

## Schwerpunkt Wohnungs- und Städtebaupolitik

# Immobilienverwalter können nicht mehr ignoriert werden

**Rund ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes in der Bundesrepublik entfallen auf Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwalter. Diese beiden Gruppen kommen nach Ansicht des Bundesverbandes der Immobilienverwalter DDIV bislang in den Parteiprogrammen zur Wahl viel zu kurz. Von der künftigen Bundesregierung wünschen sich die Lobbyisten der Verwalter zur Stärkung des Berufsbildes verbindlich festgelegte Fach- und Sachkundenachweise sowie ein Minimum an Versicherungspflicht. Mit Blick auf die Energiewende fordert der DDIV eine stärkere Unterstützung durch flexiblere Finanzierungsmöglichkeiten, eine KfW-Sondervergütung sowie die Abschaffung des Bankendurchleitungsprinzips. Und auch die Harmonisierung des Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetz hat man sich auf die Fahnen geschrieben. Was davon wohl erfüllbar sein wird?** (Red.)

Das Tätigkeitsfeld des Immobilienverwalters hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Allein in 2012 hat sich der Aufgabenbereich des Immobilienverwalters aufgrund zahlreicher gesetzlicher Neuerungen erweitert. Verwalter müssen über die Konsequenzen des im Mai in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetzes, der zahlreich novellierten Bauverordnungen sowie der Energieeinsparnovelle im Bilde sein. Ferner müssen bis zum Ende dieses Jahres Trinkwasserleitungen auf Legionellen untersucht und der zum Dezember 2013 verringerte Schwellenwert von Blei im Trinkwasser eingehalten werden. Hinzu kommt die Sepa-Umstellung zum 1. Februar 2014, auf die sich jeder Verwalter vorbereiten muss.

Die Politik übertrug dem Verwalter mehr und mehr Verantwortung – allerdings ohne über die Konsequenzen nachzudenken, oder darüber, ob alle tätigen Verwalter diesen Anforderungen auch entsprechen können. Um dies sicher zu stellen, drängt der DDIV seit langem auf die Einführung von Zugangsvoraus-

setzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter. Wir erachten sowohl Fach- und Sachkundenachweise als auch das Versicherungsminimum der Vermögensschadenhaftpflicht- und der Vertrauensschadenversicherung sowie einer Berufs- beziehungsweise Betriebs haftpflichtversicherung als zwingend erforderlich.

### Rolle des Wohnungseigentums stärken

Immobilienverwalter betreuen zum Teil gewaltige Vermögensanlagen. Die Erstellung von Wirtschaftsplänen sowie die Verantwortung für das Hausgeldinkasso zum Werterhalt der Immobilie verdeutlichen, dass die Verwaltung von Wohneigentum und Grundstücken ähnlich verantwortungsvoll und schadensträchtig ist, wie der Aufgabenbereich von Vermögensverwaltern und Versicherungsvermittlern. Im Gegensatz zum Verwalter wurden diese Tätigkeiten seit Beginn des Jahres mit Zugangsvoraussetzungen beschränkt. Vermögensverwalter müssen nun eine fachliche Eignung, ausreichend Kapital, Führungserfahrung sowie die Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nachweisen. Ein ähnliches System fordert der DDIV für die Branche der Immobilienverwalter – auch zum Schutz des Wohneigentums als private Altersvorsorge.

Das Ziel der neuen Bundesregierung muss es sein, den Erwerb von Wohneigentum noch stärker als bisher zu fördern. Im Rahmen privater Altersvorsorge

und zur Entlastung der gesetzlichen Rentenkasse, drängt die Politik parteiübergreifend auf eine größere Beteiligung der einzelnen Bürger. Das 2008 eingeführte Wohn-Riester-Programm und das jüngst beschlossene Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz sollen Wohneigentum als Altersvorsorge attraktiver machen. Bei der derzeitigen Eigentumsquote von 45,8 Prozent, mit der Deutschland im europäischen Vergleich jedoch auf dem vorletzten Platz steht, ist dies sicher ein richtiger Ansatz.

