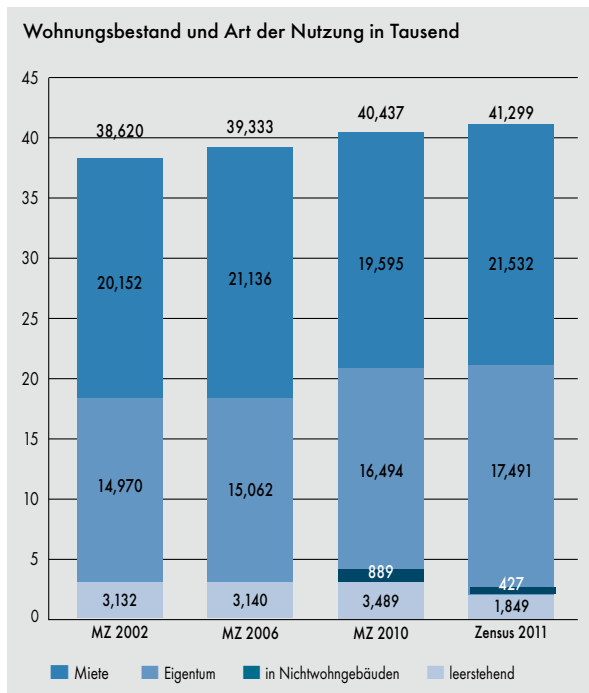
⁹ Vgl. Deutscher Bundestag (2012): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Drucksache 17/11200. S. 6 und vdp (2013): vdp Spotlight Immobilien. Januar 2013. S. 2.

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (2011): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen / Baufertigstellungen.

¹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten.

¹² Vgl. Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (2013): VR Branchenreport. Bericht Nr. 80. März 2013. Seite 2: durchschnittlicher Preisanstieg von Wohnimmobilien 2011: 2,7 %; in Ballungsgebieten mehr als 9 %.

- Der Gesamtwert der deutschen Immobilien ist im Vergleich zu 1991 um knapp 90 Prozent gestiegen.¹³
- Immobilien haben mit 83,8 Prozent den größten Anteil am deutschen Bruttoanlagevermögen von mehr als 14 Billionen Euro, wobei knapp die Hälfte auf Wohnungen und 36 Prozent auf Nichtwohnungen entfällt.¹⁴
- Zusammen mit den Grundstücken beträgt das Netto-sachvermögen der Immobilien in der Bundesrepublik rund 9,9 Billionen Euro. Etwa die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte ist in Immobilien angelegt¹⁵.



Quelle: Deutscher Bundestag (2012): Drucksache 17/11200. S. 17; Zensus 2011 (2013).

Immer mehr und immer größer: Wandel des Wohnungsmarktes

Der deutsche Wohnungsmarkt umfasst nach neuesten Zählungen des Zensus 2011 rund 41,3 Millionen Wohneinheiten¹⁶. Trotz sinkender Bevölkerungszahlen stieg die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der letzten 16 Jahre um 15 Prozent¹⁷. Gleichzeitig nahm die Wohnfläche pro Kopf innerhalb von 21 Jahren um knapp 9 Quadratmeter auf durchschnittlich 43 Quadratmeter pro Person zu¹⁸. Diese Entwicklung deutet auf einen Zuwachs von Ein- und Zweipersonenhaushalten durch kleinere Familien und Singlehaushalte insbesondere in Großstädten hin.

¹³ Vgl. Deutscher Bundestag (2012): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Drucksache 17/11200. S. 8.

¹⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Vermögensrechnung. Bruttoanlagevermögen nach Vermögensarten am Jahresende.

¹⁵ Vgl. Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (2013): VR Branchenreport. Bericht Nr. 80. März 2013. S. 1.

¹⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011.

¹⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011. 1995: 35,9 Mio., 2011: 41,3 Mio. Wohnungen.

¹⁸ von 34,9 m² (1991) auf 43 m² (2011), vgl. Statistisches Bundesamt (2012): Gebäude und Wohnungen. Lange Reihen ab 1969-2011.

Trotz zunehmender Investitionen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Kreditinstituten, Versicherungen, Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften ist der Wohnungsmarkt in Deutschland noch immer gekennzeichnet durch die Investitionen von Privatpersonen. Über 80 Prozent aller Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland sind in der Hand von Selbstnutzern oder privaten Kleinvermietern¹⁹.

Über 80 % aller Wohnungen gehören Privatpersonen – zur Eigennutzung oder privaten Kleinvermietung.

Betrachtet man die Eigentumsquote, ist Deutschland im europäischen Vergleich fast Schlusslicht. Aktuell werden nur 45,8 Prozent aller Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt. In Europa liegt Deutschland damit noch immer auf dem vorletzten Platz – obwohl die Quote zwischen 2006 und 2011 um 4,2 Prozentpunkte zunahm. Auch wenn weit über die Hälfte aller Wohnungen vermietet werden, so wird geschätzt, dass mehr als die Hälfte der Deutschen in der eigenen Immobilie leben. Erfahrungsgemäß leben mehr Menschen in Haushalten von Wohnungseigentümern als in Miethaushalten²⁰.

Mehr als die Hälfte der Deutschen lebt in der eigenen Immobilie.

Die Eigentumsquote soll laut Marktprognosen in den kommenden zwölf Jahren um weitere vier Prozent steigen²¹. Damit gewinnt nicht nur die selbstgenutzte Immobilie weiter an Gewicht. Da gerade Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Trend liegen, steigen der Bedarf an qualifizierter Immobilienverwaltung und die Bedeutung der Tätigkeit des Immobilienverwalters.

Hohe Renditen, aber nicht für Privatanleger

Investoren werben mit hohen Renditechancen und zweistelligen Zuwachszahlen für die Kapitalanlage in Immobilien. Das lockt auch viele Privatanleger, die die Komplexität von Wohneigentum jedoch oft unterschätzen. Wenngleich Umsätze der Wohnungswirtschaft und die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsneubau in den letzten Jahren konstant zunehmen, so sind die Renditeaussichten für Privateigentümer verhalten.

¹⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011. Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform.

²⁰ BMVBS (2013): Wohneigentum stärken. S.11.

²¹ Vgl. BBSR (2010): Wohnungsmärkte im Wandel: Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025.

Weniger als die Hälfte der privaten Eigentümer erwirtschaften einen nennenswerten Gewinn mit der Vermietung.

Sowohl das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)²² als auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsförderung²³ stellten fest, dass deutlich weniger als die Hälfte der privaten Eigentümer einen nennenswerten Gewinn mit der Vermietung ihrer Immobilien erwirtschaften.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsförderung bezieht sich auf Zahlen des sozio-ökonomischen Panels von 2007, wonach 59,5 Prozent der Eigentümer mit vermieteten Immobilien keine oder nur eine sehr geringe Rendite von unter 2 Prozent und damit unterhalb der Inflationsrate erwirtschaften. 15 Prozent der Eigentümer schreiben sogar regelmäßig Verluste.

Ähnliche Ergebnisse wurden bereits 1999 bis 2004 durch das BBR ermittelt: 60 Prozent des privaten Mietwohnungsbestandes konnte nicht gewinnbringend bewirtschaftet werden. Damals wiesen knapp 20 Prozent der privaten Immobilien Verluste auf. Dabei spielen auch regionale Einflüsse eine Rolle: Während in den alten Bundesländern 55 Prozent des Mietwohnungsbestandes keinen Gewinn erbrachte, waren es in den neuen Ländern 80 Prozent des privaten Bestandes, der die Gewinnschwelle nicht erreichte.

55 % der privaten Mietwohnungen in den alten und 80 % in den neuen Ländern brachten 2004 keinen Gewinn ein.

Investoren dagegen erzielten mit der Vermietung von Wohnraum in den vergangenen drei Jahren eine Gesamtrendite von fast 7 Prozent, in den letzten zehn Jahren

Vermietung von privatem Wohneigentum	
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Zahlen von 1999-2004)	
Überschüsse	40,8 %
Miete deckt Kosten	40,5 %
Verluste	18,8 %
Verluste +/-0	59,3 %
Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung (DIW) (Zahlen von 2007)	
Neg. Rendite	15,0 %
Rendite 0,0 %-0,5 %	21,8 %
Rendite 0,5 %-2,0 %	22,7 %
Rendite 2,0 %-4,0 %	20,1 %
Rendite > 4,0 %	20,4 %
Rendite < 2 %	59,5 %

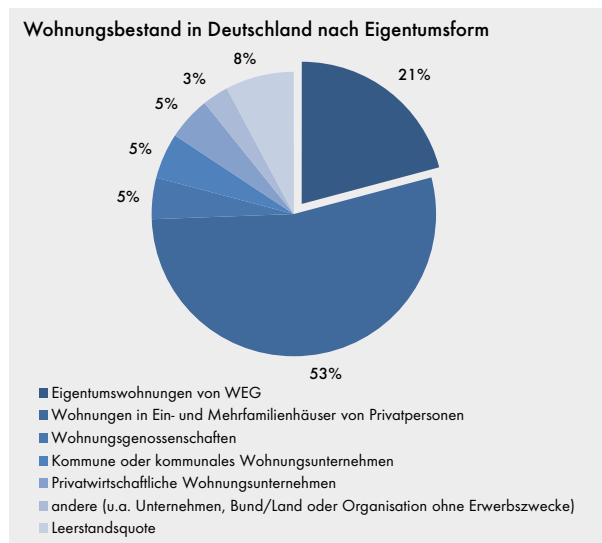
22 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung der privaten Vermieter, In Forschungen Heft 129, 2007, S. 79 f.

23 Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (2010): Politikberatung Kompakt Nr. 59. Aufkommens- und Verteilungswirkungen einer Grünen Vermögensabgabe. S. 40.

durchschnittlich 5,1 Prozent²⁴. Professionelle Wohnungsfonds kommen auf zweistellige Renditen. Bei einer mitunter durchschnittlichen Rendite von 2,14 Prozent können private Eigentümer den Wert ihrer Immobilie gerade so erhalten. Insbesondere für Wohnungseigentümer ist es daher wichtig, nach Vorgabe des Wohnungseigentümergeetzes einen qualifizierten und kompetenten Verwalter zu benennen, der für eine nachhaltige und wirtschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums steht. Dies wird von vielen Privatanlegern oft vernachlässigt oder kann auch im Vorfeld nur selten eingeschätzt werden. Professionelle und fachkundige Verwalter hingegen nutzen Wertsteigerungspotentiale der Immobilie und ermöglichen Einsparungen und Wertzuwachs durch nützliche Modernisierungen, effizientes Nebenkostenmanagement und effektives Controlling bestehender Verträge.

Das Aufkommen von Eigentumswohnungen: die Geburtsstunde des Verwalters

Die besondere Form des Wohneigentums entstand Anfang der 1950er Jahre. Damals wollte die Bundesregierung private Investitionen in Wohnraum ankurbeln, um



Quelle: Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011

den dringenden Neubau-Bedarf an Mehrfamilienhäusern nach dem Zweiten Weltkrieg zu decken. Seitdem ermöglicht das 1951 beschlossene Wohnungseigentumsgesetz, dass sich Wohnraumsuchende an der Finanzierung von Gebäuden und Grundstücken beteiligen. Das Gesetz erlaubt die Teilung eines Grundstücks und von gemeinsam genutzten Flächen oder Gebäudeteilen, wenn ein Eigentum an einzeln genutzten Wohnungen, Gebäudeteilen oder Räumen besteht. Das Grundstück und das Gebäude zählen dabei zum Gemeinschaftseigentum, das im

24 Investment Property Databank GmbH (2013): IPD Deutscher Immobilien Index (DIX). Berichtsjahr 2012.

Gegensatz zur eigenen Wohnung als Sondereigentum unterschiedlich verwaltet werden muss. Damit ist im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft das Alleineigentum an Räumen und Gebäudeteilen nur mit einem Miteigentum am Grundstück und am Gemeinschaftseigentum verbunden.

Das seitdem gültige und zuletzt 2007 novellierte Gesetz legt fest, dass ein von den Eigentümern ernannter Immobilienverwalter ein notwendiges Organ einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Ähnlich wie ein Geschäftsführer einer GmbH, ist er Vertreter der teilrechtsfähigen WEG und ist berechtigt im Rahmen seiner Vollmacht rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben und zu empfangen.

Wohnungseigentumsgesetz nennt Rechte und Pflichten, aber keine Qualitätsmerkmale.

Ein gesetzlich festgelegtes Aufgabengebiet ist in § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes verankert. Neben der Durchführung von Beschlüssen, der Durchsetzung der Hausordnung sowie der Instandhaltung und Modernisierung beinhaltet es die Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben der WEG. Das Gesetz definiert jedoch nur einen Katalog an Rechten und Pflichten und nennt keinerlei erforderliche Qualifikationsmerkmale des Verwalters. Der § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes kann daher lediglich als indirekte Vorgabe verstanden werden, die einen Hinweis auf die Kenntnisse und Fähigkeiten gibt, die für eine sachgerechte Verwaltung notwendig sind.

Über 9,3 Millionen Wohnungen und damit fast ein Viertel aller Wohneinheiten in Deutschland sind Eigentumswohnungen.

60 Jahre nach Entstehung dieser besonderen Eigentumsform erlebt die Wohnung in einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern einen neuen Boom. Steigende Mieten in Großstädten und Ballungsgebieten sowie die gleichzeitig wachsende Attraktivität der Innenstädte, motivieren Menschen vermehrt in Eigentumswohnungen zu investieren. Dies zeigen die steigenden Preise und die wachsende Zahl an Fertigstellungen von Geschoss- und Eigentumswohnungen. Die neue Attraktivität der eigenen Wohnung darf jedoch nicht über den vorherrschenden Mangel an Zugangsvoraussetzungen hinwegtäuschen. Im Gegenteil: die Politik muss die Rahmenbedingungen der dafür notwendigen Immobilienverwalterbranche entsprechend der Nachfrage nach Eigentumswohnungen anpassen.

