

AUTOMATISIERTE IMMOBILIENBEWERTUNG: ES GIBT GRENZEN

Alle Kapitalanlagen lassen sich heute in Sekundenschnelle automatisiert bewerten. Alle? Nein – eine Klasse leistet, so scheint es, noch Widerstand: die Immobilie. Unter dem Stichwort „AVM“ (AUTOMATED VALUATION MODELING) stehen heute eine Reihe von Tools bereit, die den Wert einer Immobilie automatisiert ermitteln. Die Qualität dieser ermittelten „Werte“ wird immer besser – aber es gibt auch Grenzen.

DOMINIK BRUNNER

FRICS, VORSTANDSMITGLIED RICS
DEUTSCHLAND, GESCHÄFTSFÜHRER ARELIO
GMBH - REAL ESTATE SYSTEMS, DIGITALIZA-
TION AND BEYOND



Ein Hindernis, das einfach nicht durch den technologischen Fortschritt gelöst werden kann, ist die Verfügbarkeit von Daten. In transparenteren Märkten, wie beispielsweise Großbritannien, den USA oder den Niederlanden, gibt es mehr Datenpunkte, die leichter verfügbar sind. Das „mehr“ ist hierbei im Verhältnis zur Datenverfügbarkeit in Deutschland zu sehen. Im Vergleich zu anderen Anlageklassen, wie Aktien oder Staatsanleihen, gibt es einfach zu wenig Handel und damit auch zu wenig Datenpunkte, die zudem über eine wesentlich höhere Komplexität verfügen, was Vergleiche und Projektionen ungleich schwieriger macht. Der Gesetzgeber und unsere Kultur sind ein, aber bei weitem nicht das größte Hindernis für den beschriebenen Widerstand – es ist die Natur der Sache.

DAS GESETZ DER GROSSEN ZAHLEN

Für einige Anwendungsbereiche haben sich AVMs schon in der Vergangenheit, teilweise unter einem anderen Namen, bewährt. AVMs kommen schon seit Jahren erfolgreich bei Grobschätzungen der Finanzierungsrahmen für kleine Wohneinheiten zum Einsatz. Selbst in den innovationsfreudigen USA wird die Grenze für eine formelle Anerkennung von automatisierten Bewertungen je nach Situation aber bei 250.000 bis einer Millionen Dollar gesetzt.

Am anderen Ende der Skala kommt das „Gesetz der großen Zahlen“ den AVMs zugute und für meist interne Gewichtungen größerer Wohnportfolien können gute Lösungen geliefert werden. Der Ansatz, schnell und über eine große Anzahl hinweg, Analy-

sen zu erstellen ist – besonders im Finanzierungsbe-
reich – sehr interessant und im Einsatz. Andererseits
erweisen sich beispielsweise Gewerbeimmobilien mit
ihren wesentlich höheren Varietäten einer automati-
sierten Bewertung gegenüber als schwierig. Der neu
errichtete U-Bahn-Aufgang neben der Ladenzeile, die
Attraktivität eines Bürohochhauses oder der Charme

eines Altbaus – die Inaugenscheinnahme und die
Expertenmeinung sind aus
formellen und aus prak-
tischen Gründen heute
und auch in Zukunft ein
wichtiger Bestandteil einer
Bewertung. Hier kann
AVM als Tool zur Zweit-
meinung sehr gute Dienste
leisten. In diesem Zusam-
menhang sei auf das RICS
Insight Paper „Automated
valuation models: implica-
tions for the profession“
verwiesen.

Zu beachten ist
auch die Problematik der

Intransparenz. Eine bessere Kalkulation ist komple-
xer, damit aber schwerer nachvollziehbar – genau
dies ist aber oft gefordert. Ebenso unterliegt ein rein
algorithmischer Ansatz schnell einem selbstverstär-
kenden Effekt, bei dem Marktteilnehmer nach den
eilig erhaltenen Werten agieren und damit exponen-
tiell trendverstärkende Inputs liefern. Algorithmen
haben Börsencrashes verursacht. Ohne Vorsicht ist die
Gefahr auch für Immobilienmärkte gegeben.

AVMs können dennoch von großem Nutzen
sein – unter anderem bringen sie auch die Immobilie
näher an den Kapitalmarkt. Wir sollten uns aber der
Grenzen bewusst sein – eben damit diese Anlage inte-
ressant bleibt. Zusammen mit der gif e.V. arbeitet die
RICS an einer Publikation, um die Brücke zwischen
der klassischen Bewertung und den AVM-Lösungen
zu schlagen. ↩

DIE INAUGENSCH- NAHME UND DIE EXPERTENMEINUNG SIND AUCH IN ZU- KUNFT WICHTIGER BESTANDTEIL DER BEWERTUNG.



Mehr zum
Thema finden
sie hier!