

**Immobilienverband Deutschland IVD**

Verband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**Region Nord e.V.**



# Besser gut beraten.

IVD. Geprüfte Immobilienkompetenz

Der IVD

Die Leistungen

Der IVD-Makler

Der IVD-Verwalter

Der IVD-Sachverständige



## » Ihr Schlüssel zum Werterhalt von Immobilien

### Der IVD

Der Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., ist mit rund 6.000 Mitgliedern der größte Unternehmensverband in der Immobilienwirtschaft. Die Mitglieder des IVD decken alle Sektoren der Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft ab. Der IVD Nord zählt im bundesweiten Verbund zu einem der großen Regionalverbände.

Hervorgegangen ist der IVD im Jahr 2004 aus der Verschmelzung und Neustrukturierung der traditionsreichen Maklerverbände Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM). Die schlagkräftige Berufsorganisation hat sich einen verbindlichen Ehrenkodex auferlegt, dem national agierende Immobilienunternehmen ebenso unterliegen wie kleine, regional ausgerichtete Büros. Auf dieser Basis agiert der IVD im Konfliktfall auch als Schlichtungsstelle (neutraler Ombudsmann) zwischen Immobiliendienstleistern und deren Kunden.

Der IVD ist als standespolitische Interessenvertretung bei Politik, Wirtschaft, Kammern, Presse, Verbänden und Verbrauchern erster Ansprechpartner in allen berufspolitischen sowie praktischen Fragen zum Thema Immobilien.



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger



## »» **Makeln, Verwalten, Bewerten – mit ausgewiesener Kompetenz**

### **Die Leistungen**

Die Leitidee des IVD ist der wirtschaftliche Interessenausgleich zwischen den am Immobilienverkehr beteiligten Partnern. Die IVD-Makler, -Verwalter und -Sachverständigen stellen ihr Fachwissen als unabhängige Berater, neutrale Vermittler oder faire Interessenvertreter zur Verfügung.

Die Mitglieder des IVD repräsentieren die gesamte Bandbreite der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Dazu zählen unter anderem Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungssachverständige und Bauträger. Auch auf Finanzierung und Absicherung von Immobiliengeschäften kann man die IVD-Spezialisten ansprechen. Allen gemeinsam ist die kompromisslose Qualität ihrer Leistungen. Viele weitere Beratungsleistungen rund um die Immobilie nehmen die Immobilienberater im IVD für ihre Kunden wahr.

Gut ausgebildete Dienstleister sind konkreter Verbraucherschutz. Die IVD-Satzung verpflichtet ihre Mitglieder zu kontinuierlicher Fortbildung. Dafür betreibt der IVD auch eigene Akademien, die staatlich anerkannt sind. Der jeweils aktuellste Wissensstand ist somit garantiert.

Um Verbandsmitglied zu werden und das IVD-Markenzeichen führen zu dürfen, müssen eine umfassende Aufnahmeprüfung bestanden und genaue Satzungs-, Standes- und Wettbewerbsregeln eingehalten werden.



## » Der IVD-Makler

Mit ca. 250 Mrd. Euro jährlicher Wertschöpfung, mehr als 10 Prozent des gesamten Bruttoinlandproduktes, ist die Immobilienwirtschaft eine der bedeutendsten Wirtschaftsbranchen der Bundesrepublik Deutschland. Etwa 150 Mrd. Euro entfallen dabei auf die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne, also auf Vermieter, Vermittler und Verwalter von Immobilien, etwa gleichmäßig verteilt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien. Weitere 100 Mrd. Euro verteilen sich auf Selbstnutzer.

Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist in der Regel die größte Investition im Leben vieler. Guter Rat ist dabei unerlässlich. Kompetente Immobilienmakler beraten ihre Kunden umfassend und qualifiziert.

### **Welche Aufgaben hat der Makler?**

Gute Immobilienmakler müssen heute mehr bieten als nur das Einstellen der Immobiliendaten ins Internet. Ein IVD-Experte begutachtet z. B. Grundstücke und Gebäude, analysiert den Markt und bestehende Mietverträge.

Makler müssen regionale Immobilienmärkte in vielen kleinen und größeren deutschen Städten im Blick haben: „Wie ist der Markt

für Wohn- und Büroflächen strukturiert? Ist die Lage optimal? Welche Besonderheiten bietet das Umfeld? Wie ist der Zustand des Gebäudes?“, Das sind Fragen, die für Käufer und Verkäufer, Mieter oder Vermieter gleichermaßen wichtig sind.

Das Makeln von Immobilien ist häufig ein sehr persönliches Geschäft. Es geht in der Regel um hohe Summen und zugleich um Menschen mit ihren individuellen Wünschen in Bezug auf Objekt und Lage. Vertrauen ist daher eine Grundvoraussetzung.

IVD-Makler sind gut ausgebildete Fachleute mit vielfachen Detailkenntnissen. Sie haben neben immobilienwirtschaftlichen Ausbildungen häufig Zusatzqualifikationen und Berufserfahrung als Kaufleute, Marktanalysten usw.

