

Automatisierte Bewertung von Immobilien

Über automatisierte Wertindikationen und warum die Marktfolge die Sache oft anders einschätzt

Sebastian Hein

WHITE PAPER 2022-4-1

VALUE AG
TEAM MARKTDATEN

Heidestraße 8
10557 Berlin
E-Mail: info@value-marktdaten.de
Stand: 4. Mai 2022

Zusammenfassung

Die Immobilienmärkte befinden sich nunmehr seit über einer Dekade in der Boomphase. Die Finanzierbarkeit von Immobilien nimmt allerdings trotz (immer noch) niedriger Zinsen mit jedem Euro Preisanstieg an den Märkten ab. Die Eigenkapitalhürde wird damit jeden Monat ein wenig höher gehangen.

Der Vertrieb von Baufinanzierungen steht auch durch den Immobilienboom zunehmend vor Herausforderungen. Auf den Kaufpreis als Maßgabe ist kein Verlass mehr, denn dieser widerspiegelt nur noch selten den Wertansatz, den der Kreditgeber an den Tag legt. Eine möglichst präzise initiale Wertindikation ist daher für viele Kreditvermittler wichtig. Je später der Finanzierungsprozess platzt, desto größer war der Zeiteinsatz. Auch wenn die Herausforderungen nicht neu sind, wachsen die Diskrepanzen zwischen den Bewertungsansätzen zusehends und damit die Herausforderungen erfolgreicher Baukreditvermittlung. Die Gründe dafür sind vielfältig. Ein wesentlicher Aspekt sind die genutzten Bewertungsverfahren.

Wir stellen in diesem Papier nach dem Problemaufriss im Kontext verschiedener Bewertungsverfahren ein Konzept vor, das bereits in einer frühen indikativen Bewertungsphase ermöglicht, etwaige Bewertungsabweichungen rechtzeitig zu erkennen. Big-Data, Maschine-Learning und Künstliche Intelligenz sind dabei allenfalls Hilfsmittel. Ihre ausschließliche Anwendung birgt gerade am aufziehenden Zykluswendepunkt sogar Gefahren. Automatisierte Bewertungslösungen müssen demnach den gutachterlichen Bewertungsprozessen folgen: Sie müssen Regelkonform ablaufen, nachvollziehbar sein und sollten vor allem nicht auf einem einzigen Wert beruhen.

1 Das Problem unterschiedlicher Bewertungsergebnisse

Bewertungsabweichungen zwischen Vertrieb bzw. Markt und Marktfolge sind Gift für den Baufinanzierungsprozess. Ablehnungen oder Neukonditionierungen sind die Folge. Der Vertrieb verliert das Vertrauen seiner Kunden und die Reputation beim Produkthanbieter sinkt. Marktfolge und Vertrieb haben einen höheren Aufwand, nach dem unter Umständen noch nicht einmal ein Geschäft stattfindet. Kurzum: Bewertungsabweichungen sind Sand im Getriebe des Finanzierungsprozesses.

Die Gründe für auseinanderdriftende (divergierende) Bewertungsperspektiven sind vielfältig, die Wertedivergenzen lassen sich jedoch auf die folgenden Hauptursachen zurückführen:

Der Immobilienzyklus Die lange Boomphase und die zuletzt immer dynamischere Preisentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt führten zu einem Auseinanderklaffen von Beleihungswerten und Marktwerten.

Die Bewertungsverfahren Es existieren drei Verfahren zur Ermittlung von Marktwerten oder Beleihungswerten. Während mit dem Vergleichswertverfahren tendenziell höhere Marktwerte abgeleitet werden, gehen Sachwert- oder Ertragswertverfahren oft mit niedrigeren Marktwerten ins Rennen, besonders dann, wenn bei dynamischen unterjährigen Preisentwicklungen bewertungsrelevante Daten (z.B. Marktanpassungsfaktoren oder Liegenschaftszinsen) aus Vorjahresberichten abzuleiten sind. Vorallem in angespannten Wohnungsmärkten sind bei den führenden Verfahren größere Wertanpassungen zum Beleihungswert zu erwarten als beim Vergleichswertverfahren.

Das Objekt Einschätzungen zu Fläche, Ausstattung oder Zustand sind maßgebliche Dimensionen der Immobilienbewertung. Treten Änderungen bei der Restnutzungsdauer oder der Bruttogrundfläche auf, ergeben sich schnell erhebliche Wertdifferenzen. Weder der Wohnungskäufer noch der Kreditvermittler aber haben Kenntnis über die Bruttogrundfläche. Der Nicht-Gutachter denkt in Wohnflächen. Abweichende Einschätzungen treten aber auch bei der Ausstattung auf, die im Hinblick auf die Herstellungskosten durchaus relevant ist. Hier haben Immobilienkäufer und Immobiliengutachter zum Teil völlig andere Brillen an: Die Gegensprechanlage oder die nachträglich eingebaute Sauna haben oftmals keinen Bezug zur eigentlichen Bauausführung.

