



Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell,
EBZ Business School, Bochum

■ **EINLEITUNG**

Über das Thema ChatGPT erhielt KI zuletzt große – meist kritische – Aufmerksamkeit. Wie ist eigentlich der Einsatz von KI und Automatisierung in der Immobilienbewertung zu beurteilen? Welche Anwendungsbereiche, Chancen und Herausforderungen, z.B. beim Datenschutz, sind auszumachen? In unserem Experteninterview gibt Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell, Inhaber der Aareon-Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School (FH), ausführlich Auskunft. Die gute Nachricht vorab: In den meisten KI-Anwendungsfeldern ist es seiner Ansicht nach unerlässlich, dass der Mensch die Zügel in der Hand behält.

Einsatz von Digitalisierung und KI in der Immobilienbewertung

Redaktion: Herr Professor Gsell, Sie haben vor rund anderthalb Jahren die Aareon-Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik an der EBZ-Business School angetreten. Sie sind also, wenn es um die Themen KI und Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft geht, auf einem hochaktuellen Stand. Uns interessiert nun der Bereich der Immobilienbewertung: Ist hier der Einsatz von KI geeignet?

Heiko Gsell: Ja, auf jeden Fall. Dies funktioniert über einschlägige Algorithmen und ist vielleicht sogar genauer als klassische Verfahren. Allerdings würde ich tatsächlich behaupten, dass die finale Wertfindung dann doch durch den Menschen vorgenommen werden sollte, weil nicht nur quantitative Werte eine Rolle spielen sollten, sondern durchaus auch qualitative Überlegungen, die nicht unbedingt immer in quantitative Werte zu überführen sind.

Redaktion: Also ist der Mensch hier nicht, wie sonst häufiger im Zusammenhang mit KI, in einer eher nachgeordneten Rolle zu sehen, sondern als Instanz, die am Ende einen künstlichen „Denkvorgang“: einen KI-gestützten Auswertungsprozess noch einmal überprüft bzw. dessen Resultat einer Bewertung unterzieht?

Heiko Gsell: Ja. Das gilt aber aus meiner subjektiven Sicht für die überwiegende Anzahl an Anwendungsbereichen der KI. Zumindest, wenn strategische Entscheidungen oder sicherheitsrelevante Themen dahinterstehen wie zum Beispiel in der Gesundheitsbranche.

Redaktion: Wie ist eigentlich der Stand in Sachen KI und Immobilienbewertung? Und wo liegen die Stärken der KI hierbei?

Heiko Gsell: Im Wesentlichen werden für die Immobilienbewertung noch immer klassische Methoden eingesetzt. Abzuwägen ist die Frage der Genauigkeit und der Zeitgemäßheit. Insofern würde ich sagen, dass Algorithmen helfen können, die Bewertung genauer vorzunehmen und eine Vorauswahl über die Vorbewertung von Immobilien zu treffen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Bewertung einer Immobilie in der Regel anhand der Angebotspreise vorgenommen wird und sich nicht unbedingt an den tatsächlichen Verkaufspreisen orientiert. Nimmt man beispielsweise Portale wie Immobilienscout oder andere, die Angebotsdaten zur Verfügung stellen, dann sehe ich an dieser Stelle durchaus Potenzial, genauer zu werden und für die Verkäufer günstigere Konditionen zu identifizieren oder herauszuarbeiten. Wie gut das am Ende für alle Beteiligten funktionieren mag, sei einmal dahingestellt.

Redaktion: Kennen Sie Anwendungen oder Softwarelösungen, die zum Zweck der Immobilienbewertung eingesetzt werden und auf Basis von Automatisierung, machine learning oder KI basieren?

Heiko Gsell: Es gibt mit dem System ARGUS ein IT-gestütztes Werkzeug, das insbesondere im angloamerikanischen Raum für die Immobilienbewertung genutzt wird. Ohne die Nutzung dieses Werkzeugs werden in den USA i.d.R. keine Immobilienbewertungen durchgeführt. Vor diesem

Hintergrund ist anzunehmen, dass auch Unternehmen wie Immobilienscout und andere uns bekannte Plattformen solche Systeme zumindest einsetzen und befüllen.

