



Offener Verbändebrief

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie
(VIIB3-72205/011)

Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und
zur Aufhebung von Berichtspflichten

I. Grundsätzliche Bewertung

Die unterzeichnenden Verbände begrüßen das Ziel des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE), mit dem Referentenentwurf einen wirksamen Beitrag zum Bürokratieabbau zu leisten. Der Abbau entbehrlicher Berichtspflichten und formaler Belastungen stärkt die Leistungsfähigkeit von Staat, Verwaltung und Wirtschaft. Dieses Anliegen steht im Einklang mit den im Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ formulierten Zielsetzungen, die Bürokratiekosten für Unternehmen um 25 Prozent und den Erfüllungsaufwand für Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie Verwaltung um mindestens zehn Milliarden Euro zu senken.

Die unterzeichnenden Verbände teilen das Ziel, Wirtschaft und Verwaltung zu entlasten. Bürokratierückbau ist ein zentrales Element moderner Regulierung, darf jedoch nicht zu einem Verlust an Qualität und Rechtssicherheit führen. Im Mittelpunkt dieser Stellungnahme steht die vorgesehene Aufhebung der Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 2a GewO. Die übrigen Regelungsinhalte des Entwurfs werden nicht bewertet.

Das BMWE begründet die Aufhebung der Weiterbildungspflicht mit der Absicht, den Verwaltungs- und Erfüllungsaufwand insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen zu verringern. Dieses Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Zu prüfen ist jedoch, ob die Maßnahme tatsächlich einen verhältnismäßigen Beitrag zum Bürokratieabbau leistet oder ob der Rückgang von Qualitätssicherung, Verbraucherschutz und Rechtssicherheit im Bereich der Immobilienverwaltung und -vermittlung überwiegt und damit letztlich viel höhere Kosten für Verbraucher, Unternehmen und staatliche Behörden in der Folge ausgelöst werden.

Die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO wurde erst 2018 eingeführt, um den gewerblichen Immobilienverwaltungs- und Maklermarkt zu professionalisieren und das Vertrauen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Käufern und Verkäufern in die Branche zu stärken. Sie war zudem der Kompromiss für die Nichteinführung eines Sachkundenachweises als unterschwellige Mindestqualifikation und war getragen von einer breiten parlamentarischen Mehrheit. Vor diesem Hintergrund bewerten die unterzeichnenden Verbände die geplante ersatzlose Streichung der Weiterbildungspflicht sehr kritisch. Die Argumentation des BMWV, der Verbraucherschutz sei bereits durch die Zertifizierung nach § 26a WEG gewährleistet, greift entschieden zu kurz und gilt überdies ausschließlich für Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften, nicht jedoch für Immobilienmakler.

II. Bewertung der Maßnahme: Aufhebung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO

a) Weiterbildung als integraler Bestandteil der Erlaubnisstruktur

Für die gewerbliche Wohnimmobilienverwaltung und Immobilienvermittlung ist eine Erlaubnis nach § 34c GewO erforderlich. Diese wird nur erteilt, wenn Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, regelmäßige Weiterbildung und eine Berufshaftpflichtversicherung nachgewiesen werden. Die Regelung bildet die Grundlage für eine qualitätsorientierte Berufsausübung im Interesse der Eigentümergemeinschaften und Mieter.

Die Weiterbildungspflicht ist kein isoliertes Instrument, sondern Teil eines kohärenten Regelungssystems. Ihr Zusammenhang mit der persönlichen Zuverlässigkeit ist wesentlich. Nach § 35 GewO kann die Ausübung eines Gewerbes untersagt werden, wenn Tatsachen die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden begründen. Unzuverlässigkeit liegt vor, wenn das Gesamtverhalten keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Berufsausübung bietet. Fortbildung ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Indikator beruflicher Zuverlässigkeit.