Die Entwicklung des Immobilienverwalters

In Deutschland gibt es rund 22.680 Immobilienverwaltungsunternehmen mit geschätzten 90.000 Beschäftigten, die hauptberuflich und gewerblich fremdes Wohn- und Immobilieneigentum verwalten. Mit einem Umsatz von 19,1 Milliarden Euro²⁵ erwirtschaften die Unternehmen 12,5 Prozent des gesamten Umsatzes im Grundstücks- und Wohnungswesen.

Der Großteil der hauptberuflichen Immobilienverwalter hat seinen Schwerpunkt in der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften, der so genannten klassischen WEG-Verwaltung²⁶.

37 % aller Beschäftigten des Grundstücks- und Wohnungswesen sind in der Immobilienverwaltung tätig.

Nach neuesten Ergebnissen des Zensus 2011 halten die derzeit über 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften mit mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen knapp ein Viertel aller Wohnungen in Deutschland – mehr als

doppelt so viele Wohnungen wie kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen.

WEG vereinen mehr als doppelt so viele Wohnungen als kommunale und genossenschaftliche Unternehmen zusammen.

Nach § 20 des Wohnungseigentumsgesetzes ist jede Wohnungseigentumsgemeinschaft verpflichtet, einen Immobilienverwalter zu benennen, der die Administration und Organisation des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne der Gemeinschaft aller Eigner betreut. Hinzu kommen Mietverwaltungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern privater Eigentümer sowie Sondereigentums-, Gewerbe- und sonstige Verwaltung. Orientiert man sich am angelegten Sachvermögen von Wohnbauten in Deutschland, verwalten Immobilienverwalter ein geschätztes Anlagevermögen von mehr als 1.000 Milliarden Euro²⁷ – bis heute ohne jegliche Mindestanforderungen an Erfahrungen, Fachwissen und Versicherungsschutz.

Abgrenzung unterschiedlicher Verwaltungsarten				
Klassische WEG-Verwaltung (Verwaltung von Gemeinschaftseigentum)	Sondereigentums-Verwaltung (Verwaltung einer einzelnen Wohnung)	Mietverwaltung	Gewerbe-Verwaltung	Sonstige Verwaltung
<p>Gemeinschaftseigentum: Grundstück, Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die gemeinschaftlich genutzt werden und nicht im Sonder- oder Wohneigentum stehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nach § 20 Wohnungseigentumsgesetz - Einsatz eines Verwalters als notwendiges Organ einer Wohnungseigentumsverwaltung - Verwaltung von Gemeinschaftseigentum - festgelegter Katalog mit Rechten und Pflichten eines Verwalters, jedoch keine Ausweisung von Mindestqualifikationen 	<p>Sondereigentum: Wohneigentum und Teileigentum, entspricht dem Alleineigentum an abgeschlossenen Räumen, z.B. Wohnungen oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen; Voraussetzung: Miteigentum am Gemeinschaftseigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koordination und Verwaltung von Abrechnungen und Mietverhältnissen im Sondereigentum 	<p>Verwaltung von Räumen oder Gebäuden, die zu Wohnzwecken an Dritte vermietet werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwalter ist Stellvertreter des Eigentümers - Koordination des Verhältnisses Mieter-Eigentümer - kein gesetzlicher Aufgabenkatalog vorhanden 	<p>Verwaltung von Räumen oder Gebäuden zur gewerblichen Nutzung Dritter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betreuung gewerblich genutzter Liegenschaften 	<p>Verwaltung von Räumen oder Gebäuden</p> <ul style="list-style-type: none"> - u.a. Verwaltung und Vermietung von Garagen und Wohnheimen

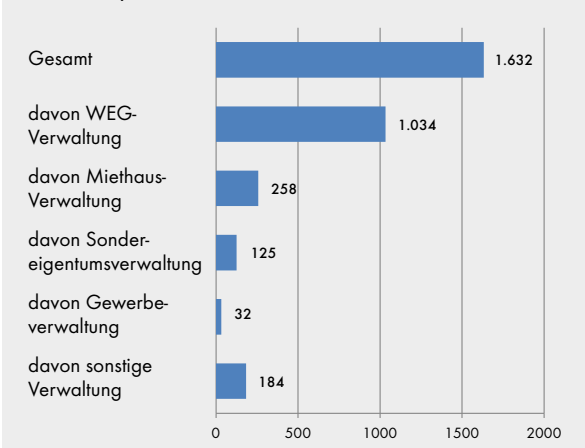
Quelle: Vgl. Gondering (2013): Immobilienwirtschaft. 3. Auflage. München.

25 Statistisches Bundesamt (2013): Umsatzsteuerstatistik.

26 Vgl. DDIV (2013): DDIV-Branchenbarometer Immobilienverwaltung.

27 Anteil am Sachvermögen von Wohnbauten 2011, vgl. Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (2013): VR Branchenreport. Bericht Nr. 80. März 2013. S. 1.

Durchschnittlich verwaltete Einheiten von Immobilienverwaltungen im Geschäftsjahr 2012



Quelle: DDIV (2013): DDIV-Branchenbarometer. Objektstruktur der Verwaltungen.

Immobilienverwaltungen oft kleine, inhabergeführte Personengesellschaften

Der Markt der Immobilienverwaltungen ist ebenso heterogen wie die gesamte Immobilienwirtschaft und wird charakterisiert durch kleine und mittlere Unternehmen. 60 Prozent aller Immobilienverwaltungen sind als GmbH organisiert – darunter auch 35 Prozent aller kleinen Verwaltungsunternehmen, die nur bis zu 400 Einheiten verwalten. Über die Hälfte der Unternehmen erwirtschaften einen Umsatz von unter 100.000 Euro. Mit 85 Prozent werden fast alle Unternehmen von Inhabern geführt, die aktiv ins Unternehmen eingebunden sind. Damit sind die, an der Verwaltung Beteiligten nicht allein Fachangestell-

te, sondern die Inhaber selbst. Das Maß für Qualität und Mindestvoraussetzungen setzt damit in der Leitungsebene der Unternehmen an.

Vom Hausmeister zum Kaufmann, Ingenieur, Manager und Volljuristen

Das Image des Immobilienverwalters innerhalb der Immobilienwirtschaft ist positiv neutral und befindet sich zwischen dem negativen Ruf des Maklers und dem guten Ansehen des Ingenieurs²⁸. Jedoch haftet dem Immobilienverwalter mitunter noch immer das Image eines Hausmeisters an. Doch weit gefehlt: Die Arbeit des hauptberuflichen Immobilienverwalters geht schon seit langem über die Koordination von Reparaturen und die Aufstellung der Betriebskostenabrechnung hinaus. Der bestellte Immobilienverwalter von heute ist offizieller Vertreter der Eigentümergemeinschaft und dabei Kaufmann, Energieberater, Technik- und Sanierungsexperte, Verwaltungsspezialist, Rechtsberater, Organisationstalent, Seelsorger, Lotse und Vermittler in einem. Seine zentrale Aufgabe liegt in der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der WEG im Sinne aller Eigentümer. Dazu gehören im Normalfall auch der Wertehalt und die Wertsteigerung von Immobilie und Grundstück. Nach § 5 des Rechtsdienstleistungsgesetzes darf der Verwalter zudem Rechtsdienstleistungen erbringen. Für die ordnungsgemäße Ausübung all dieser Tätigkeiten sind ein umfangreiches Sach- und Fachwissen auf unterschiedlichsten Gebieten erforderlich. Kann dies in der Praxis tatsächlich vollumfänglich erfüllt werden?

Größenklassen der steuerpflichtigen Immobilienverwaltungen und deren Leistungen 2011

Größenklasse in €	Anzahl der Unternehmen	Anzahl (in %)	Umsatz (in Mio €)	Umsatzanteil (in %)
	2011	2011	2011	2011
Über 17.500 bis 50.000	6.046	26,66	195,2	1,0
50.000 bis 100.000	4.583	20,21	330,7	1,7
100.000 bis 250.000	5.409	23,85	860,6	4,5
250.000 bis 500.000	2.669	11,77	938,1	4,9
500.000 bis 1 Mio.	1.732	7,64	1.207,9	6,3
1 Mio. bis 2 Mio.	973	4,29	1.359,5	7,1
2 Mio. bis 5 Mio.	715	3,15	2.210,6	11,6
5 Mio. bis 10 Mio.	313	1,38	2.155,7	11,3
10 Mio. bis 25 Mio.	155	0,68	2.371,4	12,4
25 Mio. bis 50 Mio.	48	0,21	1.596,5	8,4
50 Mio. bis 100 Mio.	20	0,09	1.351,1	7,1
100 Mio. bis 250 Mio.	13	0,06	2.104,4	11,0
Über 250 Mio.	4	0,02	2.383,4	12,5
Gesamt	22.680	100,00	19.064,9	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (2013): Umsatzsteuerstatistik.

28 Vgl. Immobilien Zeitung (2012): Ausgabe Nr. 50 vom 13.12.2012, S. 10.

Rangliste zum Ansehen der Immobilienberufe	
Befragung innerhalb der Immobilienwirtschaft: Wie beurteilen Sie persönlich das Image der nachfolgenden Berufsgruppen? 1 = sehr schlechtes Image, 4 = neutrale Wertung, 7 = sehr gutes Image	
	Score (bereinigt*)
Forschung und Lehre	5,10
Ingenieur / Fachplaner	5,08
Architekt	4,84
Immobilienbewerter	4,67
Immobilienanwalt	4,66
Marktforscher / Research	4,52
Projektentwickler	4,42
Verwalter (Gewerbe)	4,29
Wohnungsunternehmen	4,29
Vermögensverwalter / Asset-Manager	4,14
Verbandsvertreter	4,04
Verwalter (Wohnen)	4,00
Bauunternehmen	3,86
FM-Dienstleister	3,80
Makler (Gewerbe)	3,69
Bauträger	3,67
Finanzierer	3,65
Politik und Verwaltung	3,33
Fonds (offen)	3,31
Makler (Wohnen)	2,69
* keine Beurteilung der jeweiligen Berufsgruppe durch sich selbst	

Quelle: Immobilienzeitung (2012): Ausgabe Nr. 50.

Kein Berufsbild, keine Mindestanforderungen, keine Sicherheiten

Bis heute existiert für die Tätigkeit als Immobilienverwalter in Deutschland kein anerkanntes und gesetzlich verankertes Berufsbild. Trotz des breiten und verantwortungsvollen Aufgabengebietes gibt es für die Beschäftigung weder Zugangsbeschränkungen noch für die Ausübung erforderliche Mindestvoraussetzungen. Ebenso hat der Gesetzgeber bisher keine grundlegenden Rahmenbedingungen definiert, die festgeschriebene Qualifikationen und Ausbildungsrichtlinien für diese Tätigkeit fordern.

1.000 Mrd. € werden ohne Mindestanforderungen verwaltet.

Das hat zur Folge, dass jeder, der sich als Verwalter berufen fühlt, auch als Immobilienverwalter tätig werden kann – unabhängig davon, ob er über eine adäquate Ausbildung, entsprechende Qualifikationen oder Erfahrungen verfügt.

Lediglich die Pflicht zur Anzeige beim örtlichen Gewerbeamt ist nach § 14 Gewerbeordnung (GewO) vorgeschrieben, wenn die Beschäftigung als wirtschaftliche, auf Dauer angelegte Tätigkeit mit der Absicht zur Gewinnerzielung betrieben wird²⁹. Bei Unzuverlässigkeit kann die Tätigkeit nach § 35 GewO untersagt werden. Jedoch ist dieser Paragraph allgemein gehalten und verweist lediglich auf die Existenz bestimmter Kriterien für eine zuverlässige Ausübung eines jeweiligen Gewerbes. Konkrete Anforderungen werden nicht genannt.

In Deutschland darf jede Person Immobilien verwalten – ohne nennenswerten Befähigungsnachweis.

Die Gewerbeordnung informiert lediglich, dass der Gewerbetreibende eine Gewähr dafür bieten muss, dass er sein Gewerbe ordnungsgemäß ausüben kann. Damit existieren im einfachen Recht trotz des enormen Verantwortungsbereiches keinerlei unmittelbare, den Zugang und die Ausübung betreffende Regeln für Verwalter.

Leistungsanforderungen verlangen Kompetenz und Qualifikation

Die fachlichen Anforderungen an den Immobilienverwalter sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Das bestätigten auch 98 Prozent aller befragten Immobilienverwalter in einer DDIV-Marktstudie³⁰. Sich häufig ändernde Gesetzesgrundlagen, fortwährend neue Rechtsprechungen und Verordnungen in Deutschland sowie auf EU-Ebene verlangen ein juristisches Grundverständnis und ein Feingefühl für die Anwendung in der täglichen Arbeit mit Eigentümern und Mietern.

98 % der Immobilienverwalter sehen eine deutliche Steigerung der Anforderungen an ihre Tätigkeit.

Im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes ist der Verwalter für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums verantwortlich. Eigentümer erwarten dabei, dass er sich über technische Neuerungen und Fortschritte informiert und deren Relevanz einschätzen kann. In der Folge gilt er als verlängerter Arm der Eigentümergemeinschaft und kann mit Zustimmung dieser Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auch im Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz oder des Werterhalts anschieben. Für die ordentliche Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder der Eigentümer ist Voraussetzung, über die aktuellen steuerlichen und finanzrechtlichen Änderungen informiert zu sein.

²⁹ Es gilt zu beachten, dass in der Umsatzsteuerstatistik nur Unternehmen ab einem Jahresumsatz von 17.500 Euro geführt sind. Freiberufler und Kleinunternehmen sind von einer Meldepflicht ausgeschlossen.

³⁰ Vgl. DDIV/InWIS (2011): DDIV-Marktstudie.

