



# Digitalisierungspotential in der Wertermittlung

13. April 2021 • Monika Preithner

# LB ImmoWert ist das Kompetenzzentrum für Immobilienbewertung und Immobilienresearch

\_Gründung 2002

\_Heute 8 Standorte

\_3.000 Gutachten p.a. im In- und Ausland

\_Ca. 50 MRD EUR bewertetes Marktwertvolumen in den unterschiedlichsten Immobilienarten

\_Rund 60 zertifizierte, unabhängige Gutachter sowie Spezialisten



# Ihre Entscheidung verdient die beste Basis.



# Trends | Megatrends | Einzelfaktoren



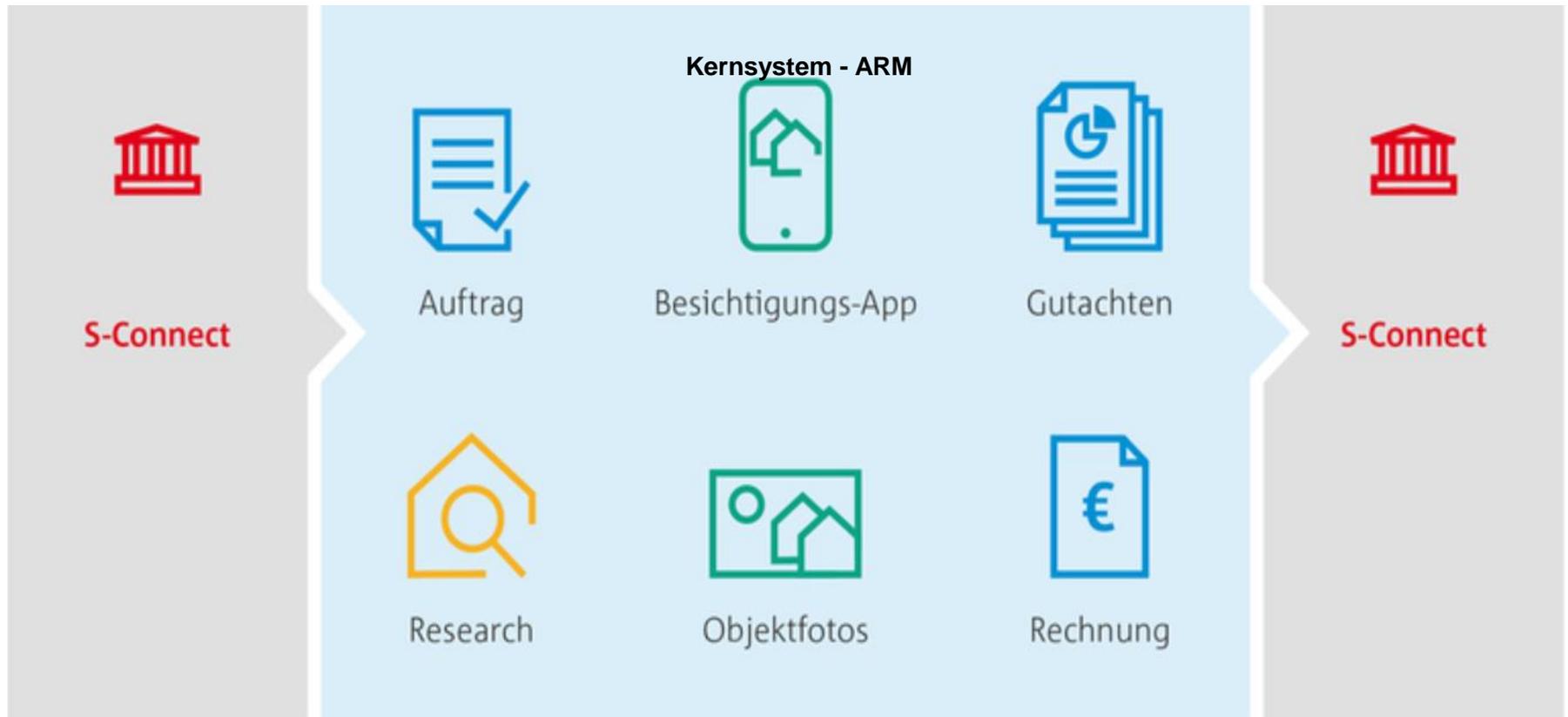
# Sich den Herausforderungen einer digitalen Zukunft stellen

- Digitaler Wandel beschleunigt technologischen Fortschritt
  - In welchen Bereichen des **Bewertungsprozesses** ist eine **Digitalisierung sinnvoll**
  - Wie kann der **Bewertungsprozess optimiert** werden?
- Dabei sind im Rahmen der Immobilienbewertung **gesetzliche Vorgaben** zu beachten
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**)
  - Beleihungswertermittlungsverordnung (**BelWertV**)

# Bewertungsunternehmen sind Dienstleister für Banken, Investoren oder Privatpersonen

- Zu erfüllen sind die Anforderungen der Kunden nach
  - einer **präzisen und schnellen Aussage zum Marktwert** einer Immobilie
  - unter Einhaltung eines **hohen Qualitätsanspruchs**.
- Dies kann erreicht werden durch:
  - **Optimierung interner Prozesse**
  - Neue Produkte wie **Wertindikation24**
  - Anwendung von **innovativen, digitalen Tools**

