

Zertifizierung als Gütesiegel für Immobilienmakler

Als Folge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise gewinnen Immobilien als Assets zunehmend an Attraktivität. Allerdings lassen sich die Risiken ihrer Wertentwicklungen nur schwer einschätzen und die Suche nach dem individuell passenden Objekt erfordert Zeit und fundierte Kenntnisse. Immer mehr Auftraggeber nehmen daher die professionelle Hilfe von Immobilienmaklern in Anspruch. Als Hilfestellung zur Beurteilung der fachlichen und persönlichen Kompetenz des Beraters gewinnt die europaweit anerkannte Zertifizierung als unabhängiges „Gütesiegel“ für Qualität an Bedeutung. Die Zertifizierungsstelle DIAZert der Freiburger DIA Consulting AG ist seit Anfang November 2009 zur Zertifizierung von Immobilienmaklern durch die Deutsche Gesellschaft für Akkreditierung (DAG) anerkannt. Die ersten Berater konnten bereits erfolgreich ihre Zertifizierung abschließen. Die Wirtschaftsjournalistin Gabriele Bobka befragte deren Vorstand Peter Graf und Erik Nothhelfer, Vorsitzender des Immobilienverbandes IVD Süd e. V., zu den Hintergründen und Auswirkungen des neuen Gütesiegels.

IP: Viele Deutsche klagen über die Regulierungswut des Staates. Beschreitet die Privatwirtschaft nun ähnliche Schritte?

Graf: Nein, sicher nicht. Die Zertifizierung ist ja keine Pflichtvoraussetzung zur Ausübung der Maklertätigkeit. Sie dient in erster Linie der Vertrauensbildung zwischen dem Makler und seinem Kunden. Die Immobilienwirtschaft präsentiert sich heute internationaler, professioneller und mehr am Kapitalmarkt orientiert. Als Reaktion auf diese Entwicklung hat die europäische Union (EU) beschlossen, auch für Dienstleistungen einen offenen Markt herzustellen. Ein freier Binnenmarkt mit Niederlassungsfreiheit und gegenseitige Anerkennung der Berufsqualifikationen bedarf jedoch gewisser einheitlicher Standards. Ohne diese fehlt Investoren und Endverbrauchern ein sicheres Beurteilungskriterium bei der Auswahl ihres Maklers. Daher hat die EU das Instrument der Zertifizierung und Akkreditierung geschaffen, mit dem sich die fachliche und persönliche Qualität der Maklertätigkeit transparent beurteilen lässt.

IP: Wie sehen die Standards konkret aus?

Graf: Die Standards, die in der EU-Norm

15733 zusammengefasst sind, setzen hohe Anforderungen an zertifizierungswillige Immobilienmakler. Neben der fachlichen Mindestqualifikation, die in etwa dem Niveau eines Immobilienfachwirts (DIA/IHK) entspricht, müssen sie bestimmte Verhaltensregeln einhalten und umfangreiche Informationspflichten erfüllen. Zudem ist die Zertifizierung zeitlich befristet und verlangt im Rahmen der Rezertifizierungen die regelmäßige Weiterbildung im Sinne des lebenslangen Lernens.

IP: Herr Nothhelfer, der IVD ist einer der großen Branchenverbände mit mehreren Tausend Immobilienmaklern unter den Mitgliedern. Welche Chancen sehen Sie in dem neuen Gütesiegel?

Nothhelfer: Der IVD legt großen Wert auf die Qualifikation seiner Mitgliedunternehmen. In der Vergangenheit genügte es für viele Kollegen, einzelne Objekte bewerten, bewirtschaften oder vermarkten zu können. Heute stehen jedoch verstärkt grenzüberschreitende Portfolios, Unternehmen oder die Strukturierung der Finanzierung im Fokus. Bei der Bewertung, der Ertragsberechnung, der Kreditbeschaffung oder der Suche nach neuen Investitionsstrategien benötigten Makler Fachkompetenz auf internationalem Niveau. Ich gehe davon aus, dass sich in den kommenden beiden Jahren zahlreiche Immobilienmakler zertifizieren lassen, um damit neben der Mitgliedschaft im IVD eine weitere Möglichkeit zu nutzen, ihre Seriosität und ihr hohes fachliches Know-how zu dokumentieren.