Übersicht über Tätigkeitsfeld des Immobilienverwalters			
Kaufmännische Verantwortung	Technische Verantwortung	Rechtliche Verantwortung	Organisatorische Verantwortung
<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung/Prüfung Wirtschaftsplan - Inkasso, Liquidationsplanung, Wirtschaftlichkeit, Rechenschaftslegung ggü. Eigentümern - Abrechnungen, inkl. Rechnungskontrolle/ Belegprüfungen - Buchführung/Prüfen aller Geldein- und -ausgänge - Veranlassung von Zahlungen - Hausgeldabrechnung inkl. monatlicher Sollstellung und Mahnwesen bei Zahlungsverzug - Verwalten von Giro-, Festgeld- und Sparkonten - Errechnung und Einfordern von beschlossenen Sonderumlagen - Gehaltszahlungen, einschließlich Lohnbuchungen und Abführung von Lohnsteuer, Sozialabgaben, etc. - Meldungen an das Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft - Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen 	<ul style="list-style-type: none"> - gesamte Ver- und Entsorgung - Erfassen von Verbrauchswerten (Heizung, Wasser, Strom) - Einweisen des Hausmeisters - Beraten, Veranlassen und Betreuen von Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, Handwerker- und Dienstleisterangeboten (Preisabfrage, Ausschreibungen, Preisspiegel, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle, Mängelrügen, Einhaltung Gewährleistungsansprüche) - Objektüberwachung, Baubetreuung, Energieberater (Sanierung, Modernisierung) - Einhaltung, Vorbereiten und Durchführung von sicherheitstechnischen Prüfungen - Bearbeitung von Schlüsselstellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen - Unterstützung bei der Schadenbeseitigung durch Handwerker - Beauftragung und Betreuung von Sachverständigen - Entwicklung von Nutzungskonzepten 	<ul style="list-style-type: none"> - rechtliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft - Beachten aller rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Verordnungen (einschließlich AGBs, WEG, BGB, Landesbauverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Heizkostenverordnung, Heizanlagen- und Feueranlagenverordnung, usw.) - Verhandlung mit Ämtern und Beschaffung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - Abschluss und Prüfung von Verträgen (Versicherungsverträge, Wartungsverträge) - Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand - Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen, - Vertretung bei/mit Anwälten und vor Gericht - Rechtsdienstleistungen nach §5 (Rechtsdienstleistungsgesetz) - ständige Fort- und Weiterbildung zu aktuellen Gesetzesänderungen und Rechtsprechungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Einladung, Vorbereitung und Leitung der Eigentüerversammlung - Erstellen von Beschlussniederschrift und Protokollen; Beschluss-Sammlung - Aufstellung und Maßnahmen zur Einhaltung der Hausordnung - Rundschreiben und Aushänge mit Information - Beratung und Information - Ortstermine - Beitragsgespräche - Korrespondenz mit Eigentümern, Mietern, Behörden, Hausmeistern, Dienstleistern, Lieferanten - Mieterwechsel - Terminmanagement - Beschwerdemanagement - Ausbildung von Personal

Allein in 2013 hat sich der Aufgabenbereich des Immobilienverwalters auf Grund zahlreicher gesetzlicher Neuerungen erweitert. Verwalter müssen über die Konsequenzen des im Mai in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetzes, der zahlreich novellierten Landesbauverordnungen und des Energieeinsparungsgesetzes einschließlich der aktuellen Energieeinsparnovelle im Bilde sein. Ferner müssen durch die novellierte Trinkwasserverordnung bis Ende 2013 alle Trinkwasserleitungen auf Legionellen untersucht, der zum Dezember 2013 verringerte Schwellenwert von Blei im Trinkwasser eingehalten und die neuen Rauchwarnmelder-Pflichten berücksichtigt werden. Noch nicht genug, kommt zum 1. Februar 2014 die SEPA-Umstellung, für die jeder Verwalter umfangreiche Beantragungen und Informationsschreiben an die Eigentümer versenden sowie Änderungen am Zahlungsverkehr vornehmen muss. Das sind nur einige Änderungen, die auf Immobilienverwaltungen in diesem und im nächsten Jahr zukommen.

Die Politik überträgt dem Verwalter mehr und mehr Verantwortung – allerdings ohne über die Konsequenzen nachzudenken. Nämlich inwieweit alle am Markt tätigen Immobilienverwaltungen diesen Anforderungen auch entsprechen können.

Qualifikation und Bonität – Kriterien für ordnungsgemäße Verwaltung

Die fehlenden Zugangsvoraussetzungen und bis heute nicht eindeutige Abgrenzungen des Tätigkeitsfeldes führen innerhalb der Verwaltungswirtschaft immer wieder zu rechtlichen Fragen und Streitigkeiten, die viel zu oft erst durch richterliche Beschlüsse geklärt werden können. Dabei müssen nicht unerhebliche finanzielle Mittel zur Klärung von den Beteiligten aufgewandt werden. Klagen führen zudem dazu, dass wichtige Umsetzungsprozesse in der Wohnungseigentümergeinschaft still stehen. Die Frage nach den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung wurde jüngst an den Bundesgerichtshof (BGH) herangetragen, der eine Leitsatzentscheidung dazu traf. Der Oberste Gerichtshof legte in seinem Urteil (V ZR 190/11) fest, dass die Bestellung eines Verwalters am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung gemessen werden muss. Für eine ordnungsgemäße Verwaltung sieht das Gericht eine fachliche Qualifikation ebenso wie ausreichend Bonität zur Gewährleistung eines dauerhaften Geschäftsbetriebs und der Gewährleistung von Ersatz im Haftungsfall, ggf. auch in Form einer Haftpflichtversicherung, als erforderlich an. Die Rechtsform des Verwaltungsunternehmens bewertete das Gericht als unerheblich. Damit bestätigte das Gericht die Voraussetzungen, die der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter bereits seit Jahren an seine Mitglieder stellt: Fachkenntnisse und der Abschluss von notwendigen Haftpflichtversicherungen.

Das Gericht legte die Verantwortung jedoch nicht allein in die Hände der Immobilienverwalter, sondern übertrug sie zum Teil an die Eigentümer: Im Rahmen der Verwalterbestellung verfügen sie nach § 26 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes über einen Beurteilungsspielraum, den die Eigentümer nach Ansicht des Gerichts auch bewusst ausüben müssen.

BGH sieht Verwalter in der Pflicht zu ausreichend Bonität oder Haftpflichtversicherung.

Im Ergebnis muss die Entscheidung der Eigentümer zur Verwalterbestellung objektiv nachvollziehbar sein. Dies beinhaltet laut Urteil das Einholen von Alternativangeboten, um Stärken und Schwächen der Leistungsangebote vergleichen zu können. Zudem müssen bei aufkommenden Zweifeln die getroffenen Entscheidungen auf Tatsachengrundlagen, z.B. angeforderte Unterlagen oder Auskünfte Dritter, geprüft werden. Das Gericht stellte klar, dass sich die Eigentümer auf realistische Annahmen berufen müssen. Qualifikationen oder Kreditwürdigkeit dürfen in keinem Fall unterstellt werden, sondern müssen konkret geprüft werden. Das soll in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Lässt sich das in der Praxis tatsächlich umsetzen?

In dem Urteil entschied der BGH zudem über das Maß an ausreichender Bonität, welche für eine ordnungsgemäße Verwaltung einschließlich Sicherheiten notwendig ist. Das Gericht wertete dabei ein Stammkapital von 500 Euro als nicht ausreichend für eine ordnungsgemäße Verwaltung. Das Gericht begründete, dass mit dieser Summe weder ein regelmäßiger Geschäftsbetrieb noch der Ersatz im Haftungsfall sichergestellt werden kann.³¹

Vorausgegangen war eine Klage eines Eigentümers gegen die Bestellung einer Verwalterin, die als haftungsbeschränkte Unternehmerin in das Handelsregister eingetragen war und ein Stammkapital in Höhe von 500 Euro vorwies. Zuvor hatte die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von 4:1 für die Verwalterin und gegen eine andere Firma gestimmt. Das Urteil lässt jedoch eine zentrale Frage offen: wie können Eigentümer einen Verwalter sachkundig auswählen, wenn es keine feststehenden Auswahl-Parameter gibt?

Die Tätigkeit der Verwaltung und auch der Verwalter selbst müssen den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen, so der BGH.

Die Vielzahl an jährlich aufkommenden Rechtsstreitigkeiten zeigt deutlich den Bedarf an einheitlichen Qualitätsstandards und gesetzlich verankerten Mindestqualifikationen für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit. Für eine nachhaltige Entwicklung der Immobilienwirtschaft sowie

einer Wertsteigerung und verantwortungsvollen Pflege von Immobilien fordert der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter daher die Einführung von dringend benötigten Zugangsbeschränkungen und die Einführung eines Berufsbildes des Immobilienverwalters. In der Folge könnten Missmanagement und Wertverlust vermieden werden. Der „Weitblick“ des Verwalters würde sich schärfen, dringend erforderliche Prozesse wie die energetische Sanierung oder der altersgerechte Umbau könnten vorangebracht werden. Die Qualität der Verwaltung steigt und Eigentum als Altersvorsorge wäre besser geschützt.

Gute Zukunftsaussichten schützen nicht vor Personalmangel

Durch die konstant hohe Nachfrage nach Wohneigentum in Ballungsgebieten und Großstädten sowie günstige Kreditzinsen und die Attraktivität der Immobilie als Vermögensanlage und Altersvorsorge wird erwartet, dass Wohnungsverwalter auch in Zukunft gute Ertragschancen haben und weiterhin verstärkt Immobilienverwaltungen gegründet werden. Dies bestätigte auch eine jüngst veröffentlichte DDIV-Umfrage unter 200 Unternehmen: nachdem im Vergleich von 2011 auf 2012 der Jahresumsatz bereits bei der Hälfte aller Unternehmen gestiegen ist, rechnen auch 40 Prozent aller Immobilienverwalter mit einem weiteren Wachstum³².

80 % aller Immobilienverwaltungen befürchten einen Fachkräftemangel.

Das größte Problem, das Verwalter jedoch auf sich zukommen sehen, ist ein Fachkräftemangel. Fast dreiviertel aller Unternehmen sehen Schwierigkeiten, künftig qualifizierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen. Bei großen Verwaltungsunternehmen steigt die Zahl derer sogar auf über 80 Prozent. Diese Ergebnisse bestärken den DDIV in seiner Arbeit, sich für die Aus- und Weiterbildung und die Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises einzusetzen. Damit wird auch das Ansehen der Berufsgruppe verbessert. Durch ein positives Image und entsprechende Vergütungsstrukturen gewinnt das Tätigkeitsfeld weiter an Attraktivität – auch für qualifiziertes Personal. Die geforderte Einführung von Qualifikationsstandards und ein gesetzlich verankertes Berufsbild tragen hierbei maßgeblich zur Aufwertung des Tätigkeitsfeldes bei.

31 Vgl. Bundesgerichtshof (2012): Urteil V ZR 190/11.

32 DDIV (2013): DDIV-Branchenbarometer Immobilienverwalter.

Bestandsaufnahme Zugangsbeschränkungen

Um sicher zu stellen, dass alle am Markt tätigen Verwaltungen fachlich in der Lage sind, gesetzliche Neuerungen umzusetzen und aktuellen Anforderungen zu entsprechen, drängt der DDIV als die Interessenvertretung der professionellen Verwalterwirtschaft auf die Einführung von Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters.

Ein definiertes Berufsbild, verbindliche Fachkenntnisse und eine Versicherungspflicht sind unabdingbar.

Dabei sieht der Spitzenverband sowohl ein gesetzlich definiertes Berufsbild einschließlich verbindlicher Fach- und Sachkundenachweise wie auch die Einführung der Versicherungspflicht für eine Vermögensschadenhaftpflicht und eine Vertrauensschadenversicherung sowie eine Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung als unabdingbar an. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob und wie Fach- und Sachkundenachweise zur Profilierung der Branche hilfreich sind.

Was sind Zugangsbeschränkungen und für wen gelten Sie?

Aktuell listet die Bundesagentur für Arbeit 445 reglementierte Berufe, für deren Ausübung bzw. das Führen der Berufsbezeichnung ein Nachweis definierter Qualifikationen oder Befähigungen erforderlich ist. Zusätzlich gibt es rund 350 anerkannte duale Ausbildungsberufe, in denen theoretische und praktische Fachkenntnisse für bestimmte Berufe und Tätigkeiten vermittelt werden. Darin enthalten sind auch 41 Handwerksberufe, vom Augenoptiker über den Fleischer bis zum Zweiradmechaniker, für deren Ausübung eine Zulassungspflicht nach der Handwerkerordnung notwendig ist. Nach dem Kriterium der Gefahrengeneignetheit, ist in diesen Berufen ein Sachkundenachweis erforderlich, da ein mangelhaft ausgeprägtes Fachwissen mit großen Gefahren für den Endverbraucher verbunden sein kann.

Unter den reglementierten Berufen finden sich unter anderem Ski- und Sknowboardlehrer, die eine landesrechtlich geregelte Ausbildung absolvieren müssen, die vom Deutschen Skilehrerverband (DSL) oder einem anderen

Bildungsträger durchgeführt wird. Ähnlich klar definierte Ausbildungen werden für die Tätigkeit als Dolmetscher und Übersetzer gefordert – entweder über ein Hochschulabschluss oder eine Aus- und Weiterbildung. Zum Schutz vor missbräuchlicher Verwendung dienen staatliche Prüfungen oder Hochschulabschlüsse mit den Bezeichnungen „beeidigter und öffentlich bestellter Dolmetscher“ oder „staatlich geprüfter Dolmetscher“. Diese weisen eine besondere Qualität der Ausbildung nach.

Eigentümer haben wirtschaftliches Interesse an Zugangsbarrieren: sie erwarten qualifizierte Vermögensverwaltung.

