



22. Januar 2016

**Ulmer Wohnungswirtschaftstag
Strobel Immobilien GmbH**

**Hausverwaltung wird
salonfähig - der Blick in die
Verwalterzukunft**



Inhalt

**Die Absicht des
Gesetzgebers**

**Die Forderung
des Marktes**

**Hausverwaltung
Zukunft**

Zulassungsvoraussetzungen

Die Absicht
des
Gesetzgebers

- In Umsetzung der Vereinbarungen des Koalitionsvertrages ist die Einführung von Zulassungsvoraussetzungen für die Ausübung von Hausverwaltertätigkeit nach WEG sowie für Immobilienmakler geplant.
- Miet- oder Zinshausverwaltertätigkeit ist hiervon nicht betroffen.

Die Absicht des Gesetzgebers

- Betroffen sind ca. 20.200 Immobilienmakler und 17.700 WEG-Verwalter
- Erhöhung der Zulassungsvoraussetzungen für Makler und Verwalter
- Eine Rechts- oder Verwaltungsvereinfachung ist mit der Einführung nicht verbunden

Zulassungsvoraussetzungen

Erlaubnisvoraussetzungen § 34 c GewO



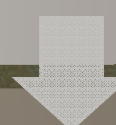
Sach- und Fachkundenachweis Inhaber



Sach- und Fachkundeprüfpflicht für MA



Vermögensschadenhaftpflichtversicherung



Für Hausverwalter nach WEG und Makler

Allgemein - Fristen

- Verkündung derzeit offen – mangels Einigung der Inhalte des Sach- und Fachkundenachweises
- Übergangsfrist 9 Monate nach Verkündung zur Begründung der Rechtsverordnung
- Antragsfrist beginnt mit Beginn des 10. Monats nach Begründung der Rechtsverordnung

Allgemein - Fristen

- Antrag auf Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 innerhalb 6 Monate nach Übergangsfrist notwendig (alle Voraussetzungen)
- Nachweis Sachkunde ggf. entbehrlich (Folie 12 – Ausnahmen)
- Bei Fristversäumnis greifen die Ausnahmeregeln nicht – der Fach- und Sachkundennachweis ist dann gefordert

Termin

Erlaubnisvoraussetzungen § 34 c GewO

Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn

....wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlererei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

Erlaubnisvoraussetzungen § 34 c GewO

Die Erlaubnis ist auch zu versagen, wenn

.....der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt; dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis (§ 26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 882b Zivilprozessordnung) eingetragen ist.

Sach- und Fachkundenachweis – Allgemein


- **Abnahme durch örtliche IHK-Niederlassungen in Zusammenarbeit mit Fachleute aus der Praxis**
- **Keine Vorbereitungskurse angedacht**
- **Schriftliche Prüfung (offen: mündliche Prüfung)**
- **Inhalt der Prüfung: Nicht definiert, jedoch auszugsweise Teile des Lernplanes Ausbildung**

Sach- und Fachkundenachweis – Termine

- Umsetzung wegen Vorbereitung nicht vor voraussichtlich 2017/2018 möglich
- Prüfungseinführung somit geplant Mitte bis Ende 2017
- Zeitdivergenz: Nachweis innerhalb von 15 Monaten nach Gesetzeseinführung notwendig
- Prüfungseinführung Ende 2017?



Sach- und Fachkundenachweis – Ausnahmen

- Berufserfahrung (6 Jahre ab Gewerbeanmeldung)
 - Kaufmannsgehilfenzeugnis
 - Weiterbildungsnachweise (z.B. Fachwirt; IHK-Zertifikate; Din-Zertifizierungen)
 - Ohne Gewähr: Hochschulabschlüsse etc.
 - Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen
-  Offen: Inhalt der Rechtsordnung
-

Sach- und Fachkundenachweis – Kosten

- Die Prüfgebühren des Sach- und Fachkundenachweises werden vom Gesetzgeber mit ca. Euro 400,- beziffert
- Der nachträgliche Antrag auf Erlaubnis inkl. Vorlage SKN und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung schlägt lt. Referentenentwurf mit ca. € 90,- einmalig zu Buche

Sach- und Fachkundenachweis – Prüfpflicht Mitarbeiter

- **Prüfung der Qualität und Zuverlässigkeit von Mitarbeitern mit höherwertigen Aufträgen (Verantwortlich ETV und Abrechnung)**
- **Schulungen erforderlich**
- **Nachweis durch Zertifikate und Schulungsbestätigungen**

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

- Eine Mindestversicherungssumme ist nicht festgelegt
- Besondere Vertragsbedingungen innerhalb der VS-Haftpflicht sind nicht vorgeschrieben
- „Hebammensyndrom“?