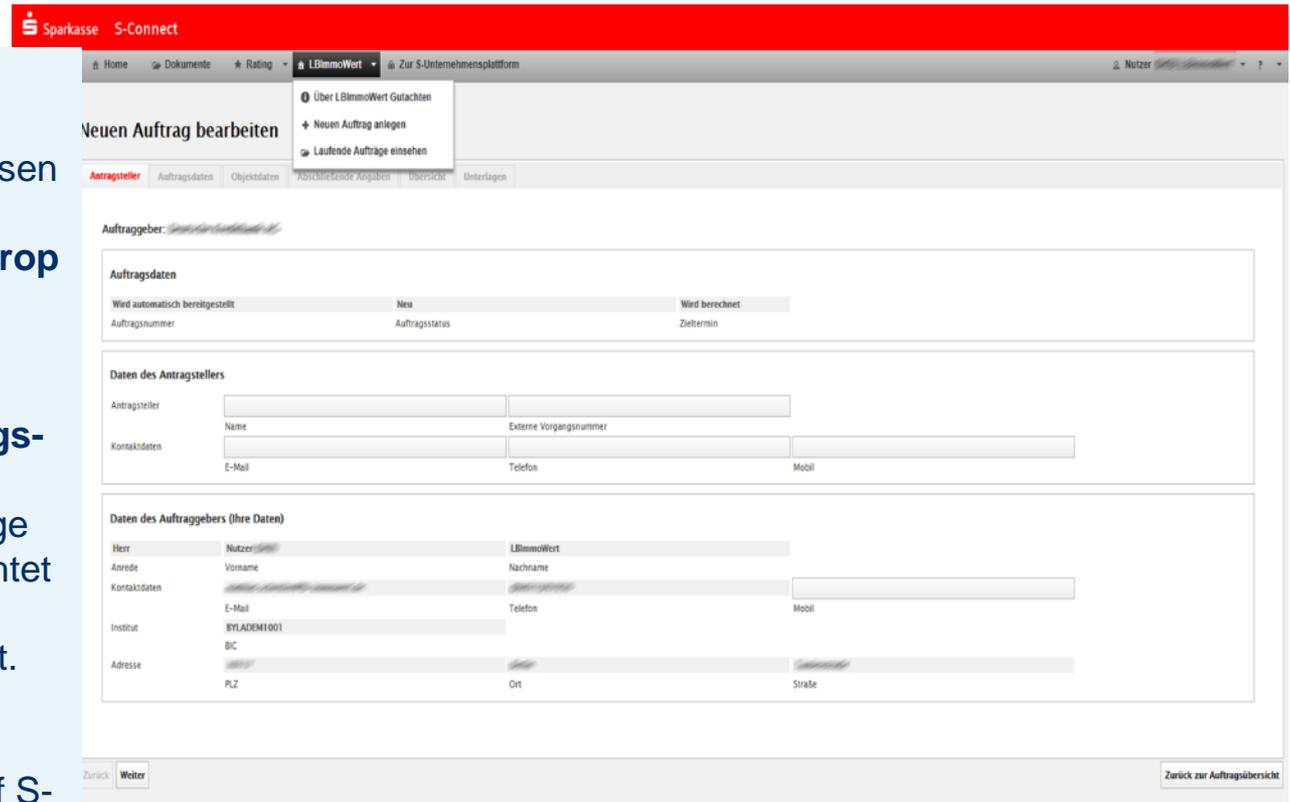
# Digitalisierung heißt vernetzen



# Optimierung interner Prozesse – S-Connect

## S-Connect

- Angeschlossene Sparkassen geben ihre **Aufträge aus OSPLus per Drag and Drop** an die LBImmoWert.
- Auf der LBImmoWert eigenen Plattform **Auftrags- und Researchmanager (ARM)** werden die Aufträge und die Unterlagen gesichtet und an Gutachter zu Bearbeitung weitergeleitet.
- Das Gutachten wird nach Fertigstellung als PDF auf S-Connect zur Verfügung gestellt.



The screenshot shows the 'Neuen Auftrag bearbeiten' (Edit New Order) page in the S-Connect system. The interface includes a navigation bar with 'Sparkasse S-Connect' and 'LBImmoWert' tabs. A dropdown menu is open, showing options like 'Über LBImmoWert Gutachten', 'Neuen Auftrag anlegen', and 'Laufende Aufträge einsehen'. The main form is divided into sections: 'Auftragsdaten' (Order Data), 'Daten des Antragstellers' (Applicant Data), and 'Daten des Auftraggebers (Ihre Daten)' (Your Data as Order Provider). Each section contains various input fields for details like status, dates, names, contact information, and addresses.

**Auftragsdaten**

Wird automatisch bereitgestellt	Neu	Wird berechnet
Auftragsnummer	Auftragsstatus	Zieltermin

