



Auf der Baustelle wie im Facility-Management können KI-Tools viele Vorteile bringen.

# Hightech macht Häuser zukunftsfit

Digitalisierung mit Hilfe von KI-Lösungen kann die Immobilienbranche revolutionieren. Bei der Umsetzung drohen allerdings rechtliche Fallen.

TEXT: ANDRÉ EXNER

**D**er virtuelle Hausmeister ist in Österreich auf dem Vormarsch: Auch wenn Tätigkeiten wie Putzen und Reparaturen nach wie vor fest in Menschenhand sind, arbeiten bei vielen großen Immobilienkonzernen und Hausverwaltungen bereits KI-Systeme unterstützend in der Vermögensverwaltung und bei verschiedenen Tätigkeiten auf Objektenebene, so die aktuelle Studie „Corporate Real Estate Management“ des Beratungsunternehmens Drees & Sommer. Das geht über einfachere Digitalisierungstools am Bau und Hausverwaltungs-Apps mit Chatbots hinaus. So kann KI zum Beispiel angewendet werden, um Marketingmaterialien und Objektbeschreibungen zu erstellen. Aber auch Vermögensverwalter nutzen analytische KI bereits, um Budgets und Prognosen für das Haus zu erstellen oder um die Erfassung und das Reporting von ESG-Daten zu optimieren. Auf operativer Ebene kann eine generative KI-Plattform zudem Zeitpläne und Modellpläne erstellen oder Verbesserungsvorschläge liefern.

## DIGITAL ZUR ESG-FITNESS

„In der Immobilienbranche bietet die fortschreitende Digitalisierung zahlreiche Möglichkeiten, vor allem im Hinblick auf die Steigerung des Kundenservice und der Kundenzufriedenheit sowie die Optimierung von Prozessen“, meint auch Bernd Wagner, Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Arwag. „Ein besonders großes Potenzial sehe ich in der Integration digitaler Lösungen bei Übergaben, der Sonderwunschabwicklung und Mängelbearbeitung: Durch den Einsatz digitaler

Plattformen können diese Prozesse effizienter gestaltet werden, was zu einer höheren Zufriedenheit der Kunden führt. Auch bringen sie eine verbesserte Kreislaufwirtschaft.“ Denn durch die optimierte Nutzung von Ressourcen können Materialien effizienter eingesetzt und recycelt werden – so können KI-Tools helfen, Materialien mit geringerer Umweltbelastung zu identifizieren und in Bau- und Renovierungsprojekten zu bevorzugen. Aber auch innovative Rechtsanwaltssoftware aus dem Hause ADVOKAT, dem führenden Anbieter für Rechtsanwaltssoftware in Österreich, kommt bei Kanzleien mit Kunden aus dem Immobilienbereich flächendeckend erfolgreich zum Einsatz.

## VIELE „QUICK WINS“ MÖGLICH

Der Einsatz von KI-Tools in der Bau- und Immobilienbranche birgt großes Optimierungspotenzial und verspricht Unternehmen eine Reihe von „Quick Wins“, ist Elaheh Momeni überzeugt – die promovierte Informatikerin ist Gründerin des auf KI-Lösungen fokussierten Dienstleisters eMentalist, der immer mehr Kunden aus der Branche betreut. „In der Immobilienplanung ermöglicht KI beispielsweise die energetische Optimierung eines Gebäudes und die schnelle Analyse von Implikationen und Veränderungen, was zu erheblichen Zeit- und Kosteneinsparungen sowie gesteigerter Flexibilität führt“, erklärt Momeni. Durch die Auswertung von Echtzeitdaten aus Gebäudesensoren bieten KI-gestützte Predictive-Maintenance-Systeme zunehmend Verbesserungen im Bereich der Wartung und des Facility-Managements. Sie erlauben immer präzisere Vorhersagen über den Wartungsbedarf und die Vermeidung von Ausfällen, noch bevor sie auftreten. „Immobilienverwaltungen können mithilfe von KI-Systemen Schadensfälle effektiv priorisieren, indem sie den Schweregrad und die Dringlichkeit anhand von Datenanalysen einschätzen. Das führt zu schnelleren und kosteneffizienteren Reaktionen. KI-Technologien unterstützen auch bei der Erstellung von Objektdesigns, der intelligenten Immobiliensuche sowie bei der Erstellung von Exposés und Marketingmaterialien“, so die eMentalist-Gründerin.

