

„Warum braucht es den BZIS?“

Seit Jahren versucht die Immobilienwirtschaft ihre Interessen zu bündeln, um politisch Einfluss zu gewinnen. Bisher waren die Versuche nur von mäßigem Erfolg, weil die „Industrie“ zu heterogen ist. Daran wird sich auch so schnell nichts ändern. Im Gegenteil: Tendenziell wird es sogar mehr statt weniger immobilienwirtschaftliche Verbände geben, prognostiziert der Autor. Selbst die zahlenmäßig überschaubare Gruppe der Bewerter ist je nach Tätigkeit und Ausbildung in mehrere Verbände gespalten. In der jüngsten ihrer Organisationen, dem BZIS, sollen sich ausschließlich die zertifizierten Sachverständigen zusammenfinden. Doch was heißt „zertifiziert“? (Red.)

Seit Anfang der neunziger Jahre ist in der Immobilienbranche erfreulicherweise eine erhebliche Professionalisierung wie auch Diversifizierung zu beobachten, was unter anderem die Vielfalt möglicher Studienabschlüsse oder auch Testate aller Art dokumentiert. So ist es auch in der Sachverständigenbranche geschehen.

Undurchsichtige Vielfalt an Kompetenztestaten

Eine für den Laien kaum noch zu durchschauende Bezeichnungsvielfalt von Kompetenztestaten überfrachtet den Kunden mit Bezeichnungen wie Bewerter, Gutachter, Schätzer, Taxator oder ähnlichem, teilweise mit dem Hinweis auf eine absolvierte Prüfung bei einer Akademie, Fachhochschule, einem Institut oder Verein.

Dann gibt es da auch noch bestellte und vereidigte Sachverständige sowie zertifizierte Sachverständige. Doch vorsichtig: Zertifiziert ist nicht gleich zertifiziert. Der Begriff „Zertifizierung“ oder „Zertifikat“ ist nämlich rechtlich nicht geschützt und stellt daher für sich betrachtet auch noch keinen Qualitätsstandard dar. Da fällt es selbst Eingeweihten schwer, noch die Hierarchien zu durchblicken.

Seit rund zehn Jahren gibt es die Möglichkeit für Sachverständige aus der Immobilienbewertung, eine Zertifizierung gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 (früher DIN EN 45013) bei einer Zertifizierungsstelle abzulegen. Zertifizierungs-

stellen, die nach DIN EN ISO/IEC 17024 Personen zertifizieren, müssen von einer Akkreditierungsstelle akkreditiert sein, die vom DAR (Deutscher Akkreditierungsrat) evaluiert wurde.

Diese Norm regelt lediglich das Zertifizierungsverfahren als solches. Für den Bereich „Immobilienbewertung“ gibt es in Deutschland aktuell zwei Akkreditierungsstellen, die Zertifizierungsstellen zertifizieren können; darüber hinaus könnten sich deutsche Zertifizierungsstellen auch im Ausland akkreditieren lassen.

Die größere deutsche Akkreditierungsstelle ist die TGA, die bereits fünf der sechs deutschen Zertifizierungsstellen akkreditiert hat – nur zertifizierte Sachverständige, die ihr Zertifikat bei einer dieser Zertifizierungsstellen erworben haben, können einen Antrag auf BZIS-Mitgliedschaft stellen. Die inhaltlichen Prüfungsanforderungen werden im Normativen Dokument festgelegt, welches ein Sektorkomitee erlässt.

Eine Zertifizierung ist auf fünf Jahre befristet. Es bedarf dann einer jeweiligen Rezertifizierungsprüfung, um das Zertifikat zu verlängern. Darüber hinaus wird der zertifizierte Sachverständige überwacht, indem er der Zertifizierungsstelle regelmäßig Arbeitsproben sowie Fortbildungsnachweise und das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung nachweisen muss. „Die gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 durchgeführte Zertifizierung durch eine von der TGA akkreditierte Zertifizierungsstelle ist die im deutschen Sachverständigenwesen in Bezug auf Niveau und Aktualität des Fachkundenachweises höchste erreichbare Qualifikation. Die Qualifikation ist somit europaweit beziehungsweise weltweit anerkannt“ (Zitat einer Zertifizierungsstelle).

Wer zertifiziert und wer ist zertifiziert

Bislang wurden mit dem „Schwerpunkt Verkehrs-/ Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke“ rund 180 überwiegend selbstständige Sachverständige bei den von der TGA akkreditierten Zertifizierungsstellen DIA-Zert, TAS-Zert, WF-Zert sowie der IfS GmbH bundesweit zertifiziert.

Weitere etwa 540 überwiegend angestellte Sachverständige wurden für den eingeschränkten Teilbereich mit



Peter de Vries, Präsident, Bundesverband Zertifizierter Immobilien-Sachverständiger e.V., Göttingen.

dem „Schwerpunkt Beleihungswertermittlung“ von akkreditierten Zertifizierungsstellen der TGA (überwiegend durch Hypzert) zertifiziert.

Eine magere Ausbeute für zehn Jahre könnte man meinen; dem steht jedoch der hohe Prüfungsstandard sowie der Anstieg der Zertifizierungsstellen und der Zertifizierten in der jüngsten Vergangenheit gegenüber. Einer der entscheidenden Gründe ist jedoch die Tatsache, dass diese – wenigen – hochqualifizierten Sachverständigen im Gegensatz zu den von Kammern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über keine Lobby verfügen.

