

Im Gespräch

„Die Wohneigentumsquote in Deutschland muss bis 2020 auf 50 Prozent steigen“

Eine „ausgewogenere Immobilienpolitik“ wünscht sich IVD-Präsident Jürgen Michael Schick von der nächsten Bundesregierung. Im Klartext heißt das: Die Bildung von Wohneigentum muss stärker in den Fokus der politischen Agenda rücken. Da die Grunderwerbsteuer in ihrer derzeitigen Ausgestaltung eines der größten Hindernisse auf dem Weg dorthin sei, hält er eine Reform für unabdingbar. Darüber hinaus spricht er mit der Redaktion ausführlich über die jüngsten Entwicklungen in der Maklerbranche. Die Auswirkungen des seit nunmehr knapp zwei Jahren auf dem Mietmarkt geltenden Bestellerprinzips seien beträchtlich. So habe die Regelung unter anderem zu einem signifikanten Rückgang des Angebots an Mietwohnungen geführt. Das ursprünglich für Oktober 2017 angedachte Inkrafttreten des Sachkundenachweises für Immobilienmakler und -verwalter droht unterdessen aus Zeitgründen zu scheitern. Red.

I&F Herr Schick, die Bundestagswahl rückt immer näher. Welche Wünsche hat Ihr Verband an die Politik?

Der IVD erhofft sich von der neuen Bundesregierung eine ausgewogenere Immobilienpolitik, die nicht nur Mieterschutz, sondern auch Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentum umfasst. Wohneigentum muss dringend auch im Hinblick auf die drohende Rentenlücke in Deutschland eine höhere Priorisierung durch die Politik erfahren. Die Bildung von Wohneigentum ist der Königsweg der kapitalgedeckten Altersvorsorge. Und wer in die eigenen vier Wände zieht, macht Wohnraum für andere frei und entlastet dadurch den angespannten Mietwohnungsmarkt.

Unser Ziel ist es, dass sich das Thema Wohneigentumsförderung im nächsten Koalitionsvertrag wiederfindet und dass

Zur Person

Jürgen Michael Schick

Präsident, Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Berlin



die Wohneigentumsquote in Deutschland von derzeit 45 auf 50 Prozent bis zum Jahre 2020 gesteigert werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir konkrete Forderungen formuliert. Für junge Familien sowie Haushalte mit mittlerem und unterem Einkommen sollte es zum Beispiel eine deutliche Ausweitung der Wohneigentumsprogramme (beispielsweise der KfW) geben, mit einer Erhöhung des individuellen Kreditvolumens und einer langfristigen Zinsbindung. Schwellenhaushalte sollten beim Eigenkapital durch Zuschüsse unterstützt werden.

Außerdem muss es eine Reform der Grunderwerbsteuer geben. Sie ist eines der Haupthindernisse für die Bildung von Wohneigentum. Aus diesem Grund regen wir an, den Erwerb einer selbst genutzten Wohnung von der Grunderwerbsteuer freizustellen, um so die Eigentumsbildung zu fördern. Die Preise für Wohnungen und Häuser sind in den begehrten Lagen kräftig gestiegen, besonders in den Großstädten. Da die Grunderwerbsteuer von der Höhe des Kaufpreises abhängt, verdient der Staat immer kräftig mit. Die Gesetzgebungsbefugnis für eine Steuerbefreiung steht trotz der Föderalismusreform I dem Bund zu. Eine Freistellung von der Steuer beim Erwerb einer selbst genutzten Wohnung wäre also ohne Probleme schnell möglich. Zudem sollte die Steuer allgemein auf bundesweit 3,5 Prozent gesenkt werden.

Eine Baulandoffensive, in der insbesondere Kommunen ihre Grundstücksreserven auch für selbst genutztes Wohn-

eigentum mobilisieren oder auch die Möglichkeiten der Mieterprivatisierung als soziales Instrument des Eigenheim-erwerbs neu zu überdenken, sind weitere Anregungen im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung.

