

AI in der Immobilienbranche – ist morgen schon heute?

Jasmin Soravia

Digitalisierung, Vernetzung und Automatisierung werden in Zukunft die Immobilienbranche, ja ganze Städte gänzlich verändern; Hier wird es jedoch entscheidend sein, wie stark die Immobilienbranche sowie die Städte diese exponentielle Veränderung zulassen werden. Städte werden dadurch nicht nur „smart“ sondern dank künstlicher Intelligenz (KI) bzw. artificial intelligence (AI), dem Internet der Dinge (IoT) und Blockchain transparent und wechseln in den Echtzeitmodus. Die Qualität der erfassten Daten wird den Puls der Zeit bestimmen.

Mit Hilfe von digitalen Technologien können Steuerungs- sowie Monitoring Systeme durch effizient eingesetzte Sensoren optimal z.B. im Energie- & Rohstoffverbrauchmanagement genutzt werden. Durch die Blockchain Technologie wird es zu enormen bürokratischen Erleichterungen kommen, positive Beispiele gibt es bereits.

Österreich hat im Bereich Digitalisierung – wie die gesamte EU – im Vergleich zu Ländern wie China enormen Aufholbedarf. Wien will hier durch die „Digital Agenda 2025“ eine Vorreiter Rolle übernehmen und hat eine neue Strategie für den Einsatz künstlicher Intelligenz (KI bzw. AI) entwickelt.

AI hat jedenfalls schon längst den Weg in viele private Haushalte gefunden, wie die digitale Vernetzung durch „smart home“ z.B. in den Bereichen Licht, Heizung, Multimedia Geräte, Sonnenschutz etc. Weiters denkt man nur an Alexa, Siri, selbstfahrende Autos und Co, welche unseren Alltag (so sagt man sich zumindest) erleichtern. Es ist also ein logischer Schritt, dass sie ihren Feldzug in der Wirtschaft und so auch in der Immobilienbranche fortführt.

Bereits gegenwärtig ist die AI u.a. in der Immobilienbewertung. Nur noch selten kommt es vor der erstmaligen Bewertung einer Liegenschaft zu einem Vorortaugenschein durch einen Entwickler. Es gibt bereits Softwaresysteme, welche mit Google Maps bzw. Satellitenbildern verbunden sind und genau angeben, welche Preise für eine konkrete Liegenschaft verlangt werden können und wie sich die Preise wohlmöglich weiterentwickeln werden. Das System ruft hierfür frühere Verkaufspreise ab, berücksichtigt aber auch den öffentlichen Naheverkehr, Umweltveränderungen, Transport, Lärm und viele weitere Faktoren.

Ein noch besseres Beispiel ist das „smart Building“ – die aktuell „smartesten“ Gebäude Europas sind das „CUBE“ in Berlin oder das „EDGE“ in Amsterdam. Das „smarte“ Büro nutzt Sensorik und Mikrochips, durch die sich der Betrieb des Gebäudes effizienter managen bzw. kontrollieren lässt indem sämtliche Informationen/Daten transparenter und kontrollierbarer werden. Im „EDGE“ beispielsweise sorgen über 28.000 Sensoren dafür, dass das Büro zu den

nachhaltigsten Gebäuden weltweit zählt, vor allem im Bereich Energiemanagement - durch laufende Messungen kann die Raumtemperatur und -feuchte optimal reguliert werden. Vernetztes Denken im Gebäude betrifft auch die Bereiche Cybersicherheit, Brandschutz, dynamische Fluchtwegs Planung, energetische Optimierung etc. – um nur einige zu nennen.

Der nächste Schritt des Smart-Quartier und in weiterer Folge der smarten Stadt – smart city – sind nicht mehr weit bzw. werden teilweise bereits umgesetzt. Der Austausch und die Kommunikation von Informationen und Daten zur gemeinschaftlichen Erreichung der Ziele Nachhaltigkeit, Effizienz- oder Komfortsteigerung stehen hierbei im Vordergrund.

Auch in der Baubranche hat die Digitalisierung bzw. KI schon längst durch BIM, 3-D Drucker & Co. Einzug genommen.

Die Liste der Bereiche innerhalb der Immobilienbranche, in denen KI bereits gegenwärtig ist bzw. KI bereits in der Türangel steht, ist immer stärker wachsend. Weshalb viele Leute mit großer Skepsis der Entwicklung gegenüberstehen. Aber ist KI gefährlich?

KI wird immer stärker dort vordringen, in denen es die Effizienz fördern kann. Ein sich gegen die Entwicklung der Technik entgegenstemmen bzw. verwehren, wird erfolglos sein. Viel mehr wird es ein Zusammenspiel zwischen Computeralgorithmen und Menschen brauchen. Man wird sich á la longue im Bereich der Immobilienwirtschaft überlegen müssen, was kann der Mensch, was ein Computer, die Technik bzw. die KI in dieser Weise nicht können und genau in dieser Richtung müssen künftige Ausbildungen gehen. Es wird also kein Konkurrenzkampf werden, Arbeitnehmer gegen Computer, sondern viel mehr ein Zusammenwirken. Wer dies am besten schafft, wird mittelfristig am erfolgreichsten sein.

