



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 26/22.03.2024

Verwalterzertifizierung: Viele Immobilienverwalter sind trotz dem Stichtag 01.12.23 noch nicht zertifiziert und sollten das schleunigst ändern

Editorial von Prof. Stephan Kippes in der Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ des IVD Süd (Ausgabe 1/24)

Im Sommer 2022 hatte ich in der Immobilien Zeitung einige IHKs mit deutlichen Worten kritisiert, weil sie versäumt hatten, Angebote zu schaffen, damit Verwalter bei ihnen die gesetzlich vorgeschriebene Zertifizierungs-Prüfung ablegen können. Die Kritik war absolut gerechtfertigt. Wenn IHKs Kraft Gesetz der einzige Anbieter dieser Pflicht-Prüfung sind, dann kann es nicht angehen, dass einzelne IHKs diese Pflichtprüfung nicht in ihrem Kammerbezirk anbieten - dies umso mehr als jede dieser Verwaltungen auch Kraft Amtes Mitglied der IHK sein muss.

Eine Reihe von Kammern hat in den Monaten danach dankenswerterweise reagiert. Anderthalb Jahre später ist aber festzustellen, dass die Angebote sich zertifizieren zu lassen da sind, dass die Nachfrage Seitens der Immobilienverwalter bezüglich dieser Prüfung jedoch schleppend ist. Je näher der magische 1. Dezember heranrückte bis zu dem man zertifiziert sein sollte, umso mehr stellte sich die Frage, ob es zu einer Zertifizierungs-End-Rallye kommt, bei der letztendlich viele kurz vor knapp noch die Prüfung ablegen wollen und die Prüfungstermine ausgehen. Die Antwort ist ganz einfach - es kam keine End-Rallye, und zwar nicht der Hauch davon. Viele Verwaltungen haben sich bis heute noch nicht zertifizieren lassen.

Ein Blick zurück: Am 16. Oktober 2020 wurde im Bund im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 2187) unter dem sperrigen Titel Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - es ist übrigens sehr beachtlich was hier für ein 38-Satzzeichen-Wort(!) kreiert wurde - eine Reihe wichtiger Regelungen für den WEG-Verwalter auf den Weg gebracht. Eine zentrale Neuerung war die Zertifizierung von Immobilienverwaltern. Ab 1. Dezember 2022, so hieß es, gehört „zur ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters“. Hierfür war der Vorlauf sehr knapp. Daher wurde aus der Verbändelandschaft - speziell dem IVD - gefordert, diese Zertifizierung um ein Jahr zu verschieben. Dem folgte der Gesetzgeber dann auch.

Die spannende Frage ist nun, warum haben viele Verwalter die Prüfung noch nicht gemacht? Einige glauben, dass es ihre Verwaltungskunden nicht verlangen, was ein Irrglaube ist. Andere hofften, dass die Frist erneut verschoben wird. Andere

wiederum meinen, es ignorieren zu können und dann gab es wiederum Verwalter, die auf Hochschulabschlüsse oder Ausbildungen verwiesen, aber nicht bedachten, dass der Gesetzgeber die anerkannten Bildungsabschlüsse relativ eng gefasst hat. Teilweise blieb im stressbehafteten Tagesgeschäft keine Zeit und ältere Verwalter gingen vereinzelt in den Ruhestand, weil sie keine Lust auf eine Prüfung hatten. Und dann gab es noch den einen oder anderen Verwalter, der fälschlicherweise davon ausging, 20 oder 30 Jahre erfolgreicher Tätigkeit würden die Prüfung unnötig machen.

Was auch immer die Gründe sind, die meisten WEG-Verwalter benötigen eine derartige Zertifizierung unbedingt. Und auch wenn es wie gesagt Konstellationen gibt, wo diese nicht zwingend notwendig ist, etwa weil alle Eigentümer dies nicht für nötig halten, so hat ein Verwalter massive Nachteile bei der Akquisition neuer Bestände und auch in der Verhandlungsposition bei Vertragsverlängerungen oder Anpassungsverhandlungen für seine Verwaltervergütung, wenn er die Zertifizierung nicht hat, speziell weil dann die konkurrierenden Verwaltungen eine solche Zertifizierung haben.

Die Prüfung besteht aus einem mündlichen einen schriftlichen Teil. Die schriftliche Prüfung dauert 90 Minuten, die mündliche 15 Minuten pro Teilnehmer. Beim Nichtbestehen ist die Anzahl der Wiederholungen nicht limitiert. Damit Verwalter diese Prüfung stressfrei absolvieren können macht es Sinn, Vorbereitungskurse zu besuchen; diese bittet etwa das IVD Institut an.

Fazit: Die Zertifizierung ist für den Verwaltungsprofi ein gut lösbares Thema, speziell wenn man sich etwa per Intensivkurs darauf vorbereitet. Es ist allerhöchste Zeit, dass Verwalter, die bis jetzt noch untätig geblieben sind, die Prüfung nachholen.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net