

Quelle: Immobilienwirtschaft Heft 6/2017 - www.haufe.de/immobilien

Passende Investitionen zutage fördern

Wie lässt sich ein Standort finden, an dem sich ein Immobilieninvestment lohnt? Durch den Einsatz von Data Intelligence. Dies zeigt ein Beispiel für einen mit Smart Data angereicherten Einkaufsprozess.

Die genannten Schlagworte implizieren unternehmerische Effizienzsteigerungen über die Sammlung und Verarbeitung großer Datenmengen. Doch an welchem Punkt seines Geschäfts kann eigentlich ein Unternehmen per anspruchsvoller Digitalisierungsstrategie oder durch gezielten Einsatz existierender Technologien einen tatsächlich messbaren Mehrwert erzielen? Auf diese Frage folgt meist das Schweigen im Walde. Doch die Nutzung intelligenter Daten (Smart Data)

und selbstlernender Systeme (Data Intelligence) bietet sehr konkrete Möglichkeiten, alltägliche Prozesse der Branche nachhaltig zu verändern.

MARKTINTELLIGENZ, KOLLEKTIV Big Data beschreibt zunächst einmal große, heterogene Datenmengen. Diese sind für sich genommen wertvoll, aber in ihrer Essenz meist deskriptiver Natur. Erst die Hinzunahme komplexer Algorithmen und individualisierbarer Entscheidungsregeln

FALLBEISPIEL

Passende Investitionsobjekte finden

DATEN, KONKRET

Wer zu einer firmenweiten Strategie passende Investitionsobjekte finden will, braucht eine nicht unerhebliche Menge an Daten. Diese Daten liegen in Deutschland in den meisten Fällen nicht zentralisiert vor. Sie müssen für jedes Objekt mühsam zusammengetragen werden. Dies ist besonders zeitaufwendig. Die Qualität der Daten (etwa zu Vergleichspreisen und Preisprognosen) kann oftmals nur als ausreichend eingestuft werden. Gerade in den prognostizierten Preisentwicklungen liegt jedoch einer der zentralen Werttreiber der eigentlichen Investition. Der Evaluationsprozess ist dadurch sehr schwierig.

In einem von Daten getriebenen, digitalisierten Prozess werden diese Schritte ganzheitlich automatisiert. Der individuelle Bearbeiter, Transaktionsmanager und Ankaufser profitiert von einer umfassenden Fülle kollektiven Marktwissens. Sämtliche für den Prozess des Ankaufes benötigten Daten werden in einem Big Data Server kombiniert und aufbereitet. Millionen und Milliarden von einzelnen Datenpunkten werden hier systematisch verknüpft. Nun

erfolgt der wichtigste Schritt, in dem diese zumeist noch Rohdaten über hochkomplexe Algorithmen und Prozesse des Machine Learning dergestalt verarbeitet und veredelt werden, dass sie intuitiv und ohne Vorwissen genutzt werden können.

DATEN, VERKNÜPFT

Die rohen Umgebungsdaten, etwa von wie vielen Quadratmetern Grünfläche ein Objekt umgeben ist, bilden noch keine ausreichende Entscheidungsvorlage und bewegen sich daher noch im Bereich der Big Data. Erst wenn diese Information in das Verhältnis zu den Gesamtdaten des Viertels, des Stadtteils und auch der Stadt gestellt wird, erhält man für die Investitionsentscheidung wertvolle Eindrücke. Denn während ein kleiner Park mit Teich in einer an Wald und Fluss gelegenen Stadt – investitionstechnisch – nicht wertvoll sein mag, kann er doch in einer grauen Industriestadt erheblichen Einfluss auf den Wohnwert einer einzelnen Immobilie haben. Doch wie genau soll dieses Verhältnis von Nachbarschaft zu dem Stadtteil und der Stadt quantifiziert werden? Aktuelle Forschung zeigt,

dass Menschen üblicherweise mit derjenigen Umgebung interagieren, die Sie innerhalb von etwa 15 Minuten erreichen können. Dies kann eine Vielzahl von Orten beinhalten, die allesamt individuell in Big Data vorliegen. Alle Möglichkeiten und alle Umgebungsvariablen werden mithilfe von Maschinenlernalgorithmen konfiguriert und gewichtet. Im Ergebnis erhält man ein perfektes Bild der Umgebung und aller sie beeinflussenden Faktoren. Diese werden graphisch und numerisch aufbereitet. Es entsteht Smart Data.

DATEN, HIP

Wie können Erkenntnisse aus dem Smart Data Topf nun genutzt werden? Ganz konkret bedeutet das für einen beliebigen Investor, zunächst eine Anlagestrategie zu formulieren. Diese sollte er auf Basis des Smart Data Pools prüfen lassen. Eine deutschlandweite Strategie für geplante Co-Living Projekte für sogenannte young professionals könnte beispielsweise wie folgt aussehen. Gesucht werden hier Gegenden mit:

- ▶ Junger, hipper, progressiver Bevölkerungsstruktur



Menschen interagieren vornehmlich mit der Umgebung, die Sie innerhalb von etwa 15 Minuten erreichen können. Smart Data zeigt ein Abbild dieser Umgebung und ihrer Einflussfaktoren.

