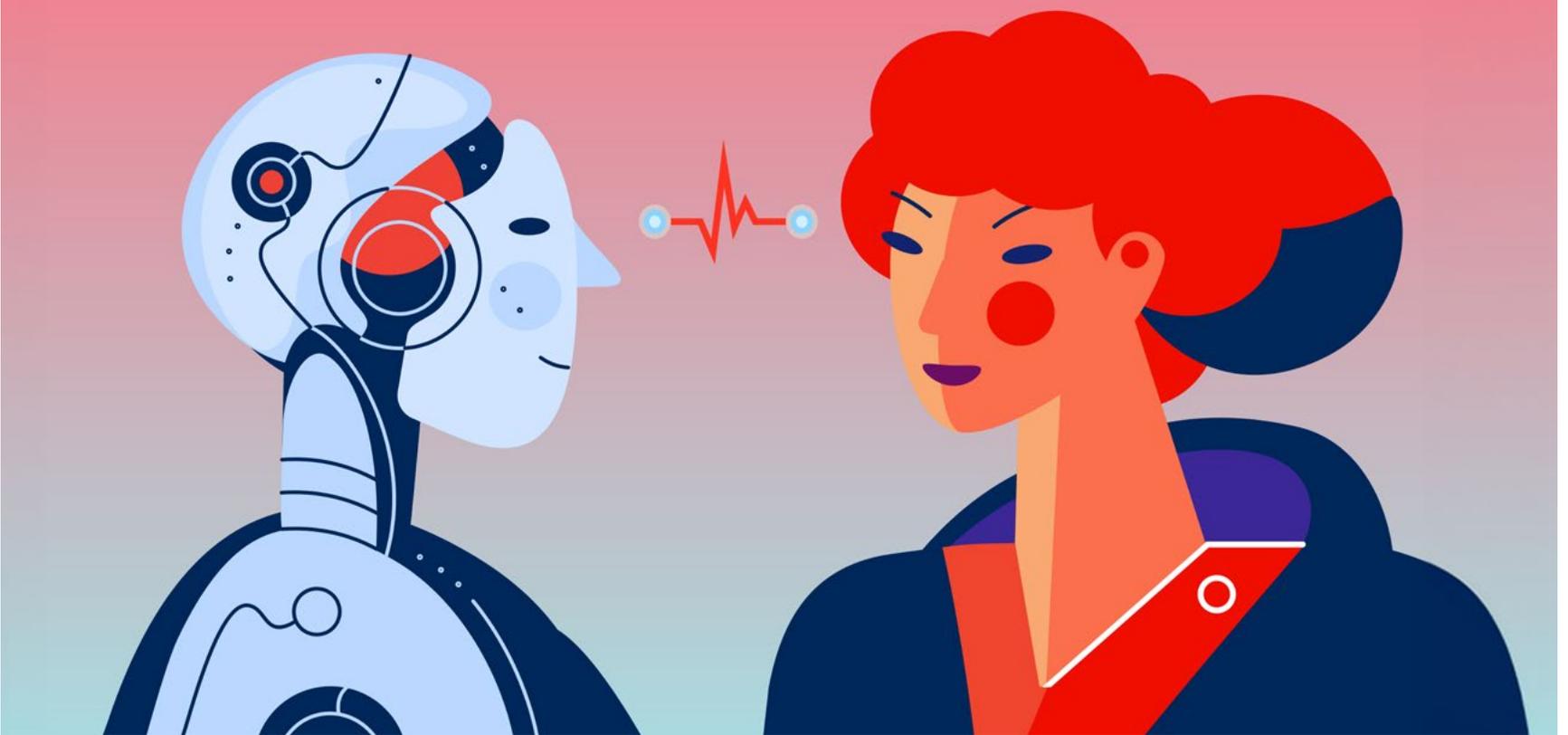


KI & KA in der Immobilienwirtschaft:

Eine leidenschaftliche Umarmung der Ignoranz



von Dr. Christian Schlicht

In einer Ära, in der Künstliche Intelligenz (KI) die Grenzen des Möglichen in nahezu allen Branchen verschiebt, steht die Bau- & Immobilienwirtschaft mit viel KA (Kein Ahnung) vor einer entscheidenden Weggabelung. Einerseits bieten Technologien ungeahnte Möglichkeiten zur Optimierung, Effizienzsteigerung und Wertschöpfung. Andererseits beobachten wir eine bemerkenswerte Zurückhaltung, ja fast schon eine „leidenschaftliche Umarmung der Ignoranz“ gegenüber diesen transformativen Kräften. Es ist an der Zeit, den Weg von „KIKa“ (KI und Keine Ahnung) zu „KICA“ (KI Clever Anwenden) zu beschreiten.

DAS PROBLEM:

Eine Branche in der Daten-Zwickmühle

Die Bau- & Immobilienbranche sieht sich mit einer fundamentalen Herausforderung konfrontiert: einer durchgängig schlechten Datenqualität. In einer zunehmend datengesteuerten Welt zwingt dies die Branche sowie die Politik dazu, sich auf veraltete Praktiken zu verlassen. Die Digitalisierung erfolgt bisher hauptsächlich durch

„One-Trick-Pony“-Tools für einzelne Anwendungsfälle, die nicht interoperabel sind.