Redaktion: Wie schätzen Sie die Marktakzeptanz und den Grad der Etablierung dieser Anwendung ein? Wie reagiert der Markt aktuell darauf?

Heiko Gsell: Nun, die genannten internetbasierten Portale werden sicherlich oft genutzt. Diese sind auch etabliert, um tatsächlich Vergleiche zu ziehen. Insofern reagiert der Markt sicherlich sehr angeregt. Andererseits spielt das Thema Datenschutz eine wichtige Rolle. Wenn für jedes Gebäude beziehungsweise jede Wohnung transparent ist, wie hoch diese zu bewerten ist, dann bin ich kritisch, wie das private Marktteilnehmer einschätzen. Unternehmen nutzen diese Algorithmen sicherlich sehr angeregt und mit dem Zweck, ihre Effizienz und Effektivität zu steigern. Privatnutzer können auch einen gewissen Nutzen daraus ziehen, wenn sie eine Einschätzung ihres Immobilienwertes einholen wollen. Ich sehe dies jedoch kritisch und frage mich, ob ich als Privatperson solch eine Transparenz über meine Immobilie haben wollen würde.

Redaktion: Auf welche Marktdaten greifen diese Softwarelösungen zurück?

Heiko Gsell: Es sind Angebotspreise in Kombination mit statistischen Daten, die über die statistischen Landesämter zugänglich sind, um eine Bewertung der jeweiligen Umgebung der Immobilie vornehmen zu können. Ich denke, dass die tatsächlichen Verkaufsdaten nicht transparent sind.

Redaktion: Besteht Ihrer Meinung nach eine ausreichende Datengrundlage, um KI und Automatisierung in der deutschen Immobilienbewertung einzusetzen?

Heiko Gsell: Ja, die besteht definitiv. Allein schon, wenn man die Portale betrachtet, die öffentlich zugänglich sind und aus denen Daten bezogen werden können. Damit kann man bereits valide Auswertungen vornehmen. Das haben unsere Studierenden auch schon gemacht.

Redaktion: Welche Anforderungen muss denn eine KI bzw. ein Automatisierungssystem besitzen, um verlässliche Bewertungsergebnisse zu erzielen?

Heiko Gsell: Das System sollte flexibel auf unterschiedliche Bedingungen abzielen können. Es ist nicht jeder Algorithmus für jede Ausgangssituation geeignet. Deshalb muss hier erst einmal der richtige Algorithmus gefunden werden. Wahrscheinlich ist das Bewerten nicht vollautomatisiert möglich: Vermutlich muss initial ein Mensch eine Vor-

auswahl treffen, welcher Algorithmus am besten geeignet ist, um die genauesten und die effektivsten Ergebnisse zu liefern. Ich sehe es als eine wichtige Anforderung an, dass wir stufenweise einen Prozess installieren und neben der Erkennung von Mustern die Überführung von qualitativen Größen in definierte Klassifizierungsgrößen realisieren. Die Komplexität der Prozesse und Systeme wäre hier vielleicht auch ein weiteres Risiko, das zu beachten wäre. Ich springe jetzt ein wenig in meiner Argumentation. Aber das sind die Punkte, die ich kritisch und auch als Voraussetzung oder Anforderung sehe.

Redaktion: Welche Chancen und Herausforderungen sehen Sie beim Einsatz von KI und Automatisierungen in der Immobilienbewertung?

