



## KI als Game-Changer in der Immobilienwirtschaft!?

Künstliche Intelligenz revolutioniert die Immobilienbranche! Sie beschleunigt Prozesse, verbessert die Marktanalyse und personalisiert Kundenerlebnisse. Mit präzisen Vorhersagen und effizienter Datenverarbeitung öffnet KI neue Türen. Entdecken Sie, wie diese Technologie das Spiel verändert und zukünftige Chancen in der Immobilienwelt eröffnet.



# Tradition trifft KI:

## Ethische Überlegungen in der Immobilienbranche

- Dr. Irina Kummert -

Die Immobilienwirtschaft hat sich insbesondere in den letzten 15 Jahren durch eine konsequente Verbesserung ihrer Standards, die Implementierung transparenter Geschäftspraktiken und eine stärkere Fokussierung auf Kundenzufriedenheit sowie nachhaltige Lösungen einen stabilen Ruf als seriöser Akteur erarbeitet. Die - wie in anderen Branchen auch - auftretenden Ausnahmen von der Regel, wie jüngst die in die Kritik geratene Signa, bestätigen nur das Bestreben der Immobilienwirtschaft, Vertrauen als Fundament jeder partnerschaftlichen und damit langfristig angelegten Kundenbeziehung durch verbindliches Handeln zu adressieren. Diese Qualität ist insbesondere in einem Markt, der von großvolumigen Investitionen geprägt ist und gleichzeitig unter anderem mit moralisch aufgeladenen Produkten wie Wohnraum gerechtfertigterweise Geld verdient, eine wesentliche Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit, Akzeptanz und damit für wirtschaftlichen Erfolg.

### Risikoaversion bremst Innovation

Die sorgfältig aufgebaute positive Wahrnehmung der Immobilienwirtschaft ist möglicherweise ein Auslöser dafür, dass die Branche eher konservativ-zurückhaltend gegenüber neuen Technologien ist. [1] Schließlich trägt jede Initiative, bisher unbekannte Wege zu beschreiten und etwas Neues auszuprobieren, inhärent das Risiko eines Scheiterns in sich. Dabei wird häufig übersehen, dass, wie der Soziologe Niklas Luhmann richtig ausführt, der Begriff des Risikos nicht der „Gegengriff zu Sicherheit“, Sicherheit also nicht das Gegenteil von Risiko ist. [2] Zu glauben, dass kein Risiko einzugehen automatisch Sicherheit bedeutet, hat nach Luhmann zwar „den Vorteil, dass man, wenn man sich gegen allzu riskante Unternehmungen ausspricht, zugleich als jemand erscheint, dem der

allgemein geschätzte Wert der Sicherheit am Herzen liegt.“ [3] Tatsächlich aber „gibt [es] kein risikofreies Verhalten“. [4]

Hinzu kommen wirtschaftlich konnotierte Gegebenheiten: In den letzten 3 bis 4 Jahren haben die Immobilienmärkte durch unterschiedliche Einflüsse einen empfindlichen Dämpfer erhalten. Der jüngste ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), beauftragt vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. und im Sommer 2023 durchgeführt vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., bescheinigt der Immobilienbranche zum wiederholten Mal ein negatives Stimmungsbarometer, das sich durch alle Segmente zieht. [5] Demnach belastet „das ungünstige Marktumfeld bestehend aus hohen Zinsen, sinkender Nachfrage und hohen Baukosten [...] die Immobilienunternehmen immer stärker“. [6]

