

## **Perspektivische Ergänzung**

*Über 20.000 Vermessungsingenieure arbeiten zurzeit in Deutschland in einem Beruf, der durch anspruchsvolle und interessante Arbeitsfelder gekennzeichnet ist. Obwohl die Aussichten für angehende Vermessungsingenieure und Geodäten aller Voraussicht nach gut sind, kann eine zusätzliche, berufsbegleitende Ausbildung zum Bewertungssachverständigen vorteilhaft sein.*

Für Markus Baum ist die Sache klar: Die Ausbildung zum Bewertungsfachmann hat sich für ihn bezahlt gemacht. Markus Baum hat Geodäsie studiert und sich im Rahmen seines Studiums auch mit Fragen der Bodenordnung und Immobilienbewertung beschäftigt. Nach dem Ende seines Studiums 1992 war er als Vermesser tätig und brachte es schließlich zum öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. „Ich habe nur Vermessungen gemacht“, erinnert sich Baum. „Mit Immobilienbewertungen hatte ich nichts zu tun.“ 2004 entschied sich der Vermessungsexperte, seine brachliegenden Kenntnisse der Immobilienbewertung aufzufrischen und auszubauen. Er besuchte die berufsbegleitende Ausbildung an der Sprengnetter Akademie, die er 2006 als Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien GIS Sprengnetter Akademie abschloss. Es sei hauptsächlich Interesse an der Tätigkeit des Wertermittlers, das ihn veranlasste, die Ausbildung zu machen, berichtet Markus Baum, der inzwischen zusätzlich zu seinem Dienstleistungsportfolio als Geodät Immobilienbewertungen anbietet.

### **Vom „kleinen Katasteramt“ zum „Full-Service-Anbieter“**

Für viele der rund 20.000 Vermessungsingenieure liegt eine Ausweitung des Tätigkeitsgebiets um die Immobilienwertermittlung nahe. Eine Studie der Hochschule Bochum prognostiziert zwar einen hohen Bedarf an Vermessungsingenieuren und gute Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt, bemerkt aber auch, dass von mehr als 80 Prozent der Arbeitgeber in der Wirtschaft und von rund 60 Prozent der Entscheider in der Verwaltung die schlechte Wirtschaftslage als Grund für eine mögliche zukünftige Stellenreduktion angegeben wurde. Von der Wirtschaftslage, gerade in der Immobilienbranche, sind auch Freiberufler betroffen – sowohl öffentlich bestellte als auch sonstige Vermesser. Einige Beobachter sprechen vom so genannten „Schweinezyklus“, der in schöner Regelmäßigkeit den Immobilienmarkt heimsucht und neben Vermessern auch Baufirmen, Architekten- und Maklerbüros trifft. Auf eine Immobilienhausse folgt gesetzmäßig eine Baisse, die sich negativ auf die Einkünfte

fast aller Beteiligten im Immobilienmarkt auswirkt. Zu den konjunkturellen Schwankungen kommen saisonale, von denen Vermessungsingenieure besonders getroffen sind, da die Nachfrage nach entsprechenden Dienstleistungen im Winter leicht zurückgeht. Die Abhängigkeit von Wertermittlern gegenüber konjunkturellen und saisonalen Abschwüngen ist geringer: Erbschaften, Trennungen und auch immer öfter Zwangsversteigerungen sorgen für eine vergleichsweise gleichmäßige Auslastung der Gutachter. Anders als Immobilienbewerter, die meist keine Mitarbeiter haben und in vielen Fällen auch keine Mitarbeiter benötigen, beschäftigen viele Vermessungsingenieure mehrere Arbeitskräfte, die sie bei ihrer Tätigkeit unterstützen – und die auch bei Geschäftsflauten bezahlt werden müssen. Während öffentlich bestellte Geodäten eine Art „kleines Katasteramt“ darstellen und von Aufträgen der Länder und Kommunen profitieren, sind die nicht-vereidigten Vermessungsingenieure ausschließlich auf Aufträge aus der Privatwirtschaft angewiesen. Die Honorare der Sachverständigen im Fachbereich „Vermessungs- und Katasterwesen“ sind mit 77 Euro im Vergleich zu denen der Immobilienbewerter mit 100 Euro im Durchschnitt deutlich niedriger, so das Ergebnis einer aktuellen Umfrage, bei der über 4.000 Sachverständige unterschiedlicher Sachgebiete befragt wurden.

