D 3921

11

1. November 2026
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

DER LANGFRISTIGE KREDIT

DIGITALER SONDERDRUCK

FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG

GROSSER STIMMUNGSBERICHT

WOHNIMMOBILIEN NEU BEWERTEN IM ZEITALTER DER KI

THOMAS MEYER

expo real

2026

Foto: AdobeStock/bcendet mit KI generiert

MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG

WOHNIMMOBILIEN NEU BEWERTEN IM ZEITALTER DER KI

Der Blick in die Zukunft. Was für den gewöhnlichen Menschen schon immer einen besonderen Reiz ausübt, ist für die Halter von Immobilienbeständen von essenzieller Bedeutung. Denn Immobilien sind bekanntermaßen sehr langlebige Investitionsobjekte. Da interessiert weniger der Wert von heute als vielmehr derjenige in zehn oder 20 Jahren. KI verändert hier die Spielregeln gewaltig. Dabei liegt das Potenzial künstlicher Intelligenz keineswegs darin, diese Zukunft mit größerer Sicherheit vorherzusagen. KI kann aber helfen, Veränderungen früher wahrzunehmen und Annahmen häufiger zu überprüfen. Und nach Ansicht des Autors könnte KI beeinflussen, welche Haushalte morgen über welche Einkommen verfügen und damit, welche Mieten künftig tragfähig sind. Für Wohninvestoren wird die Technologie damit nicht nur zum Analysewerkzeug, sondern selbst zu einem Faktor der Immobilienbewertung. Red.

Künstliche Intelligenz hält Einzug in das Immobilienmanagement und die Immobilienbewertung. Doch für Wohninvestoren reicht die Frage weiter als bis zur Leistungsfähigkeit neuer Modelle. Wer Immobilien über Jahrzehnte hält, muss einschätzen, wer sie künftig nachfragen und welche Mieten diese Haushalte tragen können.

Ausgerechnet KI könnte einige der Annahmen verändern, auf denen solche Prognosen beruhen. Damit wird sie zugleich zum Effizienztreiber sowie Analyseinstrument und zu einer neuen Variable für langfristige Investmententscheidungen.

Die Zukunft im Kaufpreis

Wer eine Immobilie kauft, kauft immer auch eine Vorstellung von ihrer Zukunft. Der Kaufpreis bildet schließlich nicht nur ab, was ein Gebäude heute wert ist. In ihm stecken Erwartungen darüber, welche Erträge sich künftig erzielen lassen und wie sich Risiken über die Haltedauer entwickeln. Das deutsche Ertragswertverfahren trägt diesem Blick nach vorn ausdrücklich Rechnung: Es basiert auf marktüblich erzielbaren Erträgen und erlaubt bei hinreichend sicher absehbaren Veränderungen auch die Berücksichtigung periodisch unterschiedlicher Erträge.[1] Immobilienbewertung war also schon immer auch der Versuch, Zukunft in einen heutigen Wert zu übersetzen. Neu ist nicht diese Aufgabe. Neu könnte sein, auf welcher Informationsbasis wir sie lösen.

Denn auch eine zukunftsgerichtete Bewertung beginnt mit Daten, die heute verfügbar sind. Vergleichswerte beruhen auf bereits beobachteten Kaufpreisen.[2] Marktübliche Erträge oder Liegenschaftszinssätze bilden die Verhältnisse am Markt ab.[3] Daraus Erwartungen für die kommenden Jahre abzuleiten, verlangt deshalb mehr als eine Fortschreibung vorhandener Zahlen.

Künstliche Intelligenz ändert an diesem Grundproblem zunächst wenig. Sie kennt die Zukunft ebenso wenig wie der Mensch. Interessant wird sie an einer anderen Stelle: Sie kann große Datenbestände analysieren und Informationen in Bewertungsprozesse einbeziehen, deren Verarbeitung bislang erheblich aufwendiger war. Das International Valuation Standards Council sieht Einsatzmöglichkeiten von KI bereits bei der Datenbeschaffung und -analyse sowie bei der Modellbildung.[4]

Mehr Daten, andere Fragen

Dass diese Entwicklung die Immobilienbewertung erreicht hat, zeigt auch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), der internationale Berufsverband für Immobilien- und Bewertungsexperten. Er erarbeitet derzeit eine eigene globale Leitlinie zum Einsatz von KI in der Immobilienbewertung. Sie soll klären, wie KI mit etablierten Bewertungsmethoden und professionellem Urteil zusammenspielt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf Herkunft, Verlässlichkeit und Überprüfung der verwendeten Informationen.[5]