I&F Gehört die Mietpreisbremse ebenfalls auf den Prüfstand?

Die derzeitige Knappheit von Wohnungen in den Zuzugsgebieten kann nicht durch eine Regulierung des Mietrechts beseitigt werden. Stattdessen muss das Angebot an Wohnungen durch Neubau erweitert werden. Die Fokussierung der Diskussion auf öffentliche Wohnungsunternehmen ist jedoch ein Irrweg. Denn etwa 80 Prozent der Wohnungen werden von privaten Investoren errichtet. Wichtig ist deshalb vor allem, den Neubau von Wohnungen durch private Investoren zu ermöglichen.

Hierzu müssen die vorhandenen bürokratischen Hemmnisse abgebaut und der Investitionsstau aufgelöst werden. Baugenehmigungsverfahren sind zu erleichtern und zu beschleunigen. Der Wohnungsbau darf nicht weiter reguliert werden. Ebenso darf das Mietrecht nicht so verschärft werden, dass der Neubau von Wohnungen unattraktiv wird. Bestrebungen zur Reform des Mietrechts sind schädlich für das Investitionsklima.

I&F Sie haben jüngst auch für ein eigenständiges Bauministerium plädiert. Inwiefern erachten Sie die derzeitige Regierungsstruktur als ungeeignet?

Die bisherigen Zuschnitte der Ministerien haben gezeigt, dass das nicht zu den gewünschten Ergebnissen führt. Aus Sicht des IVD ist ein eigenständiges Städtebau-, Bau- und Wohnungsministerium dringend notwendig, weil die energetischen Herausforderungen, der Wohnungsbau, das bezahlbare Wohnen oder die Eigentumsbildung allesamt Zukunftsthemen sind, die unter ein Dach gehören.

I&F Die wichtigsten Immobilienverbände, darunter der IVD, haben vor kurzem ihre Bereitschaft signalisiert, die Arbeit im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ nach rund fünfmonatiger Abstinenz wieder aufzunehmen. Woher kommt der plötzliche Sinneswandel? Die Fronten schienen doch relativ verhärtet.

Es gab keinen Sinneswandel. Wir sind immer im Dialog mit dem Ministerium geblieben und haben Lösungsansätze gesucht. Wir konnten uns darauf verständigen, dass klimapolitisch begründete Investitionen für Mieter und Selbstnutzer der Gebäude sozial ausgewogen bleiben müssen und für die Eigentümer nicht unwirtschaftlich sein dürfen. Dieser Punkt war für uns ausschlaggebend für die Fortführung der Zusammenarbeit.

Das Bündnis hat nun eine neue Arbeitsgrundlage geschaffen. Im Rahmen einer Innovationspartnerschaft nehmen wir eine sozialverträgliche Klimaschutzpolitik, eine aktive Förderpolitik und steuerliche Anreize in den Blick. Hierzu werden geeignete Förderinstrumente geprüft und bedarfsgerecht alternative Finanzierungs- und Fördermodelle entwickelt. Darüber hinaus wollen wir gemeinsame Forschungs- und Innovationsprojekte auf den Weg bringen.

I&F Die Wohneigentumsquote ist hierzulande weiterhin verhältnismäßig gering. Neben den grundsätzlich hohen Immobilienpreisen in vielen Regionen Deutschlands wird in diesem Zusammenhang auch immer wieder der Faktor „Nebenkosten“ als Hemmschuh genannt. Wie sinnvoll ist Ihrer Meinung nach die von der SPD geforderte Ausweitung des Bestellerprinzips auf Wohnungsverkäufe?

Wir halten das von der SPD vorgeschlagene Bestellerprinzip beim Immobilienkauf für wenig sinnvoll. Wohnungs- und Immobilienverkäufer zu verpflichten, sämtliche Maklerkosten zu tragen, ist ein politischer Irrweg und völlig praxisfern. Eine solche Regelung führt nicht zu einer Verringerung, sondern zu einer Erhöhung der Kosten für die Käufer. Der Wohnungskauf ist mitunter die größte Kaufentscheidung im Leben eines Menschen.

