



WERTERMITTLUNG

Zwischen Algorithmen und menschlichem Sachverstand

Die Digitalisierung trifft die Immobilienbewertung ganz besonders. Einiges geht bereits automatisiert. Aber Algorithmen allein werden auch in Zukunft keine Wertgutachten erstellen. Der Faktor Mensch bleibt gefragt – doch die Aufgaben der Sachverständigen ändern sich.

Es ist eine altbekannte Klage: Der deutsche Immobilienmarkt sei intransparent, und Preise würden viel zu oft als Staatsgeheimnis behandelt. Da lässt es umso mehr aufhorchen, wenn ein Start-up verspricht, in naher Zukunft einen recht präzisen Schätzwert für 40 Millionen Wohnimmobilien angeben zu können. Scoperty heißt das Gemeinschaftsunternehmen von Sprengnetter, PriceHubble und ING, das genau diesen Anspruch erhebt: Mit einem Mausklick kann jeder Interessent im Internet sehen, was die Wohnung des Nachbarn oder die Villa des Geschäftspartners wert ist. Möglich machen das nach Unternehmensangaben Daten, die durch Künstliche Intelligenz aufbereitet werden.

Zwar ist Scoperty erst in Nürnberg, München, Berlin, Frankfurt am Main und Köln verfügbar. Der neue Marktteilnehmer wirft aber ein Schlaglicht auf die Umwälzungen, die derzeit auf dem Gebiet der Immobilienbewertung vor sich gehen. „Die Industrialisierung der Immobilienbewertung schreitet voran“, sagt Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO des Schweizer Beratungsunternehmens Fahrländer Partner Raumentwicklung. Und Marcus Badmann, Bereichsleiter Wertermittlung bei bulwiengesa, stellt fest: „Automated Valuation Model (AVM) ist derzeit ein großes Thema.“ Verstanden wird darunter laut Badmann die automatisierte Bereitstellung von Marktdaten wie beispielsweise Kaufpreise und Mieten.

Automatisierte Bewertungen liefern Schätzwerte und keine gerichtsfesten Wertgutachten

Besonders deutlich wird diese Entwicklung im Bereich der privaten Kaufimmobilien. Jeder Eigentümer findet im Internet eine Fülle an Anbietern, die ihm versprechen, umgehend, gratis und unverbindlich den Wert seiner Immobilie zu bestimmen – wobei das eigentliche Ansinnen in aller Regel ist, Maklern den Zugang zu Objekten zu verschaffen. Auch das Start-up Scoperty will auf diese Weise Geld verdienen. „Wenn ein Immobiliensuchender über uns eine Baufinanzierung bei unserem strategischen Partner Interhyp abschließt, erhalten wir eine Provision“, erläutert Dr. Michael Kasch, CEO von Scoperty. „Ebenso verdienen wir daran, wenn Makler über uns einen Kunden generieren.“

Dabei legt Kasch Wert auf die Feststellung, dass sein Unternehmen Schätzwerte liefert und nicht gerichtsfeste Wertgutachten. „Wir sind davon überzeugt, dass unsere Schätzwerte den bestmöglichen Wert vor der persönlichen Besichtigung liefern“, sagt er. „Scoperty ersetzt nicht eine persönliche Preisermittlung mit beispielsweise einem Makler vor Ort.“ Die Schätzung basiert Kasch zufolge auf Rohdaten wie Straßennamen und Haustypen sowie auf Eigenschaften wie der Existenz oder dem Fehlen einer Garage. Dabei soll es jedoch nicht bleiben. „Infos aus Ver-“



„In Deutschland ist es eine große Herausforderung, dass es keine echten Marktdaten gibt. Die Bewertung von Lagen birgt großes Potenzial für automatisierte Verfahren. Wir beobachten mit unserer Technologie, in welchen Vierteln neue Cafés und Bars entstehen und wie diese bei Tripadvisor bewertet werden.“

Dr. Titus Albrecht, Co-Founder und CEO der realxdata GmbH

„Künstliche Intelligenz kann nur dann zuverlässig arbeiten, wenn die zugrunde liegenden Daten zuverlässig sind.“

Ron Hess, Leiter Vertrieb & Marketing bei der on-geo GmbH





„Die Start-ups, die mit automatisierten Prozessen den Wert von Immobilien ermitteln wollen, hören sich gut an. Aber ihre Lösungen sind noch nicht ausgereift.“