Sowohl das International Valuation Standards Council (IVSC), das internationale Standards für die Bewertung von Vermögenswerten entwickelt, als auch RICS verstehen die Technologie damit nicht als Ersatz für den Bewerter. Das IVSC betont ausdrücklich, dass professionelles Urteil auch bei KI-gestützten Bewertungen unverzichtbar bleibt. Darin liegt für Wohninvestoren die interessantere Frage. Es geht weniger darum, mit KI den heutigen Wert einer Immobilie noch präziser zu berechnen. Ihr Nutzen bemisst sich daran, ob sie hilft, Veränderungen früher zu erkennen, die für den Wert eines Investments in zehn oder 20 Jahren relevant werden.

Denn Gebäude sind langlebig. Die Menschen und wirtschaftlichen Strukturen an ihren Standorten verändern sich mittlerweile jedoch wesentlich schneller. Wer heute für Jahrzehnte investiert, muss deshalb nicht nur wissen, wie ein Wohnungsmarkt geworden ist, was er ist. Er muss eine Vorstellung davon entwickeln, was ihn künftig prägen könnte. Entscheidend ist, welche Zusammenhänge sich aus den Daten ableiten lassen – und wie belastbar der Blick nach vorn tatsächlich wird.

Der Nutzer von 2040

Für Wohninvestoren führt dieser Blick nach vorn zu einer scheinbar einfachen Frage: Wer wird die Wohnungen, die wir heute kaufen, in 15 oder 20 Jahren eigentlich nachfragen? Die Bevölkerungszahl und deren Entwicklung allein geben darauf nur eine unvollständige Antwort. Für den Wohnungsmarkt ist mindestens ebenso wichtig, wie sich Menschen auf Haushalte verteilen.

Aktuell ist die Verschiebung zu kleineren Haushalten in den Zahlen noch deutlich erkennbar. 2025 gab es in Deutschland rund 41,1 Millionen Haushalte. 17,3 Millionen davon bestanden aus nur einer Person, das entspricht 42,1 Prozent.[6] Doch für die kommenden Jahrzehnte lässt sich dieser Trend nicht einfach fortschreiben. Die aktuelle Haushaltsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2045 kommt zu einem differenzierteren Ergebnis: Bun-

DER AUTOR

THOMAS MEYER

Vorstandsvorsitzender, WERTGRUND Immobilien AG, München



Foto: Wertgrund Immobilien AG

desweit wird die Zahl der Haushalte nur noch geringfügig steigen. Der lange beobachtete Effekt, dass trotz sinkender Bevölkerungszahlen durch immer kleinere Haushalte zusätzliche Wohnungsnachfrage entstand, läuft nach Einschätzung des BBSR zunehmend aus.[7)]

Für einen Investor ist speziell dieser Übergang relevant. Ein Einpersonenhaushalt verteilt die Wohnkosten nicht auf mehrere Einkommen. Gleichzeitig sagt seine Größe noch nichts darüber aus, wer in ihm lebt. Die gleiche Wohnung kann zu einem jungen Berufstätigen ebenso passen wie zu einem Menschen im Ruhestand. Die finanziellen Möglichkeiten können jedoch völlig andere sein.

Und das Gewicht der älteren Haushalte wird zunehmen. Die Ende 2025 veröffentlichte 16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von Destatis zeigt hier einen ungewöhnlich robusten Trend: Die Zahl der Menschen ab 67 Jahren steigt von 16,7 Millionen im Jahr 2024 bis Ende der 2030er-Jahre auf mindestens 20,5 Millionen. Ihr Anteil an der Bevölkerung dürfte bis 2040 je nach Variante 24 bis 27 Prozent erreichen.[8)] Daraus lediglich einen wachsenden Markt für Seniorenwohnen abzuleiten, wäre zu kurz gedacht. Die Alterung erreicht den normalen Wohnungsbestand. Sie verändert die Lebensphase seiner Nutzer und mit dem Übergang in den Ruhestand auch die Grundlage, aus der viele von ihnen ihre Wohnkosten bestreiten.

