

PMRE Monitor – KI, aber wie?



Prof. Dr. Marion Peyinghaus
Geschäftsführerin CCPMRE GmbH

PMRE Monitor 2024: KI – aber wie?

Künstliche Intelligenz (KI) verändert unsere Welt dramatisch. Enorme Effizienz- und Innovationspotenziale werden angepriesen, parallel dazu drohen Arbeitsplatzverluste und Sorgen vor einer unkontrollierbaren KI. Die Bandbreite an Chancen aber auch Risiken ist enorm. In diesem instabilen Umfeld hilft ein klarer Leitfaden – ein AI User Manual – das Unternehmen den Umgang mit KI lehrt.

Das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE) führt jährlich Marktanalysen durch und hat sich in der aktuellen Studie der Frage **KI – aber wie?** gewidmet. Der entstandene **PMRE Monitor 2024**¹ zeigt, welche Visionen mit KI umsetzbar sind, wie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für den KI-Einsatz mobilisiert werden und wie sich die digitale Transformation des gesamten Unternehmens gestalten lässt (vgl. Abbildung 1).

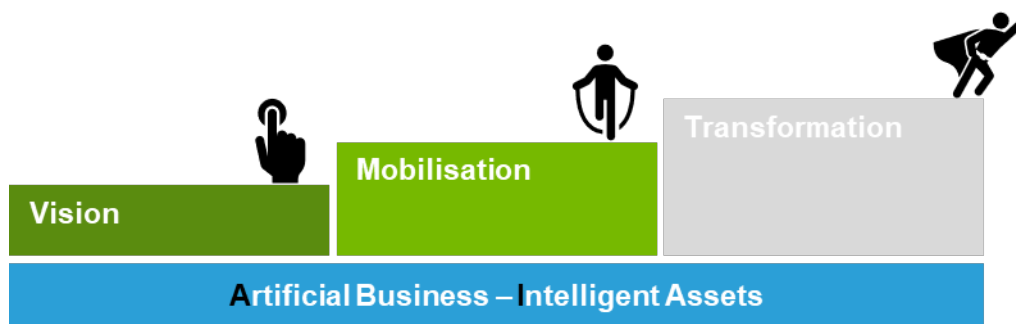


Abbildung 1: Forschungsmodell KI – aber wie?

¹ Die Studie steht kostenfrei als Download unter www.ccpmre.de zur Verfügung.

Eine systematische Auseinandersetzung mit KI ist in der Immobilienwirtschaft zwingend erforderlich. Laut den Forschungsergebnissen und den Einschätzungen der Studienteilnehmer/-innen ...

- haben 71% der täglichen Tätigkeiten das Potenzial zur KI-Unterstützung,
- reduziert KI den Personalbedarf in der Immobilienwirtschaft um 22%,
- sinkt die Nachfrage nach Büroflächen aufgrund von KI um 26%,
- erfordert KI einen Investitionsbedarf von 5,7% des Umsatzes,
- führen KI-Investitionen zu sinkenden IT- wie auch Personalkosten.

An der Studie haben sich 215 Experten² der Immobilienwirtschaft, 156 Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge aus Deutschland sowie 86 Studierende übergreifender Fachrichtungen aus dem internationalen Umfeld beteiligt. Zur Analyse wurden Antworten aus unterschiedlichen Regionen, wie Asien, USA oder Europa, eingereicht. Die Generation Z ist für diese Studie von entscheidender Relevanz, denn ihr gehören die Digital Natives an, die eine Übernahme von KI-Anwendungen beschleunigen. Insgesamt beträgt die Stichprobe damit 457 Teilnehmer.

