

# Die KI-Transformation der Immobilienwirtschaft und Property Valuation

Assetklassen - Bewertungsbranche - Agentische KI - Strategien je Anbietersegment - Regulatorik

*Deutschland (Kern), erweiterbar um DACH, Europa und Global - 2026 bis 2032*

EXECUTIVE PRESENTATION

## Kernbotschaft

- KI verschiebt die Wertschoepfung der Bewertung von datennaher Routine zum fachlichen Urteil.
- Rund 55 bis 60 Prozent der Gutachtenzeit sind KI-affin (standardisierbar) - hier setzt agentische KI an.
- Effekt je Gutachten: ~12 % (konservativ) bis ~52 % (ambitioniert) - Letztverantwortung bleibt beim Bewerter.
- AVM commoditisieren die Standard-Wohnbewertung; Differenzierung ueber Komplexitaet, ESG und Beratung.
- Regulatorik handhabbar - solange Bewertung nicht in die Bonitaetspruefung natuerlicher Personen verschmilzt.

# Forschungsfragen und Methodik

- 10 Forschungsfragen: Assetklassen, Bewertungsbranche, Verfahren, Anbieterfeld, Marktdynamik, KI-Potenzial, Quantifizierung, Strategien, Nachfrage, Regulatorik.
- Evidenz- und quellenbasiert; Drei-Szenarien-Quantifizierung (Konservativ / Base / Ambitioniert).
- Geografie: Deutschland (Kern), modular erweiterbar um DACH, Europa, Global.
- Marktzahlen anbieterabhaengig als Bandbreiten; Stand der Recherche Juni 2026.
- Recherchebasis: projektinternes Dossier v1.1 (quellenbelegt, Abrufdatum 09.06.2026).

# Assetklassen-Uebersicht Deutschland 2025

Assetklasse	Investmentvolumen	Spitzenrendite	Leitkennzahl
Wohnen	8,4-10,2 Mrd. EUR	3,4-3,9 %	Neuvertragsmiete A-Staedte 16,85 EUR/m2
Office	5,1-6,2 Mrd. EUR	4,3-5,0 %	Leerstand Top-7 8,1 %
Retail	5,8-6,4 Mrd. EUR	SC 5,9 %	Fachmaerkte 49 % des Volumens
Logistik	6,2-6,5 Mrd. EUR	4,3-4,75 %	Spitzenmiete 6-11 EUR/m2
Hotel	1,66-2,0 Mrd. EUR	5,1-5,25 %	RevPAR ~74 EUR
Pflege/Healthcare	~1,5 Mrd. EUR	5,4 %	Preis/Bett 70-180 Tsd. EUR
Datacenter (Immo.)	~1,2 Mrd. EUR	~4-5 %	2.980 MW Bestand
Nischen (Student/Storage/Light Ind.)	~0,2-1,6 Mrd. EUR	3,3-7,2 %	Operational RE im Aufwind

Quellen: CBRE, JLL, Savills, Colliers, BNP PRE, bulwiengesa, vdp, Bitkom, Christie & Co (2025/26).

## Erweiterbar: DACH, Europa, Global

- Gesamtmarkt Gewerbe DE 2025: 33,9 Mrd. EUR (JLL).
- DACH: Oesterreich ~4,0-4,1 Mrd. EUR (+40 %); Schweiz Transaktionsmarkt +7 %, Primaermarkt-Rekord ~9 Mrd. CHF.
- Europa 2025: ~215-245 Mrd. EUR (Savills/CBRE); Living fuehrend, Healthcare-Rekord ~22,8 Mrd. EUR (+285 %).
- Global 2025: ~873-889 Mrd. USD (MSCI-Basis); Q1 2026 216 Mrd. USD (+18 %).
- Struktur als Module mit Platzhaltern und Quellen-Pointern - spaltenweise erweiterbar.