Der Durchschnitt verliert

Noch wichtiger ist eine zweite Erkenntnis der aktuellen BBSR-Prognose: Hinter den bundesweiten Zahlen driften die Regionen auseinander. Während die Haushaltszahlen in Wachstumsregionen weiter steigen dürften, erwartet das BBSR Rückgänge vor allem in ländlich-peripheren Räumen, in den ostdeutschen Bundesländern sowie in strukturschwachen Regionen Westdeutschlands.[9)]

Der deutsche Durchschnitt verliert damit für eine konkrete Investmententscheidung an Aussagekraft. Eine stabile Bevölkerungszahl kann mit einer wachsenden oder schrumpfenden Zahl von Haushalten einhergehen. Ebenso entscheidend ist deren Altersstruktur. Wer eine Wohnimmobilie über Jahrzehnte halten will, muss deshalb genauer wissen, welche Haushalte an einem konkreten Standort künftig wohnen könnten und welcher Bestand zu ihnen passt.

Doch selbst eine sehr gute demografische Prognose beantwortet nicht, was sich diese Haushalte in 15 oder 20 Jahren leisten können. Wo Einkommen und Wohnkosten dauerhaft auseinanderlaufen, wird aus rechnerischer Nachfrage noch keine tragfähige Mietnachfrage. Eine Variable bleibt besonders schwer zu prognostizieren: das künftige Einkommen der Haushalte. Und genau hier wird künstliche Intelligenz selbst zum Teil der Gleichung. Sie verändert bereits die Arbeitswelt, aus der ein großer Teil dieser Einkommen entsteht.

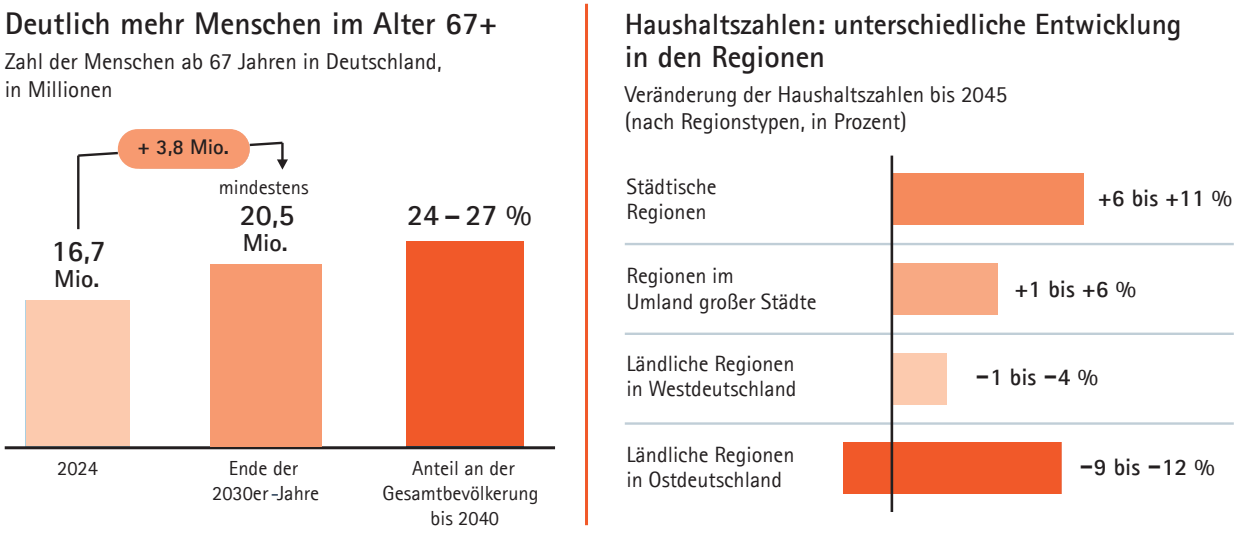
KI selbst wird zur Marktvariable

2025 setzte bereits knapp jeder vierte Betrieb in Deutschland generative KI ein. Zwei Jahre zuvor waren es erst fünf Prozent. Besonders hoch ist die Verbreitung ausgerechnet in Branchen, die lange für gut bezahlte Wissensarbeit standen. In der Informations- und Kommunikationsbranche nutzten 59 Prozent der Betriebe generative KI, im Finanz- und Versicherungswesen waren es 50 Prozent.[10)]

Damit gerät eine Annahme in Bewegung, die auch für Wohnungsmärkte relevant ist: Ein hoher Bildungsabschluss und lange Berufserfahrung galten bislang als vergleichsweise verlässliche Voraussetzungen für gute Einkommensperspektiven. Erste Unternehmensbefragungen zeigen, dass KI an diesem Zusammenhang zumindest rütteln könnte. Knapp 20 Prozent der bereits KI nutzenden Unternehmen hielten es im Juni 2026 für leicht oder sehr leicht, Beschäftigte mit Fach- oder Hochschulabschluss durch geringer qualifizierte, KI-unterstützte Arbeitskräfte zu ersetzen. Bei

Abbildung 1: Deutschland altert – aber nicht überall gleich

Die Zahl der Menschen ab 67 Jahren steigt deutlich. Gleichzeitig entwickeln sich die Haushaltszahlen regional sehr unterschiedlich. Zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen entstehen dadurch neue Herausforderungen für Wohnungsmärkte.