Ob verkaufen, kaufen, mieten oder vermieten – ein IVD-Makler verfügt über ausgewiesene Fachkompetenz. Mit dem richtigen Immobilienmakler sichern sich Käufer wie auch Verkäufer, Mieter wie Vermieter eine umfassende Beratung, die die Interessen der Kunden schützt. Schließlich ist die transparente Darstellung seiner Dienstleistungen für den IVD-Makler oberstes Prinzip.





## » Der IVD-Verwalter

Mit über 1,4 Mio. Wohnungen ist der IVD einer der größten Fremdverwalterverbände in Deutschland. Allein in Hamburg, klassischer Immobilienmarkt der so genannten Zinshäuser, verwalten die IVD Nord-Mitglieder über 150.000 Wohneinheiten.

### **Welche Aufgaben hat der Verwalter?**

Das Management von Immobilien ist eine wichtige Aufgabe während der Bewirtschaftung einer Immobilie. Die Immobilienverwalter des IVD Nord sind Spezialisten in diesem Sektor.

Die Aufgaben des Verwalters als Hüter und Vermehrer fremden Grundbesitzes sind vielfältig – und setzen ein hohes Maß an Sachkenntnis voraus.

Die Verwalter des IVD Nord bringen für eine gute Immobilienbetreuung die notwendige Erfahrung, Qualifikation und Reputation mit. Im Rahmen der Immobilienverwaltung kontrolliert der Verwalter regelmäßig den Zustand der Wohnanlage bzw. des jeweiligen Objektes, veranlasst notwendige Reparaturen und nutzt seinen umfangreichen Adressenpool qualifizierter Handwerksbetriebe. Er wickelt den Zahlungsverkehr mit Mietern und Versorgungsunternehmen ab und kümmert sich zeitgerecht um Haus-, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Die WEG-Verwaltung unterliegt entsprechend § 21 Wohneigentumsgesetz (WEG) bestimmten Pflichten. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehören insbesondere die Aufstellung des Wirtschaftsplans nach § 28 WEG, die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage, die ordnungsgemäße Instandhaltung/Instandsetzung, die Aufstellung und Durchsetzung einer Hausordnung etc.

Der WEG-Verwalter kümmert sich um sämtliche zur Bewirtschaftung der Immobilie erforderlichen Geschäfte, soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Alle Verwalter arbeiten mit hohen Vermögenswerten. IVD-Verwalter müssen, wie alle IVD-Mitglieder, den Abschluss einer Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung nachweisen. Zusammen mit der vom Verband für alle Mitglieder abgeschlossenen Vertrauensschadenversicherung ist damit ein umfassender Schutz gegen eventuelle Schäden gewährt.



## » Der IVD-Sachverständige

Wertermittlung als Basis der Immobilieninvestition ist das Betätigungsfeld der Gutachter und Wertermittler im IVD.

Rund 1.200 öffentlich von den Handelskammern bestellte Sachverständige gibt es in Deutschland. An der Deutschen Immobilien Akademie (DIA), einem der größten überregionalen Weiterbildungsinstitute für die Immobilien- und Finanzwirtschaft und Kooperationspartner des IVD, haben schon mehr als 1.000 Studenten das Kontaktstudium für Sachverständige absolviert. Weitere ca. 3.000 Sachverständige haben eine fundierte Ausbildung in der Wertermittlung durchlaufen.

Die neuesten Trends und Entwicklungen, rechtliche Veränderungen und marktpolitische Tendenzen bei der Immobilienwertermittlung stehen im Mittelpunkt des Bewertungsalltags der dem IVD angeschlossenen Sachverständigen.

### **Welche Aufgaben hat der Sachverständige?**

Der öffentlich bestellte und vereidigte, zertifizierte oder DIA-qualifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten braucht für seine Tätigkeit profunde Sach-, Branchen- und Marktkenntnis.

In der Immobilienwirtschaft sind Sachverständige unentbehrlich, wenn es um die Feststellung von Mieten, Renditen und Preisen geht. Entscheidend sind genaue Marktkenntnisse zur sachgerechten Bewertung.

Beispielsweise basiert ein Verkehrswert-Gutachten auf tiefgehenden, ausgedehnten Analysen. Es beschreibt Immobilien detailliert – inklusive Makro- und Mikro-Lage – und vermittelt selbst an Menschen, die weder das Objekt noch dessen Umfeld kennen, ein eindeutiges Bild.

Anhand von Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren wird der gutachterlich ermittelte Verkehrswert im Rahmen der ausführlichen Objektbeschreibung dokumentiert.

Ob Wertgutachten von Grundstücken, z. B. bei Erb- und Scheidungsauseinandersetzungen, einer Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Neufestsetzungen der Miete von Büro- oder Einzelhandelsimmobilien – das „Wort“, des IVD-Sachverständigen hat entscheidendes Gewicht.



## **>> Kontakt**

Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen  
Region Nord e.V.

Büschstraße 12  
20354 Hamburg

Telefon 040 - 35 75 99 0

Telefax 040 - 34 58 95

E-Mail: [info@ivd-nord.de](mailto:info@ivd-nord.de)

Internet: [www.ivd-nord.de](http://www.ivd-nord.de)

Überreicht durch Ihr IVD-Mitglied