# Bewertungsbranche und Workflow

- Anlaesse: Kreditwirtschaft (dominant), Transaktionen, Bilanz (IFRS 13), Fonds (KAGB), Steuer, Gericht.
- Workflow (6 Phasen): Auftrag, Unterlagen, Besichtigung, Markt-/Standortanalyse, Verfahren, Plausibilisierung/QS.
- Zeitanteile: Unterlagen 20 %, Markt 20 %, Modellierung 20 %, Bericht 12 % - KI-affin ~55-60 %.
- Wertschoepfung im fachlichen Urteil (Verfahrenswahl, Plausibilisierung, Berichtsverantwortung).
- Hybrid-Ansatz: Daten/KI fuer Effizienz; Urteil und Vier-Augen-Prinzip beim Bewerter.

# Verfahren und Standards

- Deutschland: ImmoWertV 2021 (Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert); Beleihungswert BelWertV / Paragraf 16 PfandBG.
- BelWertV-Novelle 2022: erstmals statistische Verfahren (EFH/ETW), Paragraf 24 (600.000 EUR), Paragraf 26 Monitoring.
- DCF Standard fuer komplexe/internationale Mandate.
- International: RICS Red Book 2025 (ESG verpflichtend, AVM/KI), IVS 2025, EVS 2025, IFRS 13.
- Qualifikationen: oeffentlich bestellt, DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert/CIS HypZert, RICS, REV.

# Anbieterfeld und Dateninfrastruktur

- Einzelgutachter / Sachverstaendigenbueros - groesste Zahl, Fokus Wohnen/gerichtsfest.
- Mittelstaendische/spezialisierte Haeuser - Value AG, on-geo, NAI apollo; Sprengnetter (Software/AVM).
- Grosse V&A-Firmen - CBRE, JLL, C&W, Savills, Colliers, BNP PRE, Knight Frank, Avison Young.
- Banken-interne Einheiten (Paragraf 24, Monitoring); Standardsetzer vdp.
- Amtliche Gutachterausschuesse: 805.000 Kaufvertraege / 247 Mrd. EUR (2024) - zentrale Dateninfrastruktur.

# Marktdynamik der Bewertung

- Marktgrösse statistisch schwach erfasst; Treiber-Proxy 805.000 Kaufverträge / 247 Mrd. EUR (2024).
- Honorare seit HOAI-Novelle frei verhandelbar; meist Pauschalhonorar (0,5-1,5 % des Verkehrswerts).
- Krise 2022-2024: Abwertungen (Gewerbe -10 % 2023), Fonds-Sonderbewertungen; Erholung ab 2024 (+4 % 2025).
- Konsolidierung an der PropTech-Schnittstelle (Scout24/Sprengnetter, Wuest, PriceHubble).
- Fachkräftemangel (rückläufige, alternde Sachverständigenbasis) - Treiber der KI-Adoption.

## Claude-Plattform (Stand Juni 2026)

- Modelle: Claude Opus 4.8 (Flaggschiff), Sonnet 4.6, Haiku 4.5.
- Cowork (Desktop-Agent, Research Preview); Claude for Excel/PowerPoint/Word (GA); Claude in Chrome (Beta).
- Claude Code / Agent SDK; Skills; Plugins; MCP-Connectors (DMS/CRM/ERP, Bewertungssoftware).
- AVM (PriceHubble, Sprengnetter, Value AG, on-geo) - Werkzeug, kein Ersatz der regelkonformen Bewertung.
- EU-Datenresidenz v. a. ueber AWS Bedrock/Vertex; Cowork auf us/global-Stack (Compliance beachten).

# Workflow-Transformationsmatrix

Schritt	KI-/Claude-Hebel	Werkzeug	Quality Gate
Unterlagen	Extraktion Grundbuch/Mietvertrag	Cowork, MCP/DMS	DSGVO, Extraktionsfehler
Markt/Standort	Recherche Bodenrichtwerte/Comps	Claude in Chrome, AVM	Datenaktualitaet
Modellierung	Ertragswert/DCF, Sensitivitaeten	Claude for Excel, Code	Annahmen-/Modellpruefung
Plausibilisierung	Abweichungs-/Konsistenzcheck	Claude, Cowork	fachliche Letztverantwortung
Bericht	Gutachtentext, Summary, Slides	Cowork, Word/PowerPoint	Belegtreue, Erklaerbarkeit

Quellen: KATALYSIA-Analyse; Annahmen-Memo.