Diese fragmentierte Datenlage führt zu limitierter Sichtbarkeit der eigenen Assets, unterentwickelten Potenzialen und erschwelter Suche nach attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Zudem investiert die Branche nicht systematisch in Forschung und Entwicklung, was die Innovationskraft hemmt. Es drängt sich die Frage auf: Ist Künstliche Intelligenz das Heilmittel für versäumte Digitalisierung?

In diesem Kontext gewinnt das Zitat von Dror Poleg besondere Bedeutung: „In der Vergangenheit liebten die Anleger Assets, die langweilig, standardisiert und für jedermann geeignet waren. (...) In der Zukunft werden diejenigen gewinnen, die mit ‚leidenschaftlicher Intensität‘ geschaffen werden.“ Diese „leidenschaftliche Intensität“ erfordert jedoch eine solide Datenbasis und intelligente Analysetools.

DIE LÖSUNG: Von KIKa zu KICA

Um den Weg von „KI und Keine Ahnung“ zu „KI Clever

Anwenden“ zu beschreiten, bedarf es eines strukturierten Vorgehens. Dafür haben Philipp Gellert (CEO, iVivid) und ich das KICA-Format entwickelt:

1. Design Thinking trifft Data Thinking

Die Kombination von Design & Data Thinking bildet das Fundament für erfolgreiche KI-Implementierungen:

- **Design Thinking:** Ermöglicht freie Gestaltung des Lösungsraumes, fördert Kreativität ohne Grenzen und maximiert die Wissensvernetzung aus Business-sicht.
- **Data Thinking:** Grenzt den Lösungsraum ein, kombiniert Markt- und Kundensicht und fokussiert auf datengetriebene Umsetzung.

Diese synergetische Verbindung führt zu innovativen, aber gleichzeitig umsetzbaren und datenzentrierten Lösungen.

Um einige der drängendsten Datenprobleme der Branche sowie die verschiedenen Dimensionen von Komplexität, die auf die Immobilien wirken, zu lösen, braucht es:

Illustration: Getty

- **Datenintegration:** BYND ermöglicht die nahtlose Integration von Daten aus unterschiedlichen Quellen und Formaten (Open Source, Paid Source, Luft- und Satellitenbilder).
- **Hybride Intelligenz:** Durch die Nutzung von Domainwissen in Kombination mit dem Einsatz von Daten und KI werden geografische, objektbezogene und sozio-demografische Datenquellen für spezifische Anwendungen wie z.B. die bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung oder die kommunale Wärmeplanung aggregiert und analysiert.
- **Datenanalyse und -visualisierung:** Leistungsstarke Werkzeuge ermöglichen tiefgreifende Einblicke, Mustererkennung und datengestützte Entscheidungsfindung.
- **Operative Effizienz:** Die Plattform optimiert operative Prozesse und steigert die Effizienz im täglichen Betrieb.

Für die Immobilienwirtschaft ist es essenziell, relevante Use-Cases zu explorieren, um schnellstmöglich greifbare Mehrwerte zu generieren. Das schafft Glaubwürdigkeit, Vertrauen und Neugier für den Einsatz von Daten und KI.

2. KI Clever Anwenden: Das KICA-Modell

Das KICA-Modell bietet hierzu einen strukturierten Weg in sieben Schritten zur KI-Implementation.

1. **Potenzialerkennung:** Der Kunde möchte KI-Potenziale erkennen.
2. **BigData2DataBusiness Workshop:** Durchführung des Workshops.
3. **Use Case Identifikation:** Identifikation und Priorisierung der Use Cases, Definition des Minimum Viable Product (MVP).
4. **Datenmodellierung:** Data Mining, Datenmodell- und KI-Methodenauswahl.
5. **MVP-Entwicklung:** Entwicklung und User Acceptance Test / Kundenfeedback.
6. **Iterative Weiterentwicklung:** Weiterentwicklung zu einem funktionierenden Produkt oder Service.
7. **Go-Live und Roll-out:** Einführung und Ausweitung der Lösung oder des Produktes.

3. Erfahrungswert: Starte klein und liefere Mehrwert!

Die zentrale Erfahrung aus dem KICA-Ansatz zeigt: Erfolg beginnt mit überschaubaren Projekten und praxisnahen KI-Lösungen. Der „KI-Playground“ ermöglicht Unternehmen, die Technologie „hands-on“ zu erleben und dabei wichtige Mythen zu entlarven:

Wichtige Erkenntnisse für erfolgreiche KI-Implementierungen:

- KI arbeitet nicht unfehlbar: Menschliche Kontrolle und Expertise bleiben unverzichtbar.
- KI ist kein Wundermittel: Realistische Erwartungen basieren auf fundiertem Wissen.
- Viel KI hilft nicht viel! Mehr KI bedeutet nicht automatisch bessere Ergebnisse.

Der Schlüssel liegt vielmehr in der schrittweisen Integration von KI-Lösungen, die gezielt echte Geschäftsprobleme lösen und messbaren Mehrwert schaffen.



