

Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Feuchteschäden an unbelüfteten Flachdachkonstruktionen
- Belegreife von mineralischen Estrichen
- Sachverständige für barrierefreies Bauen
- 100. Geburtstag: Praktisches Leben mit der VOB/B
- Das Verfahren vor den Commercial Courts
- Der ausgefallene Schiedsgutachter

Thomas Altmann

Berufsfeld »Bausachverständige« Ergebnisse einer Kurzumfrage

»Wenn das Berufsfeld »Bausachverständige« ein Gebäude wäre...?«

Baubranche im Wandel

Die gesamte Baubranche befindet sich in einem umfassenden Transformationsprozess. Die wirtschaftliche Lage, Herausforderungen des Klimawandels, wachsende Umweltprobleme, fehlende Ressourcen, der demografische Wandel mit dem damit einhergehenden Fachkräftemangel und verschärfte und ausufernde Regulierungsanforderungen – die Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

Die zunehmende Digitalisierung und der Einzug der Künstlichen Intelligenz in alle Bereiche des Planens und Bauens kommen als Chancen, aber auch als Herausforderungen hinzu.

Auch das Berufsfeld der Bausachverständigen, die eine zentrale Rolle an den Schnittstellen von Planung, Bauausführung, Recht und Verbraucherschutz einnehmen, ist von diesen Umwälzungen betroffen.

Das Problem des Fachkräftemangels, speziell wenn es um den Nachwuchs an qualifizierten und zertifizierten Bausachverständigen geht, ist mittlerweile in der Branche ein vieldiskutiertes Thema. Die Zahl der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist seit Jahren rückläufig, was gerade für die Gerichte zunehmend problematisch zu werden droht, denen immer weniger qualifizierte, kompetente und neutrale Ansprechpartner bei bautechnischen Fragestellungen und Streitfällen zur Verfügung stehen.

Lange Bearbeitungszeiten und damit Verzögerungen im Prozessverlauf sind die Folgen.

Gründe genug, sich mit dem Thema intensiver zu befassen. In einer umfassenden Berufsfeldstudie will das Fraunhofer IRB die Arbeitswelt der Bausachverständigen durchleuchten, strukturelle Herausforderungen identifizieren, insbesondere im Hinblick auf die Nachwuchsgewinnung, Zugangsmöglichkeiten, unterschiedliche Standards und Qualifikationen, Auswirkungen der Digitalisierung auf das Berufsbild – insbesondere durch Künstliche Intelligenz – und die erforderliche stetige fachliche Weiterbildung.

Kurzumfrage für ein aktuelles Stimmungsbild

Wie hoch ist Ihre persönliche Belastung und was kostet Sie am meisten Energie? Mit einer (natürlich nicht repräsentativen) Kurzumfrage auf den Aachener Bausachverständigentagen 2026 wollten wir ein aktuelles Stimmungsbild zum



Abb. 1: Digitale Kurzumfrage auf den Aachener Bausachverständigentagen 2026

»Berufsfeld Bausachverständige« einholen – im Vorfeld der Berufsfeldstudie und um herauszufinden, wie wir Sie mit unseren Forschungsleistungen unterstützen können.

Bei der Frage, wie die Teilnehmenden ihr Berufsfeld momentan einschätzen, verglichen mit dem Zustand eines Gebäudes, sah die Hälfte es als »Rohbau, mit viel Potenzial, aber noch nicht fertig«, während ein Viertel es als »soliden, bewährten Altbau« einschätzte. Daraus lässt sich schließen, dass es hier Änderungsbedarf gibt (Abb. 2). Ein knappes Viertel der Befragten sah das Berufsfeld jedoch als Sanierungsfall mit Handlungs-

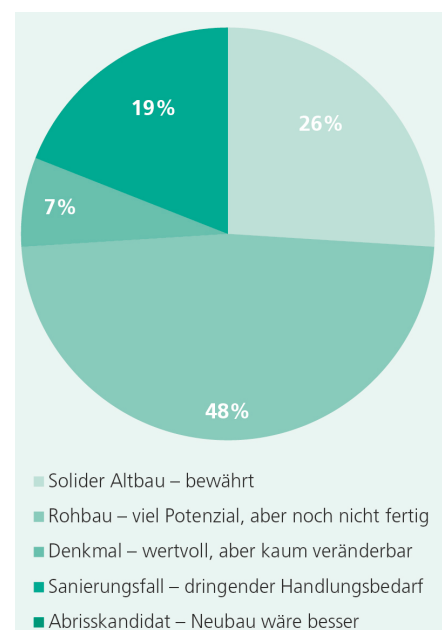


Abb. 2: Wenn Ihr Berufsfeld »BauSV« ein Gebäude wäre – welches wäre es?

