

Führung/Kommunikation

Untreue und Missmanagement am Markt: DDIV fordert zum Schutz von Eigentümern und Mietern Versicherungspflicht und Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter

Untreue, Missmanagement, Vetternwirtschaft – Stichworte, die in der letzten Zeit wieder vermehrt in Verbindung mit Eigentumswohnungen und deren Verwaltung in den Medien präsent waren. Nicht zuletzt lässt die Ermittlung der Staatsanwaltschaft Stuttgart gegen einen Unternehmer aufhorchen, der Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von über 1,6 Millionen Euro veruntreut haben soll. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) beobachtet diese Entwicklungen mit großer Sorge und drängt auf die Einführung von Mindestanforderungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter.

Der Erwerb von Eigentum wird in Deutschland seit Jahren steuerlich gefördert und als Kapitalanlage und Altersvorsorge empfohlen. Doch was hilft es, einen Nährboden für Wohneigentum zu schaffen, wenn dieser in der Folge nur unzureichend verwaltet und bewirtschaftet wird? Verbraucherschutz und Qualität werden stets groß geschrieben, nur bei der Verwaltung von Eigentum sieht die Bundesregierung immer noch keinen Handlungsbedarf. Der Spitzenverband der Immobilienverwalter sieht das anders und ruft die Gesetzgeber wiederholt zum Handeln auf: „Wir müssen Eigentümer und Mieter zukünftig besser schützen und das geht nur mit der Einführung von Mindestvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter“, sagt Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV.

Als Minimum an gesetzlichen Rahmenbedingungen fordert der Dachverband zusammen mit seinen mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen die Pflicht zur Vermögens- und Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung sowie eine Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung für Immobilienverwalter in der Gewerbeordnung. Ähnlich wie die jüngst eingeführte Finanzanlagenvermittlerverordnung oder die Versicherungsvermittlungsverordnung, die jeweils eine Versicherungspflicht und Mindestqualifikationen für Versicherungs- und Vermögenvermittler vorschreiben, steht eine derartige Regelung nicht im Konflikt mit der freien Berufswahl (Art. 12 GG). Dies wurde bereits in einem vom DDIV in Auftrag gegebenen Verfassungsgutachten bestätigt. Bis heute unterliegt die Tätigkeit des Immobilienverwalters keinerlei Mindestanforderungen. Einzige Pflicht ist die Gewerbeanzeige (§14 GewO). Jedoch übernimmt der Immobilienverwalter als Bindeglied zwischen Dienstleistern, Mietern und Eigentümern die verantwortungsvolle Aufgabe der Vermögensverwaltung. Der Verwalter von heute ist nicht mehr nur Manager der Hausordnung und der Eigentümerversammlung, sondern Katalysator für die Umsetzung von Modernisierungsvorhaben, Rechtsberater und Finanzaufseher.

„Die Einführung der Versicherungspflicht ist das Mindeste, was der Gesetzgeber für den Verbraucherschutz von Eigentümern und Mietern derzeit machen kann“, so Kaßler. Der DDIV sieht die Einführung von Zugangsbarrrieren für Immobilienverwalter auch deswegen für dringend notwendig, da sich nicht nur fehlerhafte Verwaltung, ungenügende Beratung und nicht sachgemäße Ausführung von Leistungen häufen, sondern weil es auch immer wieder zu unsachgemäßer Handhabung der Instandhaltungsrücklagen kommt, bis hin zum strafrechtlichen Tatbestand – wie die jüngsten Nachrichten bestätigen. Mehr Sicherheit und Vertrauen muss daher für Wohnungseigentümer geschaffen werden, die sich zum Teil jahrelang an Kreditinstitute binden, um im Alter ihre Vorsorge nutzen zu können.

Zum Hintergrund:

Die Staatsanwaltschaft Stuttgart ermittelt aktuell gegen einen Unternehmer, dessen Immobilienverwaltungsfirma in Tübingen rund 150 Gebäude mit 1.570 Wohnungen, Läden, Büros und Garagen verwaltet. Im Detail geht es um den Vorwurf der Veruntreuung von Rücklagen verwalteter Wohnungseigentümergeinschaften. Zwei Banken hatten Strafanzeige gestellt und ihm den Zugang zu den Konten der von ihm betreuten WEGs gesperrt. Die Kriminalpolizei hat daraufhin mehrere Räumlichkeiten durchsucht und Akten beschlagnahmt. Nach Angaben der Pressedezernentin und Ersten Staatsanwältin Claudia Krauth geht es um 1,6 Millionen Euro, die der Unternehmer auf sein Privatkonto abgezweigt haben soll. Die Staatsanwaltschaft ermittelt.

Stephanie Benusch