Gefordert: Führungszeugnis; Selbstauskunft

Die Forderung
des Marktes

- § 34 c GewO setzt geordnete Vermögensverhältnisse voraus
- Nachweis ggf. durch ggf. steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und/oder Insolvenzfreiheitsbestätigung

Weitere Marktforderungen

Die Forderung
des Marktes

- **Zulassungsvoraussetzungen
auch für Mietverwalter**
- **Laufender Weiterbildungsnachweis**
- **Vertrauensschadenhaftpflichtver-
sicherung**
- **Berufshaftpflichtversicherung**

Die 4 Hürden zum Verwalterberuf

- Keine Insolvenzerfahrung (geordnete Vermögensverhältnisse)
- Keine Verurteilung wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung Hehlerei, Wuchers oder Insolvenzstraf-tat
- Ein einmal (ohne Wiederholungseinschränkung) erbrachter Sachkundenachweis (mit vielen Ausnahmen)
- Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Status Quo

Ist

Soll

**Kein definiertes
Berufsbild**

**Ungenügende
Zulassungsvoraus-
setzungen**

**Politisch motivierte
Zusatzaufgaben**

EnEV 2016

**Klimaziele -
Sanierungsstau**

Ergo...

Die bisherigen Ergebnisse sind ungenügend!

- Pflichtversicherung Vertrauensschaden- und Berufshaftpflichtversicherung
 - Ausweitung auf Miet-/Zinshausverwalter im Sinne des gesamten Berufsstandes notwendig
 - Laufender Weiterbildungsnachweis unumgänglich
 - Honorarordnung (z.B. wie bei Ingenieuren) sinnvoll und richtig
-

Die Folgen für die Branche

Hausverwaltung
Zukunft

- ✓ **Ungebremste Wettbewerbsverzerrung
(keine Qualitäts- aber Preisdifferenzierung)**
- ✓ **Nachhaltige Imageverbesserung der
Branche nicht möglich**
- ✓ **Zwangsläufig Firmeninsolvenzen und –
aufgaben (Divergenz Berufsanforderung
und Ausübungshürden)**

Die Folgen für den Unternehmer

Hausverwaltung
Zukunft

- ✓ **Steigendes Angebot an Unternehmen trifft auf geringe Anzahl Interessenten (Faustregel: je kleiner das Unternehmen desto geringer die Nachfrage)**
 - ✓ **Firmenwertkorrekturen**
 - ✓ **Fusionszwang (besser: Strategische Partnerschaften)**
-

Die Folgen für den Kunden

Hausverwaltung
Zukunft

- ✓ **Veränderter Markt: Wenige professionelle Verwalter betreuen viele Gemeinschaften**
- ✓ **Neue Vertragsvereinbarungen**
- ✓ **Ggf. Verwaltersuche und -wechsel**
- ✓ **Anstieg der Verwaltergebühren**

Lösungsansätze für die Branche

- ✓ **Verstärkte Lobbyarbeit der Verbände – damit einhergehend: Stärkung der Verbände (Beitritte; Mitarbeit; Arbeitsgruppen)**
- ✓ **Ausweitung des Weiterbildungsangebotes vor allem für Beiräte und Eigentümer**
- ✓ **Gemeinsame Festlegung auf Mindestvergütungen (Honorarordnung)**
- ✓ **Leitbilder und Ehrenkodex**

Lösungsansätze für die Unternehmer

- ✓ Beitritt zu einem Hausverwalterverband
- ✓ Beachtung von Leitbildern und Ehrenkodex
- ✓ Intensivierung der Weiterbildung
- ✓ Investitionen in Büroorganisation; EDV; Produkte zur Kundenbindung
- ✓ Firmenfusionen - Firmenverkäufe im Rahmen vorausschauender Exitstrategie
- ✓ Strategische Partnerschaften



Lösungsansätze für die Kunden

- ✓ Sachliche und zielführende Kommunikation beiderseits
- ✓ § 43, Absatz 2: „Der Beirat unterstützt den Verwalter“
- ✓ Nachhaltige Vergütungsvereinbarung vereinbaren (Überarbeitung Verwalterverträge)
- ✓ Mindestanforderung Bundesverband
- ✓ Weiterbildung auch für Eigentümer und Beiräte

Neue Anforderungen

Verwaltungsbeiräte

Seminare

Fachliteratur

Termin-
flexibilität

Fachzeitschriften (z.B. Beirat aktuell)

