



IMMOBILIENBEWERTUNG DIGITAL

Integrierte Plattformen und KI-gestützte Tools eröffnen NEUE WEGE in Sachen Effizienz, Qualität und Ressourcenoptimierung – ohne die unverzichtbare Expertise des Gutachters zu ersetzen.

ASSET MANAGER, DIE IHRE DATEN NICHT MASCHINENLESEBAR VORHALTEN, VERLIEREN DEN ANSCHLUSS AN KREDITGEBER UND INVESTOREN, DIE ABRUFBARE ANALYSEN ERWARTEN.

Immobilienbewertung ist ein Kernprozess des Real Estate Asset Managements – und oftmals eine der größten Baustellen in Sachen Effizienz. Noch immer dominieren manuelle Abläufe bzw. Datenprozesse: Asset Manager sammeln verschiedenste Informationen, wie z. B. Mietvertragsinformationen, Grundbuchauszüge, Gutachten oder Bauakten, meist aus unterschiedlichen Quellen, in unterschiedlichsten Formaten wie PDF oder teilweise auch noch in Papierform. Ein häufig genannter Punkt ist beispielsweise, dass Mieterlisten oftmals fehlerhaft sind und Schnittstellen zum Einlesen von Mieterlisten viel zu selten existieren.

In Boomphasen der vergangenen Jahre waren die Schwächen dieser Prozesse für viele Marktteilnehmer zweitrangig. Verzögerungen durch manuelle Abläufe ließen sich leichter kompensieren. Heute ist die Lage eine andere: Steigende Finanzierungskosten, sinkende Immobilienwerte und strengere regulatorische Anforderungen führen zu erhöhtem Kosten- druck. Effizienz und Kostensparnis rücken wieder in den Vordergrund.

Asset Manager müssen ihre Portfolios deutlich genauer und engmaschiger steuern, Szenarien berechnen und Risiken im Blick behalten. Gleichzeitig erwarten Investoren eine lückenlose Transparenz und schnelle Reaktionsfähigkeit. Damit wird Effizienz zur Überlebensfrage. Gutachter spüren den Druck nicht nur auf der Kostenseite: Auch zunehmende kunden- seitige Anforderungen und die Einhaltung von Deadlines sind heute zentrale Wettbewerbskriterien.

BEREITS ETABLIERTE LÖSUNGEN

Um diesen steigenden Anforderungen gerecht zu werden, setzen viele Marktteilnehmer bereits auf digitale Werkzeuge. Bewertungsprogramme sind inzwischen Standard und bilden klassische Bewertungsverfahren digital ab. Sie reduzieren Rechenfehler und beschleunigen Standardaufgaben, beseitigen jedoch nicht den Medienbruch zwischen den Beteiligten.

Einige große Asset Manager betreiben zudem eigene Plattformen für Gutachter, über die Mietvertrags- und Immobiliendaten direkt in den Bewertungsprozess eingespeist werden. Das erleichtert die Zusammenarbeit, bleibt aber auf den jeweiligen Konzern beschränkt und lässt sich kaum mit anderen Systemen verknüpfen.

TEXT

*Dr. Christina
Mauer, Thorsten
Schräder,
Michael Stüber*

Auch Markt- und Vergleichsdatenbanken liefern unverzichtbare Informationen zu Mieten, Renditen und Transaktionen. Doch sie sind fragmentiert, unterschiedlich strukturiert und oft zeitlich verzögert, sodass weder Gutachter noch Asset Manager sie nahtlos in ihre Prozesse integrieren können.

Diese Werkzeuge schaffen erste Effizienz- gewinne, lösen aber die Kernprobleme nicht: Medienbrüche, unterschiedliche Datenformate und fehlende Integration verursachen weiterhin Nacharbeit, Fehler und hohe Prozesskosten. Genau hier liegen die Hebel für den nächsten Entwicklungsschritt.

