

Künstliche Intelligenz kann angreifen

Wie die Digitalisierung der Immobilienbranche noch zu retten ist / *Von Patrick Penn*

Die gute Nachricht für die Immobilienwirtschaft: Vom technologischen Fortschritt durch Künstliche Intelligenz (KI) können alle profitieren – vom großen Projektentwickler bis zum regionalen Maklerbüro. Die schlechte: Wir können uns nicht zurücklehnen und den Computer die ganze Arbeit machen lassen.

Doch warum reden wir seit einigen Wochen von nichts anderem mehr als Künstlicher Intelligenz, obwohl die Technik dahinter teilweise schon seit Jahrzehnten im Einsatz ist? Der größte Unterschied, den Open AI mit seiner Anwendung von ChatGPT und dem Nachfolgemodell GPT-4 macht, ist die Nutzerfreundlichkeit – und das Marketing, welches das Thema in die breite Masse getragen hat. Darüber hinaus ist der technologische Sprung in Sachen Sprachverarbeitung und Datenanalyse beachtlich. Dass Menschen mit dem Programm arbeiten wollen und die Technologie für jeden verfügbar ist, ist jedoch der weit wichtigere Fortschritt. Das zeigt die Erfahrung aus vielen gescheiterten Digitalisierungsprojekten in der Branche.

Wie konkret kann die Immobilienwelt von Künstlicher Intelligenz profitieren? Die wichtigste Zutat ist der Wille zu Innovation. Denn ohne menschliche Motivation, kann selbst KI keine Probleme lösen. Geschäftsführer, Vermögensverwalter, Hausverwalter, Makler und Digitalmanager müssen Lust haben, sich mit der Technologie auseinanderzusetzen. So lassen sich neue Ideen für eine scheinbar angestaubte Branche entwickeln.

Die Immobilienbranche ist sehr dokumenten-lastig. Das hat viele wiederkehrende, manuelle Prozesse zur Folge. ChatGPT ermöglicht es, mit dem Dokumentenbestand zu ‚chatten‘ und ihn mit gezielten Fragen zu durchsuchen. KI kann helfen, automatisch Informationen aus Dokumenten wie Mietverträgen, Gutachten und Kreditunterlagen zu extrahieren und miteinander zu vernetzen. Ein Quantensprung im Vergleich zu der in der Kreditwirtschaft gängigen Dunkelverarbeitung. Durch Regulatorik

wie den ESG-Kriterien für Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung oder auch dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und höheren Kreditanforderungen steigt zudem der Bedarf an verbindlicher – und nicht selten schneller – Auskunftsfähigkeit. KI kann sich als interne Auskunftszentrale für Immobilienunternehmen etablieren, Plausibilitätsprüfung vorausgesetzt. Mit fortschreitendem Wissen kann sie auch Standarddokumente wie Mietverträge selbst generieren. Unternehmen, die schon früh auf Datenverfügbarkeit gesetzt haben, sind deutlich im Vorteil.

Es gibt viele Möglichkeiten, die Entwicklung eines Immobilienmarktes zu prognostizieren: Welche Unternehmen wandern zu oder ab? Welche Klimamodelle sind relevant? Welche politischen Regulierungen haben Einfluss auf die Preisentwicklung? Große Unternehmen waren bisher deutlich im Vorteil. ChatGPT basiert auf global verfügbarem Wissen, was jeder nutzen kann. Es simuliert komplexe Szenarien und sagt mögliche Ergebnisse vorher, um bei strategischen Entscheidungen zu helfen. Künstliche Intelligenz wird zum virtuellen Sparringspartner des Vermögensverwalters. Mit ihrer Hilfe werden Investitionsmöglichkeiten aufgedeckt, die andere übersehen. Für Investitionen und Transaktionen können Mitarbeiter ihre Kaufkriterien als Fragen an ChatGPT formulieren und nahezu in Echtzeit mit eingehenden Angeboten abgleichen und nach Potential kategorisieren. Auch kleinere Unternehmen erhalten damit die Chance, mit den großen Spielern der Branche mithalten oder neue Geschäftsfelder für sich zu entdecken. Künstliche Intelligenz hat das Potential den Markt neu zu sortieren.

Algorithmen vergleichen Datenpunkte in verschiedenen Dokumenten und erkennen Unstimmigkeiten oder Ungenauigkeiten. Bei der manuellen Dateneingabe gibt es viel Raum für Fehler. Schlüsselwerte aus Dokumenten wie Mietverträge und Zustandsbewertungen werden extrahiert und verglichen, um

Probleme wie nicht übereinstimmende Werte oder unterschiedliche Adressen in den einzelnen Dokumenten zu finden. Unstimmigkeiten werden zur Nachverfolgung gekennzeichnet, wodurch das Risiko von Betrug oder Verzögerungen im Kreditgenehmigungsverfahren verringert wird. Während einer Transaktion können Investoren außerdem in Echtzeit Fragen stellen. Antworten müssen lediglich auf Plausibilität geprüft werden. Ein mehrere Monate dauernder Prozess wird somit auf wenige Tage komprimiert. Dies hat Einfluss auf die Geschäftsmodelle beratender Dienstleistungsunternehmen.

Künstliche Intelligenz ist in der Lage, manipulierte Bilder und irreführende Beschreibungen leichter zu erstellen denn je. Die Technik ist gleichzeitig Problem und Lösung. Denn Bildverarbeitungsalgorithmen erkennen Unstimmigkeiten in den Inseraten, identifizieren Anzeichen von Bildmanipulationen. Auch beim Einhalten von Compliance-Richtlinien unterstützt KI und gleicht Prozesse und Dokumente auf mögliche Unstimmigkeiten automatisch ab.

Der Fachkräftemangel bedroht die Immobilienbranche. Um die Folgen von Mitarbeiterfluktuation abzumildern, müssen Unternehmen auf historisches und individuelles Wissen zugreifen können. Kollektives Wissen, das bisher über viele Mitarbeitende, externe Partner und Systeme verteilt war, wird mit Hilfe von KI und digitalem Dokumentenmanagement zentralisiert und verfügbar gemacht. Abrufbar sollte es durch einfache Fragestellungen sein. Das beschleunigt die Einarbeitung neuer Mitarbeiter. Zudem wird Quereinsteigern der Sprung in die Immobilienbranche erleichtert, weil neue Fähigkeiten gefragt sind.

Welche Möglichkeiten die Immobilienbranche letztlich nutzt, hängt vor allem daran, wie groß der Wille zur Erneuerung ist. Wir können entweder in einer neuen Welt aufwachen oder diese mitgestalten.

Der Autor ist Gründer und Geschäftsführer des Unternehmens Docunite.