Quellen: Destatis, 16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (2025); BBSR, Raumordnungsprognose 2045 – Haushaltsprognose (2025). Eigene, KI-gestützte Visualisierung.

langjähriger Berufserfahrung sahen rund 15 Prozent diese Möglichkeit. Die Mehrheit der Unternehmen hält beides weiterhin für schwer oder unmöglich.[11)]

Noch aufschlussreicher wird das Bild beim Einkommen. In einer ifo-Befragung unter mehr als 3000 KI nutzenden Unternehmen erwarteten viele für die kommenden fünf Jahre eher negative Lohneffekte. Besonders ausgeprägt waren diese Erwartungen für Beschäftigte mit weniger als fünf Jahren Berufserfahrung. Für erfahrene Hochschulabsolventen sah es anders aus: Hier rechneten 26 Prozent der Unternehmen mit positiven Lohneffekten.[12)]

Die bisherigen Befunde sprechen damit weniger für einen allgemeinen Einkommensverlust als für eine mögliche Verschiebung von Einkommenschancen. Auch die Forschung zeichnet kein einheitliches Bild. Eine 2025 in Research Policy veröffentlichte Untersuchung deutscher Beschäftigtendaten fand im Durchschnitt positive Zusammenhänge zwischen der Exposition gegenüber KI und der Lohnentwicklung. Die Effekte unterschieden sich jedoch nach Tätigkeiten und Qualifikationen.[13)]

Kaufkraft lässt sich nicht fortschreiben

Gerade diese Uneindeutigkeit ist für langfristige Wohninvestments relevant. Kaufkraft lässt sich nicht über 15 oder 20 Jahre fortschreiben, als blieben die ökonomischen Voraussetzungen der heutigen Mietergruppen unverändert. Wenn Technologie den Wert bestimmter Fähigkeiten verschiebt, kann sie auch beeinflussen, welche Haushalte künftig welche Einkommen erzielen. Hinzu kommt, dass dieser Wandel räumlich nicht gleichmäßig verlaufen dürfte. Wissensintensive Tätigkeiten konzentrieren sich stärker in Städten und wirtschaftlich starken Regionen. Die OECD weist 2026 darauf hin, dass die Exposition gegenüber KI zwischen regionalen Arbeitsmärkten erheblich variiert. Besonders hoch ist sie dort, wo kognitive und nicht routinemäßige Tätigkeiten einen großen Teil der Beschäftigung ausmachen. Gleichzeitig warnt die OECD davor, aus Exposition unmittelbar Beschäftigungsverluste abzuleiten.[14)]

Für die Bewertung eines Wohnstandorts reicht es deshalb langfristig nicht, die heutige Wirtschaftsstruktur zu kennen. Ein hoher Anteil gut qualifizierter Beschäftigter kann für Kaufkraft stehen. Er kann zugleich bedeuten, dass ein Standort besonders stark von Veränderungen der Wissensarbeit berührt wird. Welche Folgen daraus entstehen, ist offen.

Genau diese Offenheit gehört jedoch in die Risikobetrachtung eines Investments, dessen Haltedauer weit über den nächsten Konjunkturzyklus hinausreicht. Für den Wohnungsmarkt mündet diese Unsicherheit in einer sehr materiellen Größe: der Miete. Ihre langfristige Tragfähigkeit hängt nicht allein davon ab, wie knapp Wohnraum an einem Standort ist. Sie hängt ebenso davon ab, wie sich die Einkommen der Haushalte entwickeln, die ihn nachfragen.

