

DER EXPERTE

FÜR IMMOBILIENVERKAUF UND WERTERMITTLUNG

Von Urs Blecher

Liebe vergeht, Hektar besteht – früher waren die Lebensphilosophien simpler gestrickt. Vor allem auf dem Land: Haus, Hof, Ländereien sind beständiger als Liebeleien. Und deswegen waren sie bei der Wahl des richtigen Schwiegersohns auch entscheidender als die Gefühlslage der eigenen Tochter. Heute dürfen sich die Kinder zwar ihre Liebsten selbst aussuchen. Doch die Deutschen entdecken den Wert der eigenen vier Wände wieder. Das Zinsniveau, die Euro-Sorgen, die unsichere Rente – und zudem die seit Jahren anhaltende positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, für viele Experten ist der deutsche Immobilienmarkt intakt. Auch wenn die Zinsen in den kommenden Jahren leicht steigen werden, „der Trend zu Wohneigentum dürfte sich fortsetzen“, so Joachim Bitzer, Immobiliensachverständiger in Albstadt. ▶



The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) ist die europäische Organisation nationaler Verbände. Sie setzt europäische Maßstäbe für die Anwendung von Bewertungsmethoden, für die Ausbildung und Qualifizierung, sowie für das Corporate Governance in Unternehmen und für die Berufsgrundsätze. Der TEGoVA-Status „REV“ ist das Zeichen für Exzellenz in der Immobilienbewertung und zeigt den internationalen und lokalen Kunden, dass der Bewerter für einen hohen europäischen Standard qualifiziert ist.



Rund 46 Prozent aller Wohnungen und Häuser im Ländle werden von den eigenen Besitzern bewohnt, so aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamts. Das hat vor allem einen Grund: die niedrigen Zinsen. Die eigenen vier Wände bleiben finanzierbar, bei entsprechenden Darlehnslaufzeiten. Wie eine simple Rechnung zeigt: Wer heute für ein Eigenheim 350.000 Euro benötigt, bekommt den Immobilienkredit zu Zinsen von unter zwei Prozent jährlich. Und zwar bei zehnjähriger Zinsbindung. Das sind pro Monat rund 700 Euro. Plus zwei Prozent Tilgung ergibt eine Monatsbelastung von 1280 Euro. Die jüngsten statistischen Erhebungen über die drohende Altersarmut trotz lebenslanger Arbeitsleistung zeigen weiter deutlich: Auf die staatliche Rente allein dürfen sich Bürger nicht verlassen. Vor allem, wenn sie noch 30 Jahre arbeiten müssen. Zu wissen, dass man im Alter in einer abbezahlten Wohnung leben kann, beruhigt nicht nur, sondern gibt Sicherheit. Dass immer mehr Menschen das Eigenheim als Teil der Altersvorsorge sehen, zeigt die Entwicklung bei der Riester-Rente: über 80 Prozent aller Abschlüsse waren Wohn-Riester.

CHANCEN UND RISIKEN NEUTRAL BEWERTEN

Die Investition in eine Immobilie – ob Gewerbe oder Wohnhaus – gilt zurzeit immer noch als gute Geldanlage zu günstigen Konditionen. Doch das „Betongeld“ birgt neben Chancen auch Risiken, bekräftigt Joachim Bitzer im Gespräch mit der Redaktion.



Immobilien bedeuten immer langfristige Bindung. Sie sollten daher von Anlegern nur gekauft werden, wenn über den Wert selbst bzw. durch eine unabhängige Beratung Klarheit geschaffen ist. „Das ist – wie ich es verstehe – die ureigenste Aufgabe eines Maklers: Sachverständiger zu sein und einen Interessensausgleich zu bilden. Das ist fast die Quadratur eines Kreises. Aber nur fast. Denn nachvollziehbar haben Verkäufer und Käufer divergierende Ansichten zu kardinalen Knackpunkten eines solchen lebensbestimmenden Vorhabens: zum Preis, zum Wert. In der Moderation dieses Zwiespaltes zeigt sich die Qualität des Immobilienberaters“, so Joachim Bitzer. „Und als moderierender Sachverständiger, als Anwalt des Interessensausgleichs bei einem Immobilienkauf verstehe ich mich.“ Nicht von ungefähr. Bitzer ist ein vielgefragter Fachmann, wenn es um Immobilienbewertung geht – für die Finanzämter, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, für Erbengemeinschaften und eben für Immobilienverkäufer und -käufer. „Denn wir kennen, und das macht unseren besonderen Stellenwert aus, den regionalen Markt aus dem Effeff.“

WO SICH DIE SPREU VOM WEIZEN TRENNT

Sachverständige übernehmen das für ein überschaubares Honorar. Es ist bestens investiertes Geld. Denn wer auf der Zollernalb nach Mietspiegel oder Immobilienpreisspiegeln sucht – die in Großstädten eigentlich selbstverständlich sind –, ist auf verlorenem Posten. „Kaum eine Stadt oder Gemeinde in unserer Region hat so etwas auch nur annähernd im Vergleich zu Freiburg, Konstanz, Mannheim, Karlsruhe oder Stuttgart. ▶

WERDEGANG UND QUALIFIZIERUNG:

- 2017 Recognised European Valuer (REV) der „TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations“;
- 2016 Rezertifizierung durch die „DIA Consulting AG“ akkreditierte Zertifizierungsstelle der „DAkKS – Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH“;
- 2011 Aufbau-Studiengang „Bewertung von Bauschäden“, „Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten, Pachten und für Schäden an Gebäuden“ bei der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH;
- 2011 Rezertifizierung durch die „DIA Consulting AG“: akkreditierte Zertifizierungsstelle der „DAkKS – Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH“;
- 2006 Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024: „Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für den Tätigkeitsbereich Wohn- und Gewerbeimmobilien (W+G)“, „DIA Consulting AG“ akkreditierte Zertifizierungsstelle der „DAkKS – Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH“;
- 2005 Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024: „Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ durch die „DIA Consulting AG“;
- 2002 „Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten“, Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH;
- 2000 „Bauspar- und Finanzierungsfachmann“, Berufsbildungswerk der Bausparkassen;
- 1984–1989 Wirtschafts- und Bankfachlehrgänge, Württembergische Genossenschafts-Akademie Hohenheim;
- 1982 Abschluss der Ausbildung zum Bankkaufmann, Industrie- und Handelskammer Reutlingen

Umso wichtiger sind Wissen und Erfahrung der Makler. Beides fällt nicht vom Himmel, ist ein systematisches Gut, das gepflegt werden will, erarbeitet über Jahre. Es trennt in unserer Branche die Spreu vom Weizen“, so Bitzer im Gespräch mit der Redaktion.

Für Joachim Bitzer ist es ein Credo. „In meinem Büro liegen die Schwerpunkte nachweislich auf der Erstellung von Wertgutachten sowie der Vermittlung von Immobilien im Raum Zollernalbkreis. Mit über 30

Jahren Erfahrung im Immobilienbereich kann auf ein fundiertes Fachwissen zurückgegriffen werden. Die aktuellen Marktwerte bei der Immobilienvermittlung bilden eine solide Basis mit regionalem Bezug für die Erstellung dieser Gutachten. Durch die Mitgliedschaft im „IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und

Sachverständigen e. V.“ ist die regionale und überregionale Markttransparenz gegeben. „Europas größtes Immobilienmagazin ‚Bellevue‘ hat uns seit 2007 regelmäßig als ‚Best Property Agent‘ ausgezeichnet. Durch dieses Qualitätssiegel wird unser Know-how nachhaltig unterstrichen“, so Bitzer.

Und: „Baumängel und Bauschäden haben häufig gravierende Auswirkungen auf die Nutzung und den Wert von Immobilien. Um das Ausmaß der Beseitigungskosten dieser Schäden zu beurteilen, sind spezifische

Fachkenntnisse für die Ermittlung der Wertminderung erforderlich. Durch den erfolgreichen Abschluss des Aufbaustudienganges ‚Bewertung von Bauschäden‘ wird die Qualifikation zum

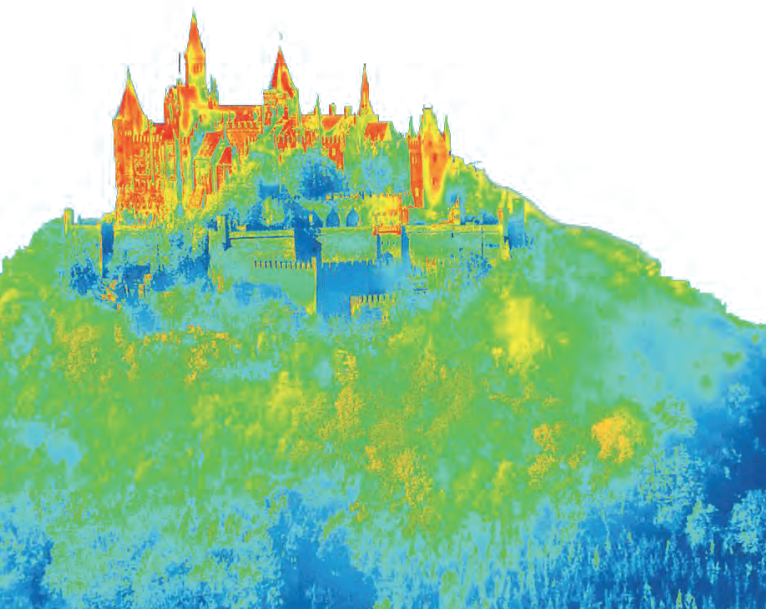
‚Dipl.-Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten‘ durch die ‚Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg GmbH‘ um den Zusatz ‚für Schäden an Gebäuden‘ erweitert. Neben der Sachkunde wird die kompetente Berufsausübung überwacht. Der stellen wir uns selbstverständlich und den regelmäßigen Prüfungen und Weiterbildungsmaßnahmen. Das ist für mich selbstverständlich, wird damit doch die Erfüllung

der geforderten Qualitätsstandards garantiert. Ich meine, darauf haben meine Kunden ein Recht.“

Die gestellten Hürden sind nicht einfach zu nehmen: Vor Ablauf der fünfjährigen Zertifikatsgültigkeit haben die zertifizierten Sachverständigen in einer mündlichen Prüfung nachzuweisen, dass sich ihr Wissen auf dem aktuellen Stand bewegt. Inhalt des Fachgespräches sind

vorrangig die Neuerungen innerhalb des Zertifizierungsgebietes, aktuell die Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswert-Richtlinie.

Voraussetzung für die Zulassung zur Rezertifizierung ist ein erfolgreicher Abschluss der Überwachungsmaßnahmen mit jährlichen Fort- und Weiterbildungsnachweisen sowie einer positiven Bewertung der zur Prüfung eingereichten Gutachten, heißt es in den Rahmenbedingungen. Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG „DIAZert“ ist die erste, von insgesamt drei, durch die „DAKs“ (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH) nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft. Die DAKs hat zum 1. Januar 2010 ihre Tätigkeit als nationale Akkreditierungsstelle für die deutsche Wirtschaft aufgenommen und überwacht die kompetente Durchführung der Zertifizierungen. ■



➔ **Joachim Bitzer**
Am Markt 18
72461 Albstadt

Telefon 07432 9843170
Telefax 07432 9843171

info@joachim-bitzer.de
www.joachim-bitzer.de