Neben dem Handwerksbereich und zahlreichen zulassungsbeschränkten juristischen, pädagogischen und medizinischen Berufen, gibt es seit kurzem auch im Finanz- und Versicherungssektor Tätigkeitsbereiche, bei denen Mindestvoraussetzungen für eine Berufserlaubnis verankert wurden. Vor dem Hintergrund, Verbraucher vor Vermögensverlusten zu schützen, unterliegen Versicherungsvermittler, Versicherungsberater und Finanzanlagenvermittler seit Anfang 2013 besonderen Beschränkungen:

Vermögensverluste des Verbrauchers im Bereich der Vermögensverwaltung und Versicherungsvermittlung zwingen den Gesetzgeber die Tätigkeit von Vermögensverwaltern und Versicherungsvermittlern zu beschränken. Damit soll ein besserer Schutz für Kapital- und Privatanleger erreicht werden. Nach dem Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrecht, das zum 1. Januar 2013 vollumfassend in Kraft trat, müssen Vermögensverwalter eine fachliche Eignung, einen ausreichenden Kapitalnachweis, Führungserfahrung sowie die Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nachweisen. Ohne diese Voraussetzungen ist die Ausübung der Tätigkeit als Vermögensverwalter oder Versicherungsvermittler nicht möglich.

Auch Wohnungseigentümer haben ein wirtschaftliches Interesse, Zugangsbarrieren für Immobilienverwalter einzuführen, um eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Vermögens sicherzustellen.

Bei näherer Betrachtung des Aufgabengebietes von Immobilienverwaltern, nämlich der Verwaltung von treuhänderischem Fremdvermögen, werden Parallelen nur allzu deutlich. Die Verwaltung von fremden Wohneigentum und Grundstücken ist ähnlich verantwortungsvoll und schadensträchtig, wie der Aufgabenbereich von Vermögensverwaltern und Versicherungsvermittlern hinsichtlich der Verwaltung von Kapitalanlagen und Versicherungspolizen.

Eigentümer erwarten von Immobilienverwaltern umfassende Aufklärung zu neuen gesetzlichen Vorgaben.

Ein Minimum an kaufmännischen, technischen und juristischen Fachkenntnissen ist der Grundstein für eine zukunftsgerichtete Verwaltung im Interesse der Eigentümer. Ohne tiefgründiges Fachwissen lässt sich dies nicht umsetzen. Im besten Sinn muss der Immobilienverwalter für seine Wohnungseigentümer denken und deren Besitz als eigenes Hab und Gut begreifen. Eigentümer erwarten dies proportional zur Entwicklung fallender Zinsen oder Erträge am Kapitalmarkt, aber vor allem auch im Hinblick auf ihre Altersvorsorge. Immer wieder angeführt wird, dass der Eigentümer umfassende Aufklärung vom Verwalter bei sich ändernden gesetzlichen Vorgaben erwartet.

„Gierige Hausverwalter räumen Konten“

Jahr für Jahr berichten die Medien aber über Veruntreuung und Missmanagement in der Wohnungseigentumsverwaltung. Mögen Motivation und Beweggründe für ein

derart schädigendes Handeln verschieden sein, am Ende trifft es immer Eigentümer und Verbraucher, die Gelder verlieren und schutzlos dem Wertverlust ihrer Immobilie ausgesetzt sind. Zumeist werden in der Presse jedoch nur die spektakulären Fälle öffentlich gemacht. Viel öfter wechseln Eigentümergemeinschaften ihren Verwalter, wenn sie unzufrieden sind oder bemerken, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht gegeben ist. Die Abwahl eines Verwalters ist aber bei einem laufenden Vertrag mehr als schwierig. Zudem muss gravierendes Fehlverhalten nachgewiesen werden. Experten gehen davon aus, dass als Grund für einen Verwalterwechsel – nach Auslaufen des drei- bis fünfjährigen Vertrages – bei mehr als 30 Prozent aller Gemeinschaften angegeben werden würde, dass man mit der Verwaltung unzufrieden sei. Die Gründe dafür sind vielfältig. Allerdings sollte im Sinn einer langfristigen Wertanlage und Altersvorsorge auch die Verwaltung auf lange Sicht angelegt sein.

Unabhängig davon bleiben Missstände und Fehlverhalten in der Verwaltung durch die Eigentümer teilweise über Jahre hinweg unentdeckt. Verlässliche Statistiken über Häufigkeit und Ursachen zum Fehlverhalten von Verwaltern gibt es in der Bundesrepublik leider nicht. Belastbare Aussagen können daher nicht getroffen werden. Doch jeder einzelne Fall von Missmanagement oder Veruntreuung ist ein Fall zu viel – sowohl für Eigentümer als auch für Immobilienverwalter, die durch Qualität und Professionalität am Markt überzeugen wollen.

Fehlendes Fachwissen und falsche Verwaltung lassen auch die Zahlen von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben vermuten, die über das Statistische Bundesamt dokumentiert sind. In den letzten fünf Jahren wurden rund 1.500 Insol-

Schlagzeilen aus der Presse
„Gierige Hausverwalter ...“?

Tatbestand der schweren Untreue, Vermögensverlust in hohem Ausmaß

Hausverwalterin veruntreut 1 Mio Euro

Konto geräumt

Ermittlungsverfahren wegen Untreue

„Hausverwalterin hatte offenkundig schon über einen längeren Zeitraum Gelder an die Seite geschafft“

Gewerbsmäßige Untreue in 64 Fällen

Miet-Rücklagenkonten geplündert

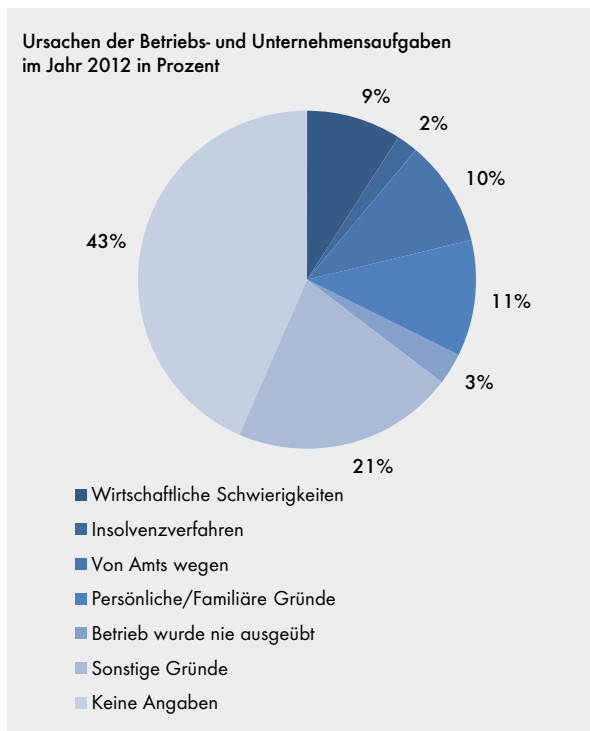
Seit über zwei Wochen gibt es kein warmes Wasser und kein Licht im Treppenhaus

1,6 Millionen Euro von 18 Kundenkonten abgezweigt

Von Handwerkern und Lieferanten Schmiergeld kassiert, überhöhte Preise auf Eigentümer abgewälzt

Betrogene Eigentümerin: „Am Ende des Jahres hatten wir nicht mal mehr Geld für den Hausmeister“

Wohnungseigentümergeinschaften betrogen



Quelle: Statistisches Bundesamt (2013) Ursache der Aufgaben von Betrieben 2010-2012.

venzen von Immobilienverwaltungsunternehmen gezählt³³. Auch die Zahl der Geschäftsaufgaben ist nicht zu unterschätzen: jedes Jahr werden 3,5 Prozent aller Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens aufgegeben, weit über die Hälfte davon werden stillgelegt³⁴. Die Gründe für Geschäftsaufgaben sind vielfältig und nicht immer im Detail dokumentiert.

Politik erkennt Bedarf, sieht aber keine Notwendigkeit zum Handeln

Die Bundesregierung sah in der letzten Legislaturperiode keinen „Handlungs- bzw. Evaluierungsbedarf“³⁵, um sich mit der Frage nach Zugangsvoraussetzungen eingehender zu befassen, obwohl sie gleichzeitig die gestiegenen Anforderungen bei der Ausübung der Tätigkeit anerkannte.

Bundesregierung erkennt gestiegene Anforderungen an, sieht aber keinen Grund zum Handeln.

Begründet wurde dies mit einem Eingriff in die Berufswahlfreiheit und fehlender Angaben zu gravierenden Missständen in der Branche. Nach Aussage der Regierung würde die Mitgliedschaft in einem Berufsverband sowie

33 Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Insolvenztatistik. Anfrage vom 15. Juli 2013. Ausgewertet wurden die Jahre 2008-2012.

34 Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Vollständige Aufgaben. Anfrage vom 23. Juli 2013.

35 Bundesregierung (2012): Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD. Drucksache 17/10216.

angebotene Weiterbildungsmaßnahmen die Qualität am Markt sichern. Damit entzieht sich die Bundesregierung ihrer Verantwortung und überlässt die Branche sich selbst: „Es liegt [...] im Interesse des Immobilienverwalters, dass er über die notwendigen Kenntnisse verfügt und sich fachlich fortbildet [...]“³⁶. Dabei haben die Verantwortlichen jedoch nicht bedacht, dass es für die Vielzahl an Aus-, Fort- und Weiterbildungen keinerlei einheitliche Richtlinien gibt. Schlimmer noch, die Regierung verläßt sich auf eine Fortbildung, die seit einigen Jahren bei den örtlichen Industrie- und Handelskammern (IHK) wegen Mangels an Beteiligung eingestellt wurde.

Erfolgreich abgeschlossene Prüfungen der beruflichen Fortbildung zum Fachkaufmann Verwaltung von Wohnungseigentum	
Jahr	Teilnehmer mit bestandener Prüfung
2009	1
2008	24
2007	14
2006	18
2005	1
2004	33
2003	19

Quelle: DIHK

Die berufliche Weiterbildung zum Fachkaufmann/frau für die Verwaltung von Wohnungseigentum, auf die sich auch die Bundesregierung beruft³⁷, gibt es derzeit nur noch auf dem Papier. Die Resonanz auf die Weiterbildung war so erschreckend gering, dass viele IHK diesen Abschluss bereits seit Jahren nicht mehr anbieten. Lehrgänge und Prüfungen für den Abschluss der seit 1993 erstmals angebotenen Weiterbildung werden seit 2009 nicht mehr durchgeführt. Laut Bundesregierung soll diese Weiterbildung jedoch „gewährleisten, dass Immobilienverwalter über ein angemessenes Qualifikationsniveau verfügen und den gestiegenen Anforderungen gerecht werden“³⁸. Da allerdings insgesamt nur 128 Teilnehmer die Weiterbildung einschließlich erfolgreicher Prüfung absolviert haben, kann von einer flächendeckenden und „bundesweit einheitlichen Aus- und Fortbildung“³⁹ in der Immobilienverwaltung keine Rede sein.

36 Ebenda.

37 Bundesregierung (2012): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD. Drucksache 17/10216.

38 Ebenda. S. 6.

39 Ebenda.

Bildungsangebote decken Bedarf an Qualifikationen nicht ab

Zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Bundesrepublik bieten Aus-, Fort- und Weiterbildungen für den Bereich der Immobilienverwaltung an. Bis heute existieren jedoch keinerlei einheitliche Qualitätsstandards in der Aus- und Weiterbildung. Das macht es besonders schwierig, die verschiedenen Seminarangebote zu vergleichen, deren Inhalte zu vereinheitlichen und den Wert für Immobilienverwaltungen, vor allem aber für Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Verbraucher, nachzuvollziehen.

Die IHK⁴⁰ bieten ebenso wie viele andere private und staatlich anerkannte (Fach-)Hochschulen und Verwaltungs- und Wirtschaftsakademien Ausbildungen, Lehrgänge und Weiterbildungen für den Bereich der Immobilienwirtschaft an – jedoch ohne im Detail auf die Herausforderung der Immobilienverwaltung einzugehen. Ähnlich wie die dreijährige duale Berufsausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-frau⁴¹ bieten die existierenden Angebote lediglich einen Überblick über die Kenntnisse in der Immobilienwirtschaft allgemein an. Da die Inhalte aber meist nur marginal den Verwalterbereich tangieren, wird die Ausbildung nicht den umfassenden Anforderungen an eine Immobilienverwaltung gerecht. Im schlimmsten Fall kann dies zu einem Qualitätsgefälle innerhalb der Branche führen. Fehlende Mindestanforderungen bei Weiterbildungen und unterschiedliche Schwerpunkte bei der Ausbildung führen im Ergebnis dazu, dass wichtige Inhalte nicht berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist die Festlegung von ausgewählten Fachkenntnissen für die Zukunft der Branche elementar.

Mindestanforderungen, die nach Meinung von Immobilienverwaltern für die Ausübung der Tätigkeiten gelten sollten; Mehrfachnennungen möglich; Angaben in %	
	Gesamt
Nachweis über Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für das Unternehmen	88,6
Anerkannter immobilienwirtschaftlicher Ausbildungsberuf	79,5
Berufserfahrung	75,0
Fortbildungsnachweis	68,2
Nachweis über Sachkundeprüfung	56,8
Beibringen eines amtlichen Führungszeugnisses	45,5
Nachweis über Vertrauensschadenversicherung	45,5
Erlaubnispflicht nach Gewerbeordnung analog §34 c	36,4

Quelle: DDIV/InWIS (2011): DDIV-Marktstudie.

Der DDIV unterstützt daher die Idee eines eigenen Ausbildungsgangs. Als Grundlage ist es jedoch umso wichtiger, ein Berufsbild mit notwendigen Fachkenntnissen zu defi-

⁴⁰ Vgl. auch www.berufenet.arbeitsagentur.de.

⁴¹ Sie ersetzt seit 2006 die Ausbildung Kaufmann/Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (1995-2005); Im Jahr 2012 gab es 7.163 laufende Ausbildungsverträge und rund 2.400 Absolventen.

nieren, an dem sich dann auch die Ausbildungsmöglichkeiten orientieren können. Dies wäre ein erster Schritt hin zu einem einheitlichen Bildungsstand und Qualitätsangebot in der Immobilienverwalterbranche.

