

Als Immobilienbewerter sicher durch die Krise

Auf jedes Hoch folgt garantiert ein Tief. Diese als „Schweinezyklus“ bezeichnete Gesetzmäßigkeit bereitet in der Immobilienwirtschaft insbesondere Immobilienmaklern, Architekten und Vermessungsingenieuren große Probleme. Als äußerst krisensicher erweist sich hingegen die Auftragsituation in der Immobilienbewertung.

Von Jochem Kierig

Was haben Immobilien und Schweine gemeinsam? Richtig, den Schweinezyklus, der in schöner Regelmäßigkeit die Märkte bestimmt. Betrachtet man zum Beispiel in der Abbildung „Kauffälle“ (Grafik 1) die zeitliche Entwicklung der Kauffälle für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen, so erkennt man sehr leicht die Auswirkungen der Gesetzmäßigkeiten des Immobilienmarktes. Im beobachteten Zeitraum folgt jedem Hoch garantiert ein Tief; leider mit insgesamt fallender Tendenz. Hieraus folgt eine äußerst volatile Nachfrage nach Maklerdienstleistungen.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich ab, wenn man in der Abbildung „Baugenehmigungen“ (Grafik 2) die zeitliche Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen betrachtet.

Auch hier erkennt man die volatile Nachfrage nach Architekten- und Bauleistungen und anderen Leistungen rund um den Bau, wie zum Beispiel Vermessungsleistungen, sowie die insgesamt fallende Tendenz.

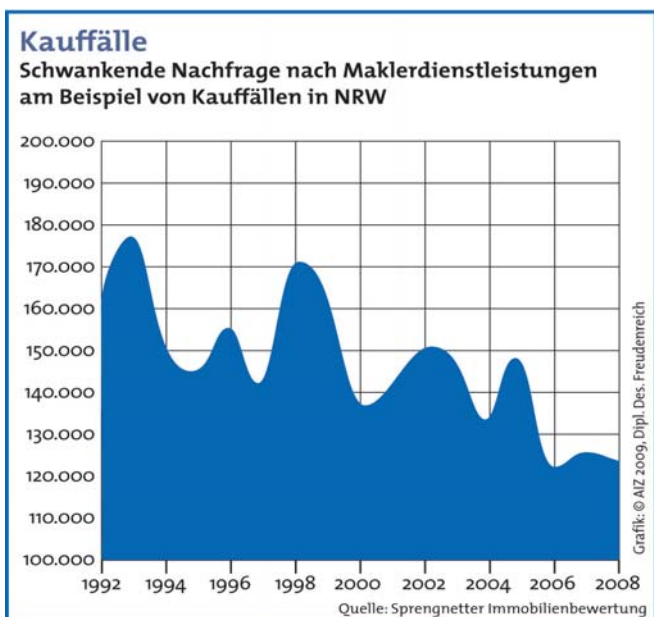
Bedarf an fundierten Wertermittlungen wächst stetig

Allein die Zahl der Zwangsversteigerungen ist, wie aus der Abbildung „Zwangsversteigerungen“ (Grafik 3) ersichtlich, von etwas mehr als 26.000 (1995) auf über 92.000 (2004) gestiegen und verharrt dort auf hohem Niveau. Ein Ende der Nachfrage ist nicht abzusehen. Die besten Aussichten für Sachverständige, die in jedem Versteigerungsfall vom Gericht herangezogen werden, um den

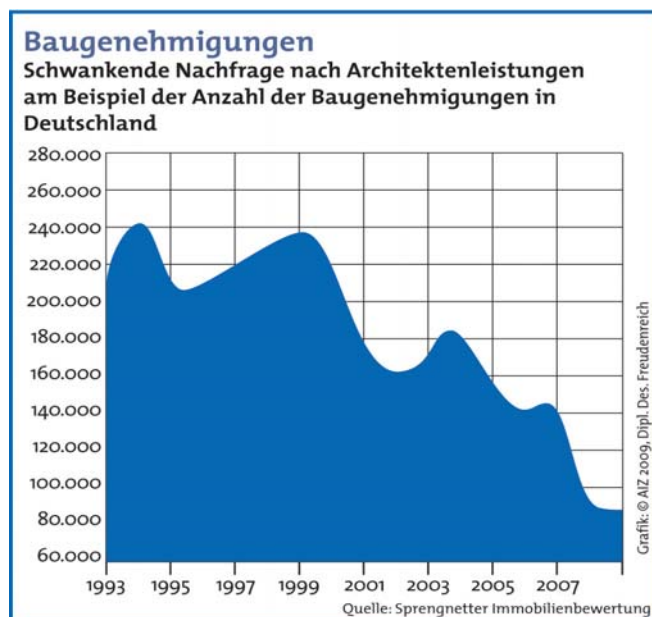
Wert der zu versteigernden Immobilie zu ermitteln.

