

DIE TRANSFORMATION DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Der digitale Wandel verändert derzeit bekanntlich viele Branchen und auch vor der Immobilienbewertung macht er keinen Halt. Der Autor stellt die wichtigsten Einzug haltenden digitalen Werkzeuge sowie die damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen für Gutachter vor. Seiner Einschätzung nach ist es jedoch nicht nur der technologische Fortschritt, sondern auch andere dynamische Markttrends wie beispielsweise neue Anforderungen in der Arbeitswelt oder der Klimawandel, die sich erheblich auf die Zukunft der Branche auswirken und in Summe ein neues Bild definieren: von der Immobilienbewertung hin zur ganzheitlichen Immobilienberatung. Red.

Im Tätigkeitsfeld eines Immobilienbewerbers laufen zahlreiche Themen der Immobilienbranche zusammen. Zunehmende Einflussfaktoren auf die Immobilienbranche im Allgemeinen und auf die Bewertung im Speziellen sind die zahlreichen neuen technologischen Entwicklungen auf der einen Seite und sich verändernde Kundenerwartungen in Bezug auf die künftigen Bewertungsleistungen von Gebäuden auf der anderen.

Technologischen Fortschritt zunutze machen

Für die Zukunft der Immobilienbewertung spielt der technologische Fortschritt eine maßgebliche Rolle. Die Digitalisierung vereinfacht und beschleunigt bestehende Prozesse und generiert neue Möglichkeiten. Schon heute können im Rahmen des „Internet of Things“ beispielsweise mit intelligenten Thermostatsteuerungen die Verbrauchsdaten eines Gebäudes erfasst und eingestellt werden, ohne vor Ort zu sein. Sogenannte „Smart Contracts“ halten Einzug in das Vertragswesen und per Videostream können Gutachter das Innere einer Immobilie ansehen, obwohl sie tausende Kilometer entfernt sitzen. Die ständige Herausforderung ist hierbei, sich den neuen Themen wie Big Data, Blockchain oder Künstliche Intelligenz nicht zu verschließen, sondern im Gegenteil, die

neuen Möglichkeiten zu erkennen, zu verstehen und perspektivisch gezielt auf das eigene Geschäftsmodell anzupassen.

Für das Tätigkeitsfeld der Immobilienbewertung ist die Technologie hinter großen Datenmengen ein sehr bedeutender Aspekt. Unter dem Begriff Big Data wird allgemein ein Mechanismus verstanden, der große Datenvolumina verarbeiten und auswerten kann. Gerade in der Bewertung von Immobilien, wo Daten wie beispielsweise standortbezogene Mieten, demografische Daten oder Informationen zum Planungsrecht noch aufwendig zusammengetragen werden müssen, könnten in Zukunft Informationen über Big Data wesentlich einfacher und mit wenigen „Handgriffen“ herangezogen werden.

So kann sich im Laufe der Zeit über bestehende Bewertungen eine große Datenbank aufbauen, die Synergien schafft und einzelne Bewertungsprozesse wie das Markt-screening effektiv verkürzt. Darüber hinaus bietet die Technologie das Potenzial, künftige Entwicklungen und Trends für die Wertentwicklung aufzuzeigen, die wiederum von Bewertern bei der Erstellung von Prognosen genutzt werden können.

In diesem Zusammenhang bieten auch frei verfügbare Tools wie beispielsweise „Google Trends“, die sich aus Sekundärdaten speisen, einen zusätzlichen Mehrwert. Google Trends analysiert rückwirkend bis zum Jahr 2004 die Beliebtheit einzelner Suchbegriffe, wodurch Rückschlüsse auf sich bildende Trends in der Gesellschaft – zum Beispiel das Co-Working, der Onlinehandel oder Microapartments – gezogen werden können.

Durch die vereinfachte Verfügbarkeit von großen Datenmengen und Informationen bietet Big Data nicht nur an sich großes Potenzial, sondern schafft ebenso die

Grundlage für die Ausreifung weiterer Technologien wie Künstliche Intelligenz oder automatisierte Bewertungsmodelle.