Vielfältige Möglichkeiten zur Einführung von Zugangsbeschränkungen

Der DDIV erachtet Zugangsvoraussetzungen als dringend notwendig. Gerade im Hinblick auf die steigende Verantwortung und den umfangreichen Aufgabenbereich sind folgende Maßnahmen zur Schaffung von Zugangsbeschränkungen erforderlich und empfehlenswert:

- Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung bzw. einer Vertrauensschadenversicherung
- Nachweis einer Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung
- Fach- und Sachkundenachweise (einheitliche Kriterien und Ausbildungsstandards; z. B. durch abgelegte Prüfung)
- Nachweis über geordnete Vermögensverhältnisse
- Amtliches Führungszeugnis
- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und negative Schufa-Auskunft

Knapp 90 % der Immobilienverwalter selbst fordern eine Versicherungspflicht.

Auch die Immobilienverwalter selbst fordern Mindestanforderungen und einen geregelten Berufszugang, wie eine DDIV-Branchenumfrage⁴² ergab: Fast 90 Prozent der Immobilienverwalter fordern die Einführung eines Nachweises über die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsunternehmen. Die Versicherung, die mittlerweile bei Versicherungsvermittlern gesetzlich vorgeschrieben ist, deckt Schäden für Personen ab, bei denen ein Versehen zu Vermögensschaden führen kann. Das kann durch eine falsche oder unvollständige Beratung, schlimmstenfalls sogar durch eine verrutschte Kommastrichleiste passieren. Trotz allergrößter Sorgfalt können jederzeit eklatante Fehler unterlaufen, die einen immensen Schaden verursachen und deren Begleichung die Bonität des Verursachers um Längen übersteigt. Dann steht nicht nur die berufliche Existenz auf dem Spiel, sondern auch das Vermögen der Eigentümer. Eine Versicherungspflicht ist daher auch für Immobilienverwalter von größter Relevanz. Darüber hinaus erkennen drei von vier Immobilienverwaltern Berufserfahrung als Mindestvoraussetzung für die Tätigkeit als Immobilienverwalter an, dicht gefolgt von den Nachweisen nach Fortbildungen und Sachkundeprüfungen. Auch die Einführung einer Vertrauensschadenversicherung, die Unternehmen vor Vermögensschäden aus unerlaubten Handlungen schützt, wird von Verwaltungsunternehmen unterstützt.

⁴² DDIV/InWIS (2011): DDIV-Marktstudie.

Einführung einer Erlaubnispflicht in der Gewerbeordnung

Die Einführung von Zugangsbeschränkungen könnte in der Gewerbeordnung ähnlich wie die Berufserlaubnis für Versicherungsberater in § 34e und Finanzanlagenvermittler in § 34f geregelt werden. Das ergab ein vom DDIV 2011 bei Professor Rüdiger Zuck beauftragtes Gutachten. Der DDIV schlägt vor, ein Minimum an gesetzlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise in Form einer gesetzlich verankerten Versicherungspflicht oder von Sach- und Fachkundenachweisen vor Erteilung der Gewerbeerlaubnis nach § 34g GewO für den Immobilienverwalter zu etablieren.

Der Gesetzgeber ist in der Pflicht, Eigentümer und Verbraucher vor Missbrauch zu schützen.

Eine derartige Regelung bietet ausreichend Spielraum für den Schutz und die Professionalisierung von Verwaltungsunternehmen. Das Gutachten wie auch der DDIV selbst, sehen den Gesetzgeber in der Pflicht, den Eigentümer und damit den Verbraucher vor Missbrauch zu schützen. Ein Minimum an Versicherungen stellt eine sehr wirkungsvolle Maßnahme dar, weil nach Schätzungen des Dachverbandes noch immer nicht alle Immobilienverwaltungen über einen grundlegenden Versicherungsschutz verfügen. Gleichzeitig steht eine Verankerung der Versicherungspflicht für Immobilienverwalter in der Gewerbeordnung nicht im Konflikt mit dem Grundgesetz. Die freie Berufswahl (Art. 12 GG) wäre weiterhin gewährleistet. Eine mögliche Änderung⁴³ der Gewerbeordnung und ein neuer Paragraph 34f könnten wie folgt aussehen:

GewO § 34f Immobilienverwalter/Treuhänder

- (1) Immobilienverwalter/Treuhänder ist, wer haupt- oder nebenberuflich fremdes Wohnungseigentum und/oder fremde Wohnraum- und Geschäftsraum-Mietverhältnisse und/oder fremdes Immobilienvermögen gewerblich verwaltet. Hierbei ist er entweder nur Sachwalter oder auch als Vermögensverwalter in Bezug auf Zahlungsmittelverfügung zuständig und verantwortlich.
- (2) Wer als Immobilienverwalter/Treuhänder tätig wird, muss vor Aufnahme seiner Tätigkeit den Abschluss einer Vertrauensschadens-, Berufshaftpflicht, sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung unter gleichzeitigem Nachweis einer gültigen Police vorweisen.

Versicherungen sind nur dann im Sinne des Satzes 1 geeignet, wenn

- das Versicherungsunternehmen zum Betrieb der vorgenannten Versicherung im Inland befugt ist und
- die allgemeinen Versicherungsbedingungen dem Zweck dieser Regelung gerecht werden.

Die Versicherung muss immer in einem angemessenen Verhältnis zu den Risiken der beabsichtigten Tätigkeit stehen.

⁴³ Die Ausführungen beziehen sich auf ein Gutachten „Möglichkeiten einer rechtlichen Regulierung des Berufs der Immobilienverwalter“ von Prof. Dr. Rüdiger Zuck, Stuttgart 2011, beauftragt vom DDIV e.V.

- Ändern sich die maßgeblichen Umstände, ist der Immobilienverwalter/Treuhänder unverzüglich verpflichtet, den Deckungsumfang der Versicherung entsprechend anzupassen.
- Die erforderlichen Nachweise sind vom Immobilienverwalter zugleich mit den Anzeigepflichten nach § 14 Gewerbeordnung zu erbringen.“

§ 146 GewO wäre dann wie folgt zu fassen:

- (1) 13. Entgegen § 34f den Nachweis des Abschlusses und dauerhaften Aufrechterhaltung einer Vertrauensschadens- Vermögensschadenhaftpflicht- und Berufshaftpflichtversicherung oder ihre Änderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, oder nicht rechtzeitig erbringt. Der Nachweis ist in Folge jährlich ohne weitere Aufforderung dem ... vorzulegen.

EU-Vergleich: Deutschland Schlusslicht bei Qualifikation und Zugang

Im europäischen Vergleich liegt Deutschland weit hinter seinen Nachbarländern, wenn es um den Verbraucherschutz in der Immobilienverwaltung geht. Eine Abfrage ergab, dass viele europäische Staaten die Eigentumsverwaltung nicht dem Zufall überlassen, sondern klare Zugangskriterien definiert haben. Es kann also nicht die Rede davon sein, dass mit einer Einführung der Versicherungspflicht für Verwaltungen und dem Beibringen von Fach- und Sachkundenachweisen eine Überregulierung im europäischen Vergleich gegeben wäre. Das Gegenteil ist der Fall. Die Einstiegshürde wäre immer noch vergleichsweise niedrig, würde aber Verbraucherschutzrechtlichen Ansprüchen weitgehend entgegen kommen.

Beim Verbraucherschutz liegt Deutschland weit hinter den Nachbarländern zurück.

Mittlerweile haben sich in fast allen europäischen Ländern Interessenvertretungen gefunden, die mit Hilfe von Berufskodizes, Servicenageboten und politischen Forderungen die Professionalisierung der Verwalterbranche vorantreiben. Dabei fanden zahlreiche Lösungsansätze Anwendung.

Viele EU-Länder haben seit Jahren Mindestqualifikationen für Verwalter.

Eine Vielzahl der europäischen Länder hat bereits strenge Zugangsvoraussetzungen und Versicherungspflichten für Immobilienverwalter gesetzlich verankert. Zum Teil müssen die durch Fach- und Sachkundenachweise erlangten Berufsausweise regelmäßig durch Weiterbildung erneuert werden. Andere Länder, wie die Schweiz, haben hingegen eine eigene Ausbildung zum/r Immobilienbewirt-

Übersicht der Anforderungen für Immobilienverwalter in ausgewählten EU-Ländern			
	Zugang/Berufsausweis über:	Nach Registrierung:	Gültig seit:
Belgien	<ul style="list-style-type: none"> - Diploma - 1 Jahr Ausbildung - Abschlussprüfung - Mitgliedschaft im Professional Institute (IPI/BIV) - (geplant: Nachweis über geordnete Vermögensverhältnisse) 	<ul style="list-style-type: none"> - Versicherungspflicht - 10 Stunden Weiterbildung pro Jahr - Anerkennung Berufsordnung/ Good Conduct Certificate 	1993
Frankreich	<ul style="list-style-type: none"> - Bachelor-Studium und 1 Jahr Berufserfahrung - ohne Studium 10 Jahre Berufserfahrung 	<ul style="list-style-type: none"> - nach 10 Jahren Erneuerung des Berufsausweises - jährlicher Versicherungsnachweis 	-
Luxemburg	<ul style="list-style-type: none"> - Handelskammerprüfung - Haftpflichtversicherung 		2004
Portugal	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung und 12-jährige Berufserfahrung - Staatliche Prüfung - Mitgliedschaft in einem Berufsverband 	<ul style="list-style-type: none"> - Lizenz für 3 Jahre - bei Verlängerung Bonitätsnachweis 	2003
Österreich	<ul style="list-style-type: none"> - zweijährige Ausbildung in einem einschlägigen Betrieb - Abschluss einer berufsbezogenen Prüfung 		1973 2003 novelliert
Polen	<ul style="list-style-type: none"> - Master oder vergleichbarer Hochschulabschluss im Bereich Immobilienwirtschaft - 6 Monate Ausbildung/praktische Erfahrung - Keine Vorstrafen im Bereich von Geld- oder Dokumentenfälschung, Steuerhinterziehung, Falschaussage oder Wirtschaftsvergehen - Lizenzen werden vom Ministerium für Bauwesen vergeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Haftpflichtversicherung 	1997
Schottland	<ul style="list-style-type: none"> - Registrierung in öffentlich zugänglicher Liste - Anerkennung Verhaltenskodex 	<ul style="list-style-type: none"> - jährliche Angabe der verwalteten Häuser/Anlagen 	2012

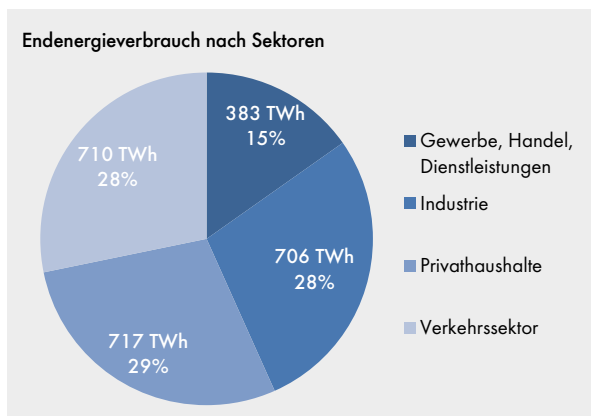
schafter/in mit eidgenössischem Fachausweis, in der die Kenntnisse und Kompetenzen für die Bewirtschaftung von Immobilien vermittelt werden.

Die Bundesrepublik ist bei Zulassungsvoraussetzungen zur Tätigkeit des Immobilienverwalters Schlusslicht in Europa. Ob dies auch im Zusammenhang mit der vergleichsweise geringen Wohneigentumsquote steht – und damit ein Handlungsdruck nicht gegeben war – ist spekulativ.

Fakt ist, dass andere europäische Staaten in der Vergangenheit mehr Wert auf Mindestanforderungen legten als Deutschland. Vor dem Hintergrund der Zunahme an Wohnungseigentum, der Flucht des Verbrauchers in vermeintlich sichere Wertanlagen wie Immobilien und der Rolle und Bedeutung von Wohngebäuden bei der Klima- und Energiewende, sind Bund und Länder aufgerufen, ihre ablehnende Haltung bei Zugangsvoraussetzungen für die Immobilienverwaltung ernsthaft zu überdenken.

Keine Energiewende ohne qualifizierte Immobilienverwalter

Die 2010 von der Bundesregierung auserufene Energiewende ist ambitioniert und untrennbar mit der Wohnungswirtschaft verbunden. Allein 38 Prozent der in Deutschland verbrauchten Gesamtenergie fallen in Wohn- und Nichtwohngebäuden an. 85 Prozent davon werden für Heizungsanlagen, 13 Prozent für die Bereitstellung von Warmwasser und 2 Prozent für die Beleuchtung aufgewendet⁴⁴. Da insgesamt rund ein Viertel der verwendeten Gesamtenergie in Wohngebäude fließen, kommt dem Gebäudebereich völlig zu Recht eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der Energiewende zu - zumal es hier doch die größten energetischen Einsparpotenziale gibt. Neben einem veränderten Nutzerverhalten sind es vor allem Maßnahmen am Gebäude selbst, die helfen, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen. Dafür müssen allerdings langfristige politische Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Anreizsysteme geschaffen werden, die Eigentümer wie Immobilienverwalter gleichermaßen motivieren, sich mit diesen Prozessen auseinanderzusetzen.

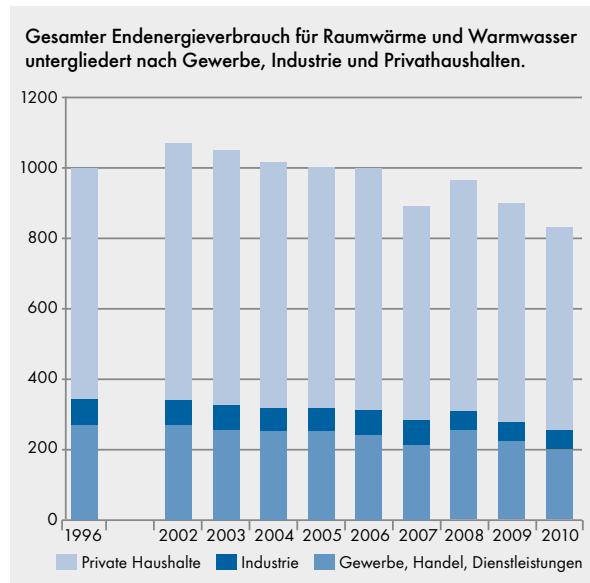


Quelle: Dena (2012): Gebäudereport.