Wer sich nicht fortbildet, verliert angesichts der zunehmenden regulatorischen und technischen Anforderungen an Immobilienverwaltungen, energetische Sanierung und Verbraucherschutz die notwendige Sachkunde für eine rechtssichere Berufsausübung. Mehr als 60 Gesetze und Verordnungen, die laufenden Novellierungen unterliegen, müssen in der täglichen Praxis berücksichtigt werden. Mit der Evaluierung der WEG-Reform, der Novellierung Gebäudeenergiegesetz sowie der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive) und den geplanten Änderungen am Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz sind mehrere komplexe Neuregelungen in Diskussion, die fundiertes Rechts- und Technikverständnis voraussetzen. Zudem ist nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz die Immobilienverwaltung nahezu die einzige Berufsgruppe, die entsprechende Leistungen erbringen kann.

b) Verbraucherschutz, Qualitätssicherung und volkswirtschaftliche Relevanz

Die Tätigkeit gewerblicher Immobilienverwalter und Immobilienmakler ist weiterhin mit erheblichen Vermögenswerten verbunden. In Deutschland verwalten alleine die Mitglieder des VDIW Deutschland ein geschätztes Immobilienvermögen von rund 1,2 Billionen Euro. Jährlich werden in den von ihnen betreuten Objekten etwa 12,7 Milliarden Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung eingesetzt. Die Branche leistet damit einen bedeutenden Beitrag zur Werterhaltung und energetischen Weiterentwicklung des Gebäudebestands.

Angesichts dieser Verantwortung ist eine gesetzlich geregelte Mindestqualifikation unerlässlich. Die Tätigkeit der Immobilienverwalter ist keine punktuelle Dienstleistung, sondern eine dauerhafte treuhänderische Aufgabe, die häufig über Jahrzehnte fortbesteht. Fehlerhafte Verwaltung kann erhebliche Vermögensschäden verursachen. Fortbildungspflichten sichern daher Qualität, Verbraucherschutz und Rechtssicherheit. Zudem erfordern die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung im Gebäudesektor ebenfalls fundiertes Fachwissen. Nur qualifiziert weitergebildete Verwalter können die Umsetzung von Klimaschutz und nachhaltiger Bewirtschaftung wirksam unterstützen.

Gerade weil Käufer und Verkäufer professionelle Unterstützung in einem komplexen Marktumfeld suchen, sind regelmäßig fortgebildete Makler unverzichtbar. Kontinuierliche Weiterbildung verringert auch hier Informationsdefizite, sichert rechtlich korrekte Abläufe und stärkt die Qualität der Beratung. Sie ermöglicht die sachgerechte Einordnung baurechtlicher und energetischer Anforderungen, verbessert die Aufbereitung finanzierungsrelevanter Unterlagen und reduziert Haftungsrisiken.

Auch aus Gründen der Rechtssystematik und Verhältnismäßigkeit ist die Fortbildungspflicht geboten. Vergleichbare Berufe unterliegen entsprechenden Regelungen, etwa Wirtschaftsprüfer (§ 43 Abs. 2 Satz 4 WPO), Steuerberater (§ 57 Abs. 2a StBerG) oder Versicherungsvermittler (§ 34d GewO). Eine Gleichbehandlung ist daher sachlich gerechtfertigt.

c) Fehlannahme zur Ersatzfunktion der Zertifizierung (§ 26a WEG)

Die geplante Aufhebung der Weiterbildungspflicht wird damit begründet, dass Wohnungseigentümergeinschaften seit dem 1. Dezember 2023 die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen können (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG) und dass die IHK-Zertifizierung nach § 26a WEG eine ausreichende Qualifikationssicherung gewährleistet.

Diese Annahme verkennt die unterschiedliche Zielrichtung beider Regelungen. Die Zertifizierung nach § 26a WEG stellt eine einmalige Eingangsqualifikation dar, während die Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO die kontinuierliche Aktualisierung der Fachkenntnisse sicherstellt. Beide Instrumente ergänzen sich und sind nicht austauschbar. Dies auch im Wissen darum, dass die Zertifizierung als freiwillige und zivilrechtliche Maßnahme anzusehen ist und von der Branche nur unzureichend angenommen wird. Überdies existiert für Immobilienmakler keine vergleichbare Zertifizierungsregelung, sodass die Argumentation des BMWV für diese Berufsgruppe vollständig ins Leere läuft.

Zudem sieht § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG Ausnahmen von der Prüfung vor, etwa für Hochschulabsolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge. Damit können zahlreiche Berufsträger als zertifizierte Verwalter tätig sein, ohne einer Fortbildungspflicht zu unterliegen. Angesichts der zunehmenden Komplexität im Miet-, Bau-, Energie- und Gebäuderecht sowie der Vielzahl technischer Normen (GEG, TrinkwV, LBO, Smart Metering u. a.) ist eine kontinuierliche fachliche Weiterbildung jedoch ebenfalls unerlässlich.