Künstliche Intelligenz birgt revolutionäres Potenzial

Laut Forschern des McKinsey Global Institutes wird der Einsatz Künstlicher Intelligenz sogar größere volkswirtschaftliche Konsequenzen haben als die Erfindung der Dampfmaschine. Für Deutschland prognostizieren die Forscher beispielsweise ein mögliches zusätzliches Wachstum des Bruttoinlandproduktes um 1,3 Prozentpunkte. Entsprechend groß ist der Einfluss auf die Immobilienbranche und die Möglichkeiten in der Bewertung von Immobilien. Doch was ist Künstliche Intelligenz überhaupt und wie unterstützt sie die Immobilienbewertung? Der Begriff selbst wird bereits seit 1956 verwendet. Der Anspruch dieser Technologie beruht im Grunde darauf, dass Maschinen eine Aufgabe mindestens genauso gut, wenn nicht sogar besser lösen können, als ein Mensch.

Die Technologie der Künstlichen Intelligenz verknüpft vielfältige Informationen unterschiedlichster Quellen und entwickelt durch evolutionäre Prozesse Algorithmen. Diese wiederum können auch Bewertungen produzieren. Die Ausreifung eines solchen Systems basiert darauf, dass die Unterschiede zwischen den maschinellen Resultaten und den „richtigen“ Antworten verifiziert werden und die neuen Ergebnisse letztlich den „akzeptierten“ Ergebnissen entsprechen. Wird dieser Punkt erreicht, ist die Software im Stande auch neue Aufgaben, beziehungsweise Bewertungen durchzuführen, bei denen die Ergebnisse zum Beispiel noch nicht bekannt sind.

Automatisierte Bewertungsmodelle auf dem Vormarsch

In der Praxis werden sogenannte automatisierte Bewertungsmodelle (AVMs) beispielsweise für Wohnimmobilien verwendet. AVMs werden bereits für Portfoliobewertungen und bei Bewertungsprüfungen eingesetzt. Damit sparen diese Modelle in erste Linie Zeit, Geld und Personalressourcen. Zudem vereinfachen sie den Verwaltungsaufwand und durch die Automatisierung

DER AUTOR

**RÜDIGER
HORNING**

Geschäftsführer, Wüest
Partner Deutschland,
München



Quelle: Wüest Partner Deutschland





werden menschliche Fehlerquellen minimiert. Eine Besichtigung der Immobilie – wo diese etwa regulatorisch vorgeschrieben ist – kann dadurch allerdings nicht ersetzt werden. Derzeit liegen den Systemen für komplexere Immobilien (zum Beispiel Gewerbe) und Sonderfälle (Erbaurecht, Bauschäden, besondere mietvertragliche Situationen) oft noch nicht genügend Vergleichswerte vor, um belastbare Ergebnisse zu produzieren, beziehungsweise fehlt es schlichtweg an den entsprechenden Immobiliendaten. Aus diesem Grund sind die generierten Ergebnisse für diesen Fall noch nicht optimal.

Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass datenbasierte Systeme theoretisch anfällig für Manipulationen sind und dass bei ungeprüfter Übernahme der Ergebnisse auch offensichtlich unplausible Werte ungewollte Konsequenzen auslösen können. Ein entsprechendes Sicherheitssystem und Qualitätsmanagement ist damit unumgänglich. Letztlich muss der Bewerter entscheiden, ab wann der Einsatz von AVMs angemessen erscheint und wann der Einsatz alternativer Modelle sinnvoll ist.

Blockchain – die nächste Stufe der Digitalisierung

Eine Technologie, der massives Veränderungspotenzial für die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilienbranche bescheinigt wird, ist die Blockchain-Technologie. Nach Mitschele wird die Blockchain oder auch „Blockkette“ als eine dezentrale Datenbank beschrieben, welche „in einem Netzwerk auf einer Vielzahl von Rechnern gespiegelt vorliegt“ (2016, „Blockchain“, Springer Gabler Verlag). Die Sicherheit des Systems und die Authentizität der Daten wird dabei im Netzwerk selbst über einen eigenen Konsensmechanismus hergestellt.