Allerdings greifen die Konzepte zu kurz und ignorieren den geänderten Lebenswandel der eigentlichen Zielgruppe. Die Beschränkung auf die Förderung von ausschließlich selbst genutztem Wohneigentum lässt gerade junge Menschen außen vor, von denen berufliche Flexibilität und Wohnortwechsel gefordert wird – ein Widerspruch in sich.

Die Erhöhung der Eigentumsquote zieht dabei zahlreiche positive Effekte nach sich: Der Wohnungsneubau wird angekurbelt, die Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten und damit auch die Mietpreise entzerren sich. Zudem kommt es zu Quartiersaufwertungen, weil sich Wohnungseigentümer nicht allein um die eigene Wohnung, sondern auch deren Umgebung kümmern und schließlich trägt der Erwerb von Wohneigentum zur Vermögensbildung und damit auch zur privaten Absicherung im Alter bei. Durch ein Mehr an Förderung und steuerlicher Abschreibung bei der Schaffung von Wohneigentum, auch durch ein verbessertes Wohn-Riester, würde es automatisch ein Mehr an Eigentümern geben, die ihre Wohnung selbst nutzen um unabhängig vom Miet- und Wohnungsmarkt zu sein.

Der Erwerb von Wohneigentum, gerade im Hinblick auf die Altersvorsorge, muss daher noch stärker als bisher in den Entscheidungen der Politik berücksichtigt werden. Trotz zunehmender Investition von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Kreditinstituten, Versicherungen, Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften, die sich hohe Renditen durch die Vermietung erhoffen, ist der Wohnungsmarkt in Deutschland noch immer

#### Der Autor

**Wolfgang D. Heckeler**

Präsident, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Berlin



gekennzeichnet durch die Investition von Privatpersonen. Damit Menschen auch weiterhin investieren, bedarf es jedoch eines verbesserten Verbraucherschutzes, um die erworbene Immobilie vor dem Wertverlust zu schützen.

Die Auswertung eines sozio-ökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsförderung ergab, dass 60 Prozent der privaten Eigentümer mit ihren vermieteten Immobilien keine oder nur eine sehr geringe Rendite von unter zwei Prozent und damit unterhalb der Inflationsrate erwirtschaften. 15 Prozent der Eigentümer schreiben sogar regelmäßig Verluste. Von einem Vermögenswachstum sind die meisten Eigentümer damit weit entfernt. Vor dem Hintergrund der privaten Altersvorsorge muss die Politik dieses Ergebnis mit Sorge betrachten.

Ein effektiver Ansatz wären gesetzlich geregelte Mindestanforderungen an Immobilienverwalter. Diese dienen dem Ziel Qualitätskriterien und Professionalisierung der Branche voranzutreiben und das Vertrauen in Immobilienverwalter zu stärken. Die Nachfrage nach Wohneigentum vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten und einer Preissteigerung dieser von knapp sechs Prozent innerhalb eines Jahres bestärken den DDIV in seiner Forderung nach Maßnahmen zum Verbraucher- und Anlegerschutz.

## Stichwort Energiewende

Die Energiewende ist nur mit Hilfe des Immobilienverwalters möglich. Der DDIV fordert mit Blick auf die kommende Bundesregierung eine stärkere Unterstützung für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bei der energetischen Sanierung, flexiblere Finanzierungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen, eine KfW-Sondervergütung für Verwalter sowie die Abschaffung des Bankendurchleitungsprinzips.

Ein Teil des Aufgabengebietes von Immobilienverwaltern umfasst unter anderem Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Modernisierungen und damit auch energetische Sanierungsmaßnahmen liegen somit in der Verantwortung des Verwalters, der die Eigentümer über Umsetzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten beraten sollte.

Die größten Hemmnisse bei der energetischen Sanierung von Gemeinschaften sind oft ungenügende Instandhaltungs-

rücklagen oder Hausgeldrückstände. In der Folge sind Banken zumeist nicht bereit, entsprechende Maßnahmen zu finanzieren. Zusätzliche Sonderumlagen sind unbeliebt und bergen das Risiko, dass liquide Eigentümer den Anteil von zahlungsschwachen Eignern bei einem Ausfall mittragen müssen. Gleichzeitig müssen auch laufende Instandsetzungsmaßnahmen finanziert und umgesetzt werden. Der DDIV unterstützt daher die Aufhebung des Bankendurchleitungsprinzips und erwartet, dass Bund und Länder gemeinsam handeln, um Sanierungen auch im Rahmen der Energieeffizienz für WEG zu erleichtern.

