

1. Mai 2025
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK



MÄRKTE IM WANDEL CHANCEN FÜR DAS ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT

KAMPFANSAGE AN INVALIDE GEBÄUDEDATEN:
KI MACHT DEN UNTERSCHIED
STEFAN SCHAFFNER

PROPERTY MANAGEMENT

KAMPFANSAGE AN INVALIDE GEBÄUDEDATEN: KI MACHT DEN UNTERSCHIED

Daten sind das Gold des 21. Jahrhunderts. Daran gemessen gibt es für die Immobilienwirtschaft noch viel zu tun. Denn ungenaue, unvollständige oder schlichtweg fehlerhafte Gebäudedaten sind aktuell eher die Regel als die Ausnahme. Es herrscht Datenchaos statt Datensicherheit. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie reichen von menschlichem Versagen bei der manuellen Datenerfassung über schlicht falsche Daten und veraltete Informationen bis hin zu mangelnder Datenkompetenz im Unternehmen. Daraus können erhebliche wirtschaftliche Nachteile und auch Ärger mit den Aufsichtsbehörden entstehen, denn vor allem die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfordert immer mehr Datenwissen. All das muss so nicht bleiben, erklärt der Autor in diesem Beitrag. Denn der Einsatz künstlicher Intelligenz sorgt bereits heute an vielen Stellen für spürbare Verbesserungen. Und das Potenzial ist lange noch nicht ausgeschöpft.

Red.

Ob es um Investitionen, Sanierungen oder Verkäufe geht: Entscheider brauchen valide, belastbare Daten. Soweit herrscht Einigkeit in der Immobilienwirtschaft. Dass und vor allem wie künstliche Intelligenz hierbei einen erfolgsentscheidenden Beitrag leisten kann, ist für manche in der Branche hingegen immer noch ein Aha-Erlebnis. Denn in der Praxis sind immer noch veraltete Zähler, fehlerhafte Erhebungen oder falsche Eintragungen die Regel. Das Ergebnis: Datenchaos statt Datensicherheit.

Schier unendliche Einsatzbereiche

Die rasante Entwicklung künstlicher Intelligenz (KI) eröffnet allen Branchenteilnehmern längst enorme Chancen: Prozesse lassen sich intelligenter steuern, Ressourcen gezielter einsetzen und Effizienzgewinne realisieren. KI liefert vor allem den Schlüssel, um Daten schnell, automatisiert und zuverlässig zu validieren – und somit fundierte Entscheidungen treffen zu können. Unter anderem machen es Sensoren und KI-gestützte optische Zeichenerkennung (OCR) bereits möglich, auch alte Zähler für Strom, Gas, Wasser, Wärme oder Kälte digital auszulesen.

Large Language Models (LLM) erfassen, extrahieren und analysieren relevante Daten aus Dokumenten in Sekundenschnelle. So reicht ein Foto einer Rechnung aus, um Verbräuche schnell und einfach zu identifizieren. Gleichzeitig prüft und validiert die KI automatisiert Verbrauchswerte noch vor der Weiterverarbeitung auf Plausibilität.

Die Einsatzbereiche von künstlicher Intelligenz im Immobilienmanagement sind schier unendlich. Sie erleichtert einerseits die tägliche Arbeit von Liegenschaftseigentümern, -betreuern und Errichtern massiv – und sorgt andererseits für eine valide Datenbasis, die präzise Reportings und zielgerichtete Optimierungen möglich macht. Demnach ist die KI ein wichtiger Hebel für Entscheidungen, die sich rechnen.

Datenqualität reicht nicht aus

Valide, belastbare und aktuelle Gebäudedaten sind unverzichtbar, unter anderem um fundierte strategische Entscheidungen zu treffen, die Portfolio-Performance zu optimieren, regulatorische Anforderungen (zum Beispiel GRESB, ECORE, CRREM, EU-Taxonomie) zu erfüllen und Kosten effizient zu steuern. Doch die Realität sieht anders aus: Ungenaue, unvollständige oder schlichtweg fehlerhafte Gebäudedaten sind eher die Regel als die Ausnahme.