Mit KI betreten wir Neuland, althergebrachte Muster werden überdacht und Pioniergeist ist gefragt. Auf diesem Weg werden Wagnisse eingegangen. Um Unsicherheiten zu reduzieren und Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist es wichtig zu wissen, was KI eigentlich ist. KI umfasst eine Bandbreite unterschiedlicher Technologien wie das Machine Learning, Natural Language Processing oder Computer Vision. Aus diesen KI-Teilgebieten ergeben sich vielfältige Anwendungen und Einsatzmöglichkeiten für die Immobilienwirtschaft (vgl. Tabelle 1).

² Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Umfrage auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechterformen.

Anwendung	Einsatzmöglichkeiten in der Immobilienwirtschaft
Sprache	Sprachassistenten und Chatbots zur Kommunikation, bspw. für Mieteranfragen, Störungsmeldungen oder Q&A-Verfahren
Text	Texterkennung oder -erstellung, bspw. zur automatischen Auslese von Mietverträgen, Erstellung von Exposés oder Übersetzungen
Bild und Ton	Bild- und Tonerkennung oder -erstellung, bspw. für optische oder akustische Qualitätskontrolle, Identitätsfeststellung oder automatisierte Grundrissplanung
Virtual Reality/ Augmented Reality	Virtuelle oder erweiterte Realität, bspw. für virtuelle Objektbegehungen, Inspektionen, Vertragsverhandlungen oder Schulungen
Datenanalyse	Analysen, Mustererkennung und Korrelationen, bspw. Markt-/Portfolio- und Objektanalysen, Mieterbonitätsanalysen oder Prozessanalysen
Datenverarbeitung/ -optimierung	Strukturierung, Verknüpfung und Vervollständigung großer Datenmengen, bspw. Prüfung von Datenimporten oder Ergänzung fehlender Mietvertragsdaten
Planung und Prognose	Planung & Prognose zukünftiger Szenarien, bspw. Fondsportfolio, Budget-/Ressourcenplanung, Wartungskalender, Routenplanung oder Prognose der Mieterfluktuation
Prozess- automatisierung	Ausführung von Routine- und wiederkehrenden Tätigkeiten durch KI-Systeme, bspw. bei der Auswahl von Ankaufobjekten oder Mietgesuchen und der Erstellung von Buchungen oder Zahlungsaufträgen
Experten- und Assistenzsysteme	KI-basierte Unterstützungssysteme durch Bereitstellung spezifischer Informationen, bspw. Wartungsanleitungen, Handlungsempfehlungen bei Objektstrategien, Überprüfung der ESG-Compliance
Autonome Systeme	Autonome Fahrzeuge und Geräte, bspw. intelligente Sensorik in Smart Buildings oder Smart Cities
Robotik	Autonome mobile Roboter oder Roboterarme, bspw. Bau-, Reinigungs- oder Recycling-Roboter oder Roboter als digitaler Mieterbetreuer bzw. Concierge

Tabelle 1: KI-Anwendungsfelder und Einsatzmöglichkeiten in der Immobilienwirtschaft

Das größte Potenzial in der Immobilienwirtschaft wird der KI-Anwendung Datenanalyse (88%³) und Datenoptimierung (87%) zugeschrieben. Ebenfalls hohe Einsatzmöglichkeiten bietet KI bei der Texterkennung oder -erstellung (85%) und der Prozessautomatisierung (81%). Aktuell weniger im Fokus stehen Autonome Systeme (68%) oder KI-Anwendungen mit Fokus Bild & Ton (66%).

Darüber hinaus lassen sich die wichtigsten Erkenntnisse der Marktstudie in zehn Punkten zusammenfassen:

³ Relevanzbewertung der Teilnehmer, Erhebung durch einer 5-stufige Likert-Skala.

1. KI-Assistent teilt den Schreibtisch

71% der täglichen Tätigkeiten haben das Potenzial zur KI-Unterstützung. Pro Woche werden im Schnitt 7,9 h für die manuelle Bearbeitung von Daten benötigt, 6,6 h für die Durchführung von Internetrecherchen und 5,2 h bzw. 5 h für die Prüfung von wiederkehrenden Texten oder der Suche nach Dokumenten in der Ablagestruktur. Die Erstellung von wiederkehrenden Texten verschlingt immerhin noch 3,9 h pro Woche. Noch! In Zukunft unterstützt der KI-Assistent.

