

KI-KOMPASS · MUSTER

Was KI in der Immobilienbranche bringt

Zwölf Anwendungsfelder entlang der Wertschöpfung von Planung bis Transaktion, ihr möglicher Nutzen und wie der KI-Kompass daraus einen belegten Plan macht



Immobilienwirtschaft

Verwalter, Makler, Architektur und Bestandshalter · Zum Vortrag bei Immo & Dine, 28. Oktober 2026, Dresden

Muster · Branchenzahlen stammen aus öffentlichen Studien (Stand Oktober 2026), die Anwendungen sind Hypothesen. Zeitersparnis, Wertbeitrag und Rückfluss werden im KI-Kompass erst aus Fragebögen, Gesprächen vor Ort und Ihren Daten ermittelt.

KI als Entlaster für Verwaltung, Vermarktung und Planung

Ob Verwalterin, Makler oder Architekturbüro: E-Mails, Anfragen und Dokumente binden überall viel Zeit, und das Personal fehlt. Der KI-Kompass setzt bei konkreten Anwendungen an. Ziel ist, die KI als **Entlaster der manuellen Routinearbeit** einzusetzen und Wissen im Haus nutzbar zu halten.

DIE LAGE LAUT ÖFFENTLICHEN STUDIEN

57 %

Nutzen KI

der Unternehmen ab 20 Beschäftigten, vor einem Jahr waren es 36 %

62,1 %

Überlastet

der befragten Immobilienverwaltungen, mehr als die Hälfte hat unbesetzte Stellen

29 %

Architektur

der Kammermitglieder nutzen KI im Büro, 71 % noch nicht

66 %

Datenschutz

der KI-Nutzer nennen ihn als größte Hürde

12 Anwendungen in 5 Stufen

Planung, Vermarktung, Verkauf, Verwaltung und Transaktion. Jede Anwendung ist eine erste Hypothese und wird im Projekt geprüft.

Reihenfolge nach Voraussetzungen

Zuerst die Anwendungen, bei denen Daten, Nutzen und Umsetzbarkeit zusammenpassen. Im Muster sind das die Anfragenbearbeitung und die Dokumentensuche, die in allen Berufsfeldern gebraucht werden.

Sensible Daten bleiben im Haus

Mieter-, Bauherren- und Vertragsdaten werden nicht an externe KI-Dienste gegeben. Die KI schlägt vor, der Mensch entscheidet.

WAS DER KI-KOMPASS FÜR SIE BEZIFFERT

Wird erhoben

Wertbeitrag pro Jahr

Stunden je Anwendung, bewertet mit einem gemeinsam festgelegten Stundensatz

Wird erhoben

Kapazität in Vollzeitstellen

Freigesetzte Zeit für Kunden, Objekte und Projekte statt Stellenabbau

Je Anwendung

Rückfluss

Business Case mit Investition, Betrieb und Rückflusszeit

Im Muster stehen bewusst keine Zahlen zum Nutzen. Eine Zahl gibt es erst, wenn Mengen und Abläufe aus Ihrem Haus vorliegen. Quellen: Bitkom (September 2026, 603 Unternehmen), vdiv Branchenbarometer 2026 (1.078 Verwaltungen), Bundesarchitektenkammer, Berufspolitische Befragung 2025 (siehe Seite 5).

Welcher Nutzen aus welcher Anwendung kommt

Jede Anwendung bringt eine bestimmte Art von Nutzen. Die Übersicht ordnet die zwölf Muster-Anwendungen danach, eine Anwendung kann mehrfach vorkommen.

Zeit für Routine wird frei

VW-01 VM-01 DK-01

Anfragen, Exposés, Postfächer und Aktensuche kosten weniger Zeit.

Entlastung bei Personalmangel

VW-01 VW-02 VM-02

Mehr Aufgaben mit demselben Team, ohne dass offene Stellen die Qualität drücken.