Einer der größten Energieverbraucher ist der Haushaltssektor: 2010 war dieser mit rund 717 Milliarden Kilowattstunden zu 30 Prozent⁴⁵ am Gesamt-Energieverbrauch in Deutschland beteiligt. Nachdem es bis 2002 einen Anstieg des Endenergieverbrauchs in den Haushalten der Bundesrepublik gab, wird seit 2003 ein stetiger Rückgang verzeichnet. Obwohl von 2002 bis 2010 die Wohnfläche um sechs Prozent zunahm, verringerte sich der Verbrauch

44 Dena (2012): Gebäudereport. S. 15.

45 Ebenda. S. 11.



Quelle: Dena (2012): Gebäudereport.

von Energie für Raumwärme und Warmwasser im selben Zeitraum um 21 Prozent.

Die Erfolge des sinkenden Energieverbrauchs schreibt die Deutsche Energieagentur (dena) zur Hälfte der Entwicklung und dem Einsatz neuer Technologien zu, beispielsweise Materialien zur Dämmung der Gebäudehülle und neue Anlagentechniken. Gleichzeitig sieht sie weitere Gründe im veränderten Verbraucherverhalten in Folge der gestiegenen Energiepreise und einem zunehmend wachsenden Bewusstsein der Verbraucher.

Modernisierungsrate der Gebäudehülle liegt aktuell bei 0,8 % pro Jahr; Bundesregierung will mind. 2,0 %.

Ein weiterer Rückgang des Energieverbrauchs, insbesondere im Gebäude- und Wohnungswesen würde einen enormen Beitrag zur Energiewende leisten. Da die von Immobilienverwaltern betreuten 9,3 Millionen Eigentumswohnungen knapp ein Viertel aller Wohnungen in Deutschland ausmachen, sind deren Aktivitäten für die Energiewende von größter Relevanz. Allerdings hinken gerade Wohnungseigentümergeinschaften bei der energetischen Sanierung weit hinterher.

Wohnungseigentümergeinschaften – Schlusslicht bei energetischer Sanierung

Derzeit befinden sich über 78 Prozent aller Gebäude in Deutschland im unsanierten Zustand⁴⁶. Anstelle der von der Bundesregierung angestrebten Sanierungsquote von mindestens zwei Prozent, liegt die jährliche Modernisierungsrate der Gebäudehülle bei Altbauten bis Baujahr 1978 momentan bei rund 0,8 Prozent pro Jahr⁴⁷. Dies beinhaltet gedämmte Bauteilflächen aus Komplett- und Teilmodernisierungen. Das Institut für Wohnen und Umwelt schätzt den nachträglich installierten Modernisierungsfortschritt beim Wärmeschutz im Altbau (Gebäude bis 1978) auf rund 25 bis 30 Prozent.⁴⁸

Im Detail ist das tatsächliche Geschehen jedoch noch ernüchternder: Lediglich 0,19 Prozent aller Wohnungen werden jährlich energetisch voll modernisiert. Das schließt die Dämmung der Außenwände, des Daches und der obersten Geschossdecke sowie eine Modernisierung von Fenstern und Heizungsanlage mit ein. Bei weiteren 2,25 Prozent der Wohnungen werden immerhin einzelne Teilmaßnahmen durchgeführt.⁴⁹

**Nur 16,5 % aller WEG-Gebäude
bis Baujahr 1978 haben gedämmte
Außenwände.**

Bei einem Blick auf die verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen bilden Wohnungseigentümergeinschaften das Schlusslicht beim Modernisierungsfortschritt: Während bei rund einem Viertel aller Mehrfamilienhäuser bis Baujahr 1978 die Außenwände gedämmt sind, haben nur 16,5 Prozent aller Eigentümergeinschaften eine ausreichende Fassadendämmung⁵⁰. Wenig anders sieht es im Kellerbereich aus. Der Bestand an Heizungsanlagen in Deutschland gilt als stark veraltet. In den vergangenen Jahren wurden jährlich lediglich rund drei Prozent aller zentralen Heizungsanlagen modernisiert.⁵¹ Es bedarf daher dringend zusätzlicher Anstrengungen, um die von der Bundesregierung angestrebte Sanierungsquote zu erfüllen, sonst bleibt das Energieeinsparziel bloße Makulatur.

Immobilienverwalter als Schlüssel zur Energiewende?

Da insbesondere Eigentümergeinschaften große Defizite bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen haben, kommt dem Immobilienverwalter eine besondere Rolle zu. Oft ist es der professionelle Verwalter, der Eigentümergeinschaften darauf vorbereitet, was an ihrer Immobilie in den nächsten Jahren unternommen werden muss, um Vermögenswerte zu erhalten, diese für Käufer und Mieter attraktiv zu gestalten und dabei zukunftsweisende Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen anzustoßen. Dies bedarf langwieriger Abstimmungsverfahren und scheitert oft bereits an zu geringen Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft sowie fehlender finanzieller Bereitschaft zu einer Sonderumlage oder einer Aufnahme von zusätzlichen Krediten.

**Der Verwalter ist Katalysator für den
Anstoß von Denkprozessen und die
Umsetzung in die Realität.**

In der Praxis scheuen sich Verwalter, die Rücklagen bereits im Vorgriff auf anstehende Instandsetzungsmaßnahmen anzupassen – ein erster Fehler, wie sich immer wieder herausstellt. Langwierige Sanierungsprozesse setzen eine umfangreiche Vorab-Beratung der Eigentümer voraus und bedürfen einer klaren praktikablen Zeitschiene zur Umsetzung derselben. Ein Verwalter mit Fachkenntnissen kann umfassend einschätzen, welche energetischen Maßnahmen beispielsweise zu ergreifen sind. Nur er ist in der Lage, seine Eigentümer durch das Dickicht an gesetzlichen Normen und Förderbedingungen zu lotsen. Energieberater, Baubetreuer und Bankangestellte sind im Umsetzungsprozess zeitweise eingebunden und werden durch den Verwalter koordiniert. Und nur der Verwalter, im besten Fall mit dem Verwaltungs-Beirat, stößt diese Denkprozesse an, die dann Realität werden.

In der Praxis wird es somit immer davon abhängen, wie viel Fachwissen der Verwalter in die Wohnungseigentümergeinschaften einbringen kann. Mindestens ebenso wichtig sind jedoch auch Anreize für den Verwalter. Warum nicht analog des Energieberaters auch den Immobilienverwalter über die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördern?

46 BMVBS (2012): Vergleichswerte für Verbrauch bei Wohngebäuden. Online-Publikation, Nr. 11/2012. S. 19.

47 IWU, BEI (2010): Datenbasis Gebäudebestand.

48 Ebenda. S. 74.

49 GdW (2012): Jahresstatistik.

50 IWU, BEI (2010): Datenbasis Gebäudebestand.

51 Shell BDH Hauswärme-Studie (2013): Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen? S. 62.

Immobilienverwalter als Betreuer für den altersgerechten Umbau?

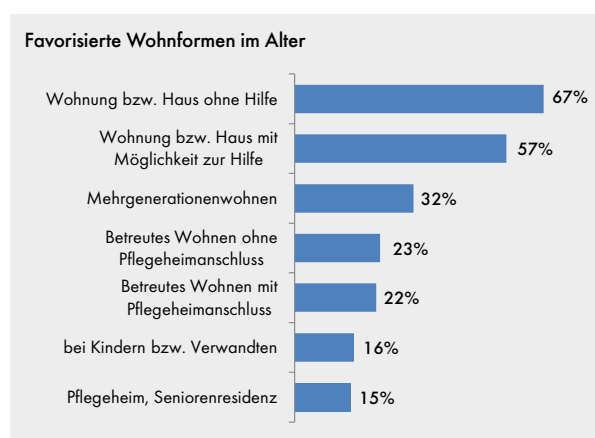
Neben den Herausforderungen der Energiewende, wird auch der demografische Wandel in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung in der Gesellschaft gewinnen. Bereits heute sollten sich daher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf zusätzliche Investitionen einstellen und sich dem rasanten Wandel stellen: waren 2008 nur rund ein Fünftel der deutschen Bevölkerung 65 Jahre und älter, wird der Anteil 2020 bereits auf rund ein Viertel und im Jahr 2050 auf ein Drittel steigen.⁵²

Neben Auswirkungen auf die Gesellschaft und die finanzielle Alterssicherung, wird der Wandel gravierende Folgen für den Wohnungsbestand und die Anforderungen an Wohnraum haben. Studien zufolge werden in Deutschland bis zum Jahr 2020 etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Aktuell sind mit 570.000 Wohneinheiten nur 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht und barrierefrei.⁵³

Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands; Untergrenze der „mittleren“ Bevölkerung			
Jahr	Gesamt 1.000	%	% von 2008
2008	16 729	20,4	100
2020	18 654	23,3	111,5
2030	22 275	28,8	133,2
2040	23 709	32,1	141,7
2050	22 989	33,1	137,4
2060	21 975	34,0	131,4

Quelle: Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060.

In einer Umfrage zu den Wohnwünschen im Alter erachten jeweils 8 von 10 Befragten den Einbau altersgerechter Techniken und Kommunikationsmittel, einen barrierefreien Zugang zur Wohnung sowie eine barrierefreie Umgebung in der Wohnung selbst als wichtige Voraussetzungen für



Quelle: TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter.

52 Statistisches Bundesamt (2009): Ergebnisse der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung.

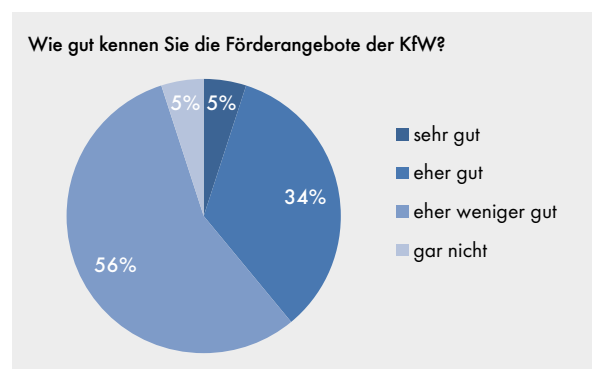
53 BMVBS (2011): Wohnen im Alter. Heft 147.

ein selbstständiges und erfülltes Leben im Alter.⁵⁴ Diesem Anspruch muss sich auch die Wohnungswirtschaft stellen.

In den Diskussionen um energetische Modernisierungen wird oft außer Acht gelassen, dass mit dem altersgerechten Umbau ein mindestens ebenso bedeutender Kostenblock auf die Wohnungseigentümer zukommt. Auch an dieser Stelle spielt der qualifizierte Immobilienverwalter eine entscheidende Schlüsselrolle. Neben Fach- und Sachkenntnis wird er hier – wie auch bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen – als Mittler zwischen selbstnutzendem Eigentümer und Kapitalanleger in einer Wohnungseigentümergeinschaft gefordert. Kann er dies alles leisten, ohne Mindestanforderungen und ohne Anforderungsprofil an seine Tätigkeit?

Vereinfachte Förderinstrumente kurbeln Energiewende an

Immobilienverwalter als Modernisierungsexperten – ob für den altersgerechten Umbau oder die energieeffiziente Sanierung – können Wohnungseigentümer jedoch nur so gut unterstützen, wie Förderprogramme und -instrumente es hergeben. Erste Initiativen zur Unterstützung einer energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen wurden unter anderem mit der Bereitstellung von KfW-Förderprogrammen geschaffen. Allerdings erreichen diese bis heute nur vereinzelt Verwalter und Eigentümer, obwohl von ihnen ein großer Beitrag für den Erfolg der Energiewende erwartet wird:

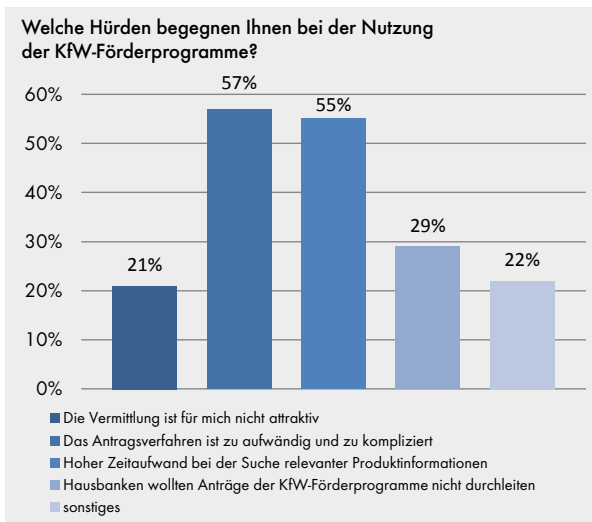


Quelle: KfW/DDIV (2011): Umfrage zu KfW-Förderprogrammen.

Eine gemeinsame Umfrage von KfW und DDIV zur Akzeptanz von KfW-Förderprogrammen unter Immobilienverwaltern ergab, dass sich lediglich fünf Prozent mit den Förderprogrammen sehr gut auskennen und 60 Prozent die Programme eher schlecht oder gar nicht einordnen können. 54 Prozent der Verwalter nutzen die Programme der KfW bisher selten oder gar nicht. Nur ein Drittel nahm die Förderung in der Vergangenheit bereits in Anspruch.

Ein Grund für dieses ernüchternde Ergebnis scheint das Antragsverfahren für Wohnungseigentümergeinschaften

54 TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter.



Quelle: KfW/DDIV (2011): Umfrage zu KfW-Förderprogrammen.

ten bei KfW-Programmen zu sein. 60 Prozent aller Befragten empfinden dies als zu kompliziert. Zudem gaben 30 Prozent der befragten Verwalter Probleme mit den Hausbanken sowie zu hohe Anforderungen für Wohnungseigentümergeinschaften bei der Finanzierung der Maßnahmen an. Auf Grund ungenügender Instandhaltungsrücklagen oder Hausgeldrückstände sind Banken oft nicht bereit, entsprechende Maßnahmen zu finanzieren, zumal gleichzeitig auch laufende Instandsetzungsmaßnahmen finanziert und umgesetzt werden müssen.

