



**Wir suchen die BESTEN Steuerberater & Wirtschaftsprüfer**

Nehmen Sie jetzt bis zum 07.02.2025 kostenfrei am Online-Audit teil und beweisen Sie, dass Ihre Kanzlei zu den Besten der Branche gehört.

**Jetzt bewerben und mitmachen**

**Handelsblatt**  
Substanz entscheidet.

---

## Trends & Analysen

KI und Immobilien

### Effizienter bauen und verwalten

von Simone Gröneweg



- Die Bau- und Immobilienwirtschaft gilt nicht als digitaler Vorreiter, aber immer mehr Firmen beschäftigen sich mit KI-Anwendungen.
- Beim Bau kann KI zum Beispiel bei der Qualitätskontrolle und der Unfallvorsorge helfen.

- In der Immobilienwirtschaft nutzen Firmen KI für Markt- und Preisanalysen und Vertragsmanagement.

„Ich besetze eine Nische“, sagt die promovierte Bauingenieurin Bianca Weber-Lewerenz über ihre Arbeit. Sie forscht und berät seit Jahren zur unternehmerisch verantwortungsvollen Digitalisierung im Bauwesen und zu nachhaltiger Künstlicher Intelligenz (KI).

Die Bauwirtschaft hat sich nicht unbedingt auf diese Themen gestürzt – im Gegenteil. „Sie ist eher konservativ, und beim Innovationswillen gibt es viel Luft nach oben“, betont Weber-Lewerenz. „Die Großunternehmen haben entsprechende Forschungs- und Entwicklungsbereiche aufgebaut, die sich der digitalen Transformation und technologischen Innovationen widmen.“ Bei mittelständischen und kleineren Firmen sehe das anders aus. „Dort kann aus finanziellen Gründen nicht geforscht werden, dennoch gibt es auch durchdigitalisierte Mittelständler und innovative Start-ups.“



Laptop und KI: Die Bau- und Immobilienbranche zögert noch beim Einsatz neuer Technologien.  
(Foto: Imago / Michael Bihlmayer)

Die Baubranche sei insgesamt kein digitaler Vorreiter, betont auch Christoph Berner, Geschäftsführer von Cosuno, einer Plattform für den Einkauf von Bauleistungen. „Bis 2020 hat es auf den Baustellen geboomt, ein Projekt folgte dem anderen. Es fehlte vielen die Zeit, sich damit zu beschäftigen“, begründet er den Nachholbedarf. Allerdings seien etliche Bauunternehmen auch sehr vorsichtig, was die Digitalisierung angehe. „Viele zögern bei Cloud-Lösungen, weil sie Bedenken wegen ihrer Daten haben“, berichtet er.

Wollen die Firmen KI nutzen, benötigen sie eine klare Strategie zum Thema Daten. Eine KI muss mit Daten gefüttert werden, und zwar mit möglichst vielen. Die Unternehmen müssen sie also gezielt sammeln und aufbereiten. Dass sich das lohnen kann,

zeigen die vielen Einsatzmöglichkeiten von KI.

Bianca Weber-Lewerenz nennt zum Beispiel die Objekt- und Bilderkennung als ideale Anwendungsmöglichkeit. „Ein Monteur nimmt nach dem Verlegen von Rohrleitungen Fotos auf und schickt die per WhatsApp ins Büro. Die KI erkennt die Rohre und sieht, wie viel Einzelteile sowie Abschnitte verlegt wurden“, erklärt sie.

Die digitale Dokumentation mache einen Soll-Ist-Abgleich in Echtzeit möglich, die Abrechnung kann sofort erstellt werden. Der Monteur muss im Gebäude nicht mehr alles eigenhändig kontrollieren und aufschreiben. „Auch bei der Qualitätskontrolle lassen sich solche Systeme gut einsetzen“, sagt sie.

### **Unfallrisiken auf der Baustelle**

Neben der [Bauüberwachung](#) und Qualitätssicherung besteht eine Einsatzmöglichkeit im Gesundheitsschutz. Wer in der Baubranche arbeitet, hat ein höheres Unfallrisiko. 2023 gab es hierzulande auf Baustellen und im Bereich der baunahen Dienstleistungen 96.153 meldepflichtige Arbeitsunfälle, schreibt die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft. 76 Beschäftigte kamen sogar zu Tode.

KI-gestützte Kamerasysteme könnten gezielt nach Gefahrensituationen suchen und Alarm auslösen, wenn jemand zum Beispiel seine Schutzausrüstung nur teilweise oder gar nicht trägt, erklärt Weber-Lewerenz.

### **Unrealistische Kostenschätzungen als Problem**

Ein weiteres Problem in der Baubranche sind Kostenüberschreitungen. Als Beispiel dafür wird oft der Bau der Elbphilharmonie in Hamburg genannt. Ursprünglich auf etwa 77 Millionen Euro geschätzt, sollen sich die endgültigen Kosten auf über 800 Millionen Euro belaufen haben.