Die Gründe hierfür sind vielfältig: Probleme bei der manuellen Datenerfassung wie Tipp- oder Übertragungsfehler beim händischen Eintragen, uneinheitliche Datenquellen, fehlende Dokumentation, veraltete Zähler oder mangelnde Datenkompetenz. Gerade im Bereich der Regulatorik kommt es auf jedes Detail an. ESG-Reportings oder

das CRREM-Tool erfordern unter anderem den CO₂-Ausstoß über spezifische Zeiträume hinweg. Diese Informationen stecken oft gut versteckt in mehrseitigen Stromrechnungen – samt Verbrauch und Strommix der Abrechnungsperiode.

Bei der Verwaltung von hunderten Liegenschaften mit tausenden Rechnungen leuchtet schnell ein: Manuelle Datensuchen sind nicht nur ineffizient und teuer, sondern auch extrem fehleranfällig. Die Folgen sind fatal und haben erhebliche wirtschaftliche Nachteile: Denn der Verwalter arbeitet nun mit falschen Werten, die wiederum zu einer ungenauen Datenbasis aller weiteren Berechnungen und damit zu Fehlentscheidungen, Kostensteigerungen, aber auch rechtlichen Risiken hinsichtlich der Regulatorik führen.

KI als digitaler Datenwächter

Zahlreiche aktuelle Erfolgsprojekte zeigen: KI sorgt an vielen Stellen bereits heute für spürbare Verbesserungen. Es lohnt sich für Immobilienwirtschaftler also, den Blick zügig zu weiten, um nicht den Anschluss zu verpassen. Denn im Ergebnis tragen alle Beispiele – einzeln oder in Kombination – dazu bei, Kosten zu senken und die Datenqualität für die Weiterverarbeitung erheblich zu erhöhen.

Dies beginnt bereits bei der automatisierten Erfassung von Werten: Eine kleine Hardware-Erweiterung auch an einem alten Ferraris-Stromzähler reicht aus, um die Bewegung des Rades abzutasten und auf diese Weise den Stromverbrauch zu erfassen. Ein lichtempfindliches elektronisches Bauelement (CCD-Einheit) – oder vereinfacht gesagt: eine Kamera – generiert dann ein Bild, welches über KI-gestützte optische Zeichenerkennung (OCR) einen absoluten Zählerwert liefert. Dies dient der Kalibrierung der Abtastung und führt so zu exakten, digitalen Werten.

Ein anderes Anwendungsbeispiel: das Extrahieren spezifischer Werte aus großen Datenmengen. Wie lassen sich etwa Strommix oder Verbrauchsdaten aus Rechnungen automatisiert identifizieren? Mithilfe von Large Language Models (LLMs) lassen sich

DER AUTOR

**STEFAN
SCHAFFNER**

Geschäftsführer, BAScloud
GmbH, Groß-Bieberau



Foto: Jan Riedel Fotografie

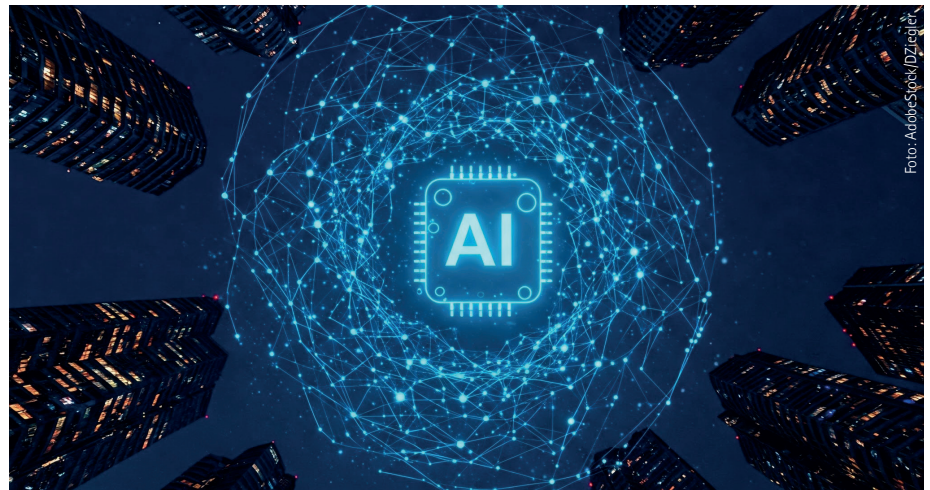
relevante Informationen wie Messstellen, durchschnittlicher Energiemix einer Abrechnungsperiode oder Verbrauchswerte automatisiert aus Rechnungen ziehen und in ein maschinenlesbares Format überführen. Eine cloudbasierte Datenplattform übernimmt im Anschluss vollständig automatisiert die Zuordnung und Verknüpfung dieser Daten mit bereits vorhandenen Informationen.