**Daten des Antragstellers**

Antragsteller		
Name	Externe Vorgangsnummer	
E-Mail	Telefon	Mobil

**Daten des Auftraggebers (Ihre Daten)**

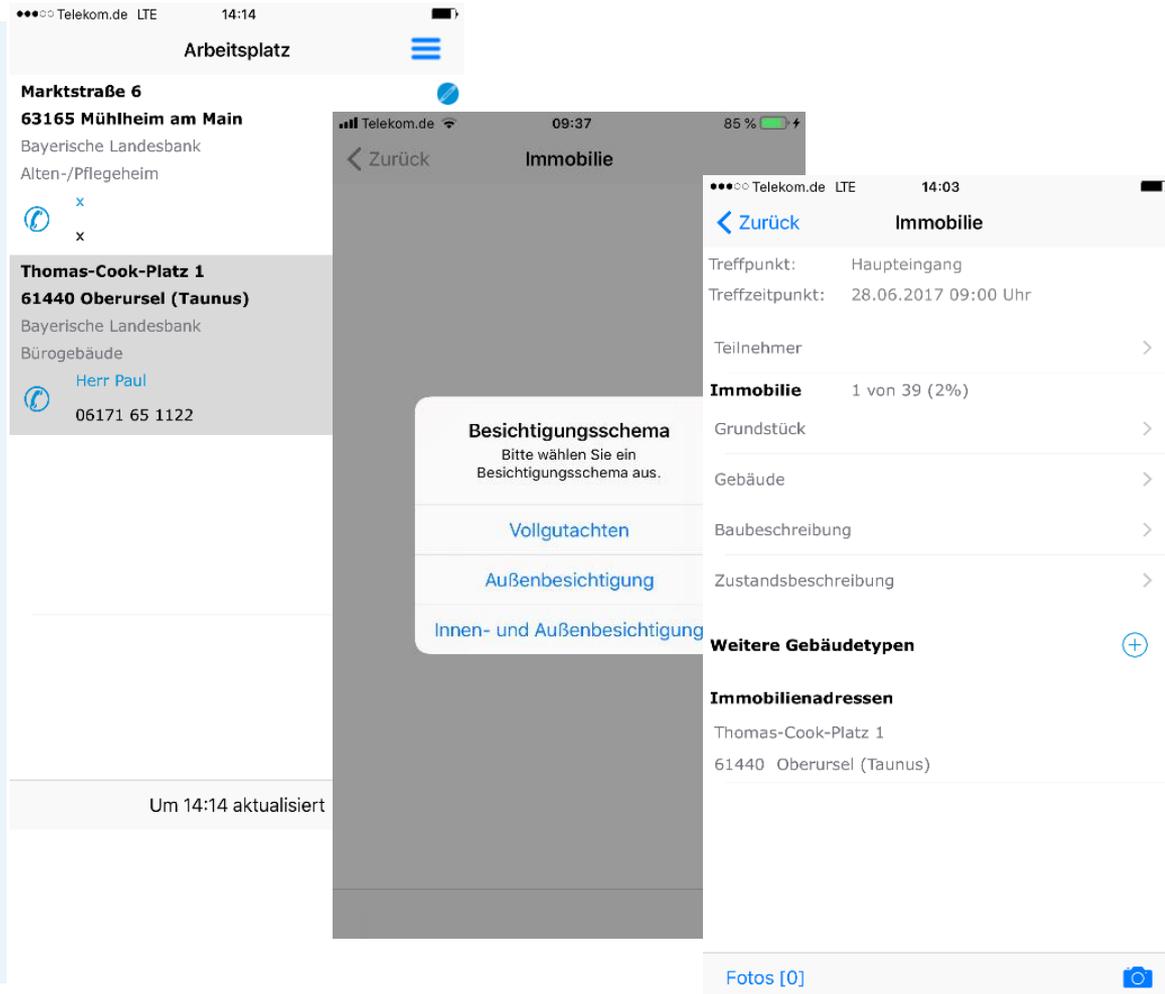
Herr	Nutzer	LBImmoWert
Anrede	Vorname	Nachname
E-Mail	Telefon	Mobil
Institut	BYLADM1001	
Adresse	BC	
PLZ	Ort	Straße

Navigation: Zurück, Weiter, Zurück zur Auftragsübersicht

# Optimierung interner Prozesse – Besichtigungs-App

## Besichtigungs-App

- Einen weiteren **Effizienzschrift** ermöglichte die Digitalisierung bei der Besichtigung.
- Durch die intern entwickelten **Besichtigungs-App** erhält der Gutachter bereits vor der Besichtigung alle notwendigen Informationen zu:
  - Ansprechpartner
  - Adressen
  - Unterlagen
- Basierend auf einem Vorgehensmodell werden definierte **Besichtigungsmerkmale erfasst und fotografiert**. Per **Spracheingabe** können Anmerkungen hinzugefügt werden.



# Optimierung interner Prozesse – automatisierte Makrolage

## Makrolage

- Bundesweite Verfügbarkeit von **Makrolagen**
- Makrolagen enthalten neben einer Beschreibung die wesentlichen sozio-ökonomischen Faktoren wie:
  - Einwohnerzahl
  - Bevölkerungsentwicklung
  - Wohnfläche
  - Bautätigkeit
  - Kaufkraft / Zentralität



Marktberichte
Bodenrichtwerte
Mietspiegel
Makrolagen
Statistiken

Beides kopieren
Löschen

Team Research  
25.03.2021

**Beschreibung:**

Die Landeshauptstadt München ist die größte Stadt von Bayern und Sitz der Regierung von Oberbayern. Durch die Wirtschaftskraft sowie durch die attraktive Lage im Alpenvorland und die damit verbundene hohe Lebensqualität ist die 'Weltstadt mit Herz' sowohl bei Unternehmen als auch bei den Einwohnern sehr geschätzt. Über die Umgehung A99 sind weitere Autobahnen (A8, A9, A92, A94, A95, A96) erreichbar. Der Hauptbahnhof von München ist ICE-, IC- und EC-Haltestelle. Der ÖPNV verfügt über ein dichtes Netz an U- und S-Bahnlinien. Der internationale Flughafen München ist nach Frankfurt am Main ein wichtiges Drehkreuz für den Flugverkehr. Die Lage im Alpenvorland und das daraus resultierende Freizeitangebot verleihen der Landeshauptstadt seine besondere Attraktivität. München mit seinem Umland stellt das Wirtschaftszentrum von Bayern dar. Wichtige Säulen der Wirtschaft sind die Hightech-Branchen wie IT- und Software, Medien, Biotechnologie und Automobilindustrie. Des Weiteren sind die Bayerische Börse, das Europäische und das Deutsche Patent- und Markenamt hier ansässig. Dax-Unternehmen in München: Allianz, BMW, Munich Re, Siemens und MTU Aero Engines. Neben der Ludwig-Maximilians-Universität sowie der Technischen Universität (beide Eliteuniversitäten) hat München noch zwölf weitere Hochschulen. Bekannte Forschungseinrichtungen an diesem Forschungsstandort sind die Max-Planck-Gesellschaft, die Fraunhofer-Gesellschaft sowie das ifo-Institut.