Eine Ursache für solche Überschreitungen sind unrealistische Schätzungen, was auch an einer mangelnden Preistransparenz liegt. „Normalerweise werden Ausschreibungen per Mail gemacht und verschickt“, beschreibt Berner die Auftragsvergabe. Firmen können ihre Angebote einreichen.

Die Plattform Cosuno bringt verschiedene Auftraggeber und Auftragnehmer zusammen, um den Prozess transparenter zu gestalten. Das Angebotsvolumen liege bei vier bis fünf Milliarden Euro pro Monat, sagt Berner. Die offerierten Preise für Leistungen variieren sehr. Ein KI-gestützter Service vergleicht die verschiedenen Offerten und prognostiziert Bauherren für eine bessere Kostenkalkulation den zu erwartenden Marktpreis für ihre benötigte Leistung.

### **Viel Bürokratie und viele Regularien**

Die Branche kämpft nicht nur mit steigenden Kosten, sondern auch mit einer überbordenden [Bürokratie](#) und vielen Regularien. Auch an dieser Stelle kann eine KI unterstützen, zum Beispiel bei Rechtsfragen am Bau. „Es existieren viele Verordnungen und verschiedene rechtliche Grundlagen für das Bauwesen. Hier kann KI den Anwendern helfen, bestimmte Fragen zu klären“, sagt Berner. So gibt es zum Beispiel ein BaurechtGPT, an dem die Bauingenieurin Weber-Lewerenz mitgearbeitet hat. Das Tool greift auf alle gängigen Baurechtsgrundlagen zu.

Während es in der Bauwirtschaft um die Planung und die Erstellung des Gebäudes geht, steht in der Immobilienwirtschaft die Bewertung, Bewirtschaftung und Vermarktung im Fokus. Marko Broschinski, Head of Sales des IT-Anbieters Intreal Solutions, stellte auf einer Konferenz zum Thema KI in der Immobilienwirtschaft eine Umfrage unter mehr als 200 Firmen vor. Auf die Frage „Benutzen Sie KI in der Praxis?“ antworteten 35 Prozent mit „Ja“. Darunter fielen sowohl KI-Assistenten für einzelne

Aufgabenbereiche als auch Softwarelösungen mit integrierten KI-Anwendungen, erklärte Broschinski.

53 Prozent der befragten Unternehmen nutzen KI für Markt- und Preisanalysen, genauso viele nannten Vertragsmanagement und Archiv als Anwendungsfeld. Deutlich weniger verbreitet ist KI beim Vermietungsmanagement, Property Management und bei der Finanzbuchhaltung. Als größte Hürde bei der Einführung von KI bezeichnen die Firmen fehlende Schnittstellen zu anderen Softwarelösungen.

### **Höhere energetische Anforderungen**

Höhere [energetische Anforderungen](#) und Nachhaltigkeitskriterien treiben das Thema Digitalisierung sowohl beim Bau als auch in der Immobilienwirtschaft an. Das Kölner Proptech-Unternehmen Aedifion bietet eine KI-basierte Cloud-Plattform an, die Echtzeitbetriebsdaten aus dem Gebäude sammelt, Fehlfunktionen identifiziert und Handlungsempfehlungen zur Betriebsoptimierung gibt.

„Der Betrieb wird vorausschauend und autonom geregelt, zum Beispiel auf Basis von Wetterprognosen“, erklärt Unternehmenschef Johannes Fütterer. So könnten bis zu 40 Prozent Energie-, CO2-Emissionen und Betriebskosten eingespart werden, und zwar ohne aufwendige Sanierungen.

### **Fachkräftemangel in der Verwaltung**

Unter dem Fachkräftemangel leiden hierzulande viele Branchen, so auch die Immobilienwirtschaft. In diesem Bereich kann KI ebenfalls unterstützen. Die Firma AlphaPrompt hat einen KI-Assistenten entwickelt, der Dokumente wie Mietverträge sowie Nachträge liest und zuordnet. Die KI erkennt zum Beispiel Angaben zu Flächen, Laufzeiten, Mieten und Verbräuchen und strukturiert die Daten.

Die Fehleranfälligkeit solcher Entwicklungen sei gering, betonen die Fachleute. Denn sie seien nicht mit der generativen KI ChatGPT zu vergleichen, die sich ihre Infos aus dem freien Netz holt. Die Systeme würden gezielt mit Daten ausgestattet, dadurch komme es kaum zu Fehlern. „KI ist nicht gleich KI“, sagt Nino Paulus, Mitgründer von AlphaPrompt. Die Systeme würden sich unterscheiden, genauso wie Immobilien sich unterscheiden.

**Mehr:** [Was sich die Immobilienbranche von KI erhofft](#)