## Effekt je Gutachten (Drei-Szenarien)

Workflow-Schritt	Konservativ	Base	Ambitioniert
Unterlagen/Datenextraktion	20 %	45 %	70 %
Markt-/Standortanalyse	15 %	35 %	60 %
Verfahren/Modellierung	10 %	30 %	55 %
Bericht/Gutachten-Entwurf	25 %	50 %	75 %
<b>Gewichteter Gesamteffekt</b>	<b>~12 %</b>	<b>~30 %</b>	<b>~52 %</b>

Quellen: KATALYSIA-Modell (Annahmen-Memo); indikative Bandbreiten.

# TCO und Payback je Modellunternehmen

Modellunternehmen	Gutachten/Jahr	TCO p. a.	Payback (Base)
Einzelgutachter (1-3)	50-150	0,5-2 Tsd. EUR	< 6 Monate
Mittelstandshaus (30-80)	2.000-6.000	30-150 Tsd. EUR	9-18 Monate
Grosse V&A-Practice	> 15.000	0,5-3 Mio. EUR	12-24 Monate

*Base-Effekt ~30 % Zeit/Gutachten -> Kapazitaet (Fachkraeftemangel), Marge oder neue Servicelinien.*

# Wettbewerbsvergleich KI-Plattformen

- Vier Dimensionen: Funktionalitaet/Workflow, Daten-/IP-Schutz und EU-Residenz, Modellqualitaet, TCO/ROI.
- Claude: breite agentische Workflow-Abdeckung (Cowork, Office, Chrome, Code, MCP).
- EU-Datensouveraenitaet als Schluesselkriterium fuer Bank-/Fondsmandate (AWS Bedrock/Vertex; Mistral als EU-Alternative).
- Microsoft Copilot bei bestehender M365-Basis schnell einfuehrbar; OpenAI/Google breit; xAI fokussierter.
- Plattformwahl je Use-Case und Datenklassifikation treffen.

## Optionen: Einzelgutachter

- A 'Effizienter Einzelgutachter' - Cowork+Excel+Chrome automatisieren Routine; mehr Gutachten/Kopf.
- B 'Nischen-Champion' - KI senkt Einarbeitung in Pflege/Hotel/Spezial, ESG-/Klimarisiko; hoehere Honorare.
- C 'Kooperationsnetzwerk' - geteilte KI-/Daten-Infrastruktur; Skalen, Vertretung, Nachfolge-Antwort.

## Optionen: Mittelstand und AVM-Anbieter

- A 'Industrialisierte Massenbewertung' - AVM + agentische QS fuer Beleihung/Paragraf-26-Monitoring.
- B 'Hybrid-Valuation-as-a-Service' - AVM + Gutachter; Continuous Monitoring, ESG-/Transitionsrisiko.
- C 'Daten-/Plattformanbieter' - eigene Datenprodukte, MCP-Schnittstellen, Lizenzierung; Datenmoat.

## Optionen: Grosse V&A-Firmen

- A 'Effizienz-Champion' - konzernweite Claude-Integration; Output/Berater, Geschwindigkeit.
- B 'Always-on-Valuation' - Live-/Continuous-Valuation, ESG/CRREM, regulatorisches Reporting; neue Rollen.
- C 'Plattform-/Oekosystem-Anbieter' - proprietäre KI-Plattform, Outcome-/Subscription-Pricing, M&A.
- Optional Banken-intern: Effizienz, Model-Governance/Explainability, Verbund-Shared-Utility.

## Nachfrage- und Kundenseite

- Banken/Pfandbriefbanken: schnellere, auditierbare, monitoring-faehige Bewertungen (EBA-LOM/CRR, Paragraf 26).
- Fonds/REITs: haeufigere, granularere Fair-Value-Updates (IFRS 13).
- Institutionelle Investoren: Echtzeit-Portfolio-Analytik, ESG-Transparenz.
- Gerichte/oeffentliche Hand: Nachvollziehbarkeit; Wirtschaftspruefer: Fair-Value-Audit (RICS-VPGA).
- Folge: hoehere Ansprueche -> KI-Vorteil, zugleich Druck auf Pricing-Power (Outcome/Subscription).