**Statistische Daten:**

<b>Einwohnerzahl:</b>	In der Stadt München, Landeshauptstadt lebten Ende 2019 rd. 1.484.000 Einwohner.
<b>Bevölkerung:</b>	Die Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2009 in der Stadt München, Landeshauptstadt positiv verlaufen. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 lag der Wert bei 11,5 % (zum Vergleich: Landesdurchschnitt Bayern: 4,9 %).
<b>Arbeitslosigkeit:</b>	Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) betrug im Jahr 2019 durchschnittlich 3,5 % (im Vergleich dazu: Landesdurchschnitt Bayern: 2,8 % /Bundesdurchschnitt: 5,0 %).
<b>Wohnfläche:</b>	Für die Stadt München ergibt sich ein rechnerisches Wohnflächenangebot von durchschnittlich 38,4 m <sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner (Landesdurchschnitt: Bayern: 46,3 m <sup>2</sup> /Bundesdurchschnitt: 45,2 m <sup>2</sup> ).
<b>Kaufkraftindex:</b>	Der Kaufkraftindex (GfK) je Einwohner lag 2020 bei 134,5 (BRD = 100).
<b>Zentralitätsindex:</b>	Der Zentralitätsindex (GfK) betrug im Jahr 2020 110,2 (BRD = 100).
<b>Umsatzkennziffer:</b>	Als Umsatzkennziffer je Einwohner (GfK POS-Umsatz) wurde für 2020 148,19 ermittelt (BRD = 100).
<b>Baufertigstellungen:</b>	In den letzten 5 Jahren wurden in der Stadt München, Landeshauptstadt durchschnittlich 6.976 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GfK GeoMarketing GmbH.

# Optimierung interner Prozesse – automatisierte Mikrolage

## Mikrolage

### Automatisiert erstellte Mikrolage enthalten Angaben zu:

- Benachbarte Stadtteile
- Bebauungsstruktur
- Bevölkerungsdichte
- verkehrstechnischen Erschließung, Individualverkehr und ÖPNV
- Infrastruktur im Umfeld, wie Nachversorgungsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte etc.

#### Mikrolagenbeschreibung:

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Stadt- bzw. Ortsteil Bezirksteil Pasing. Benachbarte Stadt- bzw. Ortsteile sind Bezirksteil Altaubing, Bezirksteil Aubing-Süd, Bezirksteil Neupasing, Bezirksteil Blumenau, Bezirksteil Am Westbad. In einem Umkreis von 1 km um den Bewertungsgegenstand überwiegt eine wohnwirtschaftliche Nutzung. (Anteil Wohngebäude: 74 %; Anteil kommerziell genutzter Objekte: 5 %; Restfläche ist unbebaut)

Bezogen auf das Quartier (Umkreis von 400 m) ist eine Mischnutzung vorhanden. (Anteil Wohngebäude: 48 %; Anteil kommerziell genutzter Objekte: 23 %; Restfläche ist unbebaut) Die bebaute Fläche nimmt 27 % der Gesamtfläche ein (bezogen auf einen Radius von 400 m). Die Bevölkerungsdichte wird für diesen Bereich (Umkreis von 400 m) mit rund 5.067 Einwohner/km<sup>2</sup> angegeben.

In der Nachbarschaft des Bewertungsgegenstandes (Umkreis von 200 m) findet sich eine Mischung aus Wohnimmobilien und gewerblich genutzten Objekten.

#### Entfernung City:

ca. 8,56 km zum Zentrum München, Marienplatz

#### Individualverkehr:

Die nächste Autobahn ist die A 8 in 2,15 km Entfernung (Luftlinie). Die Hauptverkehrsstraße B 2 ist 150 m entfernt.

Im öffentlichen Raum sind keine offiziellen Parkflächen ausgewiesen. Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind teils vorhanden.

#### ÖPNV:

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt unter anderem über die Bushaltestelle 'Pasing Bahnhof' in 104 m, Trambahnhaltestelle 'Pasing Bahnhof' in 101 m, U-Bahnhaltestelle 'Laimer Platz' in 3,32 km, S-Bahnhaltestelle / Regionalbahnhaltestelle 'München-Pasing' in 229 m.

#### Nahversorgung:

In fußläufiger Umgebung (Entfernung bis 0,8 km) sind 9 Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt bzw. Discounter) vorhanden. Zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt es außerdem in fußläufiger Umgebung (Entfernung bis 0,8 km) 15 Bäckereien sowie in fußläufiger Umgebung (Entfernung bis 0,8 km) 145 Einzelhandelsgeschäfte (kleinteilige Fachgeschäfte) des täglichen Bedarfs.