Die Wertindikation Während einige Anbieter damit werben, bis zu 400 wertbestimmende Eigenschaften im Bewertungsmodell zu berücksichtigen, sind alle Anbieter doch darin vereint, dass die initiale Wertindikation bereits nach Angabe weniger Objekt-Parameter Ergebnisse liefert. Damit geht eine entsprechende Unschärfe einher, denn je weniger über ein Objekt bekannt ist, desto ungenauer ist die Bewertung. Für das Sachwertverfahren ist eine Unterkellerung oder ein Dachgeschoßausbau aber eine wesentliche Information zur Beurteilung der Bruttogrundfläche. Je weniger Werteparameter in der Wertindikation abgefragt werden, desto ungenauer ist in der Regel die Bewertung.

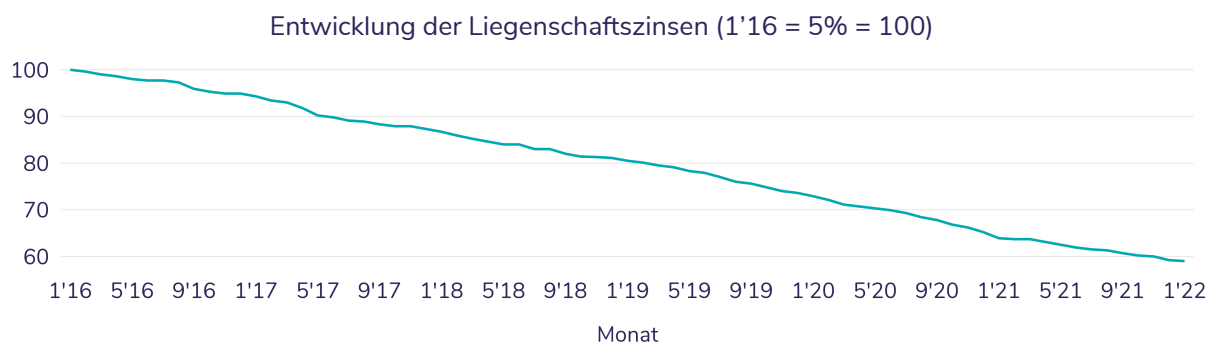
Die Softwarelösung Die verfügbaren Bewertungslösungen nutzen unterschiedliche Modelle, haben unterschiedliche Aktualitätsniveaus und fußen auf unterschiedlichen Datengrundlagen. Wenn in der Marktfolge abweichende bewertungsrelevante Daten verwendet werden, führt dies zu Abweichungen. Diese dürften allerdings eher gering sein (Bodenrichtwerte ausgenommen). Relevant dürfte der Umgang mit Modell-Konfidenz und die räumliche Granularität im Vergleichswertverfahren sein. Aufgrund der mangelhaften Kommunikation von Modell-Metriken (auf Basis einer umfangreichen Kreuzvalidierung) ist dem Anwender eine vergleichende Abwägung erschwert.

Die Überspezifikation Hin und wieder werden in modellbasierten Wertindikationen Überspezifikationen offenbar. Dies kann beispielsweise auftreten, wenn das Modell statt über Zentralität über die Starbucks-/ bzw. McDonalds-Dichte spezifiziert wurde und die Ketten plötzlich Ihre Filialplanung umstellen.

Nicht alle Abweichungsgründe sind gleichgewichtig und nicht alle lassen sich eliminieren. Gerade aber im Hinblick auf striktere Eigenkapitalanforderungen bzw. -puffer dürfte aber die zunehmende Diskrepanz zwischen Markt- und Beleihungswerten ein maßgeblicher Grund für Ablehnung und Neukonditionierung sein. Dadurch steigt bei gleichbleibendem Eigenkapital der Kreditnehmer der Blankoanteil für den Produktanbieter.

Immobilienzyklen verursachen teils erhebliche Abweichungen zwischen Markt- und Beleihungswert

Wie drastisch diese Divergenzen zwischen Markt- und Beleihungswert ausfallen, hängt je nach Segment im Wesentlichen von den Marktanpassungsfaktoren bzw. den Liegenschaftszinsen ab – die Höhe der Abweichungen ist damit auch eine Funktion des Marktes bzw. des Standortes. Die BelWertV aus dem Jahre 2006 schreibt für das Ertragswertverfahren Mindestkapitalisierungsszinssätze von 5% für Wohnobjekte vor und erlaubt im Sachwertverfahren keine Marktanpassungsfaktoren größer als 1.



Nach über einer Dekade der niedrigen Zinsen sind diese Bedingungen in kaum einer Lage zu finden. In angespannten Wohnungsmärkten und guten Lagen laufen die Liegenschaftszinsen derweil in Richtung 1%, während in einzelnen Eigenheimmärkten Marktanpassungen von mehr als 30% Usus werden. Der mittlere bundesweite Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser unterschreitet seit 2016 die 5%-Marke. Die seitdem stattgefundenen Kaufpreissteigerungen am Markt gehen folglich zum Großteil zu Lasten des Eigenkapitals bzw. des Blankoanteils. Auch die Beleihungswerte von Sachwertobjekten divergieren zunehmend von deren Marktwerten. Die nachfolgende Karte zeigt die absolute Differenz zwischen Angebotskaufpreisen von Einfamilienhäusern und deren Beleihungswerten.

