

Positionspapier zum Sachkundenachweis der MaBV

29. Juni 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einem der größten Wirtschaftszweige in Deutschland zählt die Immobilienwirtschaft. Auch auf dem Arbeitsmarkt hat diese Branche eine große Bedeutung. Die Mitgliedsunternehmen des IVBB (Arbeitsgemeinschaft ImmobilienVermittler Banken Bausparkassen) e.V. nehmen in dieser Branche als langjährige und überregionale Immobilienvermittler eine bedeutende Marktstellung ein. Sie konnten im Jahr 2020 fast 40.000 Wohnwünsche mit Ihren über 2.000 tätigen Immobilienvermittlern verwirklichen.

Für den IVBB ist es von großem Interesse, Eingangsvoraussetzungen für das Ausüben des Maklerberufs zu definieren und Qualitätsstandards im Maklerwesen weiterzuentwickeln. Wir als IVBB setzen uns dafür ein.

Zugang definieren und Aus- und Weiterbildung formen

Die Mitglieder des IVBB erachten die stetige Weiterbildung und Qualifizierung der Makler als äußerst wichtig, um eine Beratung im Sinne der Verbraucher stets gewährleisten zu können. Daher hatten sie die Hoffnung, dass es von Seiten des Gesetzgebers zu einer ambitionierten Lösung des Sachkundenachweises i.S. von geprüfter Aus- und Weiterbildung mit Zertifizierung kommen würde. Ursprünglich sah ein Gesetzentwurf vor, dass Immobilienverwalter und Makler künftig einen Sachkundenachweis erbringen müssen, um eine Erlaubnis für ihre Tätigkeit bekommen zu können. Dies wurde jedoch im Gesetzgebungsverfahren durch die nunmehr geltende Weiterbildungspflicht ersetzt. Für Immobilienverwalter wird noch im Jahr 2021 der Sachkundenachweis eingeführt. Für Immobilienmakler gilt dagegen lediglich eine niederschwellige Weiterbildungspflicht in der MaBV.

Das Umfeld in der Immobilienbranche erfordert umfassende Weiterbildung

Bei allen Überlegungen zur Qualifikation der Immobilienmakler ist zu beachten, dass die Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes in mehrfacher Hinsicht anspruchsvoller geworden sind. Die Beratungsqualität der Immobilienmakler soll nach Meinung des IVBB durch umfassende Weiterbildungen in aktuell herausfordernden Fachthemen erhöht werden. Beispielhaft anzuführen sind folgende Themen: Volatile Märkte, Gebäudeenergiegesetz, Dokumentationspflichten, Geldwäscheprävention und Datenschutz, technische Weiterentwicklungen, Digitalisierung.

Die Kompetenz der Immobilienmakler ist immer häufiger auch bei persönlichen und qualifizierten Objektbegutachtungen und objektiven Immobilienbewertungen gefragt. Die Kunden- und Bedarfssituationen verändern sich und auch die Wohnformen differenzieren sich aus. Darüber hinaus ist der Verbraucherschutz eine wichtige Komponente in der umfassenden Beratung eines Immobilienmaklers. Die Beratungen in der Immobilienwirtschaft müssen zunehmend auch allen Anforderungen hinsichtlich der Klimaziele gerecht werden, technische Kompetenzen müssen aktualisiert und ergänzt werden. Nicht zuletzt müssen Immobilienmakler auch im Thema der Präventionsmaßnahmen und Geldwäsche-Vorkehrungen aktuelle Vorschriften beachten.

Weil das Immobilienvermögen für die meisten Privathaushalte der größte und wichtigste Vermögensgegenstand und deshalb durch fundierte Beratungsqualität besonders schutzwürdig ist, müssen sich Immobilienmakler laufend weiterbilden und investieren, wenn Sie fundiert, fair und unabhängig für Verkäufer und Käufer erfolgreich tätig sein wollen.

Die Rahmenbedingungen verlangen ein höheres Ausbildungsniveau

Aus der Sicht des IVBB ist es empfehlenswert, dass zudem die gewerberechtlichen Anforderungen überprüft und auf ein höheres Anforderungsniveau gehoben werden. Verbraucher können so schneller die Maklerqualität erkennen und Entscheidungen hinsichtlich der Wahl des Maklers auf einer fundierten Basis treffen.

Der IVBB setzt sich für klar definierte Zulassungsvoraussetzungen für die Ausübung des Maklerberufs ein.

Ausweitung des Weiterbildungsnachweises gewünscht

Die beschlossenen Weiterbildungsnachweise sind ein Schritt in die richtige Richtung zur Anerkennung der Maklerqualifikation. Die Mitglieder des IVBB halten eine weiterreichende Regelung für dringend erforderlich; Weiterbildungsnachweise ohne Prüfung und Zertifizierung sind nicht ausreichend, um die Beratungsqualität und Fachkompetenz der Makler dauerhaft zu verbessern.

Die aktuellen Anforderungen aus dem § 15b der MaBV reichen nach Meinung des IVBB nicht aus, um alle notwendigen Kompetenzen zu erlangen und aktuell zu halten.

§ 15b der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) listet zum Thema Weiterbildung insgesamt 119 Wissensgebiete als Anforderung auf. Daraus können Immobilienmakler Wissensgebiete für die geforderten 20 Stunden nach eigenem Ermessen auswählen. Innerhalb von 3 Jahren sollen diese Stunden erbracht werden – die geforderte aufzubringende Zeit für Weiterbildung kann in diesem Umfang nicht die Anforderungen abdecken. Daher wäre eine Ausweitung der Zeitstunden und der Fachthemen denkbar.

An tragfähigen Lösungen kann gearbeitet werden

Der IVBB hofft auf eine Veränderung folgender Punkte:

- klar definierte Zulassungsvoraussetzungen für die Ausübung des Maklerberufs
- Ausweitung der Aus- und Weiterbildungspflicht.

Der IVBB steht jederzeit zur Verfügung, um Vorschläge zu unterbreiten oder gemeinsam an neuen Lösungen zu arbeiten.