# Etablierte LBIW Produkte

## Wertindikation

- 3 Tage (nach bzw. ohne Besichtigung)
- Objektunterlagen geprüft durch Gutachter
- Komplexe Immobilienarten und Spezialimmobilien

## Gutachten

- 2-3 Wochen
- Objektunterlagen geprüft durch Gutachter
- Komplexe Immobilienarten und Spezialimmobilien
- Dreißigseitiges Dokument um alle regulatorischen Anforderungen zu entsprechen

Komplexität mittel / hoch

Komplexität hoch

mittlerer zeitlicher Aufwand

hoher zeitlicher Aufwand

# Orientierung am Kundenbedarf - Schaffung eines neuen Produktes WI24

## WI24 – Wertindikation24

- **24 h** Bearbeitungszeitraum
- **Büro- und Geschäftsimmobilien, Wohnimmobilien**
- Und **Logistik**
- **deutschlandweit**
- validierter indikativer **Marktwert**, optional auch **Beleihungswert**

Komplexität mittel

Geringer zeitlicher  
Aufwand

# Vorteile bei einer WI24

## WI24 - Vorteile

- Enorme **Zeitersparnis**
- **Einfacher Beauftragungsprozess**
- Vergleichsweise **günstiger Preis**
- **Validierung** der Indikation durch einen **fachkundigen Gutachter** mit regionalen Marktkenntnisse
- Regelkonform nach **ImmoWertV** und **BeWertV**

deutliche Zeitersparnis

Kostensparnis zum Gutachten

# WI24 – Einfacher Beauftragungsprozess

## Eingabemaske WI24

- Intuitive, leichtgewichtige Oberfläche
- Erläuterung der Eingabefelder

Wertindikation > Neue Wertindikation

Daten aus vorhandener Schellinfo übernehmen

### Adressinformationen ⓘ

Land \*  
Deutschland

Plz \*  
40212

Ort \*  
Düsseldorf

Straße \*  
Berliner Allee

Hausnummer  
27/29

### Objektinformationen ⓘ

Name \*  
Testobjekt Düsseldorf 1

Immobilienart \*  
Büro- und Geschäftsimmoblie

Immobilienausprägung \*  
Bürogebäude

Baujahr \*  
2015

Sanierungsjahr

### Weiterführende Immobilieninformationen ⓘ

Aktueller Kaufpreis [EUR]  
38.000.000

Stichtag (des Kaufpreises) \*  
01.10.2020

Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>] \*  
1.000

# WI24 – Report

## WI24 Report - Umfang

- Georeferenzierte Kartendarstellung
- Benchmarks der Markwert-Indikation
- Makrolage mit sozioökonomischen Eckdaten
- Einschätzung Vermietbarkeit
- Ertrags- und Bodenwertindikation



LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH  
Prinzregentenstraße 78, 81675 München  
Tel. +49 (0)89 122217-0  
www.lb-immowert.de

### Wertindikation 24 Bürogebäude

PLZ	40212
Ort	Düsseldorf
Straße	Berliner Allee 27/29
Auftraggeber	LB ImmoWert
Gutachter	Gudrun Gutachter



<b>MWI [€]</b>	<b>38.800.000</b>
<b>BWI [€]</b>	<b>19.500.000</b>
<b>BoWI [€]</b>	<b>12.000.000</b>
<b>RND ø [Jahre]</b>	<b>55</b>

**Marktnote**  
Folgende Marktnote wird für die Adresse und Objektart gemäß VOB Immobilienanalyse ausgewiesen:

2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**Objektbenchmark**

8.435	27,03	3,70	3,14
MWI in € pro m²	Vervielfacher JRohE	BAR %	NAR %

Erstelldatum der WI24 (Auftrags-Nr.:20207797): 20.08.2020



ndes Nordrhein-Westfalen. Als Verkehrsknotenpunkt treffen  
nd AS9 zusammen. Mit dem Hauptbahnhof und dem  
adt über zwei ICE-Fernbahnhöfe. Ein dichtes Netz an S-  
/Angebot. Die Anbindung an das Binnenwasserstraßennetz  
ale Flughafen Düsseldorf ist der drittgrößte Deutschlands.  
Freizeitparks sowie Museen und Kultureinrichtungen ist  
dorf ist führender Standort in den Branchen Werbung,  
beratung. Darüber hinaus ist die Stadt die zweitgrößte  
sind: die E.ON AG, die Henkel AG und die METRO AG.  
tliche Einrichtungen in Düsseldorf. Neben der  
hschule Düsseldorf, die Verwaltungs- und  
stitut für Eisenforschung GmbH ein breites Bildungs- und

orf lebten Ende 2014 rd. 605.000 Einwohner.  
twicklung ist seit dem Jahr 2004 in der Stadt Düsseldorf  
Zeitraum von 2004 bis 2014 lag der Wert bei 5,5 % (zum  
rschnitt Nordrhein-Westfalen: -2,4 %).  
te (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) betrug im Jahr  
h 8,5 % (im Vergleich dazu: Landesdurchschnitt  
: 8,0 % / Bundesdurchschnitt: 6,4 %).  
dorf ergibt sich ein rechnerisches Wohnflächenangebot von  
n² Wohnfläche je Einwohner (Landesdurchschnitt:  
: 43,8 m² / Bundesdurchschnitt: 44,9 m²).  
(GfK) je Einwohner lag 2015 bei 119,3 (BRD = 100).  
x (GfK) betrug im Jahr 2015 114,5 (BRD = 100).  
r je Einwohner (GfK POS-Umsatz) wurde für 2015 136,61  
0).  
ren wurden in der Stadt Düsseldorf durchschnittlich 1.170  
neu errichtet.

Ämter des Bundes und der Länder, GfK GeoMarketing

ass die Ergebnisse des Zensus 2011 Auswirkungen auf die  
Bereich Bevölkerung (Bevölkerungsstand und Entwicklung)  
nen (Wohngebäude und Wohnungsbestand) haben.

97): 20.08.2020

Seite 2 von 9



erche)

chen Einschränkungen verwendbar

großer Interessentenkreis, sodass die

iltige Vermarktbarkeit.