Heiko Gsell: Die Chancen sehe ich in der Effizienzsteigerung hinsichtlich Genauigkeit und in der Effektivitätssteigerung hinsichtlich der Bewertungsergebnisse. Das Risiko sehe ich eher beim Menschen, und dies in der Hinsicht, dass die KI-generierten Bewertungen zu unkritisch übernommen werden könnten. Es ist immer ein Zusammenspiel zwischen Mensch und Maschine, das abgebildet und meiner Ansicht nach nicht vernachlässigt werden sollte. Chancen bestehen auch in der Möglichkeit – wenn wir mal größer denken –, Bewertungen unterschiedlicher Regionen zu vergleichen, Muster zu erkennen und damit am Ende nicht nur einzelne Objekte, sondern vielleicht ganze Quartiere zu bewerten und einordnen zu können.

Redaktion: Welche wesentlichen Veränderungen werden sich ergeben, wenn die KI bzw. die Automatisierung in der Immobilienbewertung im großen Stil eingesetzt wird?

Heiko Gsell: Die Veränderungen hängen einerseits zusammen mit den schon genannten Chancen, also Effizienzsteigerungen, Effektivitätssteigerungen. Damit verbunden ergibt sich die Möglichkeit, eine Beschleunigung von Verkaufsprozessen zu erreichen und dabei die richtigen Preise zu erzielen. Andererseits wird die Schaffung einer höheren Transparenz in den Märkten vorangetrieben. Zusätzlich werden Aussagen über den Lebenszyklus einer Immobilie und zeitgemäße, lebenszyklusgenaue Bewertungen der Immobilie bezüglich des Sanierungszustands vereinfacht. Voraussetzung dafür ist, dass durch die Gesetzgebung die Möglichkeiten gewährt werden, eine Automatisierung beziehungsweise KI-gestützte Systeme zu erlauben und im Zuge der Immobilienbewertung einsetzen zu können, wobei die Vorauswahl, also Vorbewertungen und die finale Wertfindung dann durchaus noch durch den Menschen erfolgt.

Redaktion: Sie sprechen die rechtlichen Rahmenbedingungen an. In Deutschland ist die Immobilienbewertung ja vergleichsweise stark reguliert. Wie wird sich dieser Umstand beim Einsatz von KI in der Immobilienbewertung auswirken? Also: Kann die KI auch im Rahmen dieser Gesetzesgrundlage bewerten?

Heiko Gsell: Die Entwicklung der KI wird sich zukünftig auf die Gestaltung der Gesetzgebung auswirken. Die gesetzliche Regulierung, was solche Auswertungen angeht, muss reduziert werden, um den Einsatz und die Etablierung zu ermöglichen. Es gibt im internationalen Vergleich Systeme wie das erwähnte von ARGUS, das in den USA eingesetzt wird, um detailliert Immobilien vor dem Immobilienverkauf zu bewerten. Um auch im internationalen Vergleich konkurrenzfähig zu bleiben, muss Europa umdenken.

Redaktion: Sie sind also der Auffassung, die Gesetzgebung sollte sich eher an die Technik anpassen und nicht umgekehrt?

Heiko Gsell: Richtig. Dies ist notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit der bundesdeutschen Branchen und Systeme im internationalen Vergleich zu erhalten.

Redaktion: Sind Sie der Meinung, dass der Bereich der Automatisierung mit KI in den kommenden Jahren an Einfluss gewinnen wird?

Heiko Gsell: Ja, das ist zwingend erforderlich, da auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in allen Bereichen Menschen von Routinetätigkeiten entlastet werden müssen. Das schließt nicht aus, dass die finalen Auswertungen doch noch durch Menschen wahrgenommen werden.

Redaktion: Was muss getan werden, damit sich diese Systeme noch stärker etablieren?

Heiko Gsell: Wir brauchen eigentlich ein Hand-in-Hand von Systemaktivitäten und begleitenden Prozessen oder eine Strukturierung derselben. Wie ich schon gesagt habe, sollten die Systeme stufenweise Automatisierung implementieren. Dies muss vorab gestaltet werden durch eine standardisierte Vorgehensweise, sodass dann auch das Vorgehen zumindest innerhalb des Systems, wenn nicht sogar systemübergreifend, vergleichbar ist. Die Orientierung an Vorgehensmodellen ist eine wesentliche Voraussetzung. Da sind wir bei ingenieurwissenschaftlichen Vorgehensweisen, die vorab durch Menschen entwickelt werden müssen, um sie umsetzen zu können.