Jens R. Rautenberg, Geschäftsführer Conversio



„Die Bilderkennungsalgorithmen basieren auf Convolutional Neural Networks, der State-of-the-Art-Technologie in diesem Bereich. Fotografiert ein Nutzer eine Immobilie, wertet die Bilderkennung automatisch wesentliche Informationen zu dieser Immobilie aus.“

Christian Sauerborn, COO Sprengnetter AVM



„Innerhalb von Sekunden kommen wir bereits jetzt zu gutachterlichen Aussagen, für die konventionell arbeitende Gutachter viele Stunden bis Tage benötigen.“

Piet Kok, Leiter Wertermittlung Berlin Hyp



„Infos aus Verkaufsanzeigen, Beziehungsdaten zwischen Lage und Wohnfläche und auch Tools, die Distanzen eines Objekts zu wichtigen Infrastrukturgpunkten verarbeiten, werden in den nächsten Monaten eingespielt.“

Dr. Michael Kasch, CEO Scoperty



„Wir haben nicht den Ansatz, dass die Maschine alles erledigt. Sie soll den Gutachter entlasten und unterstützen, aber nicht überflüssig machen.“

Herwig Teufelsdorfer, Co-CEO 21st Real Estate

kaufsanzeigen, Beziehungsdaten zwischen Lage und Wohnfläche und hoffentlich bald auch Tools, die beispielsweise in der Lage sind, die Distanzen eines Objekts zu wichtigen Infrastrukturpunkten zu messen und zu verarbeiten, werden in den nächsten Monaten eingespielt“, stellt der Scoperty-Chef in Aussicht.

Die Aussage lenkt den Blick auf eine zentrale Herausforderung für die automatisierte Wertermittlung. „Bei den neuen Anbietern, die automatisiert den Wert ermitteln, sind die Menge und die Genauigkeit der Daten das Problem“, sagt Bernhard Bischoff, Bereichsleiter Immobilienbewertung beim Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachver-

ständiger e.V. (bvs). „Keiner dieser Anbieter verrät, woher er die Daten hat.“ Die Aussagen der Gratis-Bewertungstools im Internet seien denn auch „größtenteils falsch“, kritisiert Bischoff. „Nur bei einem homogenen Markt wie beispielsweise einem Einfamilienhausquartier sind die Ergebnisse möglicherweise gar nicht so schlecht.“

Das Datenproblem sehen auch Experten, die – anders als Bischoff – vom Potenzial automatisierter Verfahren überzeugt sind. „In Deutschland ist es eine große Herausforderung, dass es keine echten Marktdaten gibt“, sagt Dr. Titus Albrecht, Co-Founder und CEO der realxdata GmbH, die nach eigenen Angaben Marktana-

20

Millionen Wohnobjekte beinhaltet on-geo Tool STmate, das Informationen in ganz Deutschland auswertet.

lysen sowie Objekt- und Portfoliobewertungen auf Knopfdruck ermöglicht. Auf ein weiteres Problem weist Björn Bordscheck hin, der bei bulwiengesa Bereichsleiter für den seit Langem etablierten Datenservice RIWIS ist. „Für die automatisierte Bereitstellung und Auswertung von Daten benötigt man Daten aus verschiedenen Quellen, die sich zusammenführen lassen“, stellt er fest. Diese Daten – etwa die der Gutachterausschüsse – lägen aber wenn überhaupt oft nur in nicht maschinenlesbarer Form (zum Beispiel im PDF-Format) vor.

Grundsätzlich ist laut Bordscheck bei Wohnimmobilien das Potenzial zur Automatisierung größer als bei gewerblich genutzten Immobilien. „Denn die Anzahl der Wohnimmobilien ist viel höher, und sie sind in Bezug auf Baualter, Lage, Größe und Ausstattung relativ gut vergleichbar“, erklärt der Experte. „Gewerbeimmobilien hingegen weisen bei wesentlich geringeren Fallzahlen eine viel größere Heterogenität und eine wesentlich geringere Datendichte auf.“

Technologieunternehmen arbeiten intensiv daran, die Einsatzmöglichkeiten der Künstlichen Intelligenz zu erweitern

Mit der Datenfrage hängt zusammen, wie groß das Potenzial der Künstlichen Intelligenz (KI) bei der Wertermittlung ist. „Partiell kann Künstliche Intelligenz durchaus greifen, zum Beispiel bei Wohnimmobilien, bei denen viele Fallzahlen vorliegen“, sagt Bordscheck. „Deep Learning ist aber nur bei großen Datenmengen möglich – und in vielen Assetklassen gibt es nicht viele Daten. Deshalb ist eine hundertprozentig auf KI basierende Bewertung für alle Immobilientypen utopisch.“

