

Per E-Mail an ImmoWertV@bmi.bund.de

Berlin, 20.08.2020

Novellierung des Wertermittlungsrechts

Stellungnahme zum Referentenentwurf

Sehr geehrter Herr Dr. Blechschmidt,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die HypZert GmbH ist eine Initiative der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft. Seit ihrer Gründung 1996 zertifiziert HypZert Immobiliengutachter, die ihre Expertise in der Markt- und Beleihungswertermittlung nachgewiesen haben. Aktuell sind rund 2.000 Gutachter HypZert zertifiziert; darüberhinaus konnte HypZert etwa 2.500 Wertermittler im Kleindarlehensbereich qualifizieren.

HypZert begrüßt 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 ImmoWertV 2021 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 großen Anzahl von Transaktionen, eine fachgerechte und qualitativ einheitliche Umsetzung der Regelungen ermöglicht. Dies ist derzeit in Deutschland nicht flächendeckend gegeben.

Ferner möchten wir auf folgende Einzelpunkte gern eingehen:

§ 2 Abs. 3 Nr. 11 d) ImmoWertV 2021 Grundlagen der Wertermittlung

HypZert begrüßt, 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 Bankenregulatorik 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) ImmoWertV 2021. So bilden beispielsweise 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 eventueller Werteinflüsse 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 ImmoWertV 2021 Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Die beschriebene Vorrangigkeit der Daten der Gutachterausschüsse ist grundsätzlich nachvollziehbar. HypZert schlägt 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 sehr unzureichend. Wir erhoffen uns, durch die Novellierung des Wertermittlungsrechtes – wie eingangs ausgeführt – eine Besserung. Zum aktuellen Zeitpunkt muss jedoch für eine fachgerechte Wertermittlung insbesondere im Bereich der Finanzwirtschaft 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 Grundsatz der Modellkonformität

HypZert begrüßt, 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 nach noch deutlicher verankert werden.

§ 33 Objektspezifischer Liegenschaftszins

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

Mit freundlichen Grüßen



Reiner Lux
Geschäftsführung



Nadine Roggendorf
Qualitätsmanagement