Insbesondere in den angespannten Märkten zeigt sich ein hoher Eigenkapitalbedarf, der sogar noch höher ausfällt, wenn der tolerierte Beleihungsauslauf unter 100% liegt. Es dürfte daher zur Sensibilisierung der Akteure am Markt beitragen, bereits in den frühen Bewertungsphasen einen indikativen Beleihungswert zu erhalten der nach dem Sachwertverfahren ermittelt wurde. Es ist nämlich oft nicht ausreichend, den indikativen Vergleichswert mit einem Sicherheitsabschlag zu versehen, da die Diskrepanzen zwischen Markt- und Beleihungswert im Sach- oder Ertragswertverfahren oftmals höher ausfallen dürften als 10% oder 15% des Vergleichswertes. Das gilt vor allem bei Objekten mit kurzer Restnutzungsdauer.

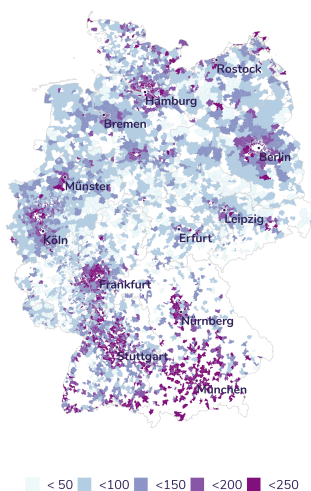
In mehr als 181 Kreisen und Kreisfreien Städten liegt der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für ein Standardobjekt (Baujahr 1990, 140m² Wohnfläche, 500m² Grundstücksfläche) über 1,15. Hier dürf-

Exemplarische Abweichung der Herstellungskosten in Abhängigkeit von der Gebäudeausstattung (Standardstufe) nach NHK für ein Eigenheim Typ 1.21

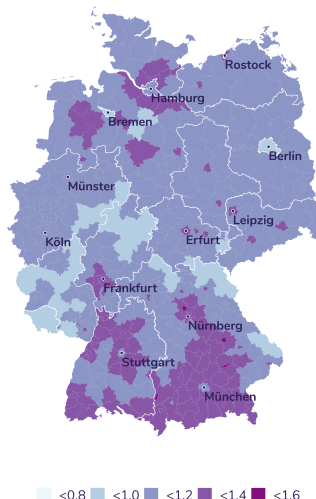
		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe	Typ	1	2	3	4	5
Freistehende Einfamilienhäuser						
Erdgeschoss (nicht unterkellert)	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515

ten sodann Abweichungen zwischen dem Beleihungswert nach Sachwert und dem Beleihungswert nach Vergleichswert zu erwarten sein, zumal für den Beleihungswert nach Sachwertverfahren oftmals noch weitere Wertminderungen, wie z.B. nach BelWertV §16 zu erwarten sind. Noch stärker dürfte die Diskrepanz zwischen Ertragswert und Vergleichswert ausfallen. Lediglich in einem Landkreis liegt der durchschnittliche Liegenschaftszins gehandelter ETW bei über 4%, in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten ist er weitaus kleiner. Die Differenz zwischen Markt- und Beleihungswerten fällt dort entsprechend hoch aus.

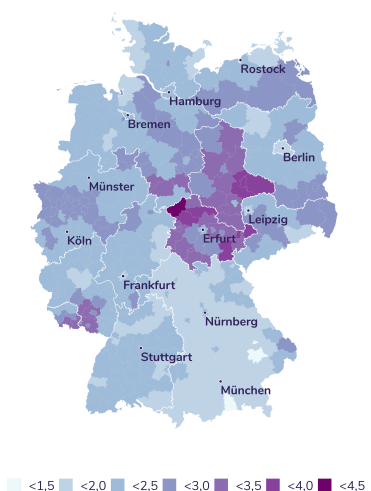
Blankobetrag in 1.000 €¹



Marktanpassungsfaktor EZFH²



Liegenschaftszins ETW in %³



Sensitivität der Verfahren in Bezug auf Objektparameter

Insbesondere bei Sachwertobjekten steht und fällt die Konvergenz der Wertindikation mit der Güte der initialen Objektparameter. Allein die Ausstattung bzw. der Gebäudestandard führt entsprechend Anlage 1 der Sachwertrichtlinie bis zu 100% Abweichungen bei den Herstellungskosten ins Feld.

Der Unterschied zwischen dem jeweils benachbarten „mittlerem“ und „gehobenem“ Standard beträgt je nach Gebäudetyp fast 200 Euro je m² Bruttogrundfläche. Bei einem Eigenheim mit 200m² Bruttogrundfläche ergeben sich durch dadurch Abweichungen der Herstellungskosten von über 20%.

Die Bruttogrundfläche selbst ist ein weiterer wesentlicher Faktor, der für Wertedivergenzen zwischen initialer und endgültiger Bewertung in Betracht kommt. Die Bruttogrundfläche ist zunächst niemandem

¹Mittlerer Blankobetrag zwischen Angebotskaufpreis und vorläufigem Beleihungswert in Postleitzahlgebieten mit ausreichend Fallzahlen.

²Marktanpassungsfaktor für ein Standardobjekt (Baujahr 1990, 140m² Wohnfläche, 500m² Grundstücksfläche) auf Kreisebene.