2. KI-Skeptiker, KI-Experimentierer und KI-Vorreiter erfordern individuelle Führung

24% der Immobilienfachkräfte haben bisher keine Erfahrungen mit KI-Lösungen, 23% befürchten Risiken, lehnen KI ab oder fühlen sich ohnmächtig. Nur 4% setzen KI-Tools im beruflichen Alltag intensiv und regelmäßig ein. Aus der Kombination von Einstellungen, Erfahrungen und Einsatz ergeben sich drei Cluster: Einerseits die KI-Skeptiker: Sie machen ungefähr ein Viertel der Gesamtheit aus. Dann folgt die große Gruppe der KI-Experimentierer mit 60%. Das dritte Cluster, die KI-Vordenker, sind mit 15% sind noch die kleinste Einheit. Jede Gruppe hat ihre eigenen Chancen, Risiken und Bedürfnisse, die Führungskräfte kennen sollten, um ihre Teams zum KI-Einsatz zu mobilisieren.

3. KI mit breitem Einsatz in der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette

Auf der Liste der Prozesse mit KI-Unterstützung stehen das Daten- und Dokumentenmanagement sowie das Reporting ganz weit oben (87%). Danach folgen die Leistungsfelder Buchhaltung und Gebäudeadministration (79%), Bewertung und Finanzen (70%) sowie das Strategische Immobilienmanagement (69%). Besonders sticht hier das ESG-Monitoring mit 76% heraus. Der Bedarf an Überprüfung von Regularien ist groß – die KI-Potenziale sind es ebenfalls. Weniger Einsatzchancen werden hingegen in den Bereichen Technisches Immobilienmanagement (56%) sowie Projektentwicklung und Bau (55%) gesehen. Aufgrund bereits heute verfügbarer KI-Lösungen auf der Baustelle oder zur Entsorgung ein unterschätztes Feld!

4. KI minimiert den Personalbedarf – und weckt Hoffnung für das Handwerk

KI wird den Personalbedarf in der Immobilienwirtschaft um 22% reduzieren. Besonders betroffen sind aus Sicht der Teilnehmer Buchhalter (-41%), Bewerter (-34%) und Makler (30%). Geringere Sorgen müssen sich Baufachkräfte machen, deren Reduktionspotenzial durch KI lediglich auf 6% beziffert wird – ein Grund, warum die KI-Vorreiter ihre handwerklichen Fähigkeiten ausbauen möchten. KI ersetzt Arbeitskräfte, sorgt aber damit vielleicht sogar für das dringend erhoffte Revival des Handwerks.

5. KI spart Flächen ein, verspricht aber auch Chancen für eine neue Asset-Klasse

Wenn KI Routinearbeiten übernimmt und Arbeitskräfte einspart, dann verringert sich auch der Flächenbedarf. Aus Sicht der Teilnehmer liegt die Reduktion der Büroflächen bei 26%⁴. Ein herber Schlag, zumal die Asset-Klasse Büro ohnehin akut unter dem Trend zum Homeoffice leidet. Doch auch andere Nutzungstypen müssen mit Rückgängen rechnen: Handel -24%, Produktion & Logistik -16%, Hotels -10% sowie Fürsorge & Gesundheit -8%. Im Mittel läuft dies auf eine KI-bedingte Flächenreduktion von -17% hinaus. Ein Lichtblick: Rechenzentren boomen durch KI umso mehr.

