

## **Ergänzung zum offenen 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**

21. Januar 2026

#### **Bürokratierückbaugesetz: geplante Streichung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO – Bitte um Korrektur im parlamentarischen Verfahren**

Die unterzeichnenden Verbände wenden sich an Sie, weil im Rahmen des Bürokratierückbaugesetzes die ersatzlose Streichung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler nach § 34c Abs. 2a GewO vorgesehen ist. Diese Regelung ist kein „Randthema“ und keine formale Nebenpflicht, sondern das einzige laufende, gesetzlich verankerte Mindestinstrument, das in einem hochsensiblen Marktbereich überhaupt einen kontinuierlichen Qualitätsmaßstab sicherstellt. Ein Wegfall würde die Schutzarchitektur für Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter spürbar schwächen und zwar in einem Moment, in dem Anforderungen durch Klimapolitik, Technik, Rechtsprechung und Digitalisierung deutlich steigen.

Damit Sie die Tragweite vollständig einordnen können, fassen die unterzeichnenden Verbände den zentralen Sachverhalt und die Folgen kurz zusammen und verweisen zur Vertiefung auf die beigefügten Unterlagen. Dieses Schreiben ergänzt den offenen Verbändebrief von 20 Unternehmens- und Verbraucherschutzverbänden

#### **Mindestqualität in einem treuhänderisch verwaltetem Milliardenbereich**

Wohnimmobilienverwaltung ist keine punktuelle Dienstleistung, sondern vielfach eine jahrelange, treuhänderisch geprägte Daueraufgabe mit unmittelbarem Zugriff auf erhebliche Vermögenswerte, langfristige Instandhaltungsentscheidungen, Vertrags- und Entscheidungsstrukturen sowie erhebliche Haftungsrisiken. Genau deshalb wurde die Weiterbildungspflicht 2018 eingeführt: zur Professionalisierung des Marktes, zur Stärkung von Vertrauen und Rechtssicherheit; sie war ein politischer Kompromiss einer großen Koalition aus CDU/CSU und SPD, nachdem ein Sachkundenachweis als Zugangsvoraussetzung gerade nicht umgesetzt werden konnte.

In der aktuellen Diskussion wird die Abschaffung häufig fälschlich als reine Verwaltungsvereinfachung behandelt. Tatsächlich ist die Immobilienverwaltung aber, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, ein Schlüsselfaktor für die Umsetzung politischer Ziele im Gebäudebestand: energetische Modernisierung, Ladeinfrastruktur, EU-Vorgaben und neue technische Standards erfordern hochaktuelles Fachwissen, das sich laufend verändert. Ohne verpflichtende kontinuierliche Qualifizierung besteht real das Risiko, dass Verwaltungen die Komplexität nicht in rechtssichere, mehrheitsfähige und finanzierbare Beschlüsse übersetzen können und dass Sanierungsentscheidungen vertagt, falsch vorbereitet oder rechtlich angreifbar werden. Hinzu kommt die regulatorische Dichte: In der täglichen Praxis sind es rund 70 Regelwerke, die Immobilienverwaltungen zu beachten haben.

## **Warum der Verweis auf den „zertifizierten Verwalter“ (§ 26a WEG) kein Ersatz ist**

Die Entwurfsbegründung, die Weiterbildungspflicht sei entbehrlich, weil Wohnungseigentümergeinschaften seit 2023 einen „zertifizierten Verwalter“ verlangen können, ist falsch:

1. Zertifizierung und Weiterbildung verfolgen unterschiedliche Zwecke. Die Zertifizierung ist eine einmalige Eingangs-/Momentqualifikation. Die Weiterbildungspflicht ist das Instrument der laufenden Aktualisierung. Beides ergänzt sich, es ersetzt sich nicht.
2. Die Zertifizierung ist kein gewerberechtlicher Berufszugang nach § 34c GewO, sondern lediglich eine zivilrechtliche Regelung, die auf freiwilliger Basis ausgeübt wird.
3. Die Marktrealität zeigt, dass man sich auf Freiwilligkeit nicht verlassen kann: Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach qualifizierten Verwaltungen das Angebot; vielfach wählen Verwaltungen ihre Gemeinschaften aus, nicht umgekehrt. In einem solchen Markt fehlt der Druck, sich über Qualifikation zu profilieren. Das ist einer der Kernpunkte, warum der Rückzug des Gesetzgebers auf „freiwillige Fortbildung“ fachlich nicht tragfähig ist.

### **Was die Praxis sagt**

Besonders wichtig: Die Debatte wird häufig so geführt, als ob die Pflicht in der Praxis als lästig und entbehrlich empfunden werde. Aktuelle Daten können das nicht bestätigen. In einer bundesweiten VDIV-Umfrage (26. November bis 8. Dezember 2025) mit 1.202 teilnehmenden Unternehmen wurden Einstellungen, Erwartungen und Folgenabschätzungen erhoben. Die Ergebnisse sind bemerkenswert eindeutig: 84,9 % bewerten kontinuierliche Weiterbildung als wichtig oder sehr wichtig für die Qualität ihrer Arbeit; 70,2 % stufen sie als „sehr wichtig“ ein. 73,7 % halten die gesetzliche Weiterbildungspflicht für sinnvoll; davon bewerten 64,8 % sie als „unbedingt notwendig“.