„Je mehr Daten wir bekommen, desto besser werden die Ergebnisse“, bestätigt Ron Hess, Leiter Vertrieb und Marketing bei der on-geo GmbH, die sich als deutschlandweiten Marktführer im Bereich Daten und Softwarelösungen für die Immobilienbewertung bezeichnet. „Künstliche Intelligenz“, betont Hess, „kann nur dann zuverlässig arbeiten, wenn die zugrunde liegenden Daten zuverlässig sind.“

Allerdings arbeiten Technologieunternehmen intensiv daran, die Einsatzmöglichkeiten der Künstlichen Intelligenz zu erweitern. So hat zum Beispiel on-geo im vergangenen Jahr ein neues Tool namens STmate auf den Markt gebracht, das Informationen zu mehr als 20 Millionen Wohnobjekten in ganz Deutschland auswertet. „Dabei lernt der Algorithmus ständig hinzu“, erklärt Hess. Denkbar sei es zum Beispiel, dass das System zukünftig auch Besonderheiten wie etwa im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten berücksichtigt. In diesem Jahr hofft on-geo, STmate auch für die Bewertung von Gewerbeimmobilien – insbesondere Geschäftshäuser sowie Büroobjekte – nutzen zu können.

Bereits weit gediehen ist die automatisierte Auswertung von Vertragsdaten. „Unsere Technologie ermöglicht es, Mieterlisten mit Informationen über Miethöhe, Vertragslaufzeiten, Incentives und so weiter automatisiert und entsprechend schnell auszuwerten“, erläutert Titus Albrecht von realxdata. Auch bei der Bewertung von Lagen sieht Albrecht großes Potenzial in automatisierten Verfahren. „Wir beobachten mit unserer Technologie, in welchen Vierteln neue Cafés und Bars entstehen und wie diese bei Tripadvisor bewertet werden“, verdeutlicht dies der realxdata-CEO. Auf diese Weise ließen sich frühe Anzeichen von Gentrifizierung – und damit von steigenden Mieten und Preisen – erkennen.

Immobilienfinanzierer steigen als strategische Partner bei den Wertermittlern ein, um gemeinsam Tools zu entwickeln

Mit Künstlicher Intelligenz arbeitet auch die 21st Real Estate GmbH. Das PropTech hat ein System entwickelt, das die deutschen Städte in Kacheln einteilt. Bei Kommunen mit über 20.000 Einwohnern sind diese 200 auf 200 Meter groß, bei kleineren Ortschaften 1.000 auf 1.000 Meter. Insgesamt umfasst das System über 1,3 Milliarden Rohdaten beispielsweise zu Marktpreisen und Standorteigenschaften. Dabei ist die Künstliche Intelligenz nach Angaben von Co-CEO Herwig Teufelsdorfer in der Lage, selbst dort Indikationen zu liefern, wo es keine Comparables – also keine Transaktionsdaten – gibt. „Das passiert, indem die Künstliche Intelligenz mittels weit über 10.000 Algorithmen Vergleiche zu anderen Standorten zieht und daraus Werte ableitet“, erklärt Teufelsdorfer.

Überzeugt von dem sich daraus ergebenden Potenzial ist die Berlin Hyp. Der Immobilienfinanzierer ist 2018 als strategischer Partner bei 21st Real Estate eingestiegen und hat mittlerweile gemeinsam mit dem PropTech ein neues Bewertungstool (Projekt C7) entwickelt. „Die ersten Ergebnisse der C7-Entwicklung »

1,3

Milliarden Rohdaten umfasst das System der 21st Real Estate zu Marktpreisen und Standorteigenschaften.

stimmen uns überaus optimistisch“, erklärt Piet Kok, Leiter Wertermittlung der Berlin Hyp. „Innerhalb von Sekunden kommen wir bereits jetzt zu gutachterlichen Aussagen, für die konventionell arbeitende Gutachter viele Stunden bis Tage benötigen.“

Eine weitere Effizienzsteigerung könnte eine derzeit viel diskutierte Technologie bewirken. „Die Blockchain wird die Immobilienbewertung verändern“, ist Björn Bordscheck von bulwiengesa überzeugt. Wie genau, erläutert sein Kollege Marcus Badmann: „Es ist denkbar, auch Grundbuchdaten und baurechtliche Vorgaben in die Blockchain zu integrieren.“ Badmann kann sich vorstellen, „dass der Bewerter dann das Grundbuch nicht mehr selber einsehen muss, sofern dazu die regulatorischen Bedingungen geschaffen werden“.

