

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., PF 64 01 36, 10047 Berlin, Deutschland

SW I 2  
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Krausenstraße 17-18  
10117 Berlin

**Novellierung des Wertermittlungsrechts**  
– Stellungnahme zum Referentenentwurf

Sehr [REDACTED],  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Referentenentwurf der ImmoWertV sowie dem Entwurf der ImmoWertA Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen die Zusammenfassung des Wertermittlungsrechts in eine ImmoWertV und ImmoWertA. Einerseits kann unseres Erachtens dadurch die aktuelle Rechtsgrundlage aus verbindlicher ImmoWertV2010 und diversen freiwilligen Richtlinien inkl. Teilen der WertR2006 klarer strukturiert und somit deutlich transparenter gestaltet werden. Andererseits sollte die höhere Verbindlichkeit durch die Verschiebung bislang freiwilliger Regelungen aus den Richtlinien in die ImmoWertV2021 eine einheitlichere Umsetzung und somit eine erhöhte Grundstücksmarkttransparenz ermöglichen.

Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass die alleinige Schaffung verbindlicher Vorgaben nicht ausreicht, dieses Ziel der höheren Grundstücksmarkttransparenz zu erreichen. Es müsste zusätzlich gewährleistet werden, dass die regionale Organisation der Gutachterausschüsse, insbesondere deren personelle Ausstattung sowie das Vorliegen einer ausreichend große Anzahl von Transaktionen, eine fachgerechte und qualitativ einheitliche Umsetzung der Regelungen ermöglicht. Dies ist unseres Erachtens derzeit in Deutschland nicht flächendeckend gegeben.

20. August 2020

**Verband deutscher  
Pfandbriefbanken e.V.**  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin

**Postanschrift**  
Postfach 64 01 36  
10047 Berlin

Auf folgende Einzelpunkte möchten wir gern eingehen:

**§ 2 Abs. 3 Nr. 11 d) -ImmoWertV2021 Grundlagen der Wertermittlung**

Wir begrüßen, dass in den Grundstücksmerkmalen auch die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen benannt werden. Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Bedeutung der Thematik Nachhaltigkeit/Energieeffizienz betrachten wir auch eine Auseinandersetzung mit energetischen Merkmalen der baulichen Anlagen im Rahmen der Wertermittlung als unabdingbar. Neben der grundsätzlich wachsenden Bedeutung dieser Thematik ist im kreditwirtschaftlichen Kontext auch eine verstärkte Integration von Anforderungen in die Bankenregulatur zu beobachten. Hierzu zählt bspw. die Kategorisierung von Immobilien hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit/Energieeffizienz oder auch die Beurteilung von Risiken sowie der Werthaltigkeit einer Immobilie im Hinblick auf ihre energetischen Eigenschaften.

Es stellt sich die Frage, ob dieser Entwicklung im Rahmen der Novellierung des Wertermittlungsrechtes noch stärker Rechnung getragen werden sollte, als die bloße Benennung in § 2 Abs. 3 Nr. 11 d) ImmoWertV2021. So bilden beispielsweise auch die Beschreibungen der Gebäudestandards im Rahmen der NHKs diesen Aspekt nur unzureichend ab.

Für die Beurteilung der Energieeffizienz einer Immobilie bedarf es Daten, die ggf. durch eine entsprechende Berücksichtigung im Verordnungstext im Rahmen der Wertermittlung eingefordert werden und somit für Kategorisierungen des Gebäudebestandes, Risikoanalysen oder auch die Diskussion evtl. Werteeinflüsse zur Verfügung ständen.

Beispielhaft seien an dieser Stelle internationale Standardsetzer im Wertermittlungsbereich wie RICS und TEGoVA genannt, die diese Thematik in ihren Wertermittlungsstandards bereits seit einigen Jahren implementiert haben.

**§ 9 Abs. 2 ImmoWertV2021 Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

Die hier beschriebene Vorrangigkeit der Daten der Gutachterausschüsse ist grundsätzlich nachvollziehbar. Wir schlagen jedoch vor, die Nutzung anderer Quellen nicht durch eine Formulierung „nachrangig“ zu stark in den Hintergrund zu stellen. In einigen Regionen Deutschlands ist die Datenverfügbarkeit über die Gutachterausschüsse leider unzureichend. Wir erhoffen uns, durch die Novellierung des Wertermittlungsrechts – wie eingangs ausgeführt – eine Besserung. Zum aktuellen Zeitpunkt muss jedoch für eine fachgerechte Wertermittlung tlw. auch auf andere Quellen zurückgegriffen werden. Diesem Aspekt

sollte dadurch in der ImmoWertV Rechnung getragen werden, dass den Daten der Gutachterausschüsse zwar ein Vorrang eingeräumt wird, andere Quellen jedoch nicht als „nachrangig“ bezeichnet werden.

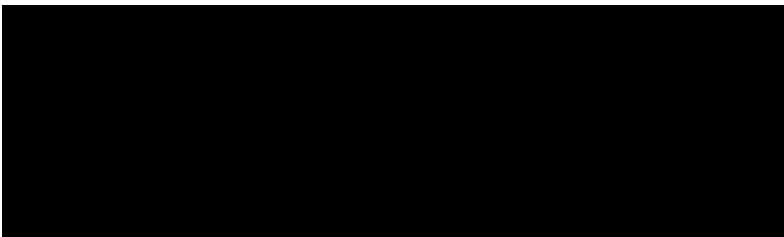
#### **§ 10 ImmoWertV2021- Grundsatz der Modellkonformität**

Wir begrüßen, dass der Grundsatz der Modellkonformität erstmalig in einem Verordnungstext legaldefiniert wird. Dieser Ansatz ist von größter Bedeutung für eine sachgerechte Anwendung der Daten. Er setzt jedoch voraus, dass die von den Gutachterausschüssen genutzten Modelle auch transparent offengelegt werden. Da trotz der größeren Verbindlichkeit des neuen Wertermittlungsrechts richtigerweise - um Besonderheiten einzelner Immobilien adäquat Rechnung zu tragen - gewisse Spielräume bei der Modellierung möglich sind, sollte diese Notwendigkeit der Offenlegung unseres Erachtens deutlicher verankert werden.

#### **§ 33 ImmoWertV2021- Objektspezifischer Liegenschaftszins**

Der Höhe des Liegenschaftszinssatzes kommt im Rahmen der Ertragswertermittlung eine erhebliche Bedeutung zu, geringe Änderungen haben einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienwert. Wir schlagen daher vor, dass der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz **für Dritte nachvollziehbar** an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen



**Anlage: Einverständniserklärung zur Veröffentlichung**