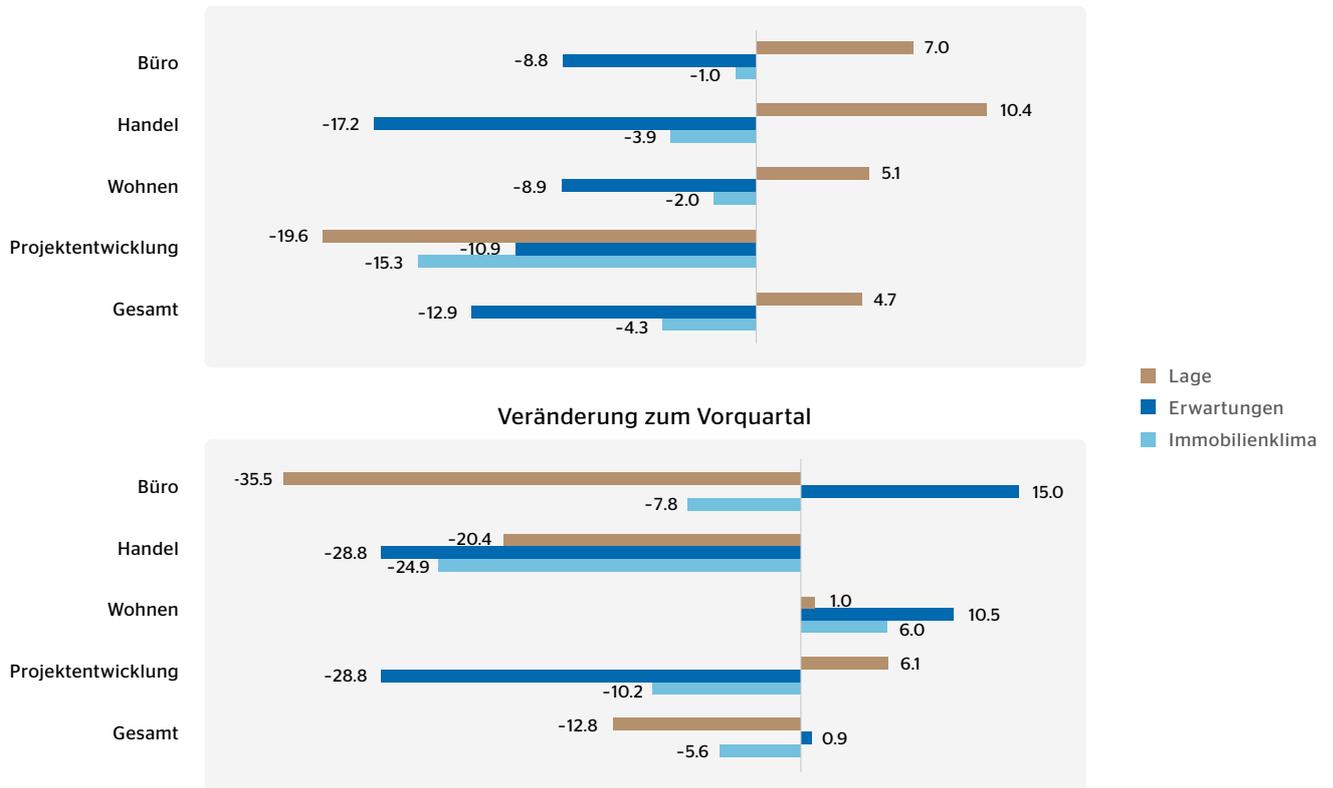


Abb. 1: Rezession bei Projektentwicklern

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Abbildung 1 aus dem Gutachten zeigt, dass anders als im Vorjahr und mit Ausnahme des Bereichs Projektentwicklung die Erwartungen an die künftige Geschäftslage hinter den tatsächlichen Gegebenheiten zurückbleiben. [7] Diese Disposition geht zurück auf das psychologische Phänomen des negativen Zukunfts-Bias, auch als pessimistischer Bias bezeichnet. Es beschreibt die menschliche Neigung, potenzielle Risiken und mögliche negative Ausgänge stärker zu gewichten als positive. [8] Der pessimistische Bias gilt als evolutionärer Vorteil, weil es für das eigene Überleben von höherer Priorität zu sein scheint, potenziell schädlichen Reizen auszuweichen, als möglicherweise lohnende Reize zu verfolgen.

Beide Aspekte - ein aufwendig erarbeitetes positives Image sowie eine pessimistische Einschätzung der wirtschaftlichen Lage - tragen dazu bei, dass die Durchlässigkeit der Immobilienbranche

für Veränderungen geringer, dass die Immobilienwirtschaft weniger offen und empfänglich für den Einsatz neuer Technologien und Künstlicher Intelligenz (KI) ist: Die Bereitschaft, sich auf noch unbekanntes Terrain zu begeben, korreliert nachvollziehbarerweise mit der Angst vor dem Risiko des Scheiterns, einem damit einhergehenden möglichen Reputationsverlust und der Sorge um die eigene wirtschaftliche Existenz. Eine mögliche Konsequenz aus dieser Gemengelage ist, dass die Immobilienwirtschaft bezogen auf die Chancen, die der Einsatz von KI bietet, in den letzten 3 bis 5 Jahren gegenüber anderen Branchen den Anschluss verloren hat. Diesbezüglich könnte man sich die basale Frage stellen, ob es mit ethischen Grundsätzen vereinbar ist, etwas nicht getan zu haben, was man hätte tun müssen, um die eigene Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern, indem man sich zukunftsfähig aufstellt. Auch das sagt sich einfacher, als es ist.

## Zielkonflikte sind da und müssen aktiv gemanagt werden

Der Einsