

Protokoll

Dieses Protokoll dient nur für den internen Gebrauch.

Fachgruppentagung 2024

Datum, Zeit:
16. Oktober 2024, 17.10 Uhr
TU Wien
Festsaal

Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhänder
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien
T +43 1 514 50-3761 | F +43 1 514 50-93765
E immo@wkw.at
W wko.at/wien/immo

Vorsitz: FGO KommR Michael Pisecky

Anwesende: lt. Präsenzliste

Entschuldigt
(optional): lt. Präsenzliste

Protokollführer: FG GF Mag. Rudolf North MBA

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Voranschlag 2025 (Beschluss)
4. Beschlussfassung Grundumlagen
5. Bericht des Obmanns
6. Allfälliges

1. Eröffnung und Begrüßung - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung

FGO Pisecky begrüßt die Teilnehmer und stellt die ordnungsgemäße Einladung fest, da den Mitgliedern zeitgerecht die Tagesordnung und Einladung zugegangen ist.

Es wird festgehalten, dass die diesjährige Fachgruppentagung aus zwei Teilen besteht. Den ersten Teil bildet der offizielle Beschlussteil. Im Anschluss findet die weiterführende Tagung als Abschlussveranstaltung mit Herrn Dr. Peschorn, der einen Einblick in die Aufgaben als Anwalt der Republik gibt, statt. Bei dieser Veranstaltung haben auch Externe die Möglichkeit teilzunehmen.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

FGO Pisecky stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Fachgruppentagung ist jedenfalls beschlussfähig, da die Einladung samt der Tagesordnung im Internet drei Wochen vor dem Sitzungstermin verlautbart wurde. Zusätzlich erfolgte eine Einladung per Mail an alle Mitglieder.

Es wird festgehalten, dass der Protokollpunkt Nummer fünf auf Punkt drei vorgereicht wird.

3. Bericht des Obmanns

Immy Award (Imagearbeit)

2024 werden beim IMMY-Makler Mystery Shopping (MS) neben Kaufobjekten auch wieder Mietobjekte bewertet, die aufgrund der Einführung des Bestellerprinzips im Juli 2023 zwecks Wahrung einer objektiven Bewertung beim IMMY-Makler 2023 nicht in das MS einbezogen worden waren. Mietobjekte wurden 2023 nur zum Zweck von Marktstudien bewertet. Man kam zu dem Schluss, die Mietobjekte wieder in die Bewertung aufzunehmen. 2024 wurde die Liste der teilnehmenden Maklerunternehmen komplett überarbeitet und um marktrelevante Unternehmen korrigiert bzw. angepasst.

Im Sinne von Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit werden beim zweiten und dritten MS nur die Unternehmen getestet, die aufgrund ihrer Ergebnisse beim ersten MS unter die Top 20 beim IMMY-Award gelangen konnten. Das Endergebnis muss bis Ende Dezember 2024 feststehen.

Für die Bauträger wurde kein passender Bewertungsmodus trotz einigen Testläufen und Echtdurchgängen gefunden. Als Alternative wird der Prix d Excellence von der Fachgruppe unterstützt und die Kategorie „Wohnmobilen“ gesponsert.

Eine passende Lösung zur Abhaltung des IMMY Awards für die VerwalterInnen konnte im Jahr 2024 nicht abschließend erarbeitet werden. Es ist geplant, eine neue Richtung einzuschlagen: VerwalterInnen, die im Zusammenhang mit thermischer Sanierung und/ oder Generalsanierung Projekte umsetzen, sollen ausgezeichnet werden. Hierzu soll eine Sammlung von Pilotprojekten zu „Raus aus Gas“ erfolgen. Dieses Vorhaben soll spätestens nächstes Jahr umgesetzt werden.

Abschließend wird festgehalten, dass der IMMY Award zwar eine große Ausgabe im Budget darstellt, aber als wesentlichen Bestandteil der Imagearbeit betrachtet werden kann. Dieser stellt eine hervorragende Art dar, Unternehmen auszuzeichnen und auszuloben und öffentlichkeitswirksam über die Qualität und den Inhalt der Dienstleitungen der Branche zu sprechen.

Immy.at / Soziale Medien

Die Seite immy.at wird als Immobilienportal/-plattform im Netz geführt und wurde in diesem Jahr im Zuge mehrerer Workshops wesentlich überarbeitet. Die Arbeit erfolgt in einem Team von Funktionären, welche hier sehr engagiert mitwirken. In wenigen Wochen erfolgt der geplante Relaunch der Seite, Ziel ist dies als B2C- Plattform zu etablieren. Immy.at zählt bereits über 100 000 UserInnen im Jahr 2024, was als einen sehr hohen Wert für ein Fachportal angesehen werden kann. Neben Stelleninseraten der Mitgliedsbetriebe kamen in diesem Jahr auch Immobilien über den Marktplatz hinzu.

Des Weiteren findet sich die Pressearbeit der Fachgruppe, Inhalte zum IMMY Award sowie Expertenmeinungen zu Immobilienwissen auf der Plattform. Die Inhalte werden laufend aktualisiert und stehen allen UserInnen durchgehend zur Verfügung.

Die Fachgruppe ist auf drei Social-Media-Kanälen (LinkedIn für alle Mitglieder sowie Facebook und Instagram) mit mindestens 2 Postings pro Woche sehr aktiv. Hierbei handelt es sich um eine sehr intensive Informations- und Imagearbeit, die auch im Budget entsprechend berücksichtigt wird. Auch für den Social Media Auftritt gibt es eine eigene Arbeitsgruppe, die in monatlichen Sitzungen immer neue Ideen ausarbeitet. Dies wird als besonders wichtig erachtet, da durch die Neuaufsetzung der Organisation der Online-Bereich als zweite Säule der Imagearbeit, neben dem IMMY Award, angesehen wird.

OIZ /OIZ Ausschreibung

Im Jahr 2024 feierte die österreichische Immobilienzeitung ihren 90. Geburtstag. Daher folgen im kommenden Jahr 2 Sonderausgaben. Es wird eine zum 50. Bundestag sowie eine „90 Jahre OIZ“ Ausgabe geben. Für die OIZ gibt es monatliche Redaktionssitzungen mit einem festen Team einschließlich des Fachverbandes, welches wesentlich zur Gestaltung beiträgt. Die Zeitschrift steht Immobilienreuhändlern in ganz Österreich zur Verfügung. Durch die Einnahmen aus AbonnentInnen und Werbung konnten die in den letzten Jahren gestiegenen Kosten und Auslagen nicht mehr gedeckt werden. Zu diesem Zweck ersuchte die Fachgruppe Wien um eine Unterstützung aus dem Budget des Fachverbandes.

Nach Genehmigung durch den Ausschuss startet die Ausschreibung der OIZ, da das Projekt ausschreibungspflichtig ist. Bis Juli 2025 wird feststehen, wer der neue Partner der OIZ sein wird, der Wechsel wird im Jahr 2026 erfolgen.

Schulinitiative Lehrlinge / FORE

Der Kontakt mit den Schulen der WKW (Vienna Business Schools) läuft weiterhin gut und es ist für das Semesterende wieder eine Informationstour durch alle Schulen geplant. Diese Schulinitiative, die von Frau Eva Stiermayr und Frau KommR Martina Denich-Kobula geleitet wird, hat auch in einer der Schulen positive „Spuren hinterlassen“. Es wurde in einer Abschlussklasse eine fiktive Hausverwaltung eingerichtet, die von den SchülerInnen geleitet wird. Ein großes Ziel des Projekts ist die Etablierung einer eigenen „Immobilienklasse“ mit dementsprechendem Schwerpunkt.

Des Weiteren wird von der durch Frau Mag. Filek geleiteten Lehrlingsinitiative berichtet. Im Zuge derer am 23.10.2024 ein Besuch von SchülerInnen im HdWW stattfinden wird. Hier werden VertreterInnen der Berufsgruppen Einblicke in die jeweiligen Berufe geben.

Personal & E-Learning

Die Personalinitiative und das E-Learning werden im Zuge der Medienarbeit mitbeworben. Hier fallen die Möglichkeiten zur Inserierung von offenen Stellen auf der Seite immy.at, die zuvor erwähnten Schulbesuche durch KommR Martina Denich-Kobula, der Stand der Fachgruppe auf der BeSt sowie das E-Learningprogramm der Fachgruppe hinein.

Quick Speech

QuickSpeech ist die intelligente Microlearning-Training-Plattform, die automatisch zum täglichen Training motiviert. Die Plattform trainiert durchsmartes Microlearning Ihre Nutzer in kurzen Wissensportionen spielerisch. NutzerInnen spielen in Gruppen, erreichen Punkte und können Belohnungen verdienen. QuickSpeech trainiert und motiviert Ihre Mitarbeiter. Die Plattform ist auch in Kombination mit Präsenz-Trainings optimal einsetzbar.

Die geplanten Lernkarteien (erster Schritt war das Bauwerksbuch) stehen noch am Anfang, hier muss noch mehr Struktur in die Ausarbeitung gebracht werden. Auch zum Thema „Quick Speech“ gibt es bereits eine Arbeitsgruppe, die sich mit den Inhalten, die von der Fachgruppe zur Verfügung gestellt werden sollen, auseinandersetzt. Es soll das Thema „Geldwäsche“ damit aufbereitet werden und die vom Gesetz geforderte Schulung der Mitarbeiter ermöglichen und der Behörde gegenüber nachweisen (Ausdruck aus dem System).

Marktplatz

Martina Denich-Kobula und Robin Kalandra haben Anfang des Jahres die Geschäftsführung der Marktplatz GmbH übernommen. Der Betrieb einer B2B Plattform zur Förderung des Gemeinschaftsgeschäfts und ein B2C Portal www.immomarktplatz.at wo sich bereits 20 000 Objekte befinden, sind das Angebot für Makler und Verwalter. Die Bewerbung wird durch die neue GF verstärkt, um aktiver an die Mitglieder heranzutreten. Es soll künftig die stufenweise Vermarktung forciert werden, d.h. dass Immobilien erst auf der Seite des jeweiligen Maklers und auf dem Marktplatz zu finden sein sollen und erst dann auf anderen Immobilienportalen. Dazu ist es erforderlich, auch das B2C Portal zu bewerben.

GF Martina Denich-Kobula meint, dass wir an einem Punkt angelangt sind, an dem die Makler verstehen, dass zwei Halbe auch ein Ganzes sind und das Gemeinschaftsgeschäft verstärken. Ziel ist es, bis Mitte 2025 200 Mitglieder und 25.000 Objekte auf der Webseite zu lukrieren.

Der Marktplatz ist in diesem Jahr auf der Ersten Wohnmesse präsent, um weitere Bekanntheit zu erlangen.

Fachstudienreise 2025

Nächsten Herbst ist eine Fachstudienreise nach Fernostasien geplant. Das geplante Ziel für die Fachstudienreise ist Thailand und Vietnam - genauer Bangkok und Ho Chi Minh-Stadt. Die Reise ist für Herbst 2025 geplant und es wird zeitgerecht dazu eine Einladung an die Mitglieder erfolgen.

„Raus aus Gas“

Derzeit sollen 400 000 - 550 000 fossile Heizsysteme durch nicht Fossile ersetzt werden. In Zusammenarbeit mit der Urban Innovation Vienna wurden zum Thema „Raus aus Gas“ bereits vier Informationsveranstaltungen geplant und auch zum Teil abgehalten. Für diese Zusammenarbeit gibt es ebenfalls eine eigene Arbeitsgruppe, die sich um alle Inhalte zum Thema kümmert.

18.09.2024 - Zustimmungserfordernisse im Wohnungseigentumsrecht
21.10. 2024 - Förderung für Sanierung und Heizungstausch

13.11.2024 - technische Lösungsmöglichkeiten in Bestandsgebäuden
25.11.2024 - Vertiefungsworkshop

Bundestag 2025

Der Bundestag 2025 findet am 18. und 19. September 2025 in Wien statt und wird von der ep media im Auftrag des Fachverbandes als Veranstaltungsagentur organisiert. Geplanter Veranstaltungsort ist das Park Hyatt.

Als Veranstalter tritt der Fachverband auf, der sich ein weiteres Mal für die Organisation durch epmedia entschieden hat. Bei der Wahl der Location hat die Fachgruppe Wien wesentlich mitbestimmt. Künftig soll ein Team für diesen „Jubiläums-Bundestag“ gegründet werden.

Vertrauensschadensversicherung

Um einen größtmöglichen Schutz - in Ergänzung zur gesetzlichen Vermögensschadenversicherung - zu erwirken, wurden die Versicherungsbedingungen der Vertrauensschadenversicherung vom Fachverband nachverhandelt. Es konnte eine Adaptierung der Bedingungen der Vertrauensschadenversicherung für die Hausverwaltungen erreicht werden, womit der Versicherungsschutz klar definiert ist. Die geänderte Form ist seit Sommer (Juli/August) 2023 gültig.

Eine detaillierte Information für die Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung wurde am 30.09.2024 im Newsletter ausgesandt.

Geldwäsche

Die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung betreffen alle Verpflichteten nach der Gewerbeordnung 1994, insbesondere Immobilienmakler. Diese Branchen werden zunehmend von kriminellen Akteuren für Geldwäsche missbraucht. Um diesen Risiken entgegenzuwirken und Ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen, ist eine intensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen zur Bekämpfung von Geldwäsche unerlässlich. In einem auf unsere Branche zugeschnittenen Workshop, konnten sich die Mitglieder umfassend über aktuelle Risiken, Verpflichtungen und Maßnahmen informieren.

Es finden aufgrund von Anfragen aus Brüssel österreichweit etliche Überprüfungen statt, die auch im kommenden Jahr fortgesetzt werden. Hierzu wurden bereits von Seiten der Fachgruppe Informationen an die Mitglieder verschickt und Webinare angeboten.

Fachverband

Die Ausschreibung für die Nachfolge der Geschäftsführung im Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhandler erfolgte im August, Herr Mag. Hartmut Hasenhüttl wird mit 1.1.2025 als GF des Fachverbandes beginnen.

Die finanzielle Situation des FV war angespannt. Die Kosten für einen verlorenen Prozess, hohe Gesamtausgaben, offene Forderungen aus vergangenen Perioden und die Vorfinanzierung des Marktplatz Projektes waren dafür die Ursache. Es konnte jedoch noch ein im vergangenen Jahr ein positiver Abschluss erzielt werden. Durch ein striktes Ausgabenmanagement, Nachbearbeitung der offenen Forderungen und die Akquisition von Sponsoren erholt sich die finanzielle Situation.

ProBauen & Sanieren

Der Fachverband ist in die Kooperation mit Kovar & Partner zur Gänze involviert. Es wurde ein Positionspapier für die derzeitige Regierungsbildung in Abstimmung mit den Bundesländern erarbeitet. Für die Wien- Wahl ist dies ebenfalls geplant. Es gab bereits zahlreiche Kontakte mit PolitikerInnen, um die relevanten Themen vorzutragen. Die Interessenvertretung wird sehr intensiv wahrgenommen.

Wertsicherung

Die unklare Situation speziell um die OGH-Urteile, die aufgrund des Fehlens auf einen Hinweis des § 6 KSCHG in Verbandsklagen die Wertsicherungsklausel für ungültig erklärt haben, sorgt für große Ungewissheit, da dies die Mehrzahl der bestehenden Mietverträge betreffen würde, wenn auch im Einzelfall anders entschieden werden würde. Seitens FV und FG wurde an einem Vorschlag für eine juristische Klarstellung durch den Gesetzgeber erarbeitet und den Regierungsparteien vorgelegt.

Wir erwarten weiterhin eine Beschlussfassung bzw. es bleibt die Hoffnung, dass in den Einzelfallentscheidungen die Wertsicherungsklausel für zulässig erkannt wird.

Mietverträge (Verbandsklage)

Die Mietvertragsformulare begleiten die Fachgruppe Wien schon viele Jahre. 50% der Mitwohnungen befinden sich in der Hauptstadt, daher ist es von enormer Wichtigkeit, Hilfestellungen für unsere Mitglieder zu bieten. In der Verbandsklage durch die Arbeiterkammer wurden 19 Vertragsklausel bemängelt. Bei drei davon wurde von unserer Seite stattgegeben, bei den restlichen 16 jedoch widersprochen. Es folgte eine Zusammenarbeit mit SpezialistInnen. Somit konnten 11 Punkte gewonnen werden, 5 wurden verloren.

In zweiter Instanz entschied der Senat gegen die Einwände der Fachgruppe. Die Entscheidung der 3. Instanz wird mit großer Spannung erwartet.

Inkassobüro

Es wird nur auf zwei Wesentliche Punkte eingegangen:

- Identitätsdiebstahl im Zusammenhang mit Consumer-Inkassofällen und E-Commerce: Die WKÖ wird im Rahmen einer eigenen Landing-Page für Schuldner, die von Identitätsdiebstahl betroffen sind, eine Reklamationsmöglichkeit schaffen, welche von der Berufsgruppe inhaltlich befüllt wird - die Vorarbeiten dazu sind seitens der Berufsgruppe erledigt. Reklamationen werden von der WKÖ als Anlaufstelle zur Bearbeitung direkt an das betreffende Inkassoinstitut weitergeleitet werden. Die Page befindet sich derzeit im Test.
- Parlamentarischer Entschließungsantrag „Neue Inkassohöchstgebühren-Verordnung“: Anstehende Neu-Reglementierung der Inkassokosten: Das Thema schwelt bereits seit zumindest 2005 wegen rechtlicher Unklarheiten (Schadenersatz...) und aus Sicht des Konsumentenschutzes zu hoher Inkassokosten. Es gab Forderungen und Vorschläge, die Inkassokosten auf maximal 10% der HF zu beschränken. Im Regierungsübereinkommen der aktuellen Koalition ÖVP/Grüne war das Vorhaben, die Inkassokosten neu zu regeln, verankert.

4. Voranschlag 2025

Der Voranschlag konnte, wie in der Einladung angekündigt, nach vorausgegangener Anmeldung, in der FG eingesehen werden.

Da die Höhe der Grundumlagen unverändert bleiben sollen, wird im Zusammenhang mit dem aktuellen wirtschaftlichen Umfeld mit einem Rückgang der GU-Einnahmen gerechnet und in der Folge mit einem Abgang von € 42.580,- geplant. Der Voranschlag 2025 ist auf der Fachgruppen-Webseite ersichtlich.

Anmerkung des Mitglieds DI Conrad Bauer: Für die Bauträger und Hausverwalter ist der Voranschlag des Budgets zu großen Teilen gut passend, die Ausgaben für den Immy-Award und die Image Arbeit bringen nicht den Nutzen, den sie sollten. Daher wird dieser einen Position widersprochen. Somit möchte Herr DI Bauer der Genehmigung für den Voranschlag 2025 nicht zustimmen.

Nach Diskussion der einzelnen Punkte und Beantwortung einzelner Fragen zu einigen Budgetposten stellt FGO Pisecky den Antrag, auf Genehmigung des Voranschlags 2025 in der vorliegenden Form.

Der Antrag wird mit 7 Gegenstimmen und 45 Zustimmungen angenommen.

5. Beschlussfassung Grundumlagen

| | Normalsatz | Jur. Personen |
|---------------------|------------|---------------|
| Treuhänder gesamt | € 540,00 | € 1 080,00 |
| Immobilienmakler | € 180,00 | € 360,00 |
| Immobilienverwalter | € 240,00 | € 480,00 |
| Bauträger | € 180,00 | € 360,00 |
| Inkasso | € 180,00 | € 360,00 |
| Freie Gewerbe | € 180,00 | € 360,00 |
| Ruhend | € 90,00 | € 90,00 |

Nach Diskussion stellt FGO Pisecky den Antrag, auf Genehmigung der Grundumlage 2024 in der vorliegenden Form.

Dieser wird mit 1 Stimmenthaltung und 0 Gegenstimmen angenommen.

Der Obmann bedankt sich für das hohe Maß an Übereinstimmung quer durch die Berufsgruppen und Fraktionen. Es gibt eine große Übereinstimmung in der Zusammenkunft, Interessenvertretung und in Bezug auf die Projekte. Daher werden diese weiter vorangetrieben, um dementsprechend im Sinne der Berufsgruppen weiterzuarbeiten.

6. Allfälliges

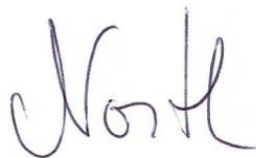
Dank des Obmanns an das Büro, an die Funktionärinnen, die Ausschussmitglieder und für die gute Zusammenarbeit zwischen den Fraktionen,

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt FGO Pisecky die Sitzung um 18:12 Uhr.

Ausblick auf die Abendveranstaltung - TeilnehmerInnen der FORE dürfen hier ebenfalls teilnehmen - als weitere Initiative der FG.



KommR Michael Pisecky
Fachgruppenobmann



Mag. Rudolf North MBA
Fachgruppengeschäftsführer