Marktdaten und Vertragsdetails werden bereits automatisch erfasst. Bei baulicher Qualität bleibt der Mensch unverzichtbar

Jens R. Rautenberg, Geschäftsführer des auch auf Immobilienbewertung spezialisierten Dienstleistungsunternehmens Conversio, warnt indes vor einer Überschätzung der neuen technischen Möglichkeiten. „Immer wenn wir ein spannendes Tool gefunden zu haben glauben, entdecken wir auch Schwächen“, berichtet er. „Die Start-ups, die mit automatisierten Prozessen den Wert von Immobilien ermitteln wollen, hören sich gut an. Aber ihre Lösungen sind noch nicht ausgereift. Es braucht nach wie vor Menschen, die erkennen, ob die erhobenen Daten zuverlässig sind.“

Ganz besonders gilt dies für die eigentliche Objektanalyse. Denn während bei der Einschätzung von Marktdaten und Vertragsdetails die Automatisierung bereits weit fortgeschritten ist, bleibt bei der Analyse der baulichen Qualität der Mensch unverzichtbar. „Bei objektbezogenen Angaben stößt unsere Technologie an ihre Grenzen“, räumt realxdata-Chef Titus Albrecht ein. „Mit dem Baujahr kann die Maschine zwar gut arbeiten. Aber

bei Angaben wie ‚gehobener Sanierungsstatus‘ wird es schwierig, weil es sich dabei um eine subjektive Einschätzung handelt.“ Das bestätigt Jens R. Rautenberg von Conversio: „Es gibt kein Tool, das erkennt, wie alt ein Bauteil ist. Und solange wir dieses Tool nicht haben, muss jemand hinfahren und sich das Gebäude anschauen.“

Tools ermöglichen Arbeitszeiterparnis. Den Gutachter komplett ersetzen werden sie aller Voraussicht nach nicht

Ansätze für ein solches Tool gibt es durchaus. Sprengnetter beispielsweise hat ein Automated Valuation Model (AVM) mit Bilderkennungs-Algorithmen kombiniert und so ein Bewertungstool auf den Markt gebracht, das Kunden wie Scoperty nutzen. „Die Bilderkennungs-Algorithmen basieren auf Convolutional Neural Networks, der State-of-the-Art-Technologie im Bereich der Bilderkennung“, erklärt Christian Sauerborn, COO von Sprengnetter AVM. „Fotografiert ein Nutzer eine Immobilie, wertet die Bilderkennung automatisch wesentliche Informationen zu dieser Immobilie aus.“ Diese Informationen werden an das AVM weitergeleitet und dienen als Grundlage, um beispielsweise die Miete, den Marktwert oder die Preisentwicklung zu schätzen.

In einem Punkt sind sich die Fachleute einig: Der menschliche Gutachter wird auch in Zukunft benötigt. „Denn die konkrete Immobilie“, argumentiert Marcus Badmann von bulwiengesa, „muss in Bezug auf ihre wertbestimmenden Eigenschaften beurteilt und den lokalen Marktgegebenheiten gegenübergestellt werden.“ Das von 21st Real Estate entwickelte Tool ersetze nicht die Due Diligence und nicht die persönliche Begutachtung der Immobilie, betont auch Herwig Teufelsdorfer. „Wir haben nicht den Ansatz, dass die Maschine alles erledigt“, sagt der Co-CEO von 21st Real Estate. „Sie soll den Gutachter entlasten und unterstützen, aber nicht überflüssig machen.“ Ähnlich sieht es Ron Hess von ongeo: „Wenn Gutachter mit unserem Tool LORA arbeiten, müssen sie nicht mehr alle Daten aufwändig erheben, wodurch sich die Arbeitszeit um bis zu 60 Prozent verringert.“

Das könnte allerdings dazu führen, dass – so vermutet jedenfalls Marcus Badmann von bulwiengesa – „zukünftig womöglich weniger Wertermittler als heute gebraucht werden“. Aber gebraucht werden sie eben immer noch, ist sich Badmann sicher – und zwar nicht zuletzt wegen einer urmenschlichen Eigenschaft. „Als Bewerter stehen wir ja immer zwischen den Ansprüchen von zwei Gruppen“, sagt Badmann. „Der Verkäufer möchte eine möglichst hohe Bewertung, der Käufer eine möglichst niedrige. Ich glaube, dass ein vollautomatisiertes Ergebnis immer von der einen oder der anderen Seite in Frage gestellt würde.“