Fast zwei Drittel der Immobilienverwalter kennen die Programme der KfW schlecht oder gar nicht.

Da gerade Wohnungseigentümer in diesem Prozess nicht überfordert werden sollten, empfiehlt der DDIV, Förderangebote von Banken und KfW auf Eigentümergemeinschaften und deren Bedürfnisse zuzuschneiden und Verwalter entsprechend zu schulen. Eine Vereinfachung des Antragsverfahrens, speziell auf Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnittene KfW-Förderprogramme sowie vermehrte Schulungs- und Aufklärungsmaßnahmen könnten Eigentümer und Verwalter verstärkt zur Abnahme derselben bewegen.

Gemeinsam mit der KfW hat der DDIV zudem eine Website zu Förderinstrumenten speziell für Verwalter umgesetzt und wirbt flächendeckend in Form von Publikationen⁵⁵ für die energetische Sanierung.

Um die Antragsverfahren für Förderprogramme zu vereinfachen und die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften zu erleichtern, setzt sich der DDIV für die Aufhebung des Bankendurchleitungsprinzips ein. Aktuell würden viele Wohnungseigentümergeinschaften gehindert, weil sich die geringen Förderbeiträge, in der Regel zwischen 5.000 und 25.000 Euro, für viele Banken gemessen am Aufwand nicht rechnen und Darlehensanträge oft abgelehnt werden. Diesem Problem hat sich bereits 2008 die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) angenommen und passgenaue Angebote für Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen. Inzwischen bieten sechs Bundesländer⁵⁶ über ihre Landes- bzw. Förderbanken Programme allein für Wohnungseigentümergeinschaften an, die unkompliziert Zuschüsse und Darlehen vergeben und bspw. auf eine Sicherheitsleistung des jeweiligen Eigentümers verzichten.

Knapp 60 % der Verwalter finden das Antragsverfahren für KfW-Förderungen zu kompliziert.

Der DDIV ist überzeugt, dass Immobilienverwalter eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der Energiewende und dem altersgerechten Umbau gerade bei Wohnungseigentümergeinschaften spielen. Voraussetzung ist jedoch ein fundiertes Fachwissen, das über Zugangsvoraussetzungen gefordert und geprüft werden kann. Qualifizierte Verwalter übernehmen die Rolle eines Modernisierungsberaters und -begleiters. Mit Hinblick auf nachhaltige Kostenersparnisse bei Energieaufwendungen für Mieter und Eigentümer, als auch das bundesweit wirtschaftliche Potential bei der Steigerung der Sanierungsquote, sind Bundesregierung, Banken und Förderinstitute gleichermaßen aufgerufen, die Bedeutung des Immobilienverwalters für die Wohnungswirtschaft und die Energiewende zu erkennen und entsprechend zu fördern.

55 U.a. gemeinsames Kompendium: DDIV (2012): Kompendium Energetische Sanierung. 1. Auflage; 2. Auflage in Arbeit; gemeinsamer Flyer: DDIV (2013): Energieeffizient Sanieren – Barrieren reduzieren; gemeinsame Veranstaltungen; Webportal www.kfw.de/immobilienverwalter.

56 Berlin, Saarland, Bremen, Hamburg, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein.

Professionelle Immobilienverwalter schützen Altersvorsorge und Kapitalanlage

Die Bundespolitik hat sich für die Gewährleistung eines sozial gesicherten Ruhestandes für alle Bürger verpflichtet. Das Sozialstaatsgebot (Art. 20 Abs. 1 Grundgesetz) schließt die Sicherung eines gewissen Lebensstandards ein, der über die minimale Grundsicherung hinausgeht. Aktuell wird die Alterssicherung in Deutschland durch drei Säulen getragen: die gesetzliche Rentenversicherung, die betriebliche und die private Altersvorsorge.

Das bis heute wichtigste Element der Alterssicherung ist die Regelversorgung durch das öffentlich-rechtliche Pflichtsystem, in dem 80 Prozent aller Erwerbstätigen versichert sind. Neben betrieblichen Altersvorsorgeprogrammen fördert die Bundesregierung seit 2001 verstärkt die individuelle und private Vorsorge und Vermögensbildung. Das Altersvermögensgesetz (AVmG) und das Altersvermögensergänzungsgesetz (AVmEG) gelten bis heute als Paradigmenwechsel. Sie markieren einen Wechsel von einer leistungsdefinierten, hin zu einer einnahmeorientierten, gesetzlichen Rentenversicherung und sollen die Anreize zur privaten Altersvorsorge erhöhen. Im Hinblick auf die Veränderung der Altersstruktur in der Bundesrepublik ist jedoch ein stärkeres Umdenken erforderlich. Bereits heute sind über 20 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre oder älter. Spätestens 2050 wird sich dieser Anteil auf ein Drittel erhöhen.⁵⁷

Um die Bevölkerung aktiv in die Altersvorsorge einzubinden, wird seit 2002 die Förderung der privaten Altersvorsorge durch Zulagen unterstützt. Im Juli 2008 verbesserte die Bundesregierung zudem die steuerliche Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien als Altersvorsorge durch das Eigenheimrentengesetz (EigRentG), auch „Wohn-Riester“ genannt. Seitdem wird der Erwerb von Eigentum gleichberechtigt mit privaten Rentenversicherungen, Fondssparprodukten und Banksparplänen durch Riesterzulagen gefördert. Das angesparte und geförderte Guthaben kann für die Anschaffung einer eigenen Immobilie genutzt werden. Im Juni 2013 wurde der Erwerb von Wohneigentum durch das Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (AltVVerbG) abermals attraktiver gemacht: seitdem kann aus einem Wohn-Riester-Vertrag bereits in der Ansparphase Kapital entnommen werden. Zudem dürfen die Mittel nicht mehr allein für Erwerb, Bau oder Tilgung

einer selbst genutzten Wohnimmobilie, sondern auch für Modernisierungen und Umbauten zur Barrierefreiheit aufgewendet werden. Zwingende Voraussetzungen sind jedoch, dass die Immobilie als Hauptwohnung oder Lebensmittelpunkt genutzt und das Darlehen bis zum Alter von 68 Jahren getilgt wird⁵⁸.

Für zwei Drittel aller Deutschen ist Wohneigentum die ideale Form der privaten Altersvorsorge.

Damit rechnet sich die Anlage in Wohneigentum als Altersvorsorge ausschließlich für langfristig selbstgenutzte Immobilien. In Zeiten einer hohen Mobilität und Fluktuation im Berufsleben sowie sich rapide ändernder Lebensumstände stellt sich jedoch die Frage, wie zeitgemäß dieses Modell heute ist. Darüber hinaus bietet die Bundesregierung keinerlei Schutzmechanismen beispielsweise für einen Wertverlust. Dabei betrachten die meisten aller Menschen in Deutschland Wohneigentum als ideale Form der Altersvorsorge.

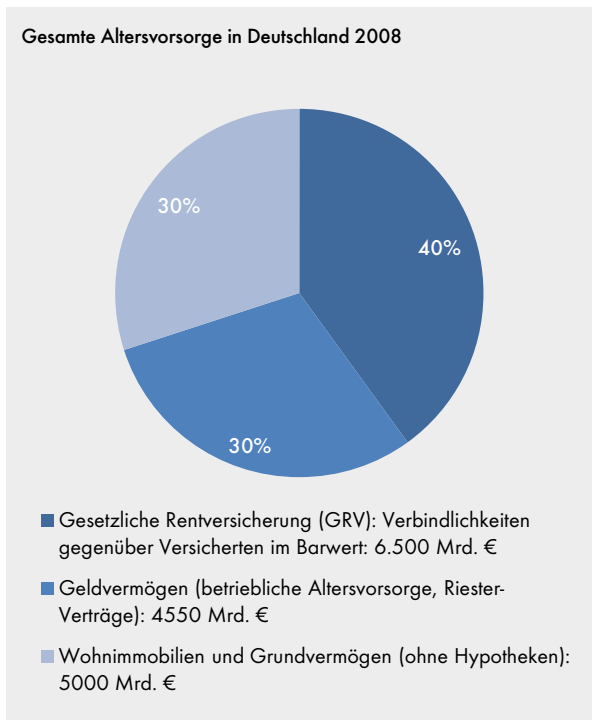
Wohneigentum als langfristige Form der Alterssicherung?

Für zwei Drittel aller Deutschen ist Wohneigentum die ideale Form der privaten Altersvorsorge. Bei Berufstätigen mit Kindern liegt der Anteil mit 70 Prozent sogar noch höher.⁵⁹ Damit ist der Erwerb von Eigentum zur privaten Altersvorsorge längst anerkannt. Im Jahr 2008 machten die selbst genutzten Immobilien einen Anteil von 30 Prozent an der gesamten Altersvorsorge aus. Damit wiesen die Sachanlagen in Wohneigentum nach der Inanspruchnahme der gesetzlichen Rentenversicherung mit einem Anteil von 40 Prozent den zweithöchsten Wert auf, noch vor dem Geldvermögen einschließlich betrieblicher oder privater Altersvorsorge in anderen Wertanlagen.

⁵⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Ergebnisse der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

⁵⁸ Wird die Immobilie nach der Förderung vermietet oder verkauft, besteht eine Rückzahlungspflicht für die Förderungen. Die Fördergelder müssen nicht zurückgezahlt werden, wenn die Immobilie durch einen berufsbedingten Umzug vermietet wird oder die Wiederaufnahme der Selbstnutzung nach einer Vermietung bis zum Alter von 68 Jahren erfolgt.

⁵⁹ Vgl. BBSR (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte 2011. S. 20.

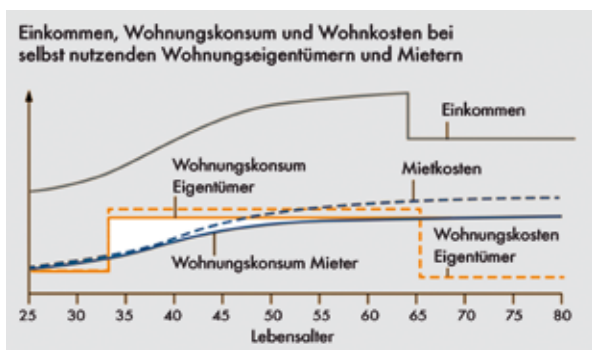


Quelle: BMVBS (2013): Wohneigentum stärken. S.27.

Neben der Vermögensbildung bietet Wohneigentum im Alter auch eine erhebliche Mietersparnis. Gerade Rentnerhaushalte haben mit vergleichsweise hohen Mietkosten zu kämpfen, da das Einkommen real sinkt.

Wohneigentum sorgt für eine erhebliche Mietersparnis im Alter.

Während Immobilieneigentümer mit niedrigem Einkommen und selbst genutztem Wohnraum rund 10 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden, müssen Mieterhaushalte rund 30 Prozent aufbringen⁶⁰. Hinzu kommen steigende Energiekosten, die einen zusätzlichen Kostenaufwand bedeuten. 2010 zahlte jeder dritte Rentnerhaushalt 35 Prozent oder mehr seines Nettohaushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete. Der Durchschnitt der Mietaufwendungen in Deutschland liegt bei 22,5



Quelle: BMVBS (2013): Wohneigentum stärken. S.15.

⁶⁰ Vgl. EVS/ empirica-Preis-Datenbank (2007): Sonderauswertung. Einkommen und Vermögensbildung in Deutschland.

Prozent⁶¹. Durch den Erwerb von Eigentum in jüngeren Jahren verschieben sich die finanziellen Belastungen in frühere Phasen des Erwerbslebenszyklus. Wie Berechnungen zeigen, entlastet das die Eigentümer im Rentenalter signifikant.

Im Gegenzug müssen Selbstnutzer während ihres Berufslebens höhere Kosten für das Wohnen aufwenden. Es ist erwiesen, dass die Ausgaben für selbstgenutztes Wohneigentum deutlich höher als bei Mietwohnungen liegen. Die Investitionen kommen jedoch nicht nur der Tilgung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnung zu Gute, sondern auch der wohnungsnahen Umgebung. Private Immobilienbesitzer tragen somit auch positiv zur Stabilität von Wohnquartieren und Stadtteilen bei.

88 % aller Besitzer von Einfamilienhäusern und 57 % aller Familien mit Kindern nutzen ihr Wohneigentum selbst.

Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum wird von allen politischen Parteien unterstützt. Im letzten Koalitionsvertrag hatten die Regierungsparteien CDU/CSU und FDP die Erhöhung der Eigentumsquote beschlossen. Auch in den Programmen der Parteien zur Bundestagswahl 2013 ist die Förderung von selbstgenutzten Immobilien vorgesehen.

Bereits heute liegt die Wohneigentumsquote bei Eigentümern von Einfamilienhäusern bei 88 Prozent, bei Familien mit zwei minderjährigen Kindern bei immerhin beachtlichen 57 Prozent⁶². Im Durchschnitt liegt die Quote bei 45,8 Prozent⁶³. Zwar ist der Anteil der Selbstnutzer in den letzten 13 Jahren um fast fünf Prozent gestiegen⁶⁴, dennoch liegt Deutschland im europäischen Vergleich an vorletzter Stelle.

Je mehr Wohneinheiten in einem Gebäude sind, desto geringer ist die Zahl der selbstnutzenden Eigentümer.

Die Wohneigentumsquote zeigt, dass die Nutzung des eigenen Wohnraums sehr unterschiedlich und abhängig von der Art und Größe des Wohngebäudes ist. Am ehesten wird Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern selbst genutzt. Je mehr Wohneinheiten in einem Gebäude sind, desto geringer ist die Zahl der selbstnutzenden Eigentümer⁶⁵. Diese Tatsache unterstreicht die Forderungen nach zusätzlichem Vertrauen in die Immobilienverwaltung, die nur mit der Einführung eines festen und gesetzlich verankerten Berufsbildes erreicht werden kann.

⁶¹ Bundesamt (2012): Wohnen. Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2010.