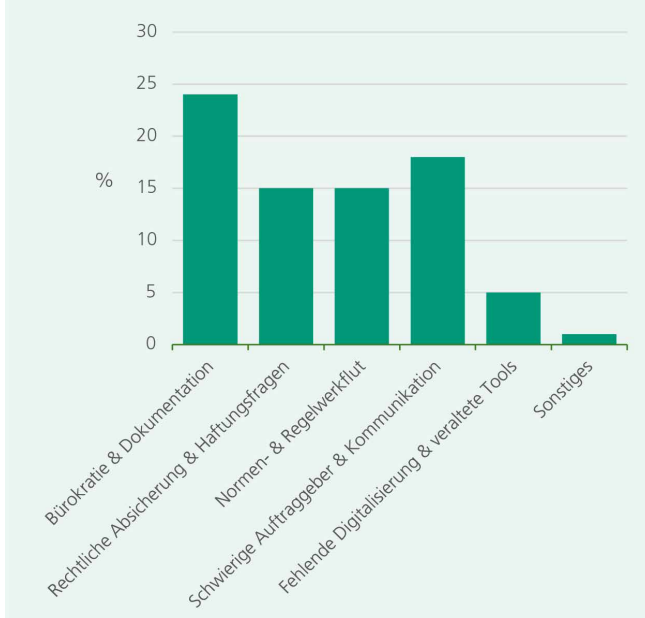


Abb. 3: Was kostet Sie täglich am meisten Energie?

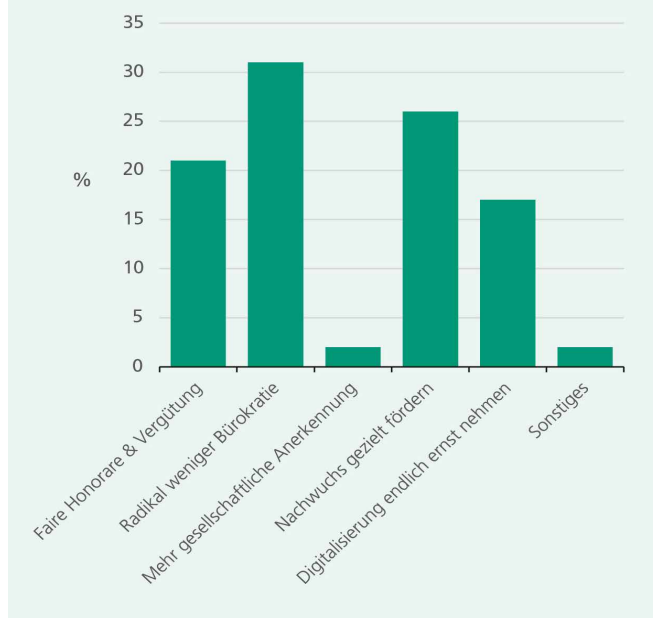


Abb. 6: Sie haben einen Wunsch frei – was muss sich sofort ändern?

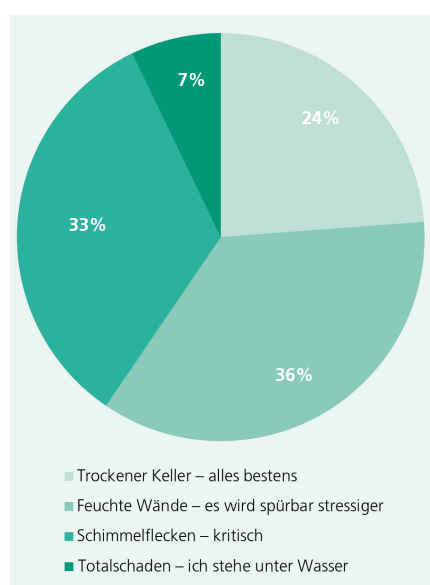


Abb. 4: Wie hoch steht Ihr persönlicher Belastungspegel gerade?

bedarf. Hier wäre im Weiteren interessant zu ergründen, welche Mängel diese Teilnehmenden konkret sehen.

