

# Executive Summary – KI-Transformation der Immobilienwirtschaft & Property Valuation



Verdichtete Entscheidungsgrundlage · Stand Juni 2026

## PROMPT

*„KI-Transformation der Immobilienwirtschaft mit Vertiefung Property Valuation: Assetklassen-Marktüberblick (erweiterbar DACH/EU/Global), Bewertungsbranche, Optimierungspotenziale agentischer KI, je drei Strategien pro Anbietersegment, Regulatorik & DSGVO – versionierbar und quellenbasiert.“*

CLAUDE OPUS 4.8

9. Juni 2026

## KEY TAKEAWAYS

- ▶ Gewerbe-Investmentmarkt DE 2025: 33,9 Mrd. EUR; Wohnen und Office führen, Datacenter und Pflege sind die struktursten Wachstumsfelder – jede Assetklasse mit eigenem Bewertungsprofil.
- ▶ ~55–60 % der Gutachtenzeit sind KI-affin; agentische KI hebt je Gutachten ~12 % (konservativ) bis ~52 % (ambitioniert) bei unveränderter fachlicher Letztverantwortung.
- ▶ Je Anbietersegment drei Strategien (Effizienz / Capability / Plattform); AVM commoditisieren die Standard-Wohnbewertung, Differenzierung über Komplexität, ESG und Beratung.
- ▶ Regulatorik: reine Sicherheitenbewertung ist kein EU-AI-Act-Hochrisikofall – wohl aber bei Verknüpfung mit der Bonitätsprüfung natürlicher Personen (DSGVO Art. 22, EuGH SCHUFA).

## 1. Kernthese

KI verschiebt die Wertschöpfung der Immobilienbewertung von datennaher Routine zum fachlichen Urteil. Wer die standardisierbaren 55–60 % des Aufwands automatisiert und zugleich Qualität, Erklärbarkeit und Compliance sichert, gewinnt Kapazität und Marge – in einem Markt unter AVM-Preisdruck, demografischem Fachkräftemangel und steigender Regulierungs- und ESG-Intensität.

## 2. Zentrale Befunde

---

- **Markt:** heterogene Assetklassen mit je eigenem Bewertungsprofil (Vergleichswert → Ertragswert/DCF → Operator-Bewertung).
- **Branche:** methodisch streng reguliert (ImmoWertV, BelWertV, RICS Red Book 2025), statistisch schwach erfasst, stark fragmentiert (Einzelgutachter bis CBRE/JLL).
- **KI-Hebel:** Effizienz, Kapazität und neue Servicelinien – bei Mensch-in-der-Schleife und Vier-Augen-Prinzip.
- **Risiken:** Commoditisierung der Standardbewertung, Datenqualität, Berufshaftung, EU-AI-Act/DSGVO bei Bonitätsbezug.

## 3. Quantifizierungsübersicht (Zeitersparnis je Gutachten)

---

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>

## 4. Assetklassen-Marktüberblick Deutschland 2025

ASSETKLASSE	INVESTMENTVOLUMEN	SPITZENRENDITE	LEITKENNZAHL
Wohnen	8,4–10,2 Mrd. €	3,4–3,9 %	Neuvertragsmiete A-Städte Ø 16,85 €/m <sup>2</sup>
Office	5,1–6,2 Mrd. €	4,3–5,0 %	Leerstand Top-7 8,1 %
Retail	5,8–6,4 Mrd. €	SC 5,9 %	Fachmärkte 49 % des Volumens
Logistik	6,2–6,5 Mrd. €	4,3–4,75 %	Spitzenmiete 6– 11 €/m <sup>2</sup>
Hotel	1,66–2,0 Mrd. €	5,1–5,25 %	RevPAR ~74 €
Pflege/Healthcare	~1,5 Mrd. €	5,4 %	Preis/Bett 70– 180 Tsd. €
Datacenter (Immo.)	~1,2 Mrd. €	~4–5 %	2.980 MW Bestand
Nischen (Student/ Self-Storage/ Light Ind.)	~0,2–1,6 Mrd. €	3,3–7,2 %	Operational RE im Aufwind

Gesamtmarkt Gewerbe DE 33,9 Mrd. EUR; Europa ~215–245 Mrd. EUR; global ~873–889 Mrd. USD. DACH-Anker: AT ~4,0–4,1 Mrd. EUR (+40 %), CH Transaktionsmarkt +7 %.