Redaktion: Wird KI in der Zukunft einen Bewerter ersetzen können?

Heiko Gsell: Nicht vollständig, nein. Ich sehe viel Potenzial für KI in der Vorsortierung, Vorbewertung, aber die finale Entscheidung und Bewertung wird weiterhin durch den Menschen erfolgen. Es gibt schöne, durch Studien belegte Beispiele in Bezug auf das Maklerwesen. Wenn sie über KI ihre Kundenanforderungen mit ihren Objekten abgleichen, dann ist die Trefferquote der zu besichtigenden Objekte besser, als wenn der Makler das selbst tut. Aber die finale Entscheidung trifft am Ende der Mensch.

Redaktion: Herr Professor Gsell, Sie haben beruflich weit über den Tellerrand der Immobilienwirtschaft hinausgeschaut. So waren Sie als Professor für Wirtschaftsinformatik an der Hochschule Fresenius tätig und haben davor viele Jahre Lehraufträge an unterschiedlichen Hochschulen zu Wirtschaftsinformatik und Digitalisierung ausgeführt. Ihre Themen waren unter anderem KI und Digitalisierung innerhalb unterschiedlicher Branchen, vor allem im Kontext der Fertigungsbranche und Gesundheitsbranche. Wenn Sie diese Branchen mit der Immobilienwirtschaft vergleichen: Ist der Einsatz von KI und Digitalisierung in den drei Branchen gleich ausgeprägt?

Heiko Gsell: Es liegen durchaus unterschiedliche Entwicklungsstadien vor. Ich denke, dass die Fertigungsindustrie schon recht weit fortgeschritten ist, was den Einsatz von KI beispielsweise hinsichtlich selbststeuernder Prozesse im Kontext mit dem Internet of Things angeht. Auch in der Gesundheitsbranche, wenn wir beispielsweise an die Diagnose und Therapie von möglichen Krankheiten denken, ist der Einsatz von KI fortgeschritten. In der Immobilienindustrie ist KI-Einsatz möglich und angedacht. Aktuell wird KI in der Immobilienbranche im Building Maintenance, im Facility Management, in der Pflege von Immobilien, und auch im Zusammenhang von BIM – Building Information Modelling – eingesetzt; also immer im Zusammenspiel von Personen und der Auswertung von Daten. Was den Einsatz in anderen Feldern angeht; da gibt es durchaus noch Luft nach oben. Potenziale sehe ich beispielsweise in Mieterkommunikation mittels Bots, im Vermietungsprozess und in der Unterstützung von Routinetätigkeiten der Hausverwaltung.

■ ZUM AUTOR

Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell

Seit dem Wintersemester 2021/22 ist Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell Inhaber der Aareon-Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik. Zuvor war er Professor für Wirtschaftsinformatik an der Hochschule Fresenius. Als Studiengangsleiter war er dort für die informationstechnischen Master- und Bachelorstudiengänge verantwortlich. In seinem Berufsleben hat Professor Gsell als Projektverantwortlicher angewandte Forschungsprojekte für das Fraunhofer-Institut für Software- und Systemtechnik ISST in Dortmund geleitet und war Leiter der Abteilung Integrierte Produktentwicklung am Bremer Institut für Produktion und Logistik.

Kontakt: h.gsell@ebz-bs.de

■ IMPRESSUM

EBZ Business School (FH)
Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel: +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de
rektorat@ebz-bs.de

Rektorat:

Prof. Dr. Daniel Kaltofen · Rektor

Diana Ewert · Kanzlerin

Prof. Dr. Raphael Spieker · Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus · Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.:

EBZ Business School,

Dr. Nils Rimkus · n.rimkus@e-b-z.de

Layout:

Boris Dronjic · b.dronjic@e-b-z.de

Erscheinungsdatum:

Mai 2023