Dr. Christian Schlicht,
CEO, Beyond Tech GmbH,
Studiengangsleiter Nachhaltige Immobilienwirtschaft,
Hochschule Fresenius

Es ist, als hätte jeder Immobilienexperte einen virtuellen Data Scientist an seiner Seite.“

WIE ES FUNKTIONIERT: Der BYND Tech Ansatz

BYND Tech revolutioniert die Immobilienbranche mit einem agilen, datengetriebenen Prozess, der Komplexität in Klarheit verwandelt. Das Herzstück bildet ein ausgeklügeltes System, das kontinuierlich mehr als 350 sekundäre Datenquellen identifiziert und aktualisiert.

Diese Daten durchlaufen einen mehrstufigen Veredelungsprozess: Nach der sorgfältigen Bereinigung und Clusterung werden sie mit primären Daten intelligent verknüpft und ausgewertet. Dabei erkennt die Plattform automatisch relevante Muster und leitet daraus konkrete Handlungsempfehlungen ab. Besonders wertvoll: Experten überprüfen und verfeinern die Ergebnisse fortlaufend im „Human in the loop“-Verfahren.

DER MEHRWERT: Von der Entdeckung zur Wertschöpfung

Die BYND Tech Journey erschließt der Immobilienbranche entscheidende Vorteile durch innovative Datenlösungen. Die Plattform vereint Geodatenanalyse und Bilderkennung für einen vollständigen Marktüberblick und ermöglicht die präzise Bewertung einzelner Assets. Dank ihrer flexiblen Architektur können neue Datenquellen nahtlos integriert werden, was zu wertvollen Erkenntnissen führt. Besonders nützlich: Komplexe Daten werden so aufbereitet, dass auch nicht-technische Nutzer sie optimal für Entscheidungen nutzen können. Durch aktuelle Datenanalysen, präzise Vorhersagen und konkrete Empfehlungen wandelt die Plattform identifizierte Potenziale in messbaren Mehrwert um.

ANWENDUNGSBEISPIELE

- **Portfoliooptimierung:** Ein Immobilienkonzern nutzt BYND, um sein bestehendes Portfolio zu analy-

sieren. Durch die Kombination von Standortdaten, demografischen Trends und Marktentwicklungen konnten unterbewertete Assets identifiziert und Entwicklungspotenziale aufgedeckt werden. Das Ergebnis war eine Wertsteigerung des Portfolios um 12 % innerhalb eines Jahres.

- **Nachhaltige Stadtentwicklung:** Eine mittelgroße Stadt testet BYND, um ihre energetische Sanierung und kommunale Wärmeplanung zu optimieren. Durch die Analyse von soziodemografischen Daten, energetischen Kennwerten, Potentialen für erneuerbare Energien und Baujahren aller Immobilien konnte ein ganzheitliches Konzept entwickelt werden. Dies ermöglichte eine effiziente, sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Stadtplanung, die sowohl Klimaziele als auch Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.
- **Risikomanagement:** Ein Versicherungsunternehmen nutzt die Plattform, um Klimarisiken für versicherte Immobilien zu bewerten. Durch die Integration von Klimamodellen, historischen Wetterdaten und Gebäudeinformationen konnte das Unterneh-

men seine Risikomodelle verfeinern und maßgeschneiderte Versicherungsprodukte entwickeln.

FAZIT:

Die Zukunft gehört den Daten-Champions

Die Integration von KICA in die Immobilienwirtschaft ist keine ferne Zukunftsvision, sondern eine gegenwärtige Notwendigkeit. Die „leidenschaftliche Umarmung der Ignoranz“ muss einer leidenschaftlichen Umarmung der „umgesetzten“ Innovation weichen.

BYND Tech zeigt praktisch, wie die Verschmelzung von Technologie und Immobilien-Expertise aussehen kann: Durch die intelligente Verbindung von Design und Data Thinking eröffnen sich völlig neue Möglichkeiten. Von der Entwicklung nachhaltiger, anpassungsfähiger Gebäude und Assets über treffsichere Marktprognosen bis hin zu maßgeschneiderten Nutzererlebnissen. Gleichzeitig steigert die Plattform die betriebliche Effizienz deutlich und ermöglicht innovative, datenbasierte Geschäftsmodelle.

Die Immobilienbranche steht vor der einzigartigen Chance, durch den gezielten Einsatz von KICA nicht nur effizienter und profitabler zu werden, sondern auch einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung nachhaltiger, intelligenter und menschenzentrierter Lebens- & Arbeitsräume zu leisten.

Es liegt an jedem Akteur, diesen Weg mitzugehen und die Transformation aktiv zu gestalten. Nur so kann die Immobilienwirtschaft die Herausforderungen meistern und ihr volles Potenzial entfalten. Die Zeit ist reif, den Mut zu haben und die Zukunft der Immobilien neu zu definieren. Wir haben alle Werkzeuge und Daten dafür bereits in der Hand – nutzen wir diese gepaart mit unseren Skills gemäß dem Nike-Slogan: Just do it! ■