WO DIE GRÖSSTEN HEBEL LIEGEN

Trotz gängiger Bewertungssoftware, individueller Asset-Management-Systeme und externer Marktdatenbanken bleibt der Bewertungsprozess mühsam und intransparent. Die Technik wird genutzt, doch sie greift nicht ineinander. Die größten Potenziale für Effizienz-, Transparenz- und Qualitätsgewinne liegen in folgenden Schlüsselthemen:

- **Datenharmonisierung:** Mietlisten, Flächenangaben und Vertragsunterlagen liegen in unterschiedlichsten Formaten vor. Asset Manager müssen Daten aus vielen Quellen manuell zusammenführen, Gutachter prüfen und übertragen sie erneut. Jede Doppel eingabe kostet Zeit und erhöht die Fehlerquote.
- **Markt- und Kostendaten:** Marktdatenbanken liefern wichtige Informationen zu Mieten, Renditen und Transaktionen, konzentrieren sich aber vor allem auf die Einnahmeseite. Betriebskosten, Instandhaltung und andere Ausgaben sind seltener erfasst, obwohl sie den Wert maßgeblich beeinflussen.
- **Workflow- und Prozessautomatisierung:** Heute laufen viele Bewertungsprozesse per E-Mail und in Einzelpostfächern. Wichtige Unterlagen gehen in Kopien hin und her, Fristen und Bearbeitungsstände sind schwer nachvollziehbar. Asset Manager wissen oft nicht, wie weit ein Gutachten fortgeschritten ist, Gutachter verlieren den Überblick, welche Aufgaben intern oder extern noch offen sind.
- **Szenarioplanung:** Asset Manager müssen verschiedene Markt- und Bewertungsszenarien durchspielen und die Auswirkungen auf einzelne Objekte und das Gesamtportfolio verstehen. Dafür brauchen sie nicht nur aktuelle Daten, sondern auch eine lückenlose Nachvollziehbarkeit der Gutachten. Heute geschieht das meist in Excel und mit manuellen Abgleichen, was zeitintensiv ist und die Risikosteuerung verlangsamt.
- **ESG-Datenbasis:** Energieverbrauch, Klimarisiken und CO₂-Bilanzen sind für Investoren und Banken zentrale Entscheidungskriterien. Diese Informationen liegen jedoch oft verstreut oder nur als Schätz- werte vor.
- **Baurecht und Genehmigungsdaten:** Bebauungspläne und behördliche Auflagen sind vielerorts nur analog verfügbar. Gutachter warten auf Unterlagen, Asset Manager können Ankaufs- oder Entwicklungsentscheidungen nicht rechtzeitig treffen. →

- **Standardisierbare Bewertungen:** Selbst bei einfachen Wohn- oder Büroobjekten ist der Ablauf noch stark manuell. Gutachter verbringen viel Zeit mit Routinetätigkeiten, Asset Manager warten auf Ergebnisse und verlieren Tempo bei Portfolioentscheidungen und Transaktionen.

KI ALS BESCHLEUNIGER – DIE NEUE TAKTUNG IN TECHNOLOGISCHEM FORTSCHRITT

Genau an diesen Schwachstellen setzt die nächste Technologiewelle an. Noch vor zwei Jahren galten vollautomatische Lagebeschreibungen ohne Textbausteine und automatisierte Datentransfers als ambitionierte Zukunftsprojekte. Heute hat sich das Tempo dramatisch verändert. Seit dem Durchbruch generativer KI-Modelle Anfang 2023 wächst die Zahl praxisreifer Lösungen im Monats-, nicht mehr im Jahresrhythmus.

Systeme, die 2022 noch Forschungscharakter hatten, sind inzwischen marktreif: KI-Modelle extrahieren aus tausenden PDF-Mietverträgen in Minuten standardisierte Daten. Sprachmodelle analysieren Marktberichte und identifizieren Vergleichsobjekte nahezu in Echtzeit. Prognose-Algorithmen erkennen Muster in Transaktionsdaten, lange bevor sie sich in den offiziellen Marktstatistiken niederschlagen.

Diese Entwicklungen wirken nicht additiv, sondern exponentiell. Jede neue Datenschnittstelle beschleunigt die nächste Innovation. Ein Effekt, den die Branche so bislang nicht kannte.

Die Folge: Prozesse, die eben noch „State of the Art“ waren, können binnen weniger Quartale überholt sein. Asset Manager, die ihre Daten nicht maschinenlesbar vorhalten, verlieren den Anschluss an Kreditgeber und Investoren, die abrufbare Analysen erwarten. Gleichzeitig eröffnet KI neue Chancen jenseits der automatischen Bewertung:

- **Datenharmonisierung ohne Standards:** KI-Systeme lesen unterschiedlichste Dokumente – ob Excel, PDF oder Scan – automatisch aus und bringen sie in ein einheitliches Datenmodell. Asset Manager und Gutachter müssen sich nicht mehr mühsam auf ein gemeinsames Format einigen, weil die KI die Übersetzung im Hintergrund übernimmt.
- **Risikoscreening in Echtzeit:** Algorithmen prüfen Mietverträge, Kosten- und Marktdaten parallel und zeigen Auffälligkeiten sofort an: etwa überhöhte Betriebskosten, ungewöhnliche Leerstandsrisken oder kritische Vertragslaufzeiten. So werden Risiken sichtbar, bevor sie ins Gewicht fallen.
- **Szenarien in Sekunden:** Ob ESG-Stresstest, Zinsanstieg oder Mietrückgang – KI kann verschiedene Zukunftsszenarien in Sekunden durchrechnen und die Wertentwicklung eines Portfolios simulieren. Entscheidungen zu Finanzierung oder Verkauf lassen sich damit deutlich schneller und fundierter treffen.

Die technologischen Möglichkeiten sind vorhanden, doch der Wandel bremst an Strukturen und Menschen. Viele Asset Manager und Gutachter arbeiten weiterhin in alten Prozesslogiken.

Die Gründe dafür sind vielfältig: Es gibt viele Anbieter, viele Teillösungen, aber wenige durchgängige Systeme. Investitionen in neue Lösungen kosten. Fehlerhafte oder veraltete Daten begrenzen den Nutzen digitaler Lösungen. Haftungsthemen müssen gelöst werden. Der Gutachter bleibt verantwortlich. Digitale Systeme sind Werkzeuge, die seine Arbeit unterstützen, aber keine eigenständigen Bewertungsinstanzen. Dazu kommen datenschutzrechtliche Fragen. Ein anderes Thema ist die Lizenzierung. Markt- und Vergleichsdaten stammen oft aus kostenpflichtigen Datenbanken. Eine klare rechtliche Grundlage für deren Nutzung muss erst geschaffen werden.

Entscheidend ist letztendlich das richtige Mindset. Das heißt eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, in der Prozesse und Tools regelmäßig überprüft, neue Lösungen ausprobiert und bei Bedarf angepasst werden, statt sich auf ein einmaliges Digitalprojekt zu verlassen. Dazu gehört auch offenes Datenteilen über Abteilungs- und Unternehmensgrenzen hinweg.

AUSBLICK 2030 : WER NICHT MITZIEHT, VERLIERT

In wenigen Jahren wird die Immobilienbewertung kaum wiederzuerkennen sein. KI-gestützte Tools werden Daten automatisch auslesen, vergleichen und für Gutachten vorbereiten, egal in welchem Format sie vorliegen. Die ewige Diskussion um einheitliche Mieterlisten oder Dateiformate wird sich damit erledigen: Künstliche Intelligenz übersetzt individuelle Dokumente in ein gemeinsames Datenmodell.

Für Gutachter bedeutet das: weniger Tipparbeit, mehr Zeit für die eigentliche Expertise – die Beurteilung komplexer Markt- und Objektrisiken. Für Asset Manager: ein laufend aktuelles Bild ihrer Portfolios, das Szenarien und Finanzierungsentscheidungen auf Knopfdruck ermöglicht.

Doch dieser Fortschritt kommt nicht automatisch. Gutachter, die an manuellen Prozessen festhalten, werden von Auftraggebern als zu langsam und zu teuer wahrgenommen. Asset Manager ohne digitale Datenbasis riskieren, dass Banken und Investoren ihnen die Steuerungsfähigkeit absprechen mit direkten Folgen für Finanzierungskosten und Transaktionssicherheit. ↗

KURZ EMPFOHLENE „FIRST MOVES“

- **Pilotieren statt planen:** Mit einem Objekt starten, KI-gestützte Datentransformation testen, Erfahrungen sammeln
- **Daten-Governance definieren:** Zuständigkeiten, Rechte und Prozesse festlegen, bevor Systeme live gehen
- **Partnerschaften suchen:** Neutrale Plattformanbieter oder Konsortien nutzen, um Vertrauen und Unabhängigkeit zu sichern
- **Mindset schärfen:** Teams früh einbinden, Ängste adressieren, Vorteile klar kommunizieren

3 ZIMMER, KÜCHE, NACHHALTIG. FÖRDERN WIR.

Ob Neubau oder Sanierung – Energieeffizienz oder Barrierefreiheit:
Wir fördern nachhaltige Ideen für Ihre Miet-Immobilie.

Sie möchten mehr erfahren? Wir beraten Sie gerne persönlich.



NRW.BANK
Wir fördern Ideen