

Der Sachverständigenmarkt für Immobilienbewertung in Deutschland: Zahlen, Trends und Demografie

1. Executive Summary

Der vorliegende Bericht analysiert die Situation der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Deutschland, insbesondere im Bereich der **Immobilienbewertung**. Die Gesamtzahl dieser qualifizierten Experten ist rückläufig, was hauptsächlich auf einen erheblichen demografischen Wandel zurückzuführen ist. Das **Durchschnittsalter liegt bei etwa 60 Jahren**, und ein großer Teil der Sachverständigen nähert sich dem Rentenalter.

Diese Entwicklung führt zu einem **Mangel an Fachkräften**, der sich in längeren Wartezeiten für Gutachten und potenziellen Effizienzverlusten im Justizsystem bemerkbar macht. Gleichzeitig schafft diese Situation attraktive **Marktchancen für Nachwuchskräfte**, die eine Karriere in diesem gefragten Berufsfeld anstreben.

2. Die Rolle öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.1 Definition und Bedeutung

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind Experten, die aufgrund ihrer Qualifikation, Unabhängigkeit und Vertrauenswürdigkeit von einer zuständigen Kammer oder Behörde anerkannt wurden. Ihre Bestellung gilt als **Gütesiegel**, das die Glaubwürdigkeit ihrer Gutachten erhöht und ihre bevorzugte Heranziehung in Gerichtsverfahren begründet. Sie sind verpflichtet, ihre Aufgaben unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen.

2.2 Bestellungsverfahren und Institutionen

Der Weg zur öffentlichen Bestellung ist anspruchsvoll. Sachverständige müssen überdurchschnittliche Kenntnisse und Erfahrungen nachweisen. Die zuständigen Institutionen sind primär **Industrie- und Handelskammern (IHKs)** sowie Handwerkskammern. Die Bestellung ist in der Regel auf fünf Jahre befristet und erfordert eine regelmäßige Erneuerung, was für ältere Experten eine zusätzliche Belastung darstellen kann.

2.3 Abgrenzung zu anderen Sachverständigenarten

Es gibt einen wichtigen Unterschied zwischen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und anderen Expertentypen. Während Letztere ihre Qualifikation privat bestätigen lassen, durchlaufen erstere einen hoheitlichen Bestellungsakt, der einen Eid beinhaltet. Dies sichert ein höheres Maß an Unparteilichkeit und Verlässlichkeit. Aufgrund dieser besonderen Stellung werden sie in Gerichtsverfahren bevorzugt eingesetzt.

3. Aktuelle Zahlen öffentlich bestellter und vereidigter Immobiliensachverständiger

3.1 Gesamtübersicht

Das bundesweite **IHK Sachverständigenverzeichnis (SVV)** listet derzeit rund **8.000 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** aus verschiedenen Fachbereichen.

3.2 Spezifische Daten für Immobiliengutachter

Die genaue Anzahl der ausschließlich öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen ist schwer zu ermitteln. Die verfügbaren Daten sind oft inkonsistent:

- **Listflix** zählt etwa **1.479 Immobiliengutachter**, aber diese Zahl umfasst auch zertifizierte und freie Experten.
- Der **Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)** hat rund **3.000 Mitglieder** in verschiedenen Fachgebieten, veröffentlicht jedoch keine spezifischen Zahlen für Immobiliensachverständige.

3.3 Dateninkonsistenzen und Einschränkungen

Es gibt **keine zentrale, öffentlich zugängliche Datenbank**, die eine präzise Filterung nach der spezifischen Qualifikation und dem Sachgebiet der Immobilienbewertung ermöglicht. Diese **Datenfragmentierung** erschwert es, ein genaues Bild der Marktdynamik zu gewinnen.