„Wohnungs- und Immobilienverkäufer zu verpflichten, sämtliche Maklerkosten zu tragen, ist ein politischer Irrweg und völlig praxisfern.“

Es ist nicht zielführend, wenn per Gesetz der Verkäufer den Makler bezahlen soll. Denn dann würde der Makler ausschließlich die Interessen des Verkäufers vertreten müssen und könnte den Käufer kaum objektiv beraten. Eine professionelle und objektive Beratung durch den Makler als Fachmann für den Käufer dient aber dem Schutz und dem Interesse von Erwerbern.

Bei Kaufimmobilien handelt es sich im Übrigen um eine andere Situation als auf dem Mietwohnungsmarkt. Mieter sind schutzbedürftig, weil sie gegenüber dem Vermieter typischerweise der sozial Schwächere sind. Käufer einer Wohnung sind jedoch nicht grundsätzlich schutzbedürftig, weil sie im Verhältnis zum Verkäufer nicht der sozial Schwächere sind. Es stellt sich die Frage: Wer ist vor wem zu schützen? Das junge Doppelverdiener-Ehepaar, welches das Haus kauft, oder die ältere Dame, die es verkauft?

Wenn der Makler die Provision ausschließlich vom Verkäufer verlangen darf, wird der Verkäufer diese Kosten auf den Immobilienpreis aufschlagen, soweit

es der Markt zulässt. Das gilt jedenfalls in den Gebieten mit einem Nachfrageüberhang. In anderen Gebieten ist es bereits jetzt so, dass in der Regel der Verkäufer die Maklerprovision trägt. Die Immobilienpreise würden steigen und der Käufer müsste in der Folge einen höheren Betrag an Grunderwerbsteuern bezahlen. Einziger Nutznießer ist der Staat, weil sich die Bemessungsgrundlage für die Steuer auch noch um die Provision erhöht.

I&F Das IW Köln bezeichnete Immobilienmakler kürzlich als ein „wesentliches Hemmnis für den Immobilienerwerb“. Ein berechtigter Vorwurf?

Es gibt keine Pflicht, einen Makler einzuschalten. Es gibt aber gute Gründe das zu tun. In Deutschland wird jeder zweite Eigenheimkauf von einem qualifizierten Makler begleitet. Das hat seine berechtigten Gründe. Hinter der Provision steht eine entsprechende Leistung des Maklers, die in der öffentlichen Wahrnehmung oftmals leider nicht in Gänze erfasst wird. Der Makler ist von

der ersten Minute – schon lange vor der Besichtigung – bis zur letzten Minute – der Unterzeichnung beim Notar – an dem Verkaufsprozess beteiligt.

Der Immobilienmakler ist ein wichtiger Transaktionsmotor, der den Marktüberblick und die Fachkenntnisse hat, die für einen Immobilienerwerb wichtig sind. Die größte Investition im Leben einer Familie ohne Beratung vorzunehmen, ist geradezu riskant. Einen Fehlkauf bereut man Jahrzehnte. Die Bezahlung für die Dienstleistungen des Maklers wird im Übrigen nur dann fällig, wenn ein Kaufvertrag abgeschlossen wird. Das wird in der öffentlichen Wahrnehmung auch oft vergessen.

I&F Auf dem Mietmarkt gilt das Bestellerprinzip nun seit knapp zwei Jahren. Wie fällt Ihr bisheriges Fazit aus? Hat es die Immobilienbranche tatsächlich wie Anfangs befürchtet gespalten?

Das Angebot an Mietwohnungen ist durch das Gesetz zur Neuregelung von Maklerprovisionen stark zurückgegangen – sowohl bei Maklern als auch auf den Online-Immobilienportalen. So schätzen unsere Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständige, dass infolge des sogenannten „Bestellerprinzips“ das Wohnungsangebot in den Immobilienportalen um 40 Prozent zurückgegangen ist.