Bessere Entscheidungen durch Prognose

PL-01 VW-03 TR-02

Nachfrage, Instandhaltung und Rendite werden vorausgeschaut, statt nur zurückgeschaut.

Wissen bleibt im Haus

DK-01 PL-02 VW-02

Erfahrung aus Objekten und Projekten ist nicht mehr an einzelne Personen gebunden.

Risiken vermeiden

TR-01 VW-02 VK-01

Fehler in Verträgen, Abrechnungen und Datenräumen fallen früh auf, nicht erst bei der Reklamation.

Sensible Daten geschützt

alle

Mieter-, Kunden- und Vertragsdaten verlassen das Haus nicht. Auf Wunsch läuft die KI auf eigener Hardware, zum Beispiel mit der GiKS Suite.

Voraussetzung für die anderen

DK-01 Dokumentensuche ist im Muster das Fundament für dokumentenbasierte Anwendungen: VW-01 Anfragen, PL-02 Planungsunterlagen und TR-01 Due Diligence. Eine einmalige Investition, die in mehreren Bereichen wirkt.

Ein Wetterbericht für Ihre Objekte

Bisher fragen wir KI vor allem, was wir wissen. Zunehmend fragen wir sie, was wahrscheinlich passieren wird: Wo wird die Nachfrage steigen, welche Anlage fällt demnächst aus, wo droht Leerstand? Diese Prognosen heißen Predictive Analytics und stecken in **VW-03**, **TR-02** und **PL-01**.

Hypothese auf Basis öffentlicher Angaben. Welche Anwendungen tatsächlich tragen und in welcher Reihenfolge, entscheidet der KI-Kompass mit Ihren Daten.

Der KI-Kompass: ein belegter Plan

Der KI-Kompass beantwortet drei Fragen: **Wo lohnt sich KI? In welcher Reihenfolge? Woran hängt es?** Beantwortet wird jede Frage für jede einzelne Anwendung, auf Grundlage Ihrer Mitarbeitenden, Ihrer Daten und Ihrer Abläufe.

1

Erstgespräch

Ziele, Engpässe und Systemlandschaft, gern mit Ihrer IT

2

Analyse

Strategie, Daten, Prozesse, Markt und Kultur des ganzen Unternehmens

3

Report

KI-gestützt, mit klaren Empfehlungen und Strategie-Zusammenfassung

4

Use Case

Start mit dem wirtschaftlich stärksten Use Case als Proof of Concept

5

Umsetzung

Programmierung der KI, auf Wunsch mit weiteren Modulen im selben System

Was der Kompass für jede Anwendung festhält

- **Das Problem heute** mit den Mengen, die in Ihrem Haus erhoben wurden
- **Was die KI tun soll** und wo der Mensch entscheidet
- **Den erwarteten Nutzen** in Stunden und Euro, die Voraussetzungen und die Phase
- **Den Business Case** mit Investition, Betrieb und Rückfluss

Was Sie in der Hand halten

FÜR ENTSCHEIDUNGEN

KI-Strategiepapier

Bewertung, Priorisierung und Fahrplan für alle Anwendungen, Management Summary für die Geschäftsführung.

FÜR ALLE IM HAUS

Nutzen-Erklärung

Dieselbe Strategie in einfachen Worten: was kommt, was es bringt, was sich ändert.

FÜR DAS GESPRÄCH

Gemeinsame nächste Schritte

Präsentation des Papiers und Festlegung, womit Sie starten.

KI im eigenen Haus

Der KI-Kompass prüft bei jeder Anwendung, ob sie auf Ihrer eigenen Hardware laufen kann. Mit der GiKS Suite laufen die Sprachmodelle in Ihren Räumen, ohne Cloud-Inferenz und ohne externe Anbieter in der KI-Verarbeitung. Hardware beschaffen und betreiben Sie selbst. Die Anbindung an Ihre Verwaltungssoftware wird im Proof of Concept gesondert geklärt.