IP: Sie haben sich persönlich als einer der Ersten selbst zertifizieren lassen. Was versprechen Sie sich davon für sich und Ihren Betrieb?

Nothhelfer: Ich erlebe die gestiegenen Anforderungen der Branche als tägliche Herausforderung. Aufgrund des Konkurrenzdruckes genügt es immer weniger, dem Kunden nur das Produkt als solches anzubieten. So hat sich beispielsweise im Bereich der Gewerbeimmobilien der Umfang der rechtlichen und steuerlichen Vorschriften, die es zu beachten gilt, stark erweitert. Für mich bietet die Zertifizierung eine hervorragende Möglichkeit, mich qualitätsmäßig von Mitbewerbern abzusetzen, insbesondere Kunden gegenüber, die mit unserem Haus noch nicht

zusammengearbeitet haben. Ich habe die in der Zertifizierung geforderten Standards zwar auch zuvor schon erfüllt und in der täglichen Praxis gelebt, aber nun wird meine vorhandene Fachkenntnis, soziale und persönliche Kompetenz durch eine unabhängige, staatlich anerkannte Institution dokumentiert. Zudem möchte ich in meiner Eigenschaft als Vorsitzender des IVD Süd eine gewisse Vorbildfunktion übernehmen.

IP: Herr Graf, die Zulassung als Zertifizierungsstelle sind sehr aufwändig. Warum haben Sie den Schritt dennoch gewagt?

Graf: Die Zertifizierung für Immobilienmakler verstehen wir als Qualitätsoffensive, aber auch als Öffentlichkeitsarbeit im Sinne der Information über die komplexen Aufgaben und Anforderungen des Berufsstandes. Die DIAZert erfüllt damit die Funktion eines Mediators zwischen Maklern, Öffentlichkeit, institutionellen und privaten Investoren.

IP: Wie sehen die Zulassungsvoraussetzungen für die Zertifizierung aus?

Graf: Zur Prüfung zugelassen werden Makler, die einen entsprechenden Bildungsabschluss auf dem Niveau des Immobilienfachwirts (DIA/IHK) vorweisen können. Zusätzlich müssen sie in den vergangenen vier Jahren mindestens drei Jahre lang eine immobilienbezogene Tätigkeit ausgeübt haben. Hiervon müssen mindestens zwei Jahre auf die Immobilienvermittlung entfallen. Weist ein Makler eine Ausbildung aus immobiliennahen Bereichen wie Architektur-, Bau-, Vermessungs- oder Liegenschaftswesen vor, wird der praktischen Tätigkeit ein Jahr gutgeschrieben. Gleiches gilt für Ausbildungen in der Kredit- und Versicherungswirtschaft oder sonstigen kaufmännischen Ausbildungen, die einen Bezug zur Immobilien aufweisen. Personen ohne immobilien-spezifische Aus- oder Weiterbildung können ihre fachliche Qualifikation in einem individuellen Zulassungsverfahren nachweisen. Die Zertifizierung ist zeitlich auf drei Jahre befristet und rein personengebunden.

IP: Welche Anforderungen sind in der Prüfung selbst zu erfüllen?

Nothhelfer: Die Prüfung und das entsprechende Zertifikat unterscheiden sich je nach Spezialisierung des Maklers auf Wohn-, Gewerbe- und Anlageimmobilienvermittlung. Generell sind ein schriftlicher Teil mit zu bearbeitenden Aufgaben und eine Fallstudie zu bewältigen.

IP: Meine Herren, vielen Dank für Ihre Einschätzungen.