Unsere Umfrage zeigt auch, dass vor Inkrafttreten der Regelung in etwa gleich viele Miet- wie Kaufobjekte durch die Unternehmen vermittelt wurden. Mehr als eineinhalb Jahre nach Inkrafttreten werden jedoch zu knapp 70 Prozent Kaufimmobilien und nur noch zu rund 30 Prozent Mietobjekte durch die Immobilienprofis vermittelt. 70 Prozent der Befragten in unserer Umfrage gaben an, ihr Geschäftsfeld mittlerweile auf den Verkauf umstrukturiert zu haben. Die Umfrage zeigt darüber hinaus, dass sich die IVD-Mitglieder auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt haben.

I&F Lassen sich die finanziellen Auswirkungen des Bestellerprinzips ungefähr beziffern?

Nach unserer Einschätzung sind die Umsätze der Makler (Courtage-Umsätze für die Mietervermittlung) um bis zu 20 Prozent zurückgegangen.

I&F Birgt das Bestellerprinzip grundsätzlich nicht auch eine große Chance? Eigentümer, die sich im Anschluss an das Gesetz selbst an die Vermarktung ihrer Immobilie gemacht haben, dürften nicht selten die Vorzüge eines professionellen Maklers schätzen gelernt haben.

In der Tat zeigen sich den Mitgliedern gegenüber vermehrt Rückkehrer. Viele Eigentümer, die zunächst aus Kostengründen die Vermietung selbst übernehmen wollten, kommen aufgrund leidiger Erfahrungen zum Makler zurück und erkennen die Leistung respektvoll an.

I&F Seit März 2017 deckt Ihr verbandseigenes Immobilienportal ivd24 das gesamte Bundesgebiet ab. Erwächst hier gerade ein ernstzunehmender Konkurrent zu den etablierten digitalen Marktplätzen?

Ausschließlich IVD-Mitglieder (qualifiziert und verbandsgeprüft) stellen auf ivd24 Immobilien ein. Auf dem Portal finden die Nutzer seriöse Immobilienangebote ohne Lock- oder Scheinobjekte. Die Plattform ist werbefrei, die übersichtliche Darstellung der Immobilien steht im Vordergrund. Die Steigerung der Markenbekanntheit beim Endkunden und damit verbunden die Erhöhung der Objektanfragen hat für ivd24 weiterhin die höchste Priorität. Im Verband gibt es ein Objektpotenzial von rund 100 000 Immobilien. Wenn alle Mitglieder ihre Objekte einstellen, haben wir nach Immobilienscout 24 und ImmoWelt/Immonet eine der stärksten Datenbanken in Deutschland.

I&F Gerade Makler dürften sich über die verbandseigene Alternative zu Plattformen wie Immobilienscout 24 oder ImmoWelt freuen, der Unmut über deren Praktiken soll groß sein ...

Das Start-up ivd24 stößt sowohl bei IVD-Mitgliedern als auch Unternehmen, die nicht im Verband organisiert sind, auf großes Interesse. Einige nahmen das Portal beziehungsweise das dahinterstehende Marketingkonzept zum Anlass, sich um die Aufnahme in den IVD zu bemühen. Stetig steigende Preise der Mitbewerber sind sicherlich ein Grund dafür, dass das Interesse für ivd24 so groß ist.

I&F Welchen konkreten Mehrwert bietet ivd24 gegenüber der Konkurrenz aus Sicht der Verbraucher?

ivd24 konzentriert sich auf die optimale Darstellung bei einer hohen Übersichtlichkeit und innovativen Suchfunktionen. Die Oberfläche ist vollkommen werbefrei. Dafür hat ivd24 eine bislang einzigartige Vergleichsmöglichkeit für Immobilienangebote integriert. Bis zu fünf Immobilien können tabellarisch nebeneinander dargestellt und verglichen werden. Als vermutlich erstes Portal in Deutschland konnten Anbieter ihre 360°-Touren vollständig ins Exposé integrieren. Ein starkes Argument für die Immobiliensuche auf ivd24 ist die freiwillige Selbstverpflichtung vieler Verbandsmitglieder, neue Objekte zuerst auf dem verbandseigenen Portal anzubieten. In Zeiten einer hohen Nachfrage bei knappem Angebot ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

I&F Um das Image der Branche ist es nach wie vor nicht zum Besten bestellt. Welche Hoffnungen verbinden Sie mit dem voraussichtlich im Oktober 2017 in Kraft tretenden Sachkundenachweis?