27/29

Inhalten erstand [Stk.]	Durchschnitts- Leerstands-zeitraum [Jahre]
----------------------------	--

Wert [€]

-

Seite 3 von 9

# Wie werden wir unserem hohen Qualitätsanspruch in nur 24 h gerecht

- Möglichkeit zur schnellen und **zielgeführten Bearbeitung** durch den Gutachter
  - Hohe Standardisierung
  - **teil-automatisierte**, berechnete **Wertindikation**
  - **Systemgestützte Auswertung** vorhandener Bewertungsdaten
  - Unterstützung durch umfangreiches **Monitoring-System** sowie **ausgefeilte, digitale Tools**
  - **LBIW Datenbank** bestehend aus etwa **70.000** erstellten **Gutachten** mit jeweils rund **60 auswertbaren Merkmalen**

# Digitale Tools – Datenbank Marktdaten

## Marktdatenbank

- Statistische und sozioökonomische Daten
- Kaufkraft und Zentralitätskennziffern
- Übersicht zu gewerblichen und wohnwirtschaftlichen **Miet- und Kaufpreisen**
- Übersichtliche Darstellung der **Zeitreihen** anhand von Grafiken

The screenshot displays the 'Marktdatenbank' interface for Munich, Germany. It includes a map view and a dashboard with the following components:

- Search and Filters:** 'Land: Deutschland', 'Ort: München', 'Umkreis: 2 km'.
- Market Reports (Marktberichte):**
  - Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen):** A line chart showing the unemployment rate from 2009 to 2019. Data points: 5.4 (2009), 6.0 (2010), 5.0 (2011), 4.9 (2012), 5.2 (2013), 5.7 (2014), 4.8 (2015), 4.6 (2016), 4.7 (2017), 3.8 (2018).
  - Renditeobjekte - Vielfaches:** A bar chart showing rental yields from 2014 to 2019. Legend: Total return (incl. tax), Total return (excl. tax), Rental yield (incl. tax), Rental yield (excl. tax).
  - Büromieten - Nettokalt:** A bar chart showing office rents from 2014 to 2019. Legend: Gross rent, Net rent, Cold rent, Warm rent.
- Data Series List:**
  - Differenz zwischen Zu- und Fortzügen
  - Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)
  - Bevölkerungszahl - Landkreis, kreisfreie Stadt
  - Bevölkerungszahl - Stadt/Gemeinde
  - GfK-Kennzahlen
  - Durchschnittliche Hotelerauslastung nach Jahren
  - Durchschnittliche Rehauslastung nach Jahren
  - Differenz zwischen Zu- und Fortzügen** (highlighted)
  - Wohnflächenbestand (Wohnfläche in Wohngebäuden)
  - Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)
  - Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden)
  - Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung
  - Wohnungsleerstand für Mehrfamilienhäuser (absolut)
  - Wohnungsleerstand für Mehrfamilienwohnhäuser (Deutschland = 100)
  - Wohnungsleerstand für Mehrfamilienwohnhäuser (in %)

# Digitale Tools – Location Intelligence

## Location Intelligence

- Objektive Lageeinschätzung von prognostizierten Mieten und Preisen.
- Basis ist ein Machine Learning Modell, welches anhand von Bewertungsdaten und mehr als 800 Geodaten die Prognoseergebnisse liefert.

### Prognose [€/m<sup>2</sup>]

Gewerbe (Büro / Praxis): 16,54€

Auflösung [m]

25

Radius [m]

4000

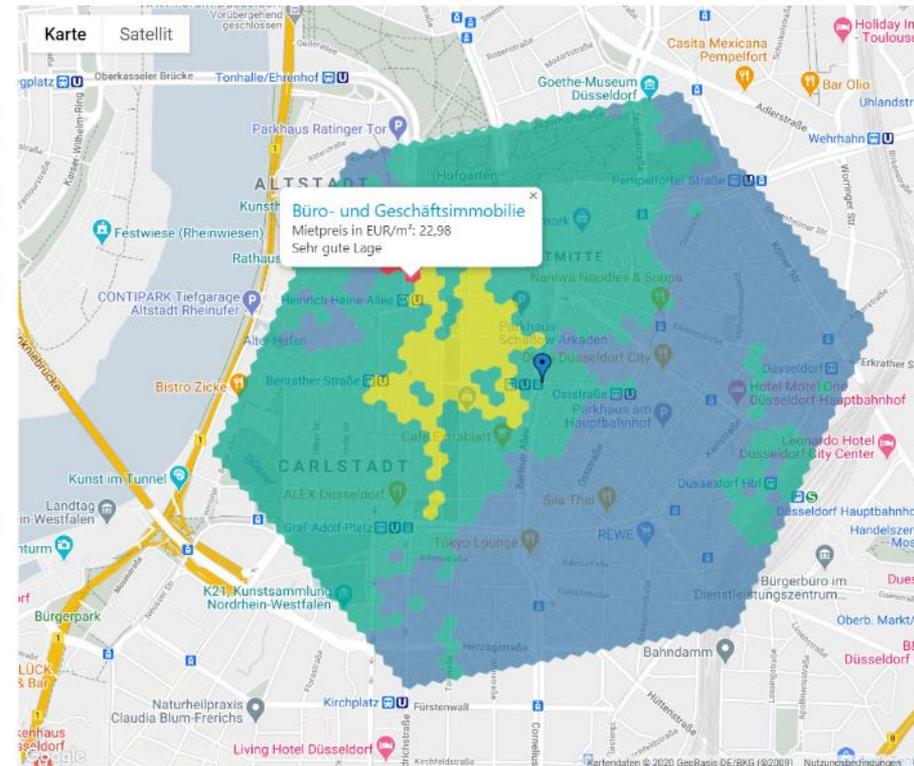
Nutzungsart

Gewerbe (Büro / Praxis)

### Legende

- Standort des Objektes
- Niedriges Mietpreisniveau: 13.02 € - 15.75 €
- Mittleres Mietpreisniveau: 15.75 € - 18.46 €
- Gehobenes Mietpreisniveau: 18.48 € - 20.83 €
- Hochpreisiges Mietpreisniveau: 21.01 € - 23.94 €

Das Miet- bzw. Kaufpreisniveau sowie das jeweilige Minimum und Maximum bezieht sich auf den ausgewählten Suchradius.