Seit in Deutschland Ehen geschieden werden, nimmt die Zahl der Ehescheidungen – von wenigen kurzen Unterbrechungen abgesehen – stetig zu (siehe Grafik 4 „Ehescheidungen“). Gegenwärtig wird jede dritte Ehe geschieden. Von den Menschen, die im Jahre 1980 geheiratet haben, waren im Jahre 2006, also nach 26 Jahren, bereits 34 Prozent geschieden. Für die jüngeren Heiratsjahrgänge nach 1995 ist sogar – wenn sich die Entwicklung fortsetzt – ein Anstieg der Scheidungshäufigkeit auf 40 Prozent möglich.

Von 1992 bis 2003 war die Zahl der Ehescheidungen mit Ausnahme des Jahres 1999 beständig von 135.000 auf



Grafik 1



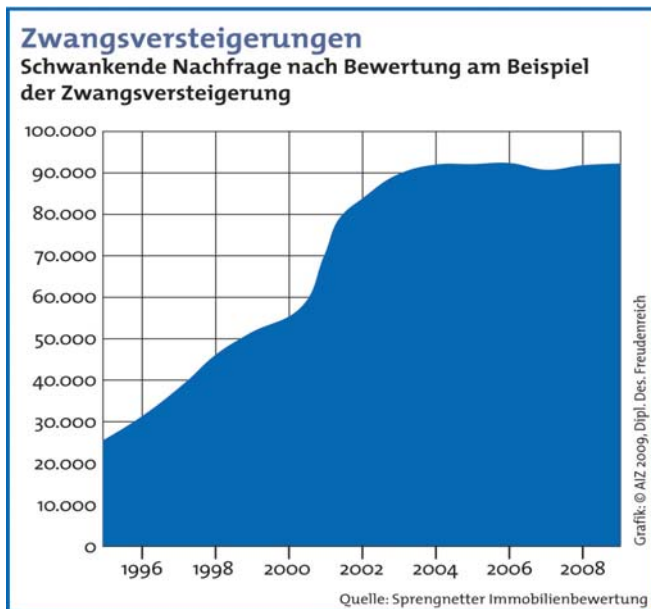
Grafik 2

214.000 angestiegen, wobei in den neuen Ländern in den Jahren 1992 bis 1996 vorübergehend sehr wenige Ehen geschieden wurden. Nachdem die Ehescheidungen in Deutschland von 2004 bis 2007 abgenommen hatten, ist für das Jahr 2008 wieder ein Anstieg zu ver-

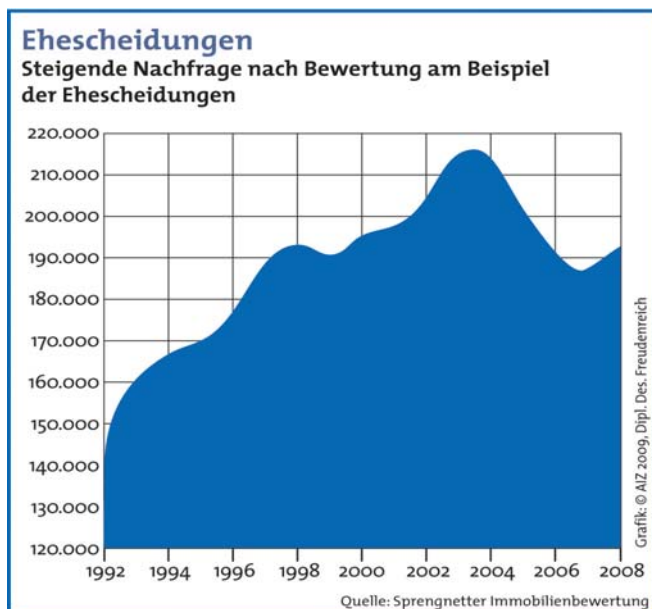
zeichnen. Im Jahr 2008 ist die Zahl der Ehescheidungen wieder um drei Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen. So wurden 2008 in Deutschland etwa 192.000 Ehen geschieden.