Moderne
Kommunikation

Verwalterbriefe



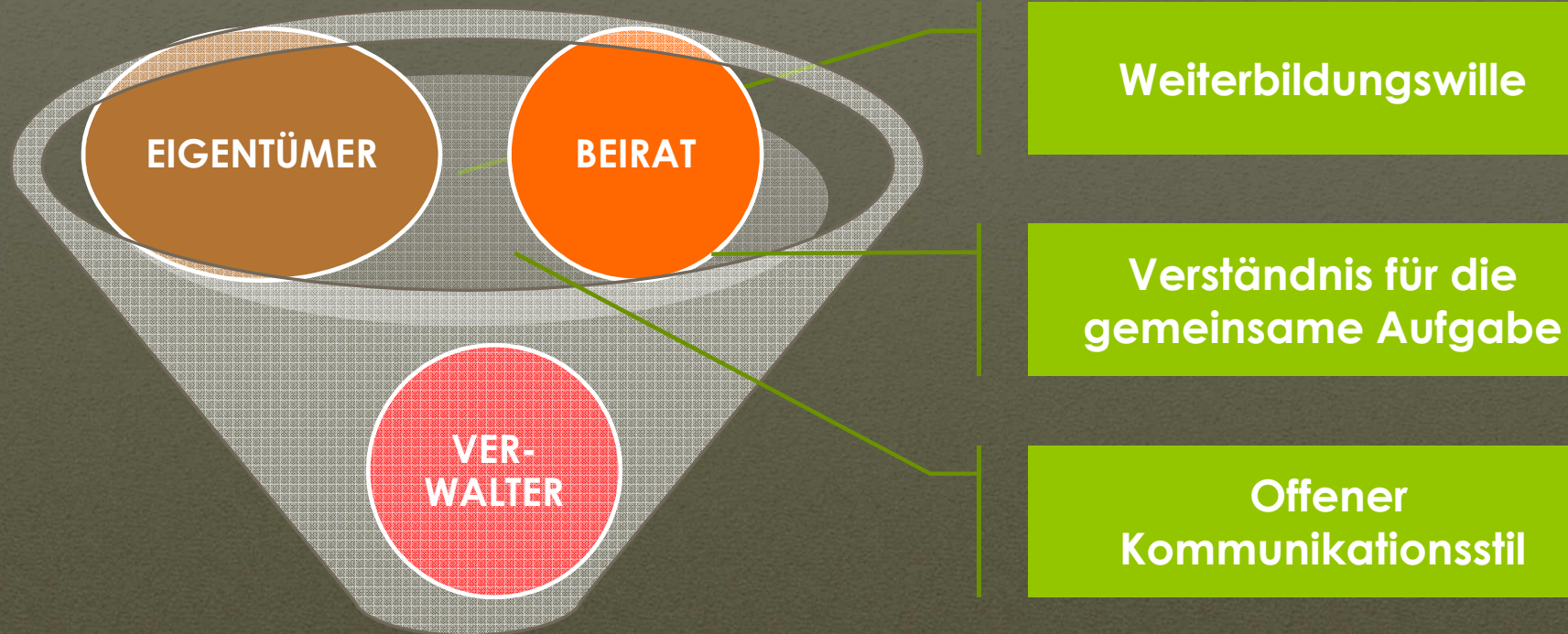
Vision Hausverwaltung 2025

MARKTBEREINIGUNG

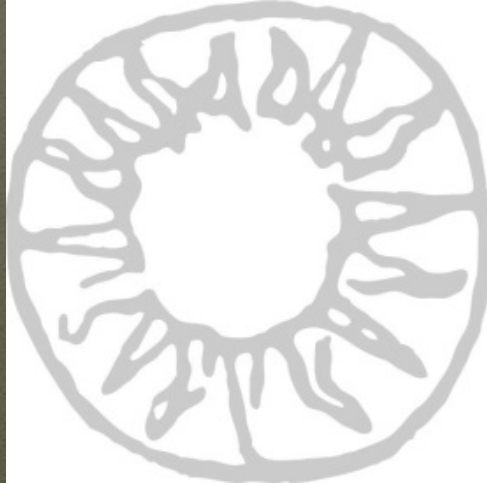


- Spezialisierung
- Höhere Anforderungen
- Berufsausübungsvoraussetzungen

Herausforderung Zukunft



Langfristige erfolgreiche Partnerschaft



Danke.

Wünsche und Anregungen an martin.metzger@alpinahv.de
