

# AIZ

Das Immobilienmagazin



**Das Politische Wort**  
Bilanz vier Jahre Große Koalition



**AIZ-Parteien-Check**  
mit Nicola Beer, FDP

Immobilienwirtschaft schaut gespannt auf Bundestagswahl 2017

## Segel setzen Richtung Zukunft



**Profiboxer trifft auf Makler**  
Eine Kooperation die wirklich fruchtet



**Homestaging mit Pappmöbeln**  
Eine niederländische Firma erklärt wie



**Sicheres Klettern**  
Berliner Seilfabrik im Interview



Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

# Ein wichtiger Schritt zur Qualitätsverbesserung

**Für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler werden erstmals „Leitplanken“ für die Branche eingezogen. Der Bundestag stimmte für den Gesetzentwurf zur Einführung einer Zulassungsregelung für diese Berufsgruppen.**

Ein Kommentar von Astrid Grotelüsch, CDU/CSU-Bundestagsabgeordnete

Die langjährige Forderung des IVD und weiterer Branchenverbände, die Berufszulassung für Immobilienmakler und -verwalter zu regeln, haben wir in der CDU/CSU Fraktion von Anfang an unterstützt. Ich freue mich, dass uns mit der Verabschiedung des Gesetzes im Juni hier ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung gelungen ist. Auch wenn die Kombination von Sachkundenachweis und Fortbildung unserem Koalitionspartner gegenüber nicht darstellbar war, so haben wir doch eine gute Lösung erreicht.

Durch die Einführung einer Fortbildungspflicht erreichen wir über einen Zeitraum von drei Jahren eine dem Sachkundenachweis quasi äquivalente Situation. Denn: Der Markt entwickelt sich fortwährend weiter. Das sollten auch Makler und Verwalter tun. So wird bei einem Fünftel der Mehrfamilienhäuser im Gebäudeeigentum ein Ver-

walter gebraucht und auch beauftragt. Wir beobachten einen Anstieg von 18% bei Gebäuden, deren Eigentümer im gleichen Ort wohnen, auf 44% bei Gebäuden, deren Eigentümer über 200 km entfernt wohnen. Überdurchschnittlich häufig (31%) sind Verwalter dabei für Gebäude im Eigentum von Erbengemeinschaften tätig (Quelle: BBSR). Und bei etwa einem Fünftel der Gebäudeeigentümer, die einen Verwalter beauftragen, handelt es sich zudem um Rentner, die ihre Einkünfte aus der Vermietung für ihre Altersversorgung benötigen. In vielen Fällen sind die Eigentümer kaum in der Lage, sich selbst um die Verwaltung zu kümmern. Das bedeutet aber natürlich auch, dass sie sich nicht regelmäßig und persönlich vor Ort von der ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung durch den Verwalter überzeugen können.

Vor diesem Hintergrund ist klar: Der Anspruch der Verbraucher an Transparenz und Qualität wächst. Um diesem Anspruch Nachdruck zu verleihen, habe ich als Berichterstatterin der Unionsfraktion auf eine abschließende Beratung am 21. Juni 2017 den Gesetzentwurf im Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Deutschen Bundestages abschließend beraten. Vorab: Unser derzeitiger Koalitionspartner verweist gerne darauf, dass er über den vorliegenden Gesetzentwurf hinausgegangen wäre, so durch die Einführung eines einmalig Sachkundenachweises. Ich war und bin nicht gegen die Einführung eines Sachkundenachweises, im Gegenteil. Mit dem Gesetz führen wir jetzt aber, eine von der Branche geforderte Lösung, im Interesse der Verbraucher ein! Und in Zeiten von Europäischem Binnenmarkt und Deregulierungstendenzen, die ich zum Beispiel hinsichtlich der freien Berufe be-



Foto: © janniswerner/Stock

reits seit langem als Berichterstatteerin begleite, erschienen mir zunächst einige Regulierungswünsche eher anachronistisch, vor allem, weil gleichzeitig Wünsche nach einem praktikablen und nicht zu bürokratischen Gesetzes geäußert wurden.