Bemerkenswert ist auch die Einschätzung zur politischen Begründung: 68,1 % finden die BMW-Begründung („Bürokratierückbau“) nicht überzeugend. Entsprechend erwarten 74,4 % keine oder kaum Entlastung durch eine Abschaffung; nur 13,1 % gehen von einer deutlichen Entlastung aus. Gleichzeitig werden die Folgen einer ersatzlosen Streichung mehrheitlich negativ eingeschätzt: 69,2 % befürchten ein sinkendes Fachkompetenzniveau, 62,2 % einen Qualitätsverlust in der Berufsausübung und 48,1 % erwarten Wettbewerbsnachteile für Unternehmen, die weiterhin in Qualifikation investieren. Diese Zahlen sprechen gegen die Annahme, freiwillige Fortbildung reiche als flächendeckender Standard aus.

Eine weitere Erhebung von Wohnen im Eigentum (12. Dezember 2025 bis 7. Januar 2026) aus 1.762 Eigentümergeinschaften bestätigt aus Verbrauchersicht das klare und konsistente Bild. 89 Prozent der Wohnungseigentümer bewerten die gesetzlich verpflichtende Weiterbildung von Verwaltern als wichtige Voraussetzung zur Qualitätssicherung. 84 Prozent erwarten bei einer Abschaffung der Weiterbildungspflicht negative Auswirkungen, insbesondere steigende Fehleranfälligkeit, mehr Konflikte und höhere Folgekosten. Zudem halten 90 Prozent eine Zertifizierung nur dann für sinnvoll, wenn sie mit regelmäßiger Weiterbildung verknüpft ist; 31 Prozent davon erachten eine einmalige Zertifizierung ausdrücklich als nicht ausreichend. Gleichzeitig gehen nur 18 Prozent der Eigentümer davon aus, dass sich Verwalter ohne gesetzliche Vorgaben freiwillig fortbilden würden. Dies zeigt, dass ein Wegfall verbindlicher Anforderungen das Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern und Verwaltungen zusätzlich belasten würde.

### **Ein tragfähiger Ausweg: Bürokratie abbauen, ohne Qualitätsstandards zu zerstören**

Wenn der Gesetzgeber Bürokratie tatsächlich reduzieren will, gibt es hierfür praktikable Kompromisslinien, die das Ziel der Entlastung erreichen können, ohne den Kern von Verbraucherschutz, Rechtssicherheit und Funktionsfähigkeit der treuhänderischen Wohnimmobilienverwaltung preiszugeben. Aus Sicht der unterzeichnenden Verbände stehen im parlamentarischen Verfahren insbesondere drei nachvollziehbare Kompromissvarianten zur Verfügung:

1. Die geltende Rechtslage kann unverändert fortgeführt werden. Das wäre die rechtssicherste und schnellste Lösung, weil sie keine neuen Abgrenzungsfragen schafft und die seit 2018 bestehende Mindestanforderung stabil hält.
2. Als konsequenter Qualitätsansatz kann ein verpflichtender Sachkundenachweis mit geeigneten Ausnahmeregelungen die Weiterbildungspflicht ersetzen. Damit würde ein objektives Mindestqualitätskriterium für den Berufszugang eingeführt, anstatt allein auf laufende Fortbildung bei sehr unterschiedlichen Ausgangsniveaus zu setzen. Bereits 2018 lag ein entsprechender Gesetzentwurf vor, ohne die Berufswahlfreiheit (Artikel 12 GG) einzuschränken.
3. Der Gesetzgeber kann die Weiterbildungspflicht stärken, statt abzuschaffen. Der Umfang könnte von derzeit 20 auf 45 Stunden in drei Jahren angehoben werden. Angesichts der deutlich gewachsenen rechtlichen, technischen und klimapolitischen Komplexität wäre das gut für den Verbraucherschutz und eine Mindestqualifikation.

Selbst wenn man über Anpassungen an der Qualifikationsregelung spricht, liegt der eigentliche Bürokratiehebel in der Praxis vielfach an ganz anderer Stelle. Auch das belegt die VDIV-Umfrage sehr deutlich: Die Unternehmen sehen die Weiterbildungspflicht nicht als den prioritären Ansatzpunkt für Bürokratieabbau.

### **Korrektur im parlamentarischen Verfahren und Appell an das Sachverständnis**

Die unterzeichnenden Verbände bitten Sie deshalb, die geplante ersatzlose Streichung des § 34c Abs. 2a GewO im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht zu unterstützen und stattdessen eine Lösung zu verfolgen, die Bürokratie über Verfahrensvereinfachung reduziert, nicht über den Abbau fachlicher Mindestanforderungen. Die Umfragewerte aus der Praxis, die systematischen Argumente der Verbände und die Bedenken aus dem Bundesrat zeigen übereinstimmend: Der Entlastungseffekt ist nicht gegeben.

Die unterzeichnenden Verbände appellieren an Ihr Sachverständnis als Mitglied des Deutschen Bundestages, die Frage nicht als Nebensächliches zu behandeln, sondern als Grundsatzentscheidung darüber, ob der Gesetzgeber in einem zentralen Bereich privaten Vermögens, Wohnens und Klimatransformation Mindeststandards aufrechterhält und Bürokratie dort abbaut, wo es tatsächlich nicht nötig ist.

Für Rückfragen und einen fachlichen Austausch stehen die unterzeichnenden Verbände jederzeit zur Verfügung.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Offener Verbändebrief zum Referentenentwurf (Aufhebung der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO)
- Anlage 2: Ergänzende Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf (inkl. Übersicht zu Weiterbildungspflichten und Sachkundenachweisen anderer Berufsgruppen)
- Anlage 3: Umfrageergebnisse der Erhebungen von VDIV Deutschland und Wohnen im Eigentum