



RATGEBER 06 · KI UND DIGITALES

Kann KI meine Immobilie bewerten

Was automatisierte Modelle leisten und an welchen Stellen eine Prüfung vor Ort nötig bleibt.

Klarheit für Ihre Entscheidung. Persönlich, fundiert und regional.

Kann KI meine Immobilie bewerten

Wie automatisierte Bewertungen arbeiten

Digitale Modelle leiten Schätzwerte aus verfügbaren Objektmerkmalen und Vergleichsdaten ab. Sie können große Datenmengen schnell verarbeiten und Bandbreiten anzeigen. Die Qualität des Ergebnisses hängt von Aktualität, räumlicher Tiefe und Richtigkeit der eingegebenen Daten ab.

Wofür ein Onlinewert geeignet ist

- erste grobe Orientierung
- Vergleich mehrerer Szenarien
- Hinweis auf mögliche Marktentwicklungen
- Vorbereitung auf eine persönliche Bewertung

Was häufig nicht vollständig erfasst wird

Automatisierte Modelle können eine Besichtigung, Unterlagenprüfung und rechtliche Einordnung nicht verlässlich ersetzen. Besondere Aussicht, Verkehrslärm, Feuchtigkeit, nicht genehmigte Flächen, Wegerechte, Baulasten, Erbbaurecht, Mietverhältnisse oder ein ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt können den Wert erheblich beeinflussen. Ob und wie ein konkretes Tool solche Punkte berücksichtigt, ist von außen oft nicht vollständig erkennbar.

Keine Scheingenauigkeit

Eine Zahl bis auf den Euro wirkt präzise, ist aber bei fehlenden oder geschätzten Eingaben nicht automatisch belastbar. Sinnvoller sind eine Wertspanne, ein Stichtag und eine transparente Liste der Annahmen. Aussagen über einen typischen fünfstelligen Schaden durch KI sind ohne belastbare Einzelfalldaten nicht seriös.

Der sinnvolle Ablauf

Ein digitaler Wert kann als Startpunkt dienen. Danach werden Unterlagen, Flächen, Rechte, Zustand und Mikrolage geprüft. Erst aus Daten und Objektkennntnis entsteht eine tragfähige Preisstrategie.

Datenschutz

Vor Nutzung eines Online-Tools sollte klar sein, welche Daten gespeichert oder weitergegeben werden. Grundbuchauszüge und Mieterdaten gehören nur in nachweisbar geschützte Verfahren.

Ihr nächster Schritt

- Onlinewert als Orientierung nutzen und vor dem Verkauf fachlich prüfen

Lassen Sie uns über Ihre Immobilie sprechen

Jede Immobilie und jede persönliche Situation ist anders. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir, welcher nächste Schritt für Sie sinnvoll ist.

+49 151 24805375
spittel@cjimmo.de
www.cjimmo.de



Cindy Spittel & Jens Spittel · CJ Immo

Stand September 2026. Dieser Ratgeber enthält allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Gesetze, Verwaltungspraxis, Vertragsbedingungen und Marktverhältnisse können sich ändern. Maßgeblich sind der konkrete Einzelfall und die geprüften Unterlagen. Rechtliche und steuerliche Fragen sind mit Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu klären.