Doch damit nicht genug: Alle eingehenden Werte (ob automatisiert oder manuell erfasst) gehen bei Eintritt in die Plattform durch ein sogenanntes Quality Gate. Dieses beurteilt die Daten nach einer Algorithmik und durch einen KI-gestützten Erwartungswert. Basierend auf den Informationen vergangener Messungen legt das Tool eine dynamische Spannweite an zu erwartenden Werten fest und gleicht die aktuelle Messung damit ab. So validiert und plausibilisiert die KI erfasste Werte vor der Weiterverarbeitung.

Valide Datenbasis schafft Vorteile

Das letzte Beispiel zeigt, wie der in der Vergangenheit bereits erfasste Stromverbrauch mittels KI um die Information des CO₂-Faktors angereichert wird. Das Ergebnis ist eine tiefere Informationsbasis auf Grundlage kombinierter Informationen. Optimierungs- und Reportingsysteme können nun mit dem neuen Wert (CO₂-Ausstoß pro Viertelstunde) wesentlich präziser rechnen. Die KI gleicht auch den Verbrauch aus der Rechnung mit den erfassten Verbrauchswerten ab – und ermöglicht bei Abweichungen eine gezielte Fehlersuche.

Dank KI lassen sich große Datenmengen wesentlich schneller und kostensparender verarbeiten. Sämtliche Werte haben eine



höhere Qualität, da Fehler, die bei der manuellen oder automatischen Erfassung entstehen, sofort entdeckt und behoben werden. Dies verbessert folglich nicht nur die Datenqualität, sondern sorgt auch für maximale Transparenz bei sämtlichen Stakeholdern. Über Dashboards und Analysen liefern die mittels KI generierten validen Daten auch in Echtzeit eine bessere Entscheidungsgrundlage für Investitionen, Sanierungen oder Verkäufe.

Auch kurzfristige Szenarien-Analysen möglich

Kurzfristige Szenarien-Analysen sind ebenfalls ohne Weiteres möglich:

- Wie wirkt sich meine Maßnahme auf die Rendite oder die Betriebskosten aus?
- Wie groß war der CO₂-Fußabdruck unserer Liegenschaften in Norddeutschland letzten November?
- Welche Auswirkung hat es auf A, wenn ich Stellschraube B drehe?

Unendliche (sinnvolle) Szenarien sind dank KI einfach per Mausklick verfügbar. Das Ergebnis: Die Entscheidung für Investitionen in KI-getriebene oder zumindest KI-gestützte Technik zahlt sich schnell durch geringere Aufwände, reduzierte Kosten und eine höhere Attraktivität für Investoren aus. Dieses Potenzial entfaltet sich allerdings nur, wenn die Datenbasis stimmt: strukturiert, konsistent, verlässlich – und idealerweise an einem zentralen Ort gebündelt. Nur auf dieser Grundlage lassen sich Informationen effizient verarbeiten und gezielt für Anwendungen wie die Gebäudeoptimierung oder regulatorische Anforderungen nutzen.

Gerade in diesen Bereichen sind präzise und belastbare Daten ein absolutes Muss. KI kann dabei unterstützen, diese Informationen nicht nur schnell, sondern auch zuverlässig und nachvollziehbar bereitzustellen. Wer auf eine saubere Datenbasis setzt, trifft bessere Entscheidungen – und das in Echtzeit.

Die Praxis zeigt: Künstliche Intelligenz ist längst kein Zukunftsthema mehr – sondern ein entscheidender Treiber bei der Optimierung von Immobilienprozessen. Wo früher manuelle Abläufe den Fortschritt behinderten, ermöglicht KI nun den Zugang zu verlässlichen, konsolidierten und stets aktuellen Daten. Sie liest aus, prüft, strukturiert und verbindet Informationen – automatisch und fehlerfrei –, was Arbeitsabläufe erheblich beschleunigt.

Dies führt nicht nur zu spürbaren Einsparungen bei Kosten und Aufwand im Facility und Property Management, sondern schafft auch die Grundlage für präzise Berichterstattung und die effiziente Optimierung von Gebäuden. Für Vermögensverwalter und Eigentümer ist damit klar: Wer auf KI setzt, gewinnt an Effizienz, Qualität und Zukunftsfähigkeit.