SUMMARY » Smart Data bildet das große Ganze ab und findet Interdependenzen » Aus kollektivem Marktwissen entsteht **individuell, intuitiv nutzbares Wissen** » Im Ergebnis können Akteure auch ohne jahrelange Erfahrung und das damit verbundene Bauchgefühl, **fundierte Entscheidungen** treffen. » Smart Data **identifiziert scheinbar unpassende Objekte** » Über **kreative Nutzungsumwidmungen, Flächenoptimierung oder unkonventionelle Finanzierungsmodelle** werden sie zu passenden Objekten » Der individuelle **Bearbeiter, Transaktionsmanager und Ankäufer profitiert** von einer umfassenden Fülle kollektivem Marktwissens

generiert die Basis für Smart Data. Aus Millionen von einzelnen Beobachtungen, etwa zu Immobilienkäufen, entsteht so ein Abdruck kollektiver Marktintelligenz. Sie erlaubt Einblicke in die tiefste Ebene der Analyse.

Im Gegensatz zu individueller Erfahrung einzelner Personen kann Smart Data das große Ganze abbilden und Interdependenzen finden, die aus dem Bauchgefühl heraus nicht erfahrbare wären. Aus kollektivem Marktwissen entsteht indivi-

duell intuitiv nutzbares Wissen. Im Ergebnis können Akteure auch ohne jahrelange Erfahrung und das damit verbundene Bauchgefühl, fundierte Entscheidungen treffen. Die Menge an Daten und erworbener Informationen liefern Erfahrungswerte zusammengefasst und übersichtlich. Sie generieren daraus Handlungsempfehlungen. Dies bildet die perfekte Ergänzung zur individuellen Erfahrung im Entscheidungsprozess. Dies erlaubt zudem schnellere Entscheidungen. »

„Smart Data ist in der Lage, Anforderungsprofile in exakt quantifizierbare Anforderungen zu transformieren.“

- ▶ Pulsierendem Nachtleben
- ▶ Mittlerer Einkommensstruktur
- ▶ Guter Verkehrsanbindung
- ▶ In der Nähe von Clustern von High-Tech-Firmen.

Die Objekte selbst, sollten ganz spezifische Vorgaben gemäß der Mieterstruktur, der Leerstandquote und der Ist-Rendite erfüllen. Smart Data ist in der Lage, exakt dieses Anforderungsprofil in quantifizierbare Anforderungen zu transformieren und ein detailliertes Matching zwischen den in der Strategie definierten, lagebezogenen Kriterien und den hierzu tatsächlich auffindbaren Gegenden herzustellen. Im Resultat ermöglicht dies dem Investor ein umfassendes „location mining“, mit dessen Hilfe per Knopfdruck sämtliche Orte deutschlandweit identifiziert werden, die auf diese konkrete Strategie passen.

DATEN, GEMATCHED

Simultan hierzu werden die eingehenden Exposés und Objektinformationen verfügbarer Objekte am Markt über exakt dieselbe Big Data-Datenbank analysiert und ihrerseits in Smart Data Pakete umgewandelt. Dieser Schritt bildet

eine Daten getriebene (Investment-) Angebotsfunktion ab und ermöglicht das finale Matching zwischen sämtlichen, angebotenen Objekten und der tatsächlichen Strategie des einzelnen Investors. Smart Data ermöglicht also in diesem Schritt ein direktes Matching und das Erstellen von intelligenten Entscheidungsvorlagen. Jeder Nutzer kann diesbezüglich auch ohne nennenswerte Markterfahrung Entscheidungen treffen, da das kollektive Marktwissen für ihn direkt nutzbar ausgewertet wurde. Hat das Matching stattgefunden, gibt es nun den angebotenen Big Data Bestand mit Informationen zu Kostenparametern und Umgebungsdaten. Dieser ermöglicht - im obigen Sinne - in wenigen Momenten verschiedenste Investitionsszenarien für alle vom System vorgeschlagenen Investitionsobjekte. Im Gegensatz zu den branchenüblichen Szenarien, die meistens nicht über lineare Mietpreisentwicklungstrends oder verschiedene Verkaufspreise hinausgehen, ermöglicht Smart Data das Rechnen mit hochkomplexen multivariaten Szenarien. Verschiedene Simulationen des Demographiewandels können

kombiniert werden mit variierenden Konjunkturverläufen. Nun kann der Endnutzer mithilfe dieser Szenarien schnell und transparent beurteilen, wie lukrativ und robust das Investment ist und ob es vor dem Hintergrund der systemdurchdringenden Kreativität die benötigten Potenziale tatsächlich in sich trägt.

