



Pressemitteilung

## Novellierung des Wertermittlungsrechts in Deutschland 16. Oktober 2020

---

### Novellierung ImmoWertV: „Alter Wein in neuen Schläuchen“?

**Frankfurt**, 16. Oktober 2020 – Nach dem derzeitigen Stand der Novellierung des Regelwerks zur Immobilienwertermittlung in Deutschland sind keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Anstelle der ImmoWertV und mehreren Richtlinien sollen jene künftig aus zwei Teilen bestehen, nämlich der ImmoWertV und einer Zusammenführung der Richtlinien in einem ImmoWertA. Die Regulatoren gießen also alten Wein in neue Schläuche.

Noch gilt es, die Ergebnisse aufgrund der „Jedermann-Beteiligung“ abzuwarten. Das Risiko ist aber nicht von der Hand zu weisen, dass Deutschland eine große Chance verpasst und an verkrusteten Strukturen und Prozessen festhält.

RICS hat in ihrer Stellungnahme zur Bewertung von Gewerbeimmobilien auf internationale Erfahrungen und internationale Standards hingewiesen, die bei der Novellierung außer Acht gelassen werden. Dieser Einlassung ist vollumfänglich zuzustimmen. Die Novellierung reitet einen Papiertiger, welcher letztlich keinen Mehrwert, im internationalen Wettbewerb aber Nachteile mit sich bringt.

#### Öffnung der Regelwerke für neue Methoden

Es wird darüber hinaus zur Schaffung einer nationalen Datenbank anstelle der heute dezentralen Datenbanken der Gutachterausschüsse geraten. Bis das umgesetzt wird - falls überhaupt - vergehen mehrere Jahre und die hoch gelobte digitale Transformation lässt weiter auf sich warten.

**Dr. Stefan Fahrländer**, CEO Fahrländer Partner Raumentwicklung: *"Notwendig ist die Öffnung der Regelwerke für neue Methoden und letztlich auch die Schaffung und Verwendung privater Datenbanken. Nur so kann Digitalisierung effizient gelingen."*

Auch im Bereich Wohneigentum ist die ImmoWertV sehr starr und hält an Altbewährtem fest, so wie der Kutscher nach der Erfindung des Automobils an seinen Pferden. Schon seit vielen Jahren bestehen Alternativen, beispielsweise hedonische Modelle, also die analytisch-statistische Umsetzung der Vergleichswertmethode.

Solche Modelle werden in mehreren westeuropäischen Ländern seit Jahrzehnten von den Geschäfts- und Pfandbriefbanken zur Ermittlung der Marktwerte und daraus abgeleitet der Beleihungswerte verwendet. Fachleute mit entsprechender Erfahrung stehen demnach zur Verfügung.

---

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

---

**Fahrländer:** *"Auch im Rahmen der Regelwerke Basel II und folgende ist die Verwendung hedonischer Modelle und daraus abgeleiteter qualitätsbereinigter Preisindizes zentral: Wer kann die periodische Neubewertung der belehnten Immobilien periodisch durchführen? Wer soll das bezahlen? Man kann sich auch fragen: wer profitiert davon? Dann weiß man, wer gegen eine echte Novellierung des Wertermittlungsrechts ist. Es dürfte sich für Deutschland mit Sicherheit lohnen, von den Erfahrungen anderer Länder zu profitieren und den großen Rückstand - in allen Bereichen des Wertermittlungsrechts - zu verringern."*

Rückfragen bitte an:

Magnus Danneck, [magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de](mailto:magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de), +49 69 2475 689 250

### **Über FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung**

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein unabhängiges immobilienökonomisches Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. FPRE ist seit 2018 in Deutschland tätig und eröffnete im August 2020 mit der Fahrländer Partner (Deutschland) AG eine eigenständige Niederlassung in Frankfurt am Main.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und maßgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Österreich.