Zwölf Anwendungen, eine erste Einschätzung

Die Einschätzung ist eine Muster-Bewertung aus öffentlichen Angaben, keine Messung. Die Stufen folgen der Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft. Im KI-Kompass wird jede Anwendung mit 50 Fragen und gewichteten Kategorien bewertet.

ID	BEREICH	ANWENDUNG	NUTZEN	NÖTIGE DATEN	EINSTUFUNG
PL-01	Planung	Standort- und Marktanalysen, Szenarien und Machbarkeit auswerten	Bessere Entscheidungen bei Entwicklung und Investition	Standort-, Markt-, Demografiedaten	Mittel
PL-02	Planung	Planungsdokumente, Ausschreibungstexte, Leistungsverzeichnisse und Protokolle erstellen und auswerten	Schnellere, konsistentere Unterlagen	Vorlagen, frühere Projekte, Protokolle	Mittel bis hoch
VM-01	Vermarktung	Exposé-Texte, Zielgruppenvarianten und Portalinhalte erstellen	Weniger Stunden je Objekt, mehr Varianten	Objektdaten, Grundrisse, Fotos	Mittel bis hoch
VM-02	Vermarktung und Verkauf	Anfragen beantworten, Interessenten qualifizieren, Beratung mit KI-Assistent	Schnellere Reaktion, bessere Kontakte	Anfragen, Objekt- und Interessentendaten	Mittel bis hoch
VK-01	Verkauf	Preis- und Marktanalysen, Vertragsunterlagen erstellen und prüfen	Fundierte Preise, weniger Prüfaufwand	Marktdaten, Vertragsvorlagen	Mittel
VW-01	Verwaltung	Anfragen, Tickets und Mieterkommunikation sortieren, priorisieren, Antworten vorschlagen	Weniger Bearbeitungszeit, schnellere Antworten	Postfächer, Tickets, Objektakten	Hoch
VW-02	Verwaltung	Mietverträge, Nebenkosten und Belege auswerten und vorprüfen	Weniger Erfassung und Prüfung	Verträge, Rechnungen, Verbrauchsdaten	Mittel bis hoch
VW-03	Verwaltung	Instandhaltung planen und Ausfälle vorhersagen (Predictive Maintenance)	Weniger Ausfall, geringere Kosten	Betriebs- und Sensordaten, Wartung	Mittel
DK-01	Alle Stufen	Dokumentensuche und Wissensassistent für Verträge, Protokolle, Bau- und Objektakten	Wissen bleibt nutzbar, weniger Suchzeit	Ablagen, Verträge, Projektakten	Hoch
TR-01	Transaktion	Datenraumanalyse, Vertrags- und Risikoanalyse, Due Diligence	Weniger Prüfaufwand, frühere Risiken	Kaufverträge, Gutachten, Mietlisten	Mittel
TR-02	Transaktion	Markt- und Portfoliobewertung, Prognose von Wertentwicklung, Rendite und Leerstand	Sicherer investieren, Risiken senken	Markt-, Miet- und Bestandsdaten	Mittel
ES-01	Bestand	Verbrauchs- und Gebäudedaten vervollständigen und auswerten, ESG-Berichte vorbereiten	Weniger Datenarbeit, bessere Grundlage	Verbrauchs- und Gebäudedaten	Mittel

Nächste Schritte

1

Erstgespräch mit der Geschäftsführung und Ihrer IT, 15 bis 20 Minuten.

2

Bereiche wählen für die Analyse, gemeinsam und nach Ihren Engpässen.

3

KI-Kompass mit Report, danach Entscheidung für den ersten Use Case als Proof of Concept.

Quellen der Branchenangaben (öffentlich, nicht im Detail geprüft): Bitkom, Presseinformation September 2026, bitkom.org · vdiv Deutschland, Branchenbarometer 2026, vdiv.de · Bundesarchitektenkammer, Berufspolitische Befragung 2025, berichtet bei iww.de. Quelle der Methodik: KI-Kompass von maketto und GiKS.