### **Vernetztes Denken ist Voraussetzung**

Doch nicht nur Marktschwankungen sprechen dafür, eine Ausweitung des Angebotsportfolios um Bewertungsdienstleistungen ins Auge zu fassen. Markus Baum führt aus, durch seine Arbeit als Wertermittler sei es ihm gelungen, Aufträge als Vermessungsingenieur zu generieren – und umgekehrt: „Die Synergieeffekte wirken sich positiv auf mein Gesamtgeschäft aus. Über meine Kontakte als Wertermittler erhalte ich Aufträge als Vermesser – und umgekehrt.“ Auch die Nähe des Studiums der Geodäsie zur Ausbildung zum Wertermittler wäre hier zu nennen. In beiden Fällen sind mathematische Fertigkeiten Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit. Außerdem erfordern beide Tätigkeiten ein juristisches Grundverständnis und die Fähigkeit zu vernetztem, interdisziplinärem Denken. Vor allem aber werden im Rahmen des Studiums Grundsätze der Wertermittlung vermittelt. Hier gilt es, auf bereits Erarbeitetes aufzubauen, Wissen zu aktualisieren und zu erweitern. Während der Vermessungsingenieur Spezialist ist, kann der Wertermittler als Generalist angesehen werden, dessen Arbeitsfeld sehr viel stärker durch rechtliche Aspekte und fortwährende Neuerungen gekennzeichnet ist. Zusätzlich zu mathematischen Neigungen und Genauigkeit sind also ein hohes Maß an Flexibilität und die Bereitschaft, sich neues Wissen anzueignen, gefordert.

### **Die Qual der Wahl**

Anbieter von berufsbegleitenden Ausbildungen zum Immobiliensachverständigen haben auf die Anforderungen der Branche reagiert und setzen auf breite Wissensvermittlung von bau- und steuerrechtlichen Fragen über betriebswirtschaftliche Aspekte bis hin zu immer wichtiger werdendem Know-how in Marketing und Selbstvermarktung. Einige Anbieter haben Kooperationen mit Hochschulen geschlossen oder sind gar Einrichtungen von Universitäten andere haben darauf verzichtet und setzen verstärkt auf Berufspraktiker. Einige Anbieter bieten eine Reihe von Weiterbildungen an, von denen das Studium Grundstücksbewertung mit dem Abschluss als nur ein Angebot unter vielen ist, andere Dienstleister haben sich auf die Fort- und Weiterbildung von Wertermittlern spezialisiert. Einige betonen die Bedeutung von Kenntnissen der internationalen Immobilienmärkte, andere konzentrieren sich weiterhin auf den deutschen Markt. Wiederum andere Anbieter vermitteln entsprechendes Rüstzeug über akkreditierte Studiengänge zum zertifizierten Sachverständigen, die eine internationale Vergleichbarkeit der Qualifikation gewährleisten. Die unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen haben ihre jeweils eigene Berechtigung, und Interessierte an berufsbegleitenden Studiengängen zum Wertermittler sollten eigenständig prüfen, welche Ausbildungsaspekte ihnen besonders wichtig sind.

### **Das A und O der Kompetenz**

Die Vermittlung reiner Fachkompetenz durch das Ausbildungsinstitut reicht allerdings nicht. Neben der Fachkompetenz ist vor allem die Marktkompetenz entscheidend, denn was bringt die Fachkompetenz, wenn der Sachverständige die örtliche Marktsituation nicht kennt und deswegen zu nicht marktgerechten Ergebnissen gelangt. Berufserfahrung, wie sie viele Geodäten mitbringen, und Ortskenntnisse sind von Vorteil, aber nicht zwingend notwendig, wenn das Ausbildungsinstitut entsprechende Schwerpunkte setzt. Die Sprengnetter Akademie und die Sprengnetter Zertifizierung etwa bilden ihre künftigen Sachverständigen dahingehend aus, auch mit relativ wenigen Kaufpreisen den örtlichen Markt einzuschätzen. Dazu reichen die Absolventen nicht nur Gutachten ein, sondern verfassen auch Hausarbeiten mit verschiedenen Aufgabenstellungen: Welche lokalen Marktdaten stehen zur Verfügung? Wie lassen sich die lokalen Marktdaten mit überörtlichen Referenzsystemen abgleichen? Wie sind Qualität und Differenzierung der lokalen Marktdaten zu beurteilen? Wie können die eigenen lokalen Marktdaten mit Hilfe empirischer Kaufpreisanalysen ermittelt werden? Damit ist jeder Absolvent imstande, den für ihn relevanten örtlichen Markt zu erkunden. Mit

der Qualifizierung weist er außerdem nach, dass er „seinen“ lokalen Markt im Griff hat. Eine sehr wichtige Qualifikation, denn erst die Kombination von Fach- und Marktkenntnis bietet die Gewähr für marktgerechte Wertaussagen.

### **„Jederzeit wieder“**

Bei den Ausbildungen zum Immobilienbewerter stehen Vermessungsingenieure und Geodäten mit an erster Stelle. Möglicherweise werden in den kommenden Jahren verstärkt Geomatiker hinzukommen; ein neues Berufsbild, das die Inhalte Kartographie, Vermessung, Geoinformatik und Fernerkundung umfasst. Die ähnlichen „hard“ und „soft skills“, die guten Voraussetzungen durch die Studieninhalte der Geodäsie und die interessanten Perspektiven für ein zusätzliches Standbein und Synergieeffekte bei der Akquisearbeit lassen die Ausbildung als perspektivische Ergänzung zu Studium und Arbeit als Vermessungsingenieur erscheinen. Markus Baum hat seine Entscheidung jedenfalls nie bereut: „Ich würde mich jederzeit wieder für diese Ergänzung entscheiden“, resümiert er.