# Regulatorik und Compliance-Landkarte

- EU-AI-Act: reine Sicherheitenbewertung kein Hochrisiko (Annex III 5b) - ausser bei Bonitaetsbezug.
- Omnibus (5/2026): Annex-III-Pflichten -> 2.12.2027 (vorbehaltlich Annahme).
- DSGVO Art. 22 / EuGH SCHUFA bei Personenbezug; BelWertV (statist. Verfahren, Paragraf 26).
- EBA-LOM/CRR; MaRisk 9 (Erklaerbarkeit/Validierung); DORA (IKT-Drittparteien).
- AVM/KI = Werkzeug; fachliche Letztverantwortung beim Bewerter; EU-Datenresidenz (AWS Bedrock).

## Limitations und Ausblick 2030+

- Limitations: Bewertungsmarkt statistisch schwach erfasst (Marktanteile/Honorare); regulatorische Entwuerfe.
- Offene Punkte: DE-Datacenter-Prime-Yield (Bezahlquelle), CHF-Volumen CH, Annex-III-Primaertext.
- 2030+: Continuous Valuation, ESG-integrierte Bewertung und KI-/Datenplattformen werden Standard.
- Fachkraeftemangel macht KI von der Option zur Notwendigkeit.
- Der 'Augmented Valuer' mit fachlicher Letztverantwortung bleibt im Zentrum.

# Methodik - KI-Einsatz - Rechtliche Hinweise

---

## METHODIK & KI-EINSATZ

- Erstellt mit Claude Opus 4.8 auf Basis oeffentlicher Quellen und des Recherche-Dossiers v1.1.
- Schwerpunkt Deutschland (Vertiefung Bewertung), erweiterbar DACH/EU/Global; Zeitraum 2026-2030.
- Marktzahlen aus Anbieterangaben/Drittstudien, nicht unabhaengig verifiziert (Bandbreiten).
- Quantifizierungen szenarienbasiert (Konservativ / Base / Ambitioniert).
- Stand der Recherche: Juni 2026.

## DISCLAIMER

*Alle Inhalte dienen der allgemeinen Information und stellen weder Steuer-, Rechts- noch Anlageberatung dar. Es handelt sich um eine konzeptionell-modellgestuetzte Analyse; quantitative Aussagen sind indikative Bandbreiten und keine Punktprognosen. Fuer Vollstaendigkeit, Richtigkeit und Aktualitaet wird keine Gewaehr uebernommen. Produkt-, Firmen- und Markennamen sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber.*

**Vertraulich - Interne Arbeitsunterlage - Weitergabe nur nach Ruecksprache.**

*KATALYSIA Research - Public - Stand: Juni 2026 - Erstellt mit Claude (Anthropic) - Opus 4.8*

# Kernquellen dieser Analyse

---

## PRIMAERQUELLEN - BRANCHENREPORTS & INDUSTRIE

- CBRE, JLL, Savills, Colliers, BNP Paribas RE, Cushman & Wakefield (2025/26)
- bulwiengesa, vdp / vdpResearch, Christie & Co, Bitkom / Borderstep
- Sprengnetter, PriceHubble, Value AG, on-geo, IIB (AVM/PropTech)
- Anthropic (Claude Opus 4.8, Cowork, Excel/PowerPoint, Chrome, MCP)
- RICS, TEGoVA, IVSC (Bewerterzahlen, Standards)

## REGULIERUNG, RECHT & STATISTIK

- EU-AI-Act (VO 2024/1689), Leitlinienentwurf Hochrisiko (5/2026), Digital Omnibus
- ImmoWertV 2021; BelWertV / PfandBG (Paragraf 16, 24, 26)
- DSGVO Art. 22; EuGH 'SCHUFA' (C-634/21); EBA-LOM / CRR
- BaFin / MaRisk (9. Novelle); DORA (VO 2022/2554)
- RICS Red Book 2025, IVS 2025, EVS 2025, IFRS 13; Destatis / BBSR; HypZert