Für Berufsgruppen wie Makler oder Notare, die direkt an Immobilientransaktionen beteiligt sind, wirkt sich die Blockchain-Technologie schon jetzt maßgeblich auf das Geschäftsmodell aus. Der Einfluss auf die Immobilienbewertung ist hingegen noch nicht ausgeprägt, allerdings wird sich dieser zukünftig verstärken. Denn durch eine verbesserte Qualität und Verfügbarkeit der Transaktionsdaten (Blockchain ist eine öffentlich einsehbare Datenbank) wird die Belastbarkeit und Genauigkeit von Bewertungen steigen, was wiederum die Markttransparenz und das Vertrauen grundsätzlich stärkt. Die Blockchain wird dazu beitragen, die Übertragbarkeit von Bewertungen zu erleichtern.

Dies kann auch bedeuten, dass in Zukunft weniger Stichtags-Bewertungen benötigt werden, da Kunden dazu im Stande sein werden, bestimmte Leistungen intern zu erbringen.

Heterogene Einflussfaktoren ...

Nicht nur die derzeitigen technologischen Entwicklungen wirken sich auf das Bewertungsumfeld aus, sondern auch gesellschaftliche Trends. Angefangen beim demografischen Wandel, über den branchenübergreifenden Fachkräftemangel bis hin zum steigenden Anspruch an Datensicherheit und Datenschutz: Die Einflüsse auf den Immobilienmarkt an sich sowie auf institutionelle Investoren und Banken als Zielgruppe der Immobilienbewertung sind so umfangreich wie komplex.

Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass Banken aufgrund des stärker standardisierten Geschäfts, dem starken Margendruck und zunehmenden Erfahrungen im Bereich der Finanztechnologie IT-Lösungen schneller nutzen werden als andere Marktteilnehmer des Immobiliensektors. So ist der Einsatz von AVMs im Bereich der „Kleindarlehenbewertung“ gemäß §24 BelWertV heute in vielen Bereichen schon ein BaFin-anerkannter Standard. Je bedeutender IT-Lösungen wiederum für die Finanz- und Immobilienbranche werden, umso wichtiger sind dementsprechend der Datenschutz und die Datensicherheit, welche das Vertrauen der Verbraucher stützen.

... und Markttrends

Für die Bewertung eines Gebäudes ist auch die Beobachtung verschiedenster Markttrends wichtig, um den Wert, die Chancen und Risiken einer Immobilie einschätzen zu können: Für Büroimmobilien spielen in Bezug auf das Nutzungskonzept und die Lage eines Büroobjekts beispielsweise die sich ändernden Anforderungen an moderne Arbeitswelten und die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber eine wichtige Rolle. Unter dem Stichwort „Collaborative“ oder „Sharing Economy“ wird ein Trend verfolgt, der gewerbliche Immobilien mit dynamisch vermietbaren Flächen und flexiblen Leasingverhältnissen als eine Dienstleistung und nicht als ein zu vermietendes Asset betrachtet.

Der Onlinehandel, der vor mehr als zehn Jahren als Trend begonnen hat, wirkt sich mittlerweile massiv auf den Einzelhandel und die Logistikbranche aus. Erst be-

gonnen hat der Trend der Mobilität, dem großes Veränderungspotenzial zugeschrieben wird. Der Besitz eines Autos ist nicht mehr entscheidend für die Lage von Wohn- und Büroimmobilien. Pay-per-use-Dienste bieten schon jetzt mehr Flexibilität. Zukünftig wirkt sich vor allem die Technologie des autonomen Fahrens auf den Wohnungsmarkt aus. Ländliche Regionen profitieren von einer bequemerem Erreichbarkeit und gewinnen an Attraktivität. Nicht zuletzt, weil während einer autonomen Autofahrt die Wegezeit bereits als Arbeits- oder Ruhezeit genutzt werden kann.

Last, but not least wirkt sich auch der Klimawandel immer stärker auf die Bewertung aus. Die sich ändernden klimatischen Bedingungen und die damit einhergehende Häufung von Überschwemmungen oder Stürmen in Risikogebieten sind auch in der Bewertungsarbeit spürbar. Dabei können klimaschonende und nachhaltige Objekte den Immobilienwert positiv beeinflussen. Green Buildings haben einen guten Ruf, erzeugen niedrigere Betriebskosten und reduzieren die Chance, den in Zukunft weiter steigenden regulatorischen Anforderungen zu genügen (CO₂-Steuer). Damit lassen sich Spitzenmieten erzielen und Leerstände reduzieren.