## 5. Anbieterfeld & Marktdynamik

Fünf Segmente: Einzelgutachter → mittelständische/spezialisierte Häuser (Value AG, on-geo, Sprengnetter) → große V&A-Firmen (CBRE, JLL, C&W, Savills, Colliers, BNP PRE) → bankeninterne Einheiten → amtliche Gutachterausschüsse (Dateninfrastruktur: 805.000 Kaufverträge / 247 Mrd. EUR 2024). Treiber: Erholung nach der Krise 2022–2024, PropTech-Konsolidierung, Fachkräftemangel, ESG/Regulierung.

## 6. Drei strategische Optionen je Anbietersegment

SEGMENT	A EFFIZIENZ	B CAPABILITY	C PLATTFORM
Einzelgutachter	Effizienter Einzelgutachter	Nischen-Champion	Kooperationsnetzwerk
Mittelstand / AVM	Industrialisierte Massenbewertung	Hybrid-Valuation-as-a-Service	Daten-/ Plattformanbieter
Große V&A-Firmen	Effizienz-Champion	Always-on-Valuation	Plattform-/Ökosystem-Anbieter
Banken-intern (optional)	Interne Effizienz	Model-Governance/ Explainability	Verbund-Shared-Utility

## 7. Regulatorik & Compliance (Kurzfassung)

EU-AI-Act: Sicherheiten-/Beleihungswertbewertung außerhalb Hochrisiko (Annex III 5b) – außer bei Verknüpfung mit Bonitätsprüfung; Omnibus verschiebt Annex-III-Pflichten auf 2. Dez. 2027 (vorbehaltlich Annahme). DSGVO Art. 22 / EuGH SCHUFA bei Personenbezug. BelWertV (statistische Verfahren, § 26-Monitoring), EBA-LOM/CRR, MaRisk 9 (Erklärbarkeit/Validierung), DORA. AVM/KI bleiben Werkzeug – fachliche Letztverantwortung beim Bewerter. EU-Datenresidenz v. a. über AWS Bedrock.

## 8. Handlungsempfehlungen

Einzelgutachter: Effizienz-Option umsetzen, Nischen besetzen. Mittelstand: Hybrid-Service als wiederkehrendes Erlösmodell. Große Häuser: Always-on-Valuation und Plattformfähigkeit. Querschnittlich: Datenarchitektur, EU-Datenresidenz, Validierung/Erklärbarkeit, Change Management.

Die vollständige Herleitung, Quellen und Detailtabellen enthält die [ausführliche Marktstudie](#).

## Methodik & KI-Einsatz

- Erstellt mit Claude Opus 4.8 auf Basis öffentlich zugänglicher Quellen und des projektinternen Recherche-Dossiers (v1.1).

- Schwerpunkt Deutschland mit Vertiefung Immobilienbewertung, erweiterbar um DACH/ Europa/Global; Zeitraum 2026–2030, Marktdaten 2024/2025.
- Marktzahlen basieren auf Anbieterangaben/Drittstudien und wurden nicht unabhängig verifiziert (Bandbreiten).
- Quantifizierungen szenarienbasiert (Konservativ / Base / Ambitioniert).
- Stand der Recherche: Juni 2026.

## Kernquellen dieser Analyse

PRIMÄRQUELLEN – BRANCHENREPORTS & INDUSTRIE	REGULIERUNG, RECHT & STATISTIK
CBRE / JLL / Savills / Colliers / BNP PRE / C&W (2025/26); bulwiengesa; vdp/ vdpResearch; Christie & Co; Bitkom; Sprengnetter / PriceHubble / Value AG / on-geo; Anthropic; RICS / TEGoVA / IVSC	EU-AI-Act & Leitlinienentwurf (5/2026), Digital Omnibus; ImmoWertV 2021; BelWertV/ PfandBG; DSGVO Art. 22 / EuGH SCHUFA; EBA-LOM/CRR; BaFin/MaRisk 9; DORA; RICS Red Book 2025 / IVS 2025 / EVS 2025; Destatis/BBSR; IFRS 13

← [Zurück zur Immobilienbewertung-Übersicht](#)

***Hinweis:** Alle Inhalte dienen der allgemeinen Information und stellen weder Steuer-, Rechts- noch Anlageberatung dar. Quantitative Aussagen sind indikative Bandbreiten und keine Punktprognosen. Marktangaben beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen und wurden nicht unabhängig verifiziert. Regulatorische Aussagen geben den Stand der Recherche (Juni 2026) wieder und sind teils Entwurfsstand. Erstellt mit Claude Opus 4.8 (Anthropic). Stand der Recherche: Juni 2026.*