Ziele und Aufgaben des BZIS

Wer macht dem Kunden den hohen Standard klar und zeigt die Differenzierungen zu anderen „Titeln“ auf? Wo ist eine Interessenvertretung? Wer betreibt die Öffentlichkeitsarbeit? Dies ist der Grund, warum der BZIS – Bundesverband zertifizierter Immobilien-Sachverständiger initiiert wurde.

Diese Aufgaben, einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch auf diesem Niveau sowie Mitbestimmung und Informationsgewinnung in den zuständigen Fachgremien, Netzwerkkoooperationen – beispielsweise zur Abwicklung von Großaufträgen sowie Portfoliobewertungen – und Vergünstigungen für Partner, zum Beispiel durch spezielle Berufshaftpflichtversicherungsverträge, zählen zu den Hauptaufgaben des BZIS e. V.

Der Verband geht sogar noch weiter und verpflichtet seine ordentlichen Mitglieder über die Weiterbildungspflichten eines zertifizierten Sachverständigen hinaus noch zur regelmäßigen aktiven Mitwirkung in Facharbeitskreisen inklusive Veröffentlichung der Ergebnisse aus Praxis und Forschung. Denn durch die Vielfalt der Daten, über die die Mitglieder verfügen, ist es möglich, bundesweit spezielle Daten abzuleiten, die ein regionaler Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufgrund der Datenmenge nicht mehr liefern kann.

Durch die strenge Satzung kommt daher ein sehr eingeschränkter Interessentenkreis in Frage. Darüber hinaus bietet der

Verband Zertifizierungswilligen beziehungsweise Anwärtern eine befristete Juniormitgliedschaft bis zum Erwerb des Zertifikats an. Die Anzahl der bislang zertifizierten Personen sowie die Satzungsanforderungen engen daher den Kreis der potenziellen Mitglieder stark ein.

Bewusste Abgrenzung von Massenverbänden

Dies ist jedoch durchaus gewollt, da eine Abhebung zu den Massenverbänden durch Qualität statt Quantität im Vordergrund steht. Kurzum: Der Kunde erhält durch Beauftragung eines zertifizierten Sachverständigen im BZIS e. V. nicht nur die geprüfte Qualität eines zertifizierten Sachverständigen gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, sondern zudem die Gewissheit, dass dieses Mitglied über zusätzliche Qualifikationen und Erfahrungen in Forschung und Praxis verfügt.

Zudem haben sich einige BZIS-Sachverständige in einigen Bereichen vertieft. Vertiefungsgebiete oder zusätzliche Tätigkeitsbereiche können über die Geschäftsstelle des BZIS abgefragt oder teilweise unter der Homepage www.BZIS.eu eingesehen werden. Weitere Aufschlüsse gibt auch die Infobroschüre „Das Sachverständigenwesen der Grundstücks-, Immobilien- und Bauwirtschaft im Wandel“.

Einführung eines Akkreditierungsgesetzes

Die bisherige Entwicklung des Sachverständigenwesens war jedoch nicht alleiniger Grund für die Initiierung des BZIS. Denn eine geplante EU-Richtlinie sieht eine einschneidende Änderung durch die Einführung eines Akkreditierungsgesetzes vor, was insbesondere im kammergeprägten Deutschland für eine Neuordnung des Sachverständigenwesens sorgen wird.

Die bisherige Anerkennung beispielsweise des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen wird daher nicht nur an Bedeutung verlieren, weil der zertifizierte Sachverständige über eine höherwertigere Qualifikation verfügt, sondern weil eine nationale Neu-

ordnung des Sachverständigenwesens im Rahmen der Europäisierung die Folge ist.

Mit zunehmender Spezialisierung und Differenzierung des Immobilienmarktes wird auch der „Markt“ der Verbände darauf reagieren. Auch wenn jeder einzelne Verband sicherlich seine Berechtigung hat, so wird sich ein Mitglied künftig überlegen, inwieweit seine speziellen Interessen eines bestimmten Fachbereichs auch vertreten werden. Bei vielen großen Verbänden ist das nicht immer erkennbar, da diese oft zu breit aufgestellt sind.

Der BZIS ist Deutschlands Interessenverband für zertifizierte Sachverständige der Grundstücks-, Immobilien- und Bauwirtschaft. Eine bisher unterrepräsentierte Gruppe besonders hochqualifizierter Sachverständiger erhält nun eine Interessenvertretung. Ein kleiner Berufsverband, welcher sicherlich auch künftig aufgrund der Anforderungen immer zu den kleineren Verbänden zählen wird.

Positionierung zu anderen Verbänden der Sachverständigen

Eine Institution wie Rics ist ein internationaler Berufsverband von Immobilienfachleuten, welcher weder der Größe nach oder aufgrund der Tiefe der Ausprägung des Fachbereichs miteinander konkurriert. Der BIIS weist zwar die Besonderheit – und damit die Spezialisierung – auf, dass sich die Mitglieder mit der Bewertung von Investment-Immobilien befassen, was unsere Mitglieder auch im Schwerpunkt gemeinsam haben, jedoch setzt eine Mitgliedschaft im BIIS eine öffentliche Bestellung und Vereidigung einer Kammer voraus, die wir nicht mehr als zeitgemäß erachten.

Wir gehen hier weiter und machen für Vollmitglieder eine Zertifizierung gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zu einer Aufnahmebedingung. Mit Mitgliedern von Hypzert gibt es insoweit Übereinstimmungen, dass diese teilweise ein Zertifikat inne haben, welches die Zertifizierungsstelle als von der TGA akkreditiert ausweist, im übrigen gilt dies auch nur für den Teilbereich der Beleihungswertermittlung. ■