Steigende Kundenerwartungen in der Bewertungsarbeit

Als Antwort auf die weltweite Finanzkrise 2008/2009 stieg der Umfang der Regulierung im gesamten Finanzsektor und damit auch in der Immobilienberatung sprunghaft an. Ein Nebeneffekt hierbei war die steigende Nachfrage nach Bewertungsleistungen. Seitdem ist es in immer kürzeren Abständen gewünscht, dass Gutachter Werte überprüfen beziehungsweise bestätigen und die Einhaltung der aktuellen Bewertungsvorschriften sicherstellen. Grundsätzliche heutige Kundenanforderungen an die Arbeit von Immobilienbewertern sind in erster Linie die jederzeit gegebene Bewertungssicherheit, Unabhängigkeit und Objektivität, eine angemessene Bewertungsgeschwindigkeit unter Sicherstellung der Qualität sowie eine entsprechende Haftungssicherheit.

Darüber hinaus beeinflussen neue Kundenanforderungen auch direkt die Entwicklung von Bewertungsmodellen. Der deutsche Beleihungswert ist hier ein prominentes Beispiel. Der sogenannte „Long Term Value“ hat – in Anlehnung an den Beleihungswert – das ähnliche Ziel, vorübergehende Abwärts- oder Aufwärtsbewe-

gungen des Marktes nicht überzubewerten. Ein geeignetes Modell wird derzeit jedoch noch diskutiert.

Eine der wichtigsten Grundlagen in der Bewertung von Immobilien bildet jedoch nach wie vor der Marktwert/Verkehrswert. Da dessen Bewertungsmethoden immer auf Daten der Vergangenheit referenzieren, können zukünftige Marktbewegungen nur bedingt Berücksichtigung finden. Dennoch fordern Kunden in Bewertungsreports immer häufiger eine Aussage zur Bewertungssicherheit beziehungsweise eine Aussicht oder Prognose der zukünftig wahrscheinlichen Wertentwicklung. Im Rahmen von Risikoeinschätzungen und Prognosen beziehen Bewerter daher mögliche zukünftige Entwicklungen in die Beurteilung mit ein, müssen sich dabei jedoch bewusst sein, dass die Haftungsfrage bei Wertaussagen für die Zukunft geklärt sein sollte.

Mehrwerte schaffen

Die Immobilienbewertung der Zukunft wird sich verändern. Mit der Digitalisierung und der Berücksichtigung von weiteren Einflussfaktoren und Trends erlangen professionelle Immobilienberater neue Erkenntnisse, um qualifizierter beraten zu können. Gleichzeitig müssen künftig nicht mehr alle Teile eines Bewertungsprozesses vom Gutachter persönlich gesteuert werden. Vielmehr versteht sich der Immobilienbewerter als Berater und Schnittstelle, um die Vielzahl der Datenquellen zu überblicken und dort anzuknüpfen wo automatisierte Bewertungsmodelle, andere Fachleute oder Inhouse-Kapazitäten des Kunden allein nicht mehr ausreichen.

Maschinenunterstützte Besichtigungen, Big Data und Trendanalysen, Blockchain, Künstliche Intelligenz und automatisierte Bewertungsmodelle sind neue Werkzeuge, die künftig in der Bewertungsarbeit bedient werden müssen. Sie helfen Daten und Trends entsprechend zu erkennen, zu analysieren und zu interpretieren. Den Rahmen hierbei können intelligente Verträge und interaktive Bewertungsberichte darstellen sowie standardisierte Schnittstellen in weitere digitalisierte Prozesse der Kunden. Die Zukunft hat bereits begonnen, nun ist es daran, ihre Technologien und deren Potenziale zu erkennen, zu verstehen und verantwortungsvoll für das eigene Geschäftsmodell zu nutzen.

Quelle:

RICS Paper „The Future of Valuations“, November 2017

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

**Ihr Anspruch ist Expertenwissen.
Unserer auch!**

Mit der „Immobilien & Finanzierung“ sind Sie noch näher am Markt.

Unser RESEARCH SERVICE für Sie:

**AKTUELLE STUDIEN ZU DEN
IMMOBILIENMÄRKTEN
zum kostenlosen Download**

www.kreditwesen.de/research