# Digitale Tools – Datenbank Gutachten

## Datenbank Gutachten

- LBIW Datenbank bestehend aus etwa **70.000** erstellten Gutachten.
- Je Gutachten werden 60 auswertbare Merkmale erfasst.
- Das Informationstool **WikiValue** liefert eine erste Schnellinfo zur Einordnung des Objektes am Markt nach Eingabe von wenigen Parametern.

**Wiki Value**  
31.805.400 €

Adresse  
Mirlbachplatz 1  
13086 Berlin  
Deutschland  
Immobilienart  
Wohnimmobilie  
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)

Ihre Angaben  
Jahresrohertrag: 1.320.000 €  
Fläche: 11.000 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1990  
Sanierungsjahr: 2019  
Karte verstecken

Verteilung: Vervielfältiger

Verteilung: Marktwert

Min: 20,6    Median: 24,1    Max: 28,3

Min: 2.850.000,00 €    Median: 14.850.000,00 €

**Wiki Value**  
31.805.400 €

Daten zum Objekt

Adresse  
Mirlbachplatz 1  
13086 Berlin  
Deutschland  
Immobilienart  
Wohnimmobilie  
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)

Ihre Angaben  
Jahresrohertrag: 1.320.000 €  
Fläche: 11.000 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1990  
Sanierungsjahr: 2019  
Karte verstecken

Wählen Sie eine Ansicht  
Vergleichsobjekte

Legende  
Standort des Objektes  
Vergleichsobjekte

Die im Umkreis zu dem angefragten Objekt referierten Daten sind fakultativ

# Digitale Tools – LBIW Researchdaten

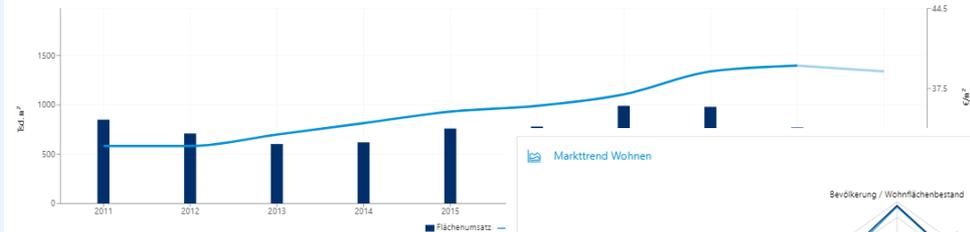
## LBIW Research

Aktuelle **Marktdaten mit Trenderaussagen**

Factsheets zu einer Bandbreite von Assetklassen u.a. Logistik, Hotel, Fachmarktzentren

LBIW **Scoring-Modell** für einen schnellen Überblick zu den Top 7 Immobilienmärkten.

Markttrend Büro (Umsatz & Spitzenmiete)



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz am Münchener Büromarkt bewegte sich 2019 bei rund 770.000 m². Im Vergleich zu 2018 hat sich hier ein Rückgang geringer Anzahl an Großabschlüssen.

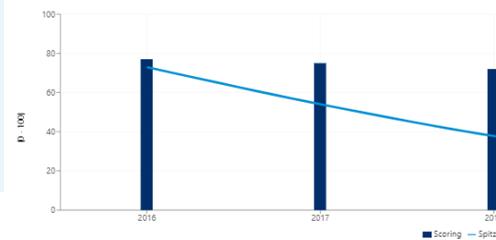
Wegen der Corona-Pandemie ist ein Rückgang des Flächenbedarfs aufgrund von einem vermehrten Gebrauch von Homeoffice bzw. wegen Hygienemaßnahmen am Arbeitsplatz aufgrund des Coronavirus (SARS-CoV-2) gegenüber, so dass ein extremer Umsatzeinbruch

ten

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und dem Umstand, dass das Angebot an modernen Büroflächen in zentralen, präferierten BLSpitzenmiete auf 39,00 EUR/m². Im Verlauf von 2019 zog die Spitzenmiete weiter an auf 39,50 EUR/m².

Aufgrund der Corona-Pandemie sind sinkende Mietpreise als Folge eines Nachfragerückgangs und einer verminderten Mietzahlungsbereitschaft zu erwarten.

Scoring München Büro- und Geschäftsimmoblie



Markttrend Wohnen



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, IFR GeoMarketing GmbH, LBIW Research, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Angebot

Die Fertigstellungszahlen erreichten 2018 mit etwa 16.700 Wohneinheiten ein neues 10-Jahres-Hoch. 2019 wird ein leichter Rückgang auf etwa 16.000 fertiggestellte Wohnungen erwartet. Damit wurde der jährliche Bedarf an Wohnungen 2018 zu fast 80 % erreicht. Die Baugenehmigungen gehen nach dem Peak in 2016 wieder leicht zurück. 2018 wurden mehr als 24.200 Wohneinheiten genehmigt. Die Leerstandsquote marktgängiger Wohnungen ist weiter rückläufig und liegt mit 0,8 % leicht über dem Durchschnitt der Top 7 (0,7 %).