Diesem Anspruch gerecht zu werden ist, für meine Unionskollegen und auch mich selbst, die jahrzehntelange Berufserfahrung in unserem mittelständischen Familienunternehmen mitbringt, ein wichtiges Handlungskriterium. Fakt ist aber auch, dass im Ursprungsentwurf des Bundeswirtschaftsministeriums z.B. der Mietverwalter nicht erwähnt und ein einmaliger Sachkundennachweis à 15 Stunden als ausreichende „Hürde“ für den zukünftigen Berufszugang aufgestellt werden sollte. Ich denke, über Anzahl von Stunden lässt sich streiten, aber der Union war es besonders wichtig, dass eine Fachwissen-Vermittlung, in regelmäßigen Abständen, definiert, zertifiziert und kontrolliert, stattfindet. Unser Gesetz ist daher jetzt unbestritten strenger gefasst.

Zudem hat nun die Immobilienwirtschaft die Möglichkeit und Verpflichtung, — aktiv — ein Lern-Modulsystem zu entwickeln, welches über eine Verordnung (MaBV) präzisiert werden wird. Details sind formuliert und mit dem Bundeswirtschaftsministerium besprochen worden, so dass in den folgenden Monaten mit den Verbandsvertretern und den politischen Gremien die Praxisinhalte diskutiert werden. So z.B. soll für „Anfänger“ als Sachkunde und ansonsten als Fortbildung konzipiert, Fachwissen

von mindestens 20 Stunden, mindestens alle drei Jahre, gefestigt bzw. erweitert werden. Diese Zulassungsbeschränkung kombiniert mit einer Informationspflicht gegenüber dem Verbraucher, zudem der Möglichkeit der Branche gezieltes Marketing zu betreiben, halte ich für einen entscheidenden Schritt.

Der Kunde kann sich z.B. das Zertifikat zeigen lassen, sieht ob es das erste ist, wie oft es wiederholt wurde etc. und erhält somit



**Astrid Grotelüschen**  
CDU/CSU-Bundestagsabgeordnete,  
Berichterstatteerin der Freier Berufe und Vors. des  
Unterausschusses für Regionale Wirtschaftspolitik  
und ERP-Wirtschaftspläne

neben den Auskünften des Verwalters über seinen beruflichen Werdegang, zusätzliche wichtige Informationen, die ihm bisher zur

Beurteilung fehlten. Deshalb werden wir mit dieser dauerhaften Verpflichtung zur Wissensvermittlung, davon bin ich überzeugt, mehr erreichen — gerade für den Verbraucher. Zusätzlich wird auch geregelt, dass Verstöße geahndet werden, weil es eine Nachweispflicht gegenüber der Erlaubnisbehörde geben wird. Diejenigen, die gerade erfolgreich eine dreijährige Ausbildung zum Immobilienfachwirt/in oder Verwalter abgeschlossen haben, sind bestens durch ihren Ausbildungsbetrieb und die Berufsschule vorbereitet. Um einen Anreiz zur Ausbildung zu setzen und einen „Bonus“ im Gegensatz zu einem „ungelernten Neueinsteiger“ in der Branche zu haben, der spätestens nach drei Jahren Fachwissen nachweisen muss, halte ich es für gerechtfertigt, dass die Fortbildung, jedenfalls die gesetzlich vorgeschriebene, entsprechend später greift.

Diese Forderung ist als Untergrenze zu verstehen, gerne kann und wird das freiwillige Engagement, wie bisher auch von Mitgliedern der Branchenverbände gefordert, darüber hinausgehen! Nichtsdestotrotz ist die Fortbildung verpflichtend, und wir erfassen alle Marktakteure, ob sie als „Alter Hase“, Lehrling oder Quereinsteiger aktiv sind. Damit ist aus meiner Sicht eine wichtige Leitplanke eingezogen worden, die zu mehr Verbraucherschutz führen wird. Deshalb bin ich überzeugt, dass die beschlossenen Regeln zur Berufszulassung greifen werden und vom bürokratischen Aufwand her vertretbar sind. Die Praxis wird es spätestens nach drei Jahren zeigen. ■