³Durchschnittlicher Liegenschaftszins gehandelter Eigentumswohnungen (2019-2022) auf Kreisebene.

bekannt: Sie wird in der Regel erst im Laufe des Finanzierungsprozesses ermittelt. Am Markt werden hingegen Wohnflächen gehandelt. Die Brücke bilden Umrechnungskoeffizienten, die von der Wohnfläche auf die Bruttogrundfläche schätzen, mal genauer und mal weniger genau. Dabei ist auch wesentlich, dass die für eine adäquate Ableitung der Bruttogrundfläche wesentlichen Informationen im Rahmen der initialen Wertindikation abgefragt werden, wie z.B. die Unterkellerung. Ein EFH mit 140m² Wohnfläche kommt ohne Keller und Herstellungskosten nach BKI von 1470 Euro je m² auf eine Bruttogrundfläche von rd. 170m² und Herstellungskosten von rd. 280.000 Euro. Mit Unterkellerung führen Herstellungskosten von 1360 Euro je m² auf eine Bruttogrundfläche von 254m² zu Herstellungskosten von rd. 387.000 Euro, eine Differenz im Bewertungsansatz von 38%.

Bei der initialen Wertindikation liegt oft nur eine grobe Schätzung über die Menge des Bewertungsgegenstandes vor. Es ist, als würde man Goldmünzen kaufen, ohne den Dollarkurs zu kennen.

Ebenfalls wesentlich in Bezug auf den Sachwert und den Ertragswert, ist die Restnutzungsdauer. Die Angabe eines Modernisierungsjahres heißt nicht zwangsläufig, dass sich die Restnutzungsdauer erheblich verlängert hat. Oftmals werden mit dem Modernisierungsjahr typische Instandhaltungen vermarktet. Die Festlegung des fiktiven Baujahres zur Ableitung der Restnutzungsdauer ist damit nicht ohne weiteres möglich, dazu bedarf es weiterer Informationen. Oftmals treten durch falsche Annahmen zur Modernisierung drastische Wertdifferenzen auf. 20 Jahre Differenz bei der Restnutzungsdauer ergeben immerhin 25% Wertdifferenz.

Informationsdefizite bei Wertindikationen, Software und Modellabhängigkeiten

Die Wertindikation kann diese Aspekte aber nicht alle hinreichend abfragen, da es sich um einen schnellen Bewertungsansatz handeln soll. In einigen Fällen wird noch nicht einmal die Zimmeranzahl abgefragt, obwohl diese ein wesentliches Selektionskriterium der Nachfrage ist. Ebenso verhält es sich mit einem Gäste-WC, welches bei Eigentumswohnungen ein relevanter Wertfaktor ist. Werden diese Aspekte nicht abgefragt, müssen Sie entweder durch einen Algorithmus geschätzt (imputiert) werden, oder sie bleiben gänzlich unberücksichtigt, wenn es um die Ableitung eines Vergleichswertes geht. Beim Sachwertverfahren betrifft dies z.B. den Status des Dachgeschosses oder eines Kellers. Wird es im Rahmen der initialen Wertindikation nicht übergeben, führt dies zu enormen Unschärfen bei der Ableitung der Bruttogrundfläche. Im Ergebnis kann dann aber auch nicht der Anspruch bestehen, dass die initiale Einwertung exakt ist. Wertdiskrepanzen tauchen allein schon deshalb auf, weil in einigen Softwarelösungen mehr, und in anderen weniger Merkmale initial abgefragt werden.

Ein weiterer Unterschied der mit dem entsprechenden Softwareanbieter korreliert ist die Datengrundlage. Diese betrifft nicht nur modellbasierte oder objektbasierte Vergleichswertindikationen, sondern auch die Ableitung von Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinsen. Bei letzterem sollten die Auswirkungen weniger drastisch sein, sofern von einer fachgerechten Ableitung ausgegangen wird. Die Datengrundlage bei den Vergleichswertverfahren führt hingegen teils zu drastischen Unterschieden. Besonders zu bemängeln ist, dass viele Softwareanbieter ihre statistischen Rahmendaten und Ihre Kreuzvalidierungen nicht offenlegen.

Gerade im Hinblick auf komplex spezifizierte Modelle von neuen Anbietern, die zahlreiche Parameter berücksichtigen, ist eine laufende Kreuzvalidierung aber zwingend, besonders dann, wenn Modellparameter durch marktexterne Ereignisse Änderungen unterliegen könnten. Wenn die Filialverfügbarkeit von Starbucks ein Lageparameter im Modell ist, muss es Konzepte für die Berücksichtigung von Filialschließungen oder -eröffnungen im Modell geben, da dies auch die Effizienz anderer Schätzer tangiert.

Fraglich bleibt im Hinblick auf die Anwendung von Verfahren außerhalb der Regressionsanalytik, ob die Einschränkungen ihrer Nachvollziehbarkeit durch die Performanceoptimierung aufgewogen werden können. Aktuell scheint dies jedenfalls noch nicht der Fall zu sein.