So rechnet sich ein KI-Modell.

Bevor in ein KI-Modell investiert wird, sollten sieben Angaben geklärt sein. Fehlt eine, ist jede Rechnung eine Schätzung. Hier am Beispiel eines Büros mit 10 Personen. Es gilt sinngemäß für Verwaltung, Makler und Architektur. Die Annahmen werden im KI-Kompass durch Ihre Zahlen ersetzt.

NUTZEN PRO JAHR

Eingesparte Stunden × Wert einer Stunde

RÜCKFLUSS IN MONATEN

Investition ÷ (Nutzen – laufende Kosten pro Jahr) × 12

Die sieben Angaben

ANGABE	DIE FRAGE DAZU	BEISPIEL (UNTEN)
1 Ablauf heute	Was soll die KI übernehmen, wer macht es heute?	Anfragen und Dokumente bearbeiten (E-Mails, Unterlagen)
2 Menge	Wie oft, wie lange, wie viele Personen?	10 Personen, 15 Vorgänge/Tag, 220 Tage, 8 Min. (Annahme)
3 Eingesparte Stunden	Wie viel Zeit wird frei? Vorsichtig: 30–50 %.	1.320–2.200 Std. pro Jahr von 4.400 Std.
4 Wert einer Stunde	Was kostet eine Stunde dieser Personen?	Planungssatz 40 €/Std.
5 Einmalige Investition	Einrichtung, Anbindung, Schulung, Hardware.	12.000–20.000 € (Planungsannahme)
6 Laufende Kosten	Lizenzen, Betrieb, Wartung pro Jahr.	8.000–12.000 € pro Jahr (Planungsannahme)
7 Daten und Systeme	Wo liegen die Daten, in welcher Qualität?	Postfächer, Objektakten; Schnittstelle zu klären

Ein Beispiel für Verwaltung, Makler und Architektur: Anfragen und Dokumente

	KONSERVATIV	REALISTISCH	OPTIMISTISCH
Eingesparte Stunden pro Jahr (30 / 40 / 50 %)	1.320	1.760	2.200
Nutzen pro Jahr (× 40 €)	52.800 €	70.400 €	88.000 €
– Betrieb pro Jahr	12.000 €	10.000 €	8.000 €
Netto-Nutzen pro Jahr	40.800 €	60.400 €	80.000 €
Einmalige Investition	20.000 €	16.000 €	12.000 €
Rückfluss über die Zeit allein	ca. 6 Monate	ca. 3 Monate	ca. 2 Monate

Das Ergebnis: Dieser Fall rechnet sich über gesparte Stunden allein, weil viele Personen betroffen sind. Er passt zur Verwaltung (Mieter- und Eigentümeranfragen), zu Maklern (Interessenten, Exposés) und zu Architekturbüros (Bauherren, Behörden, Unterlagen). Selbst wenn die KI nur zu 60 % genutzt wird, liegt der konservative Fall bei rund 12 Monaten. Weitere Anwendungen im selben System, etwa Dokumentensuche, tragen dieselben Betriebskosten mit und verkürzen den Rückfluss.

Was die Rechnung kippen kann

- **Nutzung:** Wird die KI nur zu 60 % genutzt, sinkt die Ersparnis um etwa ein Drittel.
- **Datenqualität:** Uneinheitliche Postfächer, Akten und Objektdaten verzögern das Projekt um Monate.
- **Datenschutz:** Für 66 % der KI-Nutzer ist er die größte Hürde (Bitkom 2026). Mieter-, Bauherren- und Vertragsdaten gehören nicht in öffentliche KI-Dienste.

Was in der Rechnung fehlt

- Schnellere Antworten an Kunden, Mieter und Bauherren
- Entlastung, solange offene Stellen nicht zu besetzen sind
- Wissen, das nicht an einer Person hängt

Gezählt werden nur eingesparte Stunden. Der tatsächliche Wert liegt deshalb eher höher.