Der Sachkundenachweis für Immobilienmakler und -verwalter dient dem Verbraucherschutz. Er wird dem Anspruch und der langjährigen Forderung der Branche nach einer Berufszulassungsregelung gerecht. Der Verkauf, die Vermitt-

lung und Verwaltung von Immobilien gehört in die Hände von Profis. Ein sachkundiger Makler und Verwalter schützt Verbraucher. Der Verantwortungsbereich bei den Verwaltern liegt beispielsweise beim Erhalt der Wohnanlage, der technischen Betreuung und der sachgemäßen Betriebskostenabrechnung. Der Immobilienmakler begleitet Menschen bei der womöglich größten Investition ihres Lebens. Die Verantwortung ist also enorm hoch.

Wir appellieren an die Bundestagsfraktionen, sich für das Gesetz intensiv einzusetzen, auch vor dem Hintergrund, dass die zeitliche Durchsetzbarkeit durch die anstehende Bundestagswahl seine Grenzen hat. Nach der öffentlichen Anhörung am 29. März im Deutschen Bundestag verständigt sich nun der Wirtschaftsaus-

schuss über die Ausgestaltung des Gesetzes. Nach der Anhörung gibt es nur noch fünf Sitzungswochen bis zur Bundestagswahl, in der das Gesetz beraten werden kann. Die Gefahr besteht, dass das Gesetz aus Zeitgründen nicht mehr kommt.

I&F Hätten Sie sich an der ein oder anderen Stelle noch schärfere gesetzliche Anforderungen gewünscht?

Wie beschrieben haben wir die Sorge, dass das Gesetz womöglich gar nicht mehr kommt. Die Positionen der Bundestagsfraktionen sind sehr unterschiedlich. Wir setzen uns grundsätzlich dafür ein, dass Immobilienmakler und -verwalter einen gesetzlichen Qualifikationsnachweis erbringen sollten, der Verbraucher auf eine Fachberatung und fachlich qualifizierte Arbeit vertraut. Im Gesetzentwurf steht, dass künftig nur WEG-Verwalter eine Erlaubnis benötigen. Hier muss nachgebessert werden, so dass alle Verwalter wie etwa auch der Mietverwalter in den Anwendungsbereich fallen.

I&F Wie ist das Gesetz – vorausgesetzt es kommt – aus Verbrauchersicht zu beurteilen? Wird es künftig wirklich einfacher, die „Spreu vom Weizen“ bei Maklern zu trennen (Stichwort „Alte-Hasen-Regelung“)?

Jeder, der sich schon einmal mit dem Kauf einer Immobilie auseinandergesetzt hat, weiß, dass die Kauf- oder Verkaufsentscheidung von zahlreichen Fragestellungen abhängig ist. Es geht dabei um energetische, technische, rechtliche, baurechtliche und um Fragen der Finanzierung. Bei allen Fragestellungen ist ein hohes Maß an Sach- und Fachverstand erforderlich, den die Kaufvertragsparteien im Zweifel nicht haben, dieser aber vom Makler erwartet wird.

Der Sachkundenachweis wird einen Qualitätsschub geben, den Verbraucher noch besser schützen und dem Ansehen der Branche guttun. Auch mit der „Alte-Hasen-Regelung“ bewirkt das Gesetz einen Qualitätssprung. Wenn auch Makler und Verwalter, die mehr als sechs Jahre ununterbrochen tätig waren, eine Sachkundeprüfung ablegen müssten, würde das die Wirtschaft beeinträchtigen und der Systematik der Gewerbeordnung widersprechen.