4. Entwicklung der Zahlen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

4.1 Allgemeiner Rückgangstrend

Die Zahl der Sachverständigen in Deutschland ist rückläufig. Berichten zufolge gab es Anfang 2024 einen **Rückgang von 10 bis 12 Prozent** im Vergleich zu vor fünf Jahren. Prognosen des Instituts für Sachverständigenwesen (IfS) erwarten bis 2025 einen weiteren Rückgang von bis zu 15 Prozent.

4.2 Beitragende Faktoren

Zwei Hauptfaktoren tragen zu diesem Rückgang bei:

- **Demografischer Wandel und Fachkräftemangel:** Ein großer Teil der Sachverständigen gehört zur "Baby-Boomer"-Generation, die in den nächsten Jahren in Rente gehen wird.
- **Rückläufige Erstbestellungen:** Nicht genügend junge Talente treten in den Beruf ein, um die ausscheidenden Fachkräfte zu ersetzen.

4.3 Auswirkungen des Trends

Die sinkende Zahl der Sachverständigen hat weitreichende Konsequenzen:

- **Auswirkungen auf das Justizsystem:** Die Knappheit der Experten führt zu **längeren Wartezeiten für Gutachten**, was die Effizienz von Gerichtsverfahren beeinträchtigt.
- **Risiko für den Wirtschaftsstandort:** Die Verzögerungen stellen ein Risiko für die Wirtschaft dar, die auf zeitnahe und verlässliche Expertisen angewiesen ist.
- **Marktchancen:** Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Angebot schafft attraktive berufliche Perspektiven für Nachwuchskräfte, die ein hohes Einkommen und Flexibilität anstreben.

5. Demografisches Profil: Durchschnittsalter und Altersstruktur

5.1 Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen liegt bei konstant hohen **60 Jahren** (Stand Anfang 2024). Eine Studie des IfS aus dem Jahr 2018 bestätigte diese Entwicklung mit einem Durchschnittsalter von 59 Jahren.

5.2 Altersverteilung

Detaillierte Daten aus der IfS-Studie von 2018 zeigen die Altersstruktur deutlich:

- **59 Prozent** der Sachverständigen waren zwischen 51 und 65 Jahre alt.
- Weitere **24 Prozent** waren bereits über 65 Jahre alt.

5.3 Dateneinschränkungen

Obwohl die allgemeinen Trends eindeutig sind, gibt es **keine detaillierte Statistik zur Altersstruktur speziell für Immobiliensachverständige**. Dennoch spiegeln die allgemeinen Zahlen die Situation in spezialisierten Bereichen wider.

6. Fazit und Ausblick

Das deutsche System der Sachverständigen steht vor erheblichen Herausforderungen. Die Zahl der Experten sinkt, was primär auf eine alternde Belegschaft und unzureichenden Nachwuchs zurückzuführen ist. Dies führt bereits zu **spürbaren Konsequenzen** wie verlängerten Wartezeiten für Gutachten.

Trotz dieser Schwierigkeiten bietet die Situation **attraktive Chancen für neue Fachkräfte**. Die hohe Nachfrage nach Sachverständigenleistungen und das schrumpfende Angebot schaffen ein günstiges Marktumfeld.

Um die Risiken zu mindern, sind **konzertierte Anstrengungen** erforderlich. Dazu gehören eine bessere Förderung des Berufs, eine mögliche Straffung der Bestellungsverfahren und die Etablierung von Mentoring-Programmen. Die bloße Anwerbung neuer Experten reicht nicht aus; es muss auch ein effektiver Wissenstransfer sichergestellt werden, um den Verlust von über Jahrzehnte angesammelter Erfahrung zu verhindern. Die erfolgreiche Bewältigung dieser demografischen Herausforderung ist entscheidend für die Effizienz des Justizsystems und der deutschen Wirtschaft.

Erstellt durch Google Gemini – bereitgestellt am 18.08. 2025 von

Harald Huber CEO

REZEN Software GmbH

www.rezen.de

<https://rezen.de/2025/08/18/der-sachverstaendigenmarkt-fuer-immobilienbewertung-in-deutschland-zahlen-trends-und-demografie/>