DATEN, LERNEND

Am Ende des Prozesses steht die finale Entscheidung des Investors über einen Kauf oder eine Ablehnung des Objektes oder Portfolios. Doch die Rolle von Smart Data hört hier nicht auf. Denn aus einem riesigen Server wurde Big Data in Smart Data umgewandelt. Daraus wurden direkt nutzbare Entscheidungsvorlagen generiert. Nun wird in diesem Prozessschritt eine wertvolle Information in den großen Datentopf eingegeben: die Entscheidung des Investors. Und das System lernt daraus, welche der Vorschläge im Resultat tatsächlich validiert und gekauft wurden und welche nicht. Diese Information verbessert aber nicht nur ganzheitlich die systemgenerierten Entscheidungsvorlagen für alle zukünftigen Objekte. Es kann

sogar in Echtzeit Empfehlungen für eine neue Strategie aussprechen, die optimal auf die Angebote am Markt ausgerichtet ist.

DATEN, GENUTZT

Diese Form der Data Intelligence öffnet das Tor in die Welt des Investment Minings. Sie erlaubt die nutzerindividuelle Erstellung eines Exposeefilters. Dieser kann eingehende Angebote, die nicht in das Anlageprofil und das bisherige Investitionsverhalten des Käufers passen, aussortieren und sie automatisch in eine Art Spamordner verschieben. Dank der daraus resultierenden Zeitersparnis, kann eine erheblich größere Menge an Angeboten - ohne Ressourcenerweiterung - qualitativ hochwertig verarbeitet werden. Damit hilft Investment Mining dabei, dass noch mehr hochwertige Angebote zutage gefördert werden. Das angeschlossene System spricht ferner über die Möglichkeiten der Data Intelligence Empfehlungen aus. Man sieht inwieweit bei einzelnen Parametern in der Vergangenheit bei ähnlichen Objekten Prognosefehler aufgetreten sind. Das ermöglicht unmittelbare ex-post Evaluationen.

SO WERDEN PROZESSE SMART



DURCH UMGEBUNGSDATEN:

- › Bevölkerungsstruktur (jung, alt, Bildungshintergrund)
- › Bevölkerungsdynamik (Migrationsbewegungen, Veränderungen der Struktur,...)
- › Einkommen und Kaufkraft
- › Lokale Charakteristiken (Grün- und Wasserflächen, Verkehrsanbindung, Verfügbarkeit von Restaurants, Ärzten, Supermärkten, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung, ...)
- › Preisentwicklung der Kaufpreise, Preisentwicklung der Mietpreise, Preisprognosen
- › Kommunale Mietspiegel und Informationen zu Bautätigkeit
- › Milieuschutzgebiete
- › Flächennutzungspläne.



DURCH KOSTENDATEN:

- › Verwaltungskosten (Asset Management, Hausverwaltung, ...)
- › Operative Kosten (Instandhaltung und Instandsetzung)
- › Kosten durch Mieterwechsel und Leerstand
- › Umbaukosten (Flächenoptimierung, nachträgliche Verdichtung, ...)



DURCH OBJEKTDATEN:

- › Mieterstruktur
- › Zustand des Gebäudes als Ganzes
- › Renovierungsstand der einzelnen Einheiten
- › Energieausweise
- › Baujahr

Big Data Server kombinieren Millionen einzelner Datenpunkte und analysieren diese systematisch. Dadurch smart geworden sprechen die Systeme sogar Handlungsempfehlungen aus.

IMMOBILIENEINKAUF, EXEMPLARISCH Das umseitige Fallbeispiel des Location- und Investmentminings zeigt exemplarisch den durch Daten angereicherten Prozess des Immobilienkaufs. Ein zentrales Element von institutionellen Immobilienkäufern - also den Investoren - ist es, die für sie passende Anlagemöglichkeit zu finden.

Ob eine adäquate Immobilie oder ein Portfolio gefunden werden kann, ist zunächst von der Anlagestrategie bestimmt. Es ist auch davon abhängig, ob in Zeiten hoher Liquidität und enger Märkte überhaupt geeignete Objekte von Eigentümern oder Maklern angeboten werden.

Ein besonderes Element findet sich in dem Aspekt einer systemdurchdringenden Kreativität. Verfügen Investoren über solche Kreativität, können sie zunächst scheinbar unpassende Objekte identifizieren und über Nutzungsumwidmungen, Flächenoptimierung oder unkonventionelle Finanzierungsmodelle in passende Anlageobjekte transformieren.

Zudem spielt der Faktor Zeit eine große Rolle. Im Kern geht es darum, über einen großen Erfahrungsschatz die passenden Objekte zu identifizieren. Mithilfe

„Smart Data erlaubt ein detailliertes Matching zwischen den in der Strategie definierten, lagebezogenen Kriterien und den hierzu tatsächlich auffindbaren Gegenden.“

der notwendigen Informationen - den Daten - wird deren Tauglichkeit verifiziert. So können in kürzester Zeit die relevanten Prozessschritte bis hin zum tatsächlichen Ankauf zu durchlaufen werden.

Data Intelligence, Location Mining oder Investment Mining sind für viele Teilnehmer der Immobilienwirtschaft noch neu. Ihre Anwendungsfälle sind vielfach unbekannt. Doch auf diese Weise werden auch heute bereits passgenaue Investitionsobjekte gefunden. “

Prof. Dr. Nicolai Wendland,
Geschäftsführer, 21st Real Estate GmbH