Bewertungsabweichung hat viele Gründe - Objektbewertung muss neu gedacht werden

Die aufgeführten Beispiele zeigen, dass insbesondere die Diskrepanz zwischen Markt- und Beleihungswertermittlungen zu sehr starken Abweichungen im Finanzierungsprozess führen können, insbesondere dann, wenn am Ende des Prozesses auf das Sach- oder Ertragswertverfahren zurückgegriffen wird, während am Anfang das Vergleichswertverfahren Anwendung findet. Aber auch innerhalb eines Verfahrens und auch innerhalb einer Software können wie dargelegt erhebliche Wertdiskrepanzen von deutlich über 20% auftreten. Die Prozessoptimierung in der Baufinanzierung muss daher auch an der Objektbewertung ansetzen. Wertekonvergenz, d.h. die Zusammenführung von initialer und (vor)endgültiger Bewertung muss das Ziel sein.

2 Die VALUE AVM: Der digitale Bewertungsbaukasten

Wertermittlung ist vielfältig. Im kreditwirtschaftlichen Bewertungsprozess existieren im Wesentlichen drei Verfahren, um zum Markt- oder Beleihungswert zu gelangen. Diese finden entsprechend der Objektarten und/oder der Nutzung (selbstgenutzt oder vermietet) Anwendung. Eine vollumfängliche Bewertungslösung muss also mindestens Auskunft über die drei Verfahrenswerte Ertragswert, Sachwert und Vergleichswert liefern können. Gleichzeitig sollte sie die entsprechenden Zustands- bzw. Endwerte (Marktwert und Beleihungswert) zu den Verfahren auch entsprechend der BelWertV abbilden können. Darüber hinaus existieren verschiedene Ansätze, um innerhalb der verschiedenen Verfahren die Zustandswerte zu ermitteln. Auch hier sollten Bewertungslösungen flexibel sein. Gleichzeitig geht aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen hervor, dass bewertungsunterstützende Modelle auf geeigneten Daten basieren und dass diese Modelle nachvollziehbar sein müssen. Die Bewertungslösungen der VALUE AG erfüllen diese Anforderungen.

Datengrundlage – von empirica-systeme zu VALUE Marktdaten im Hypoport Dataversum

Die VALUE AG hat mit der Übernahme der empirica-systeme GmbH im Jahr 2019 ausgewiesene Experten für Immobiliendatenbanken ins Haus geholt. Im Jahr 2021 hat empirica-systeme ein Rebranding vollzogen und ist seitdem als VALUE Marktdaten weiterhin einer der wichtigsten Datenlieferanten der deutschen Immobilienwirtschaft. Nach dem Eintauchen in das Hypoportnetzwerk konnte der Datenbankspezialist aus dem Hypoport-Data-Lake eine umfangreiche und qualitativ hochwertige Transaktionsdatenbank mit allen erforderlichen Attributen realisieren.

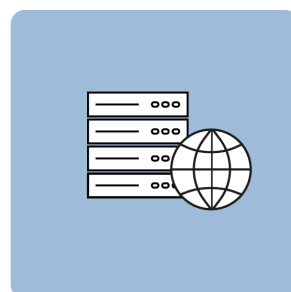
Datengrundlage der VALUE AVM



Immobiliendaten



Geodaten

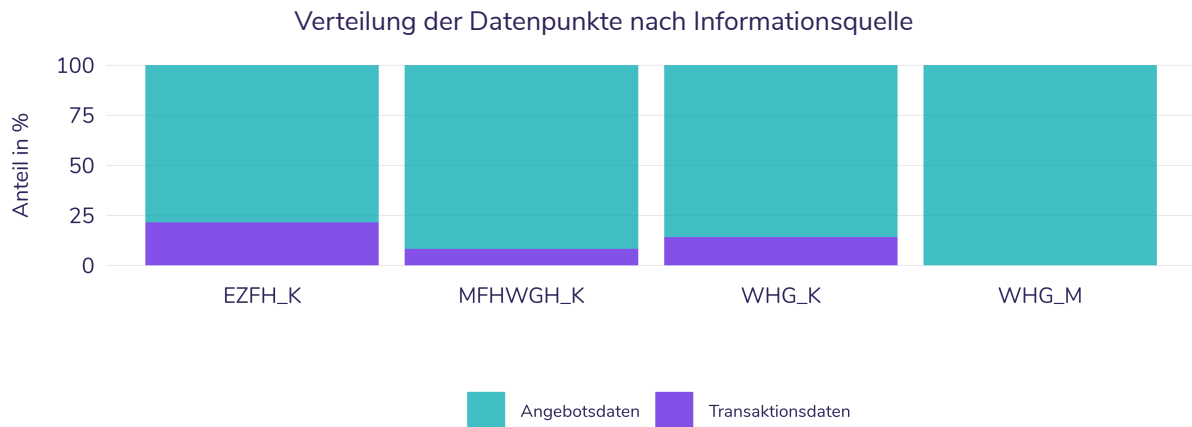


Rahmen- und Lagedaten

Die Verketzung von Transaktionsdaten und Immobilieninseraten ermöglicht es, den gesamten Vermarktungsprozess einer Immobilie zu beleuchten und eine Datengrundlage mit besonderer Informationstiefe zu schaffen. Insgesamt greifen die Modelle der VALUE AVM auf über 3 Milliarden Datenpunkte zurück, die einen vierstufigen, rekursiven Filter- und Modellierungsprozess durchlaufen.