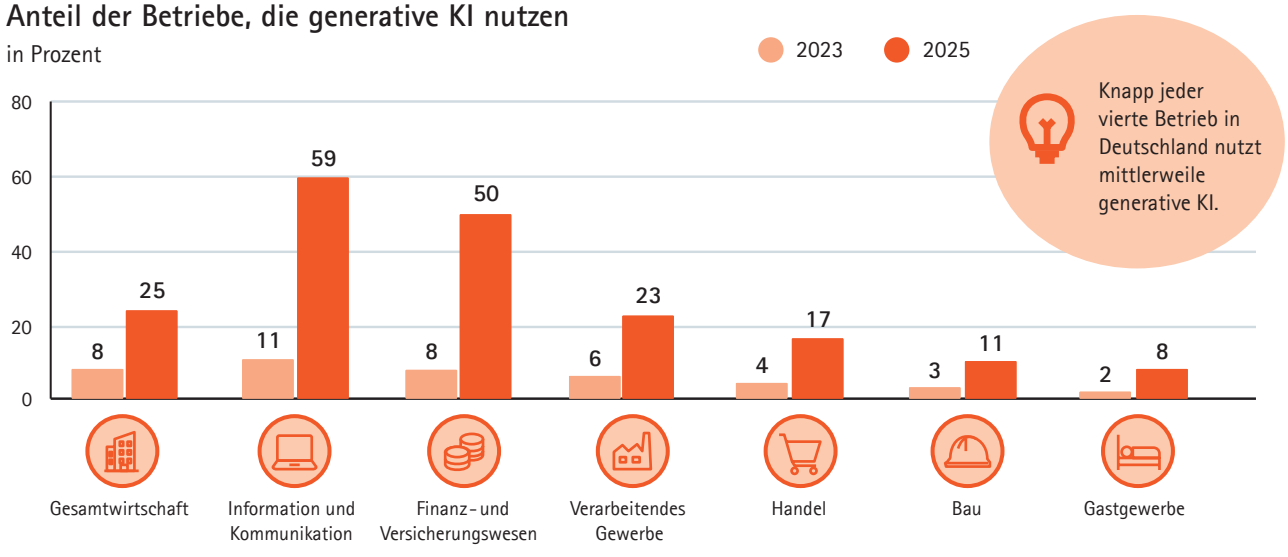
Bezahlbarkeit als Investmentfaktor

Bezahlbarkeit wird damit zu einer Größe, die in der langfristigen Bewertung von Wohnimmobilien stärker berücksichtigt werden sollte. Das klingt zunächst nach Sozialpolitik. Für einen Investor ist es ebenso eine wirtschaftliche Frage. Eine Miete kann heute marktgerecht sein und trotzdem an eine Grenze stoßen, wenn sich die Einkommen ihrer Zielgruppe über Jahre schwächer entwickeln als die Wohnkosten. Bisher haben wir das S in ESG häufig anders diskutiert. Es ging um geförderten Wohnraum oder besondere Bedarfsgruppen. Das greift mir zu kurz. Bezahlbarkeit betrifft längst Haushalte, die ihren Lebensunterhalt aus eigener Kraft bestreiten und auf dem freien Wohnungsmarkt suchen.

Wenn sich ausgerechnet in der Wissensarbeit Qualifikationsanforderungen und Einkommenschancen verschieben, könnte sich dieser Kreis weiter verändern.

Abbildung 2: KI trifft Wissensarbeit

Generative KI hat sich in deutschen Unternehmen in kurzer Zeit etabliert. Besonders verbreitet ist sie in wissensintensiven Branchen – und damit in Bereichen mit vergleichsweise hohen Einkommen.



Quelle: IAB, Künstliche Intelligenz in deutschen Betrieben, IAB-Kurzbericht 08/2026. Eigene, KI-gestützte Visualisierung.

Für die Bewertung eines Wohninvestments folgt daraus keine neue Kennzahl, die sich einfach in ein Modell einsetzen ließe. Ein pauschales Verhältnis von Miete zu Einkommen würde der Sache ebenso wenig gerecht wie eine Fortschreibung heutiger Gehälter. Entscheidend ist, ob die langfristig kalkulierten Mieten zu den wirtschaftlichen Perspektiven der Haushalte passen, auf deren Nachfrage das Investment angewiesen ist.

Präzise gerechnet, falsch gelegen

Hier schließt sich der Kreis zur künstlichen Intelligenz. Ihr Potenzial liegt nicht darin, diese Zukunft mit größerer Sicherheit vorherzusagen. KI kann aber helfen, Veränderungen früher wahrzunehmen und Annahmen häufiger zu überprüfen. Modelle können sehr präzise rechnen und trotzdem von der falschen Zukunft ausgehen. Verändern sich Haushaltsstrukturen oder Einkommen anders als erwartet, muss auch die Investmentthese auf den Prüfstand.