Außerdem wollten wir wissen, was die Teilnehmenden als größte »Zeitfresser« bei ihrer Arbeit ansehen. Neben der zunehmenden Bürokratie und Dokumentationspflicht wird hier die Zusammenarbeit mit schwierigen Auftraggebern und die Kommunikation zwischen den Beteiligten angegeben. Auch die zunehmende Nor-

men- und Regelungsflut wird als zeitraubend wahrgenommen (Abb. 3).

Die Frage nach dem persönlichen Belastungspegel, ebenfalls in Analogie zum Gebäudezustand, wurde von drei Vierteln der Befragten mit hoch bis sehr hoch beantwortet. Offensichtlich ist der Arbeitsdruck in den letzten Jahren stark angestiegen (Abb. 4).

Die Frage, wie intensiv sich Sachverständige bei der Regelsetzung, z. B. in der Normungsarbeit, engagieren sollten, wurde eindeutig mit »mitgestaltend« bzw. »aktiv gestaltend« beantwortet, eine klare Aufforderung, das sich gerade Sachverständige als Kompetenzträger hier aktiver einbringen müssen (Abb. 5).

Bei der abschließenden Frage, was sich die Teilnehmenden am ehesten wünschen würden, waren »radikal weniger Bürokratie« und die gezielte Förderung des Nachwuchses die meistgenannten Punkte. Auch »faire Honorare« wurden mehrfach genannt (Abb. 6).

Die Befragten waren jeweils zur Hälfte öffentlich bestellt bzw. freie Sachverständige. Von den öffentlich bestellten Sachverständigen war der überwiegende Teil zwischen 11 und 20 Jahre bzw. länger als 20 Jahre aktiv, nur vier der Befragten weniger als fünf Jahre, was vielleicht als Zeichen für den fehlenden Nachwuchs interpretiert werden kann.

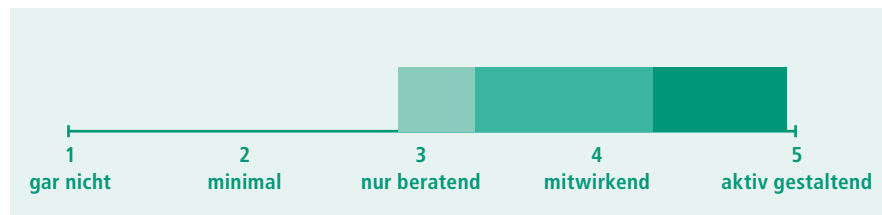


Abb. 5: Wie weit sollte das Engagement von Sachverständigen bei der Regelsetzung (Normung etc.) gehen?

Fazit

Auch wenn diese nicht repräsentative Kurzumfrage nur erste Schlaglichter auf das Berufsfeld der Bausachverständigen werfen kann, lassen sich klare Handlungsfelder identifizieren.

Die Arbeitsbelastung ist durchweg sehr hoch, und Bürokratie, Regulierungsflut sowie Kommunikationsaufwand zählen zu den größten Energiefressern. Gleichzeitig überwiegt ein konstruktiver Gestaltungswille: Die Mehrheit sieht das Berufsfeld als Rohbau mit Potenzial – kein Befund für Resignation, sondern ein Auftrag zur Weiterentwicklung. Bürokratieabbau und Nachwuchsförderung sind dabei keine Randthemen, sondern zentrale Stellschrauben für die Zukunftsfähigkeit des Berufsfelds. Die klare Forderung nach aktiver Mitgestaltung bei der Regelsetzung unterstreicht dabei das Selbstverständnis der Sachverständigen als kompetente Akteure und mitverantwortliche Gestalter des Bauwesens

Die Berufsfeldstudie des Fraunhofer IRB hat das Ziel, belastbare Daten zu gewinnen und konkrete Handlungsempfehlungen für ein Berufsfeld abzuleiten, das an den Schnittstellen von Bauen, Recht und Verbraucherschutz unverzichtbar bleibt.

Dipl.-Ing. Thomas Altmann
 Fraunhofer-Informationszentrum
 Raum und Bau IRB
 Nobelstraße 12
 70569 Stuttgart
 www.irb.fraunhofer.de

<https://doi.org/10.60628/1614-6123-2026-3-37>