## DATENSCHUTZ ALS HÜRDE

Was die Verwaltung von Immobilien vom Jahrhundertwende-Zinshaus bis zum modernen Büroturm mit Glasfassade angeht, sind die Vorteile von KI-Lösungen also eindeutig. „Herausforderungen ergeben sich allerdings bei der Digitalisierung von Bestandsimmobilien, deren physische Natur bisher

wenig digitale Anknüpfungspunkte bietet“, so Momeni. Vor allem in Hinblick auf Datenschutz, Urheberrecht und geistiges Eigentum sind noch viele rechtliche Fragen offen. So sind die strengen Datenschutzvorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) für Unternehmen Fluch und Segen zugleich: Während sie das Vertrauen bei Kundenbeziehungen erhöhen, verhindern sie oft technische Innovationen. Die Hausverwaltung Gutwerk Immobilien Treuhand setzt beispielsweise verstärkt auf ESG-Leistungen. „Die Bewertung von Immobilien wird zunehmend durch ESG-Kriterien beeinflusst“, erklärt Stefan Jaitler, geschäftsführender Gesellschafter des Unternehmens, das neben Facility-, Bau- und Gewährleistungsmanagement auch die Immobilienvermittlung und Projektsteuerung für seine Kunden, vor allem große Fonds und Vermögensverwalter, übernimmt. „Ein Beispiel, das die zunehmende Relevanz der ESG-Kriterien unter Eigentümern unterstreicht, ist die Verpflichtung, den jährlichen Gesamtenergieverbrauch ihrer Immobilien um mindestens zwei Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu senken“, berichtet Jaitler.

Die ESG-Vorgaben verlangen jedoch, dass Informationen umfassend, effizient und benutzerfreundlich aufbereitet werden. Und hier gibt es

eine rechtliche Hürde: Die DSGVO schränkt den Zugriff auf digitale Stromzähler ein, was die Sammlung und Zuweisung von Energieverbrauchsdaten komplizierter macht und mehr Arbeitsstunden erfordert. „Aufgrund dieser gesetzlichen Beschränkungen sind wir gezwungen, in einem umständlichen Verfahren, ähnlich den Methoden des letzten Jahrhunderts, jeden Zähler individuell zu fotografieren und die Daten manuell zu erfassen“, erläutert Jaitler. „Diese Situation erschwert die genaue Identifizierung der Hauptenergieverbraucher erheblich.“ Dabei gilt es auf rechtliche Fallen aufzupassen, wie Sabine Fehring, Partner und IT/IP Country Head der Anwaltskanzlei DLA Piper Wien warnt. „Die Risiken für Unternehmen bei Missachtung der DSGVO sind erheblich“, so Fehring (siehe rechts). „Gezieltes Risikomanagement und Datenschutz-Compliance sind für Unternehmen von hoher Relevanz, um gegen Sanktionen bei Verstößen vorzubeugen.“ Gutwerk-Geschäftsführer Jaitler hofft nun auf Verbesserungen durch den Gesetzgeber: Um die Vorteile der Digitalisierung in der Immobilienbranche umfassend nutzen zu können, braucht es nicht nur Innovationsbereitschaft und die modernste KI – sondern auch Rechtssicherheit.

## DLA PIPER WERTET DSGVO-STRAFEN AUS

Die globale Anwaltskanzlei DLA Piper veröffentlichte kürzlich die Ergebnisse ihrer jährlichen Studie zu Strafen nach der DSGVO und Datenschutzverletzungen. Der Bericht befasst sich mit den kumuliert verhängten Strafen sowie der Länderrangliste der im Jahr 2023 ausgesprochenen Geldstrafen. Irland hält erneut die Poleposition bei den höchsten DSGVO-Strafen: Der beliebte Tech-Standort führt auch bei der höchsten jemals auferlegten Geldstrafe und verdrängt damit Luxemburg auf den zweiten Platz. Österreich liegt auf dem zehnten Platz mit knapp 25 Millionen Euro Strafen sowie mit 1062 Verstößen auf Platz 14 bei der Anzahl an Datenschutzverletzungen.

# Wo Positionen kollidieren, liefern wir die Fakten.

„Die Presse“ begleitet Sie durch das größte Wahljahr der Geschichte. Unser globales Korrespondenten-Netzwerk liefert Ihnen ab sofort objektive Vorberichterstattung und versorgt Sie umfassend mit Analysen zu den Wahlgesehnissen.



### WAHLABO

#### Ihr exklusives Abo zum Superwahljahr

- ✓ Freitag, Samstag und Sonntag die gedruckte Zeitung
- ✓ Täglich digital alle Inhalte lesen
- ✓ Podcast und Videoberichte
- ✓ 12 Monate lesen – nur 8 Monate zahlen

**6,<sup>90</sup> €**

**STATT 10,<sup>50</sup> €**

pro Woche

# Die Presse

Jetzt bestellen:  
diepresse.com/wahlabo