Alle Werte sind Planungswerte, kein Angebot. Der Beispielfall ist angenommen. Menge, Stundensatz, Investition und Betrieb werden im KI-Kompass je Unternehmen neu erhoben. Branchenlage: Bitkom (September 2026), 57 % der Unternehmen nutzen KI. vdiv Branchenbarometer 2026, 62,1 % der Verwaltungen überlastet.

Weitere Anwendungen aus der Immobilienwirtschaft.

Dieselbe Rechnung, andere Menge. Die Tabelle zeigt für jede Stufe der Wertschöpfung, was Sie zählen und wo der Nutzen liegt. Nicht jede Anwendung rechnet sich über gesparte Stunden.

STUFE	ANWENDUNG	DAS ZÄHLEN SIE	HIER LIEGT DER NUTZEN	RECHNET SICH ÜBER
Planung	Standort- und Marktanalysen, Szenarien	Analysen pro Jahr × Stunden je Analyse	Bessere Entscheidungen bei Entwicklung und Investition	Entscheidungen
Planung	Planungsdokumente, Ausschreibungen, Protokolle	Dokumente pro Jahr × Stunden je Dokument	Schnellere, konsistentere Unterlagen	Zeit
Vermarktung	Exposé-Texte, Zielgruppenvarianten, Portalinhalte	Exposés pro Jahr × Stunden je Exposé	Weniger Stunden je Objekt, mehr Varianten	Zeit
Vermarktung, Verkauf	Anfragen beantworten, Interessenten qualifizieren	Anfragen pro Tag × Minuten je Anfrage	Schnellere Reaktion, bessere Kontakte	Zeit und Abschlüsse
Verkauf	Preis- und Marktanalysen, Vertragsunterlagen	Vorgänge pro Jahr × Stunden je Vorgang	Fundierte Preise, weniger Prüfaufwand	Zeit und Entscheidungen
Verwaltung	Anfragen, Tickets, Mieterkommunikation	Tickets pro Tag × Minuten (Beispiel Seite 1)	Weniger Bearbeitungszeit	Zeit
Verwaltung	Mietverträge, Nebenkosten, Belege	Belege und Verträge pro Jahr × Minuten	Weniger Erfassung und Prüfung	Zeit
Verwaltung	Instandhaltung, Predictive Maintenance	Anlagen × Ausfälle pro Jahr × Kosten je Ausfall	Weniger Ausfälle und Notfalleinsätze	Vermiedene Kosten
Transaktion	Datenraumanalyse, Due Diligence, Risikoanalyse	Transaktionen × Dokumente × Stunden	Weniger Prüfaufwand, frühere Risiken	Zeit und Risiko
Transaktion	Markt- und Portfoliobewertung, Prognosen	Bewertungen pro Jahr × Wert einer besseren Entscheidung	Sicherer investieren, Leerstand früh erkennen	Entscheidungen

WICHTIG BEI PROGNOSEN

Ein „Wetterbericht für Ihre Objekte“ rechnet sich nicht über gesparte Stunden, sondern über vermiedene Ausfälle, weniger Leerstand und bessere Entscheidungen. Dafür braucht der KI-Kompass eigene Annahmen aus Ihrem Bestand.

Wie Sie starten

- Eine Anwendung wählen, bei der Menge und Daten schon vorliegen
- Die sieben Angaben von Seite 1 für diese Anwendung klären
- Im Proof of Concept messen, dann entscheiden

Alle Werte sind Planungswerte, kein Angebot. Die Anwendungen folgen den Stufen der Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft. Mengen und Annahmen werden im KI-Kompass je Unternehmen erhoben.

Was Sie nicht vergessen sollten

- Gezählt werden nur eingesparte Stunden, der Wert liegt eher höher
- Datenqualität und Nutzung entscheiden über den Rückfluss
- Sensible Daten gehören in eine lokale Lösung