⁴ Einschätzung Flächenreduktion durch die Teilnehmer der Studie

6. KI als heimlicher Klimakiller enttarnt

KI ist hochgradig ressourcenintensiv. Energie wird für die Rechenleistung und die Kühlung der Systeme benötigt. Experten weisen dem IT-Sektor heute einen Anteil von 2-4% des globalen CO₂-Aufkommens zu – also die gleiche Größenordnung wie der Flugverkehr. Doch mit einer Wachstumsrate von jährlich 9% wird der CO₂-Ausstoß massiv ansteigen. Umso dramatischer daher, dass bei den Teilnehmern unter den 15 Risiken der KI der Anstieg des CO₂-Volumens auf dem vorletzten Platz rangiert. Ein unterschätztes Risiko, zu dem es dringend Aufklärung und Sensibilisierung bedarf.

7. KI mit breiter Erfolgspalette – für diejenigen, die es wagen

Der aktuelle Implementierungsgrad in der Immobilienwirtschaft ist gering. Nur bei 4% der Unternehmen ist KI bereits im Einsatz. Dabei lohnt sich der Aufwand! Die KI-Nutzer haben signifikant niedrigere Personal- und IT-Kosten und weisen einen höheren Innovationsgrad als auch eine bessere Prozesseffizienz auf. KI verhilft den Unternehmen zu mehr Wettbewerbsfähigkeit und daher zu einer langfristigen Stabilität im Markt. Zur Implementierung hilft das Digital-Change-Management-Modell. Der Wirkungsgrad ist mit 72% enorm – der aktuelle Umsetzungsstand jedoch erschütternd niedrig.

8. KI-Investitionen: Technik allein ist noch lange nicht alles

KI ist kostenintensiv. Aus Sicht der Teilnehmer sind Investitionen in Höhe von 5,7% des Umsatzes erforderlich. Auch zur Mittelverteilung liegen Angaben vor: 46% für die Organisation, also Personal und Prozesse, 27% für Daten und 23% für Applikationen. Im Ansatz ist diese Verteilung sinnvoll. Doch die Pioniere sind radikaler und widmen 70% ihrer Investitionen dem Personal und den Prozessabläufen. Trotz technischer Natur der KI fordert das soziale Gefüge die größte Aufmerksamkeit.

9. Wirtschaft und Gen Z mit unterschiedlichen KI-Perspektiven

Die große Chance von KI liegt in der Steigerung der Unternehmenseffizienz. Risiken erwachsen vor allem aus Fehlentscheidungen, Haftungsfragen oder der Abhängigkeit von KI-Anbietern. Insgesamt überwiegen jedoch aus Sicht der Wirtschaft klar die Vorteile. Die Generation Z⁵ hingegen ist kritischer: Ihrer Meinung nach birgt KI für die Gesellschaft deutliche Gefahren. Zudem bestehen persönliche Ängste, insbesondere vor einem Arbeitsplatzverlust ($\Delta +15\%$). Daher ist der Anteil derjenigen, die angeben, KI zu fürchten, in der Generation Z National mehr als 3-mal so hoch wie in der Wirtschaft.

10. KI – aber nur mit finanziellem Vorteil

Was sind die Motivationsfaktoren zur Nutzung von KI? Aus Sicht der Wirtschaft ist es essenziell, dass jeder Einzelne mitentscheiden darf, welche Aufgaben die KI übernehmen soll (83%). Die Generation Z teilt diese Sicht, wenn auch nicht im gleichen hohen Maß. Der Faktor Geld überwiegt. Denn die Einstellung Gen Z hierzulande verändert sich insbesondere dann positiv, wenn die KI-Entwicklungen zu einem persönlichen finanziellen Vorteil führen (88%).

Die Formel für den KI-Erfolg ist vermeintlich einfach: Große Datenmengen, strukturierte Algorithmen und hohe Rechenleistung. Die wahren Erfolgskomponenten sind jedoch nicht technischer, sondern sozialer Natur. Sozialkompetenzen sind gefragt und vor allem Vertrauen. Doch Vertrauen ist nicht digitalisierbar. Die digitale Transformation ist daher eine echte Führungsaufgabe.

⁵ Studierende, Jahrgänge ab 1995