Menschliches Urteil wird damit nicht weniger wichtig. Wer mehr Daten auswerten kann, muss umso genauer entscheiden, welche für eine konkrete Immobilie tatsächlich relevant sind. Korrelationen erklären noch keine Ursachen. Auch eine rechnerisch plausible Prognose bleibt eine Annahme über eine Zukunft, die kein Modell kennt.

Darin könnte der größte Beitrag von KI zur Bewertung von Wohninvestments liegen: Sie zwingt uns, genauer darüber nachzudenken, was wir eigentlich prognostizieren wollen. Der Wert einer Wohnimmobilie entsteht langfristig nicht allein aus dem Gebäude. Er hängt von Menschen ab, die an diesem Ort leben wollen und sich das Wohnen dort leisten können.

Wer heute eine Wohnimmobilie für Jahrzehnte kauft, muss deshalb weiter nach vorn schauen als bis zur nächsten Mietsteigerung. Im Kaufpreis steckt immer eine Vorstellung von Zukunft. KI kann über diese Vorstellung besser informieren. Verantworten muss sie weiterhin der Investor.

Fußnoten

1) Bundesministerium der Justiz/Bundesamt für Justiz: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), § 27 „Grundlagen des Ertragswertverfahrens" sowie § 30 „Periodisches Ertragswertverfahren". https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/__27.html und https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/__30.html

2) Bundesministerium der Justiz/Bundesamt für Justiz: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), § 24 „Grundlagen des Vergleichswertverfahrens". https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/__24.html

3) Bundesministerium der Justiz/Bundesamt für Justiz: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), § 7 „Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse". https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/__7.html

4) International Valuation Standards Council (IVSC): Navigating the Rise of AI in Valuation: Opportunities, Risks, and Standards, 23. Juli 2025. https://ivsc.org/navigating-the-rise-of-ai-in-valuation-opportunities-risks-and-standards/

5) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS): AI in real estate valuation, Global Practice Guidance, Veröffentlichung für 2026 vorgesehen. https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/ai-in-real-estate-valuation

6) Statistisches Bundesamt (Destatis): Haushalte und Haushaltsmitglieder nach Haushaltsgröße und Gebietsstand im Jahr 2025, Erstergebnisse des Mikrozensus, Stand 13. April 2026. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html

7) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Raumordnungsprognose 2045 – Haushaltsprognose, BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2025. Die Prognose basiert auf der nach dem Zensus 2022 aktualisierten Bevölkerungsprognose und reicht bis 2045. https://www.bbsr.bund.de/SiteGlobals/Forms/Suche/DatenUndKartenSuche_Formular.html

8) Statistisches Bundesamt (Destatis): 16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – Deutschland 2024 bis 2070, veröffentlicht am 11. Dezember 2025. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/annahmen_ergebnisse_16te_kBv.html

9) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Raumordnungsprognose 2045 – Haushaltsprognose, BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2025. Die Prognose basiert auf der nach dem Zensus 2022 aktualisierten Bevölkerungsprognose und reicht bis 2045. https://www.bbsr.bund.de/SiteGlobals/Forms/Suche/DatenUndKartenSuche_Formular.html

10) Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB): Künstliche Intelligenz in deutschen Betrieben: Jeder vierte Betrieb nutzt mittlerweile generative KI, IAB-Kurzbericht 08/2026, Mai 2026. https://doku.iab.de/kurzber/2026/kb2026-08.pdf

11) ifo Institut: Erste Unternehmen sehen Künstliche Intelligenz als Alternative zu Qualifikation und Berufserfahrung, 12. Juni 2026.https://www.ifo.de/fakten/2026-06-12/erste-unternehmen-sehen-kuenstliche-intelligenz-als-alternative-zu-qualifikation

12) ifo Institut: Unternehmen erwarten eher sinkende Löhne durch Einsatz von Künstlicher Intelligenz, 12. August 2026.https://www.ifo.de/fakten/2026-08-12/unternehmen-erwarten-eher-sinkende-loehne-durch-einsatz-von-kuenstlicher

13) Engberg et al.: Artificial intelligence, tasks, skills, and wages: Worker-level evidence from Germany, Research Policy, 2025. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0048733325001143

14) OECD: OECD Employment Outlook 2026 – Places and people: The impact of structural change on local labour markets, 2026.https://www.oecd.org/en/publications/oecd-employment-outlook-2026_7e710f54-en/full-report/places-and-people-the-impact-of-structural-change-on-local-labour-markets_a0874d97.html