Welche Auswirkungen hat diese Ent-

wicklung auf die Nachfrage nach Sachverständigenleistungen? Bei einer Eigentumsquote von fast 50 Prozent ist bei nahezu jeder zweiten Scheidung Immobilienvermögen Teil der Auseinandersetzung. Nicht selten wird über die Höhe des Zugewinnausgleichs gestrit-



Grafik 3



Grafik 4

„Makler mit nachgewiesener Bewertungskompetenz genießen besonderes Vertrauen ihrer Kunden.“

ten. In solchen Fällen werden Bewertungsexperten als unparteiische Dritte zu Rate gezogen. Der beständige Anstieg der Ehescheidungen bedeutet also gleichsam einen Wachstumsmarkt für Immobilienbewertungen.

Gestorben wird immer

Zwar ist die Anzahl der Todesfälle in Deutschland rückläufig. Dennoch resultiert aus rund 850.000 Sterbefällen pro Jahr in Deutschland eine stabile Nachfrage nach Immobilienbewertungen. In vielen Fällen ist die objektive Sicht eines Gutachters bei Erb-Auseinandersetzung gefragt. Aber selbst dann, wenn sich die Erben untereinander ohne die Hilfe eines Dritten einigen können, benötigen sie die Unterstützung eines Sachverständigen. Denn das Finanzamt ermittelt zur Erhebung der Erbschaftsteuer den Wert der Immobilie. Seit dem 1. Januar 2009 bildet nämlich nicht mehr der Einheitswert, sondern der Verkehrswert die Grundlage für die Bemessung der Erbschaftsteuer. Dieser Verkehrswert wird durch geschulte Sachbearbeiter des Finanzamtes – also nicht durch Sachverständige – nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes ermittelt (s. a. den Beitrag „Hoher Beratungsbedarf der Berater“, S. 18 ff in diesem Heft). Hierbei gelangen typisierende Methoden zur Anwendung, mit der Folge, dass in vielen Fällen der ermittelte steuerliche Verkehrswert den tatsächlichen Verkehrswert der Immobilien übersteigt. Schlecht für die

Erben, die dann zu viel Erbschaftsteuer zahlen müssen. Ein Ausweg bietet der § 198 des Bewertungsgesetzes. Hiernach kann der Steuerpflichtige mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens den geringeren tatsächlichen Verkehrswert nachweisen, der dann der Steuer zugrunde gelegt wird. Obwohl die Finanzämter bislang vorrangig noch die Fälle nach altem Recht abarbeiten, berichten viele Sachverständige über die starke Zunahme der steuerlich bedingten Aufträge.

Banken werden immer vorsichtiger

Im Zuge der Finanzkrise hat das Thema Sicherheit einen ganz neuen Stellenwert erlangt. Entsprechend positiv entwickelt sich auch in diesem Bereich die Nachfrage nach Immobilienbewertungen.


Dies sind nur einige Beispiele, die verdeutlichen, dass die Immobilienbewertung ein krisensicheres Betätigungsfeld ist. Darüber hinaus gibt es viele weitere Bewertungsanlässe, zum Beispiel

- Kauf und Verkauf einer Immobilie
- Vormundschaftsangelegenheiten
- Überführung des Betriebsvermögens in das Privatvermögen
- Enteignung, Bodenordnung
- Versicherung

Für Immobilienmakler, Architekten, Bau- und Vermessungsingenieure bildet die Immobilienbewertung ein ideales zwei-

tes Standbein, mit dem sie sicher die Krise bestehen können. Immobilienmakler können den Nachweis ihrer Bewertungskompetenz beispielsweise gezielt einsetzen, um Kunden zu akquirieren. Gegenüber Mitbewerbern sichern sie sich einen erheblichen Wettbewerbsvorteil. Makler mit nachgewiesener Bewertungskompetenz genießen besonderes Vertrauen ihrer Kunden. Die Immobilien gehen schneller weg und die Vermarktungskosten sinken, weil die Kaufpreisforderungen realistisch sind. Mit Fakten bringen sie ihre Kunden von utopischen Preisvorstellungen ab.

Was muss man tun, um in den Genuss dieser Vorteile zu gelangen?

Gutachtaufträge sind Vertrauenssache. Eine solide Ausbildung und ein qualifizierter Abschluss bilden die Grundlage dieses Vertrauens. Besonders geeignet ist eine nach internationaler Norm (ISO 17024) erfolgte Zertifizierung. Auch wenn diese für das Geschäft förderlich ist, so ist sie keineswegs unabdingbar. Auch mit Abschlüssen, die anerkannte Ausbildungsinstitutionen vergeben, ist es möglich, am Markt erfolgreich aufzutreten. 



Jochem Kierig leitet die Sprengnetter GmbH, deren Portfolio aus gestufter Ausbildung mit qualifizierten Abschlüssen, Personenzertifizierung nach ISO 17024, Softwarelösungen, Fachverlag und Marktforschung besteht.