⁶² Vgl. Statistisches Bundesamt (2011): Fachserie 5, Heft 1.

⁶³ Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011.

⁶⁴ 1998 lag sie noch bei 40,9 Prozent; vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Wohnen. Eigentümerquote nach Bundesländern im Zeitvergleich.

⁶⁵ Vgl. Deutscher Bundestag (2012): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Drucksache 17/11200. Seite 16.

Mindestvoraussetzungen sichern langfristig Wohneigentum

Nach Angaben der Bundesregierung sind beim Eigentums-erwerb im Rahmen der Eigenheimrente keine gesonderten Schutzmechanismen oder Sicherheiten in Bezug auf die getroffene Investition vorgesehen. Das Risiko eines späteren Wertverlustes der Immobilie – ob als Altersvorsorge oder Kapitalanlage erworben – trägt allein der Eigentümer. Dabei wird Verbraucherschutz in Deutschland groß geschrieben: während bei Produktkäufen stets Gewährleistungsfri- sten und Garantien gelten und bei Handwerks- leistungen Meisterbriefe das Können ausweisen, können sich Immobilieneigentümer bis heute auf keine annäher- den Kennzeichnungen und Sicherheiten verlassen.

Bundesregierung muss sich Sorgen machen um die Zukunft von Wohn- eigentum als private Altersvorsorge.

Betrachtet man die Auswertungen der Mieteinnahmen von privaten Immobilienbesitzern, die in Kapitel 1 vorgestellt wurden, muss sich die Bundesregierung ernsthaft Sorgen um die Zukunft der privaten Alterssicherung in Form von Wohneigentum machen. Die Gefahr eines Wertverlustes von Immobilien ist allgegenwärtig: Wirtschaftskrisen, Na- tureinflüsse und die Abwertung der örtlichen Lage kann die Politik wohl kaum beeinflussen. Jedoch kann sie Schutz vor falscher Verwaltung und Missmanagement durch Un- wissen und mangelnde Fachkenntnisse bieten, indem sie Mindestanforderungen an die Ausübung der Tätigkeit stellt, einschließlich Fach- und Sachkundekenntnissen und Nachweisen über ausreichend Versicherungsschutz und Bonität. Dies kann sicher keine durchweg nachhaltige und wertsteigernde Verwaltung garantieren, bietet aber ein Schutzschild gegen unsachgemäße Verwaltung durch Unkenntnis.

Zukünftig sollte daher der Linie der Stärkung des Ver- braucherschutzes treu geblieben und wie jüngst in der Finanzwirtschaft und im Versicherungswesen die Vermö- gensanlage in Wohnimmobilien für Privatbesitzer besser geschützt werden. Nur so kann die Politik sicher sein, dass Menschen weiterhin in Eigentum investieren und damit so- wohl Vermögen bilden als auch für die Alterssicherung privat vorsorgen, ohne am Ende mit leeren Händen da- zustehen.

Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter unabdingbar

Die Ausführungen der vorherigen Kapitel verdeutlichen, dass Immobilienverwalter eine ernstzunehmende Größe innerhalb der Immobilienwirtschaft sind und eine gesamtgesellschaftliche und wirtschaftliche Verantwortung tragen. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, fordert der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. zusammen mit seinen mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen und zahlreichen Dienstleistern der Immobilienwirtschaft die Einführung von Zugangsvoraussetzungen. Diese sollten zukünftig vor der Zulassung als Immobilienverwalter nachgewiesen werden. Unabdingbar sind Versicherungspflichten. Diese schützen sowohl Verwalter als auch Eigentümer. Fach- und Sachkundekenntnisse sowie Angaben zur Bonität würden weiteren Schutz gewähren.

Mindestanforderungen sind begründet im permanent steigenden Leistungsspektrum der Immobilienverwalter.

Der Ruf nach Mindestanforderungen liegt begründet in dem permanent steigenden Leistungsspektrum der Tätigkeit des Immobilienverwalters: zahlreiche Gesetzesänderungen, neue oder novellierte Verordnungen, erweiterte technische Verantwortungsbereiche und kaufmännische sowie neue Rechtsgrundlagen oder gerichtliche Entscheidungen verpflichten den Verwalter, sich ständig fortzubilden. Die Praxis zeigt aber, dass dies nur unzureichend wahrgenommen wird.

Im Hinblick auf die großen gesellschaftspolitischen Aufgaben der Zukunft wie Klimawende und altersgerechtes Wohnen wird auch die Rolle des Verwalters neu definiert werden müssen. Mehr und mehr muss er als Mittler zwischen Politik und Eigentümer auftreten. Diese Vermittlerposition erfordert zunehmend Spezialkenntnisse und ein erhöhtes Verantwortungsbewusstsein des Verwalters. Es ist der Immobilienverwalter der „seine Wohnungseigentümergeinschaften“ fit machen muss für die Zukunft. Weitblick, wirtschaftliches Handeln und das Wissen um die Komplexität künftiger Prozesse rücken den Verwalter in die Position eines Lotsen. Schon der kleinste Fehler in der Ausrichtung der Wohnungseigentümergeinschaft kann zu massivem Wertverlust führen und dringend notwendige Maßnahmen zum Werterhalt beitragen. Können dies auf Dauer Immobilienverwaltungen leisten, an die keinerlei Anforderungen gestellt werden? Darf die

Bundesregierung zulassen, dass die wichtigste und häufigste Form der Altersvorsorge – Wohneigentum – unreguliert und ungeschützt in Händen Dritter gehalten werden darf?

Berufsbild ist Grundlage für Vertrauen und Schutz vor Missmanagement

Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen, nicht eingezogene Hausgelder, vernachlässigte Kontrollpflichten, schleppende Modernisierung, ineffiziente Sanierungen, im schlimmsten Fall veruntreute Rücklagen – immer wieder ist dies in den Medien zu lesen und oft auf fehlende Qualifikationen und falsche Immobilienverwaltung zurückzuführen. Eine unprofessionelle Verwaltung mindert dabei nicht nur den Wert von Wohnanlagen, sondern ist für erhebliche Schäden und zusätzliche Kosten für Wohnungseigentümer verantwortlich.

Qualität hat ihren Preis: Immobilienverwalter fordern Anerkennung, Vertrauen und eine faire Vergütung.

Gesetzlich verankerte Zugangsvoraussetzungen bieten einen dringend notwendigen Schutz, um Eigentümer und deren Altersvorsorge und Kapitalanlage zu schützen, und das Vertrauen der Eigentümer in die Immobilienverwaltung zu stärken.

Die letzte Finanzkrise verursachte neben erheblichen Verlusten für Anleger auch striktere Zugangsbeschränkungen für Tätigkeiten in der Finanz- und Versicherungswelt. Zuvor galt die Branche als aussichtsreiche Karriereleiter für jedermann, der schnell an finanziellen Einnahmen und Gewinnen interessiert war. Keinerlei Anforderungen und Nachweispflichten lockten viele, die mit Privatanlagen von Verbrauchern betraut wurden. Die Bundesregierung schob diesen Praktiken 2011 einen Riegel vor und führte Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeiten als Vermögensverwalter und Versicherungsvermittler ein. Zuvor erlitt die Branche einen erheblichen Imageschaden und Vertrauensverlust. Bis heute steht der Großteil der Bevölkerung diesem Tätigkeitsfeld kritisch gegenüber.

Um einen ähnlichen Vertrauensverlust in der Immobilienverwaltung zu vermeiden, fordert der DDIV die Bundesregierung zum aktiven Handeln auf. Die oft zitierte Begründung, dass es keine signifikanten Missstände in der Immobilienverwaltung gibt, darf nicht unwidersprochen stehen bleiben. Verbraucherschutz fängt nicht erst dort an, wo unzählige Wohnungsbesitzer durch fehlende Qualifikationen und Missmanagement um ihre Ersparnisse gebracht werden.

Zugangsbeschränkungen bieten Filter gegen gravierende Qualitätsmängel.

Eine Einführung von Zugangsbeschränkungen für Immobilienverwalter wäre ein erster Schritt in die richtige Richtung. Gewiss bieten diese Barrieren keinen 100-prozentigen Schutz gegen Missbrauch und schlechte Verwaltung. Jedoch bieten Zugangsbeschränkungen einen Filter gegen gravierende Qualitätsmängel und sichern den Privateigentümer besser ab als bisher.

Wettbewerb fördert Professionalisierung

Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter dienen ganz klar auch der Professionalisierung und Qualitätssteigerung in der Verwaltungsbranche. Die Einführung einer Registrierungs- und Nachweispflicht trägt zur Professionalisierung bei, schafft Transparenz und fördert Wettbewerb. Immobilienverwalter, die nicht über die notwendige fachliche Eignung verfügen, müssen sich zeitnah qualifizieren.

Mindestqualifikationen schützen vor irreparablen Schäden und Vertrauensverlusten gegenüber der Branche.

Das erhöht den Druck innerhalb der Branche hin zu einem Mehr an Qualität: Verwalter werden sich zukünftig stärker als bisher fort- und weiterbilden müssen, um bestehen zu können. Sollte die Situation in der Immobilienverwaltungswirtschaft unverändert bleiben, sind Schäden für die Branche insgesamt vorprogrammiert: weiter zunehmende Negativschlagzeilen führen zu einem irreparablen Vertrauensverlust beim Eigentümer und Verbraucher setzen ferner die Politik weiter unter Druck. Eine weitere Professionalisierung hingegen hilft Vertrauen aufzubauen und sichert die Altersvorsorge vieler Bürgerinnen und Bürger.

Energiewende, individuelle Vermögensbildung und private Altersvorsorge

Immobilienverwalter nehmen heute mehr denn je eine gewichtige Rolle als Multiplikatoren in der Wohnungswirtschaft ein. Sie gelten als Katalysator, wenn es um die Umsetzung der Energiewende geht. Von Ihnen wird erwartet, dass sie Eigentümer bei Sanierungsvorhaben beraten und betreuen, komplexe Beschlussfassungen vorantreiben und notwendige Informationen eruiieren und weiterleiten. Gleichzeitig sind Verwalter Dreh- und Angelpunkt beim Werterhalt von Wohnimmobilien. Menschen, die jahrzehntlang auf eine eigene Wohnung hin gespart und Kredite auf sich genommen haben, erwarten dabei eine sichere Wertanlage. All diese komplexen und vermögenssträchtigen Aufgaben werden in Hände von Immobilienverwaltungen gelegt, die bis heute keinerlei Auskunft über ihre Fachkenntnisse, ihren Versicherungsschutz oder ihre Bonität machen müssen. Der Zugang zur Tätigkeit ist jedermann gestattet – ob er über notwendige Qualifikationen verfügt oder nicht.

DDIV: Wer das Geld Dritter treuhänderisch verwaltet und investiert, muss Zeugnis über Qualifikation und Zuverlässigkeit ablegen.

Der DDIV drängt auf die Einführung von gesetzlich geregelten Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter. Im Verbund mit mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen aus zehn Landesverbänden und einer Vielzahl partnerschaftlich verbundener Unternehmen und Organisationen der Immobilienwirtschaft fordert der Verband Nachweise über Fach- und Sachkenntnisse, ausreichend Versicherungsschutz und finanzielle Sicherheiten. Nur mit rechtlich verankerten Anforderungen kann auch in Zukunft garantiert werden, dass die Vermögensanlagen von Privatbesitzern in die Hände von kompetenten Immobilienverwaltern gelangen. Das stellt eine weiter zunehmende Vermögensbildung in Deutschland sicher, fördert die private Altersvorsorge und entlastet damit auch den Gesetzgeber sowie Sozial- und Rentenkassen.

Wir erwarten von der Bundesregierung und allen politischen Parteien, dass sie endlich im Sinne der Verbraucher und der privaten Wohnungsbesitzer handeln. Wer um Geld und Eigentum Dritter wirbt, dieses treuhänderisch verwaltet, von dem kann zu Recht erwartet werden, dass er Zeugnis über Qualifikation und Zuverlässigkeit ablegt, auch und insbesondere durch Vorgabe staatlicher Kriterien.

Unternehmen der Immobilienwirtschaft appellieren an die deutsche Politik: Schafft Zugangsvoraussetzungen!

Neben dem DDIV trägt eine starke Gemeinschaft an Immobiliendienstleistern die Forderungen nach Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter mit:

Wir unterstützen den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. in seinen Bestrebungen, Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwaltungen in der Bundesrepublik Deutschland einzuführen. Wir sind der Überzeugung, dass damit Qualität und Dienstleistung gesteigert und zugleich ausreichend Verbraucherschutz geboten werden kann. Ohne Zugangsvoraussetzungen kann keine Energiewende im Gebäudebereich gelingen und Wohneigentum als Altersvorsorge langfristig gesichert werden.

Aareal Bank AG
Abfallmanagement Peters GmbH
Alco Computer GmbH
Alltrosan Baumann+Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co.KG
ASTRA Deutschland GmbH
Auctores GmbH
Balco Balkonkonstruktionen GmbH
BELFOR Deutschland GmbH
BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
BSAG Buserservice24 AG
Deutsche Kautionskasse AG
Deutsche Kreditbank AG
DOMCURA AG
EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
EKB Energiekostenberatung GmbH
etg24 GmbH
goldgas SL GmbH
Gesundheitsverbund Hanse Merkur
Haufe Gruppe
Immobilien Scout GmbH
Immoware 24 GmbH
ista Deutschland GmbH
Kabel Deutschland Holding AG
KALORIMETA AG & Co.KG
Locatec Ortungstechnik GmbH
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH + Co. KG
mobiheat GmbH
MVV Energie AG
Pantaenius Versicherungsmakler GmbH
plusForta GmbH
RöhnEnergie Fulda GmbH
Roto Dach- und Solartechnologie GmbH
Techem Energy Services GmbH
Tele Columbus GmbH
UTS innovative Softwaresysteme GmbH
VDIV-INCON GmbH
wowiconsult GmbH

Hinter dem Aufruf stehen Unternehmen mit einer Gesamtzahl von 40.000 Mitarbeitern und einem jährlichen Umsatz von weit mehr als 15 Milliarden Euro.