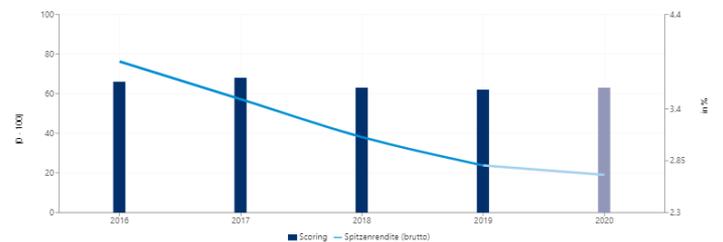
Aufgrund der Corona-Pandemie ist davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit verlangsamen wird und genehmigte Projekte erst in 2020 realisiert werden. Zusätzlich werden weniger Angebote inseriert. Dadurch wird sich das Angebot in 2020 verringern.

Nachfrage

Das natürliche Wanderungssaldo liegt 2019 aufgrund einer geringeren Zahl an Sterbefällen etwa 9 % höher als im Vorjahr. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die die Bevölkerung von Berlin vergleichsweise jung ist. Über 60 % der Einwohner befinden sich im erwerbstätigen Alter. Die Bevölkerungsgruppe über 80 macht nur knapp 6 % der Einwohnerzahl aus. Nach einem Peak des Wanderungssaldos in 2016 ist die Zahl der Zuzüge derzeit wieder rückläufig. Durch den Rückgang des Flüchtlingszuzugs und die Abwanderung in das Umland ist das Wanderungssaldo im vergangenen Jahr um etwa ein Viertel zurückgegangen.

Unter Annahme einer leicht erhöhten Zahl an Sterbefällen in 2020 und einer geringen Zu- und Abwanderung ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung stagnieren oder sogar leicht zurückgehen wird.

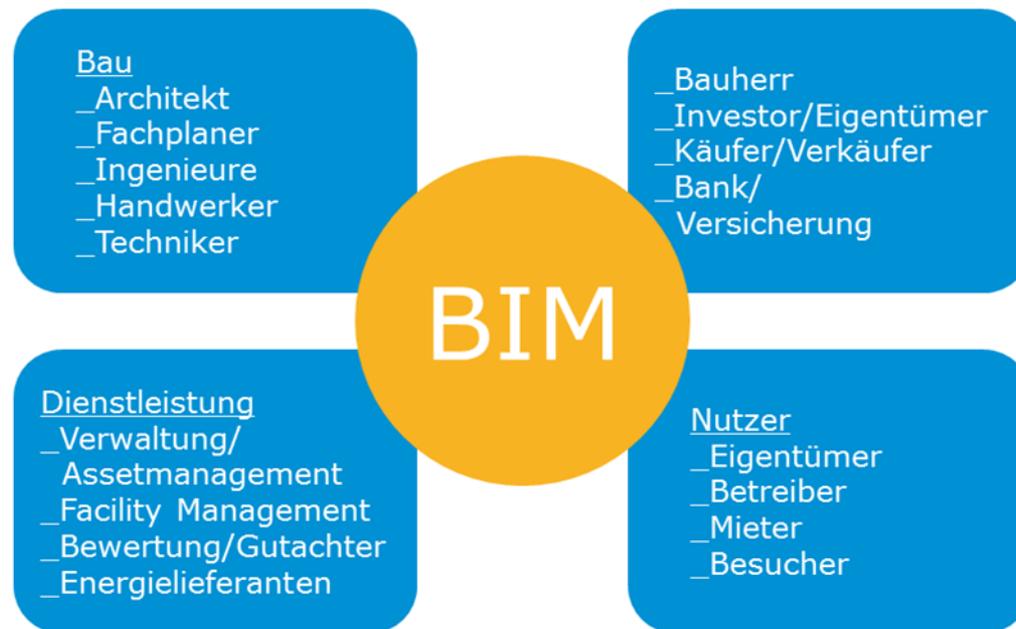
Scoring Berlin Wohnimmoblie



Quelle: LBIW Research



# BIM | Informationspool der Immobilie



Quelle: LBImmoWert Research – eigene Darstellung

# Digitalisierung | Risiken

Fehlende Transparenz

## Mehrfache Datenhaltung

Fehlende Informationen

Schlechte Datenqualität

Unpraktische Abläufe

Unnötiger Aufwand

Verschwendung von Ressourcen

# Digitalisierung | Chancen

Keine Informations- und Datenbrüche mehr

## „Digitaler Zwilling“

### Klares Organisationsdesign

Qualitätsgesicherter Informationspool

Stakeholder-optimiert

### Neue Geschäftsmodelle

## Effizienzgewinne

Am Anfang ist alles möglich.

Am Ende treffen Sie eine gute Entscheidung.

## **LB ImmoWert**

### **LB Immobilienbewertungs- gesellschaft mbH**

Prinzregentenstraße 78  
81675 München

Telefon: +49 89 12 22 17-0  
Telefax: +49 89 12 22 17-199  
E-Mail: [kontakt@lb-immowert.de](mailto:kontakt@lb-immowert.de)  
[www.lb-immowert.de](http://www.lb-immowert.de)

#### **Geschäftsführung**

Christian Seidel, Monika Preithner

#### **Leiter Vertrieb**

Jochen Nagel

#### **Registergericht**

Amtsgericht München,  
HRB 189550

#### **Umsatzsteuer-ID**

gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz  
DE 221802848