III. Schlussfolgerung und gesetzgeberischer Handlungsauftrag

Die unterzeichnenden Verbände unterstützen das Ziel des BMWV, bürokratische Belastungen zu reduzieren und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen zu verbessern. Dieses Ziel darf jedoch nicht durch den Abbau rechtlich und fachlich begründeter Qualitätsstandards unterlaufen werden.

Die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO stellt kein bürokratisches Hemmnis dar, sondern eine notwendige Berufsausübungsregelung. Sie gewährleistet Fachkunde, Zuverlässigkeit und Rechtssicherheit in einem für Eigentümerinnen, Eigentümer und Mieterinnen, Mieter gleichermaßen sensiblen Bereich. Ihre Aufhebung würde den Verbraucherschutz schwächen, Haftungsrisiken erhöhen und die ordnungsgemäße Umsetzung gesetzlicher Anforderungen, insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung, beeinträchtigen. Unabhängig davon besteht auch keine Pflicht der Gewerbeaufsichtsämter zur weitreichenden Kontrolle. In der Praxis finden Stichproben statt und Immobilienverwaltungen sowie Immobilienmakler müssen die Nachweise lediglich vorhalten.

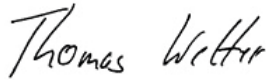
Die unterzeichnenden Verbände fordern das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie den Deutschen Bundestag auf, die Weiterbildungspflicht als zentrales Element der Berufszulassung beizubehalten und im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht aufzuheben.

Erforderlich ist kein Rückbau fachlicher Qualifikation, sondern der Abbau administrativer Doppelstrukturen. Eine Modernisierung der Nachweisverfahren, insbesondere durch digitale Dokumentation, kann den Verwaltungsaufwand mindern, ohne den Qualitätsstandard zu gefährden.

Die unterzeichnenden Verbände danken für die Möglichkeit der Stellungnahme und bitten um Berücksichtigung dieser Argumente im weiteren parlamentarischen Verfahren.



Andrea Gebhard
**Präsidentin der
Bundesarchitektenkammer**



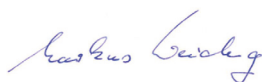
Dr. Thomas Welter
**Bundesgeschäftsführer des
Bundes Deutscher Architekten BDA**



Andreas Beulich
**Geschäftsführer des
Bundesverbands Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen**



Martin Falenski
**Hauptgeschäftsführung der
Bundesingenieurkammer**



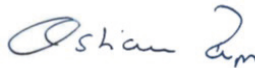
Markus Weidling
**Hauptgeschäftsführer des
Bundesverbands für Energie- und
Wasserdatenmanagement**



Jutta M. Betz
**Vorstandsmitglied des
Deutschen Energieberater-
Netzwerks**



Hartmut Michels
**Vorstandsmitglied
Verband der mittelständischen
Messdienstleister**



Dr. Christian Rupp
**Präsident des
Deutschen Notarvereins**



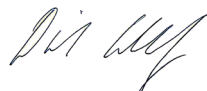
Christian Huttenloher
**Generalsekretär des
Deutschen Verbands für
Wohnungswesen**



Uwe Gießelmann
**Präsident des
Evangelischen Immobilienverbandes
Deutschland**



Stefan Bolln
**Vorsitzender des
Bundesverbands für Energie-
beratende**



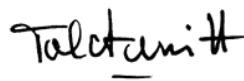
Dirk Wohltorf
**Präsident des
Immobilienverbandes Deutschland**



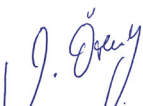
Dr. Melanie Weber-Moritz
**Präsidentin des
Deutschen Mieterbundes**



Sylvia Pruß
**Präsidentin des
Verbands der Immobilienverwalter
Deutschland**



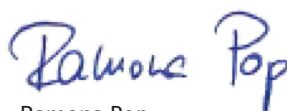
Jens Tolckmitt
**Hauptgeschäftsführer des
Verbandes deutscher Pfand-
briefbanken**



Verena Örenbas
**Bundesgeschäftsführerin des
Verbands Wohneigentum**



Dipl.-Ing. Thomas Penningh
**Vorsitzender des Vorstandes des
Verbands Privater Bauherren**



Ramona Pop
**Vorständin der
Verbraucherzentrale Bundesverband**



Dr. Sandra von Möller
**Vorständin von
Wohnen im Eigentum**



Dr. Joachim Lohse
**Geschäftsführer des
Zentraler Immobilien Ausschusses**