Mit einem Anteil von knapp einem Viertel aller Wohnungen in Deutschland tragen WEG maßgeblich zum Gelingen der Energiewende bei. Ohne sie ist ein klimaneutraler Gebäudebestand nicht zu realisieren. Als verlängerter Arm der Wohneigentümer, schlagen Verwalter Maßnahmen vor, beraten die Eigner und beauftragen die Durchführung. Verwalter zu schulen, zu fördern und im Rahmen einer KfW-Sondervergütung entsprechend zu entlohnen, sollte Ziel einer klimafreundlichen Politik sein und setzt Anreize.

Neben der Energiewende und den fehlenden Zugangsbeschränkungen, ist auch die Diskrepanz zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz ein Thema für Immobilienverwalter. Während das Wohnungseigentumsgesetz das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und deren Verhältnis zur Gemeinschaft und dem Verwalter regelt, definiert das Mietrecht die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter. Im Wohnungseigentumsgesetz wird den Eigentümern dabei ein großer Gestaltungsspielraum zugestanden, den der Gesetzgeber mit der Novellierung 2007 sogar noch erweitert hat. Hingegen dominiert beim Mietrecht der Mieterschutz.

## Harmonisierung des Rechts

Problematisch wird es bei den Rechtsbeziehungen zwischen Mietern und (anderen) Wohnungseigentümern, die nicht speziell geregelt sind. Die beiden Rechtsvorschriften haben zahlreiche Berührungspunkte, die in viele offene Rechtsfragen und eine bestehende Rechtsunsicherheit münden.

Der DDIV sieht die nächste Bundesregierung daher in der Pflicht, für die Vermietung von Eigentumswohnungen in einer

Gemeinschaft adäquate rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Eine Harmonisierung beider Rechtsvorschriften würde auch die Arbeit und den Verwaltungsaufwand für Immobilienverwalter vereinfachen. Ein vom DDIV beauftragtes Gutachten zur Verbesserung der Rechtslage wird am 26. September auf dem 21. Deutschen Verwaltertag in Berlin vorgestellt.

## Gesetzlich definiertes Berufsbild

Eine Umfrage des DDIV ergab, dass 75 Prozent aller Verwalter Schwierigkeiten sehen, qualifiziertes Personal zu gewinnen. Die Zahl der Eigentumswohnungen und damit auch der benötigten Immobilienverwalter wird aber zunehmen. Der DDIV ist überzeugt, dass Attraktivität und Professionalität des Tätigkeitsfeldes mit einem gesetzlich definierten Berufsbild gesteigert werden könnten. Vor dem Hintergrund, dass Wohnen in Deutschland eine zentrale gesellschaftliche Bedeutung zukommt und das parteiübergreifend der Erwerb von Wohneigentum als Altersvorsorge forciert werden soll, müssen die Interessen von Immobilienverwaltern zukünftig ernst genommen und bei gesetzlichen Entscheidungen bedacht werden. Dafür werden wir uns als Spitzenverband auch nach der Bundestagswahl weiter einsetzen.

## Städte für Menschen

### Grundlagen und Visionen europäischer Stadtentwicklung

Von Jens Friedemann  
und Rüdiger Wiechers (Hrsg.)  
2005. 408 Seiten mit  
zahlreichen Abbildungen,  
gebunden, 36,80 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0775-0.

Werden unsere Städte auch morgen noch Städte für Menschen sein? Bieten sie auch dann noch Lebensqualität? Über 20 Autoren von Ahrlé bis Wullkopf haben analysiert und kommentiert, was die Wohnungspolitik für die Menschen in der Bundesrepublik geleistet hat – was sie endlich leisten müsste.

### Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt  
Telefon (069) 97 08 33 - 21  
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de