Nach diesem vierstufigen Prozess fließen aktuell rd. 600 Millionen gefilterte Datenpunkte in die Modelle ein. Diese resultieren aus mehr als 18 Millionen Transaktionen und Angeboten. Daneben werden die einschlägigen Bewertungsgrundlagen und Bodenwertinformationen der Gutachterausschüsse herangezogen. Alle verwendeten Daten werden laufend nach den bewährten Qualitätsstandards und Prozessketten der VALUE Marktdatenbank aufbereitet und plausibilisiert.

Darüber hinaus verfügt die VALUE AG als größter finanzwirtschaftlicher Immobilienbewerter über einen sehr großen Fundus an Markt- und Beleihungswertgutachten, Kleindarlehensbewertungen und Be-



sichtigungsprotokollen. Diese Informationen bieten eine wertvolle Basis, um Modellvalidierungen und Benchmarks auch außerhalb des Stichprobenraumes durchzuführen. Darüber hinaus ist dieser „klassische“ Datenbestand eine wertvolle Basis zur Ableitung bewertungsrelevanter Daten. Diese Kombination an unabhängigen Informationssträngen im Immobilienbereich ist am deutschen Wohnimmobilien- und Bewertungsmarkt einmalig.

Verfügbare Verfahren in der VALUE AVM – Vielfalt im Bewertungsprozess

Die VALUE AVM eignet sich gleichermaßen für Vertrieb und Marktfolge und bietet Markt- und Beleihungswertindikationen sowie eine umfangreiche Systemunterstützung für die Bewertung auf Basis einschlägiger Bewertungsverfahren. Die abgedeckten Wertermittlungsverfahren umfassen Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert. Für alle Verfahren erfolgt nach Eingabe weniger obligatorischer Parameter eine Wertindikation als Wertvorschlag, sowie die Zurückgabe erforderlicher bewertungsrelevanter Daten:

Vergleichswertverfahren (Modell- und objektbasierte Vergleichswertindikation) Für das Vergleichswertverfahren werden sowohl modellbasierte Vergleichswerte (hedonisches Verfahren) angeboten, als auch die automatisierte Recherche von Vergleichsobjekten inkl. spezifischer Vergleichswertberechnung für diese Objekte.

Sachwertverfahren (NHK oder BKI basierte Sachwertindikation) Für das Sachwertverfahren werden neben den Bodenwerten und Umrechnungstabellen auch Vorschläge zu Marktanpassungsfaktoren inkl. Spannenwerte bereitgestellt. Auch die übrigen bewertungsrelevanten Daten, wie z.B. Baupreisindex oder regionaler Anpassungsfaktor werden geliefert.

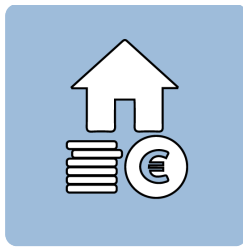
Ertragswertverfahren (Ertragswertindikation inkl. Mieten-Plausibilisierung) Mit der Ertragswertindikation werden Liegenschaftszins, Wohn- und Gewerbemieten sowie die regionalspezifische Mietausfallwagnis und Bodenwertvorschläge herausgegeben.

Die automatisierte Wertindikation ist so aufgebaut, dass für alle drei Bewertungsverfahren mit wenigen Eingabeparametern bereits eine Wertindikation inkl. Spannen und zugehöriger bewertungsrelevanter Daten abgebildet werden kann (Anbahnung). Für die Folgephasen (z.B. Angebot, Kreditentscheidung aber auch im Rahmen der finalen Wertfestsetzung) kann durch Erweiterung und Schärfung der Eingangsparameter eine detailliertere Bewertung durchgeführt werden.

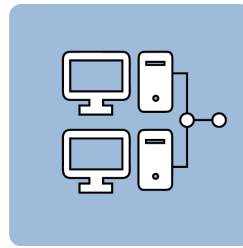
Bewertungsalgorithmen der VALUE AVM



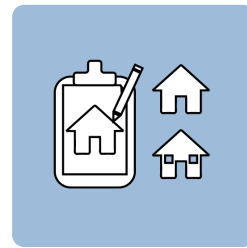
Vergleichswertalgorithmus



Ertragswertalgorithmus



Hedonik / Machine Learning



Sachwertalgorithmus

Effizienz durch maschinelle Unterstützung doch der Experte bleibt im Fokus

Mindestens erforderlich für die Ermittlung einer Wertindikation nach Vergleichswert oder Ertragswertverfahren und Sachwert nach BKL sind lediglich folgende Parameter: Objektadresse, Objekttyp, Fläche, Grundstücksfläche (bei Häusern), Ausstattung und Baujahr bzw. fiktives Baujahr. Für das Sachwertverfahren nach NHK ist zudem die Etagenanzahl obligatorisch.

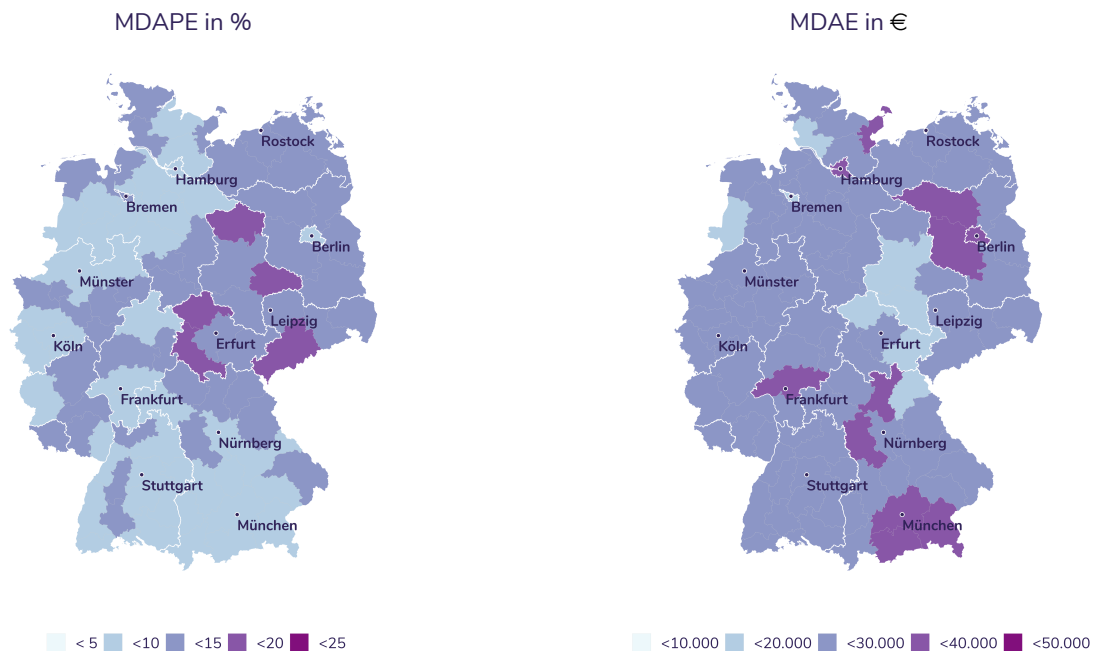
Die für die vollständige Wertermittlung erforderlichen Parameter (optionale Eingabeparameter) werden automatisiert abgeleitet und können überschrieben werden. Eine Dokumentation der expertenbasierten Anpassungen ist möglich. Damit ist mit den bereitgestellten Wertindikationen sowohl die schnelle Erfassung durch den Vertrieb als auch eine expertengestützte Bewertung in den Folgeprozessen gewährleistet.

Modellqualität und Schätzgüte – Immobilien sind keine Clickrates. Auch die besten Modelle haben Fehler und es gilt diese aufzuzeigen

Die VALUE AVM berücksichtigt die vielfältigen Praktiken der Wertermittlung und Feinheiten innerhalb der Verfahren bereits in der Frühphase des Bewertungsprozesses (Indikation) reduziert dadurch methodische Brüche sowie entsprechende verfahrensbedingte Bewertungsabweichungen. Gleichzeitig erfüllt das Vergleichswertmodell als Kernmodul einen hohen Qualitätsstandard im Hinblick auf Erwartungstreue und Schätzgüte.

Im Vergleich zu mehr als 50.000 Transaktionen der Validierungsstichprobe schätzt die modellbasierte Vergleichswertindikation der VALUE AVM mit einer mittleren absoluten Abweichung von unter 10% bereits sehr genau. Mehr als 83% aller Kauffälle werden auf Basis der indikativen Bewertung mit 4 obligatorischen Basisparametern im Segment in einem akzeptablen Korridor von weniger als 20% Abweichung bewertet. Dahingehend übersteigt die Schätzqualität des Vergleichswertmodells den von bekannten us-amerikanischen AVM Anbietern, wobei in Europa kaum Benchmarks in dieser Hinsicht vorhanden sind. In der Portfoliobetrachtung überschätzt das Vergleichswertmodell im Mittel um rd. 1,5%. Die regionale Struktur des deutschen Immobilienmarktes führt zu ungleich verteilten Schätzabweichungen, die einerseits durch die räumliche Struktur der Trainings- bzw. Validierungsdaten, aber auch durch das unterschiedliche Preisniveau der Regionen über Basiseffekte hervorgerufen werden. Prozentual höhere Abweichungen fallen daher in Regionen mit sehr geringem Preisniveau auf.

Modellqualität nach Regionen⁴



Trotz adäquater Modelle und hochwertiger Daten verbleibt, wie in jedem Modell ein Unsicherheitsbereich. Daher wird zu jeder Schätzung ein Konfidenzbereich angezeigt und mit dem r-Score ein Zuverlässigkeitsindex geliefert. Darüber hinaus erfährt der Anwender, ob es sich um eine marktübliche Immobilie in der Region handelt oder ob die Bewertung z.B. im Hinblick auf die Objektgröße oder das Baujahr aus weniger vergleichbaren Immobilien abgeleitet wurde.

Dadurch entsteht für den Anwender ein hoher Grad an Transparenz und Verlässlichkeit. Darüber hinaus liefert das Vergleichswertmodell weitere wichtige Informationen die zur Einordnung des Bewertungsergebnisses genutzt werden können, wie z.B. die geschätzten Markt- und Bestandsmieten, die Bruttoanfangsrendite bzw. den Vervielfältiger, die Vermarktungsdauer sowie den regionalen und lokalen Preistrend.

Lösungsansätze für eine Optimierung initialer Wertindikation – auf dem Weg zur Konvergenz durch Mehrgleisigkeit

Auf dem Weg zur Wertekonvergenz hat sich die VALUE AG nicht nur auf qualitativ hochwertige Daten und eine hohe Modellgüte konzentriert. Die VALUE AVM greift das mehrgleisige Vorgehen des Gutachters im Rahmen der Marktwertermittlung auf und kombiniert voneinander unabhängige Verfahrenswerte zu einem indikativen Marktwert, der im Rahmen der Indikation als Konvergenzwert bezeichnet wird. In den Konvergenzwert werden die jeweils einschlägigen Verfahrenswerte gewichtet zusammengefasst.

Der Konvergenzwert setzt sich für Sachwertobjekte aus dem Vergleichswert und dem Sachwert, für Ertragswertobjekte aus dem Ertragswert und dem Vergleichswert zusammen. Das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Konvergenzwertermittlung nicht allein auf Basis des hedonischen Vergleichswertmodells, sondern ergänzend auf Basis benachbarter Vergleichsobjekte, die über einen Vergleichswertalgorithmus aus der VALUE Marktdatenbank selektiert werden, umgesetzt. Dadurch werden die

⁴MDAPE = Median Absolut Percentage Error in %. MDAE = Median Absolut Error in €.

Vorteile der beiden Ansätze kombiniert, die Nachteile, wie z.B. kaufpreisarme Lagen oder Modellabweichungen werden dadurch gleichzeitig minimiert.

Durch die Bündelung unabhängiger Wertansätze im Konvergenzwert wird eine höhere Zuverlässigkeit der Schätzung erzielt und die Konfidenzbereiche der einzelnen Verfahren werden optimiert. Insgesamt wird die Indikation durch die Mehrgleisigkeit nicht nur besser, sondern auch besser interpretierbar. Die Visualisierung der Wertebereiche aus herangezogenen Verfahren offenbart dem Nutzer bereits intuitiv ein festes Bild über die initiale Schätzgüte.

Mit dem Konvergenzwert wird darüber hinaus eine Maßzahl zur Konvergenzübereinstimmung geliefert. Diese gibt Auskunft über die Übereinstimmung der Werte bzw. Wertespannen der einzelnen Verfahren. Bei hoher Konvergenzübereinstimmung kann von einer hohen Wertstabilität ausgegangen werden, während bei niedrigen Werten eine Überprüfung der Bewertungsannahmen erforderlich sein kann. Besonders die Objektdimension möglicher Bewertungsabweichungen wie z.B. eine ungenaue Ableitung der Bruttogrundfläche, eine falsche Beurteilung des Gebäudestandards im Sachwertverfahren, oder eine fehlerhafte Würdigung der Grundstücksgröße im Vergleichswertmodell können damit erkannt werden.

Wir sind davon überzeugt, dass die Mehrgleisigkeit der Wertermittlung auch im Rahmen automatisierter Verfahren den bestmöglichen Wertekorridor liefert. Der Konvergenzwert entspricht damit einem indikativen Marktwert, der robuster gegenüber Modell- oder Schätzungenauigkeiten und Fehleingaben ist als herkömmliche Ansätze.

Die VALUE AG bietet mit der VALUE AVM eine umfassende, modular implementierbare und dennoch ganzheitliche Bewertungslösung mittels derer durch Verfahrenskombination eine hohe Bewertungssicherheit im Rahmen der Wertindikation erzielt werden kann.

Für alle drei Verfahrensarten werden bereits mit der ersten Wertindikation Beleihungswerte ausgewiesen, sodass Marktakteure frühzeitig auf mögliche Bewertungsabweichungen sensibilisiert werden. Die Anwendung liefert in diesem Kontext auch den Blankobetrag bzw. -anteil, sowie das daraus abgeleitete Eigenkapital, um zu einem hinnehmbaren Beleihungsauslauf zu gelangen.

Objektbedingte Abweichungen werden durch Mehrgleisigkeit und maschinell gestützte Vorschläge zum fiktiven Baujahr oder dem Zustand minimiert. Abweichungen durch fehlende Merkmale über Imputation und Verfahrensvielfalt eingeschränkt.

Markt- und Sachkonforme Modelle im Hinblick auf Marktanpassung und Liegenschaftszinsen minimieren Überraschungen, erwartungstreue Parameter und nachvollziehbare Modelle führen auch im Hinblick auf geänderte Rahmenbedingungen zu robusten Schätzern.

Für die Wertekonvergenz zwischen Marktwertindikation und der (vorläufigen) Beleihungswertermittlung bedarf es mehr als einer Synchronisation der jeweiligen Software- und Modellumgebung. Automatisierte Bewertungslösungen können bereits in der Frühphase des Kreditprozesses Abweichungen aufzeigen und dem Markt Hilfestellungen an die Hand geben, um im komplexen Thema der Markt- und Beleihungswertermittlung sicher und effizient zum Marktfolgewert zu navigieren. Der Vertrieb ist schließlich kein Gutachter. Schnittstellen ermöglichen es außerdem auch bei heterogenen Modellanätzen reibungslose Datenübermittlung zu garantieren. Automatisierte Bewertung ist kein Selbstzweck und dient der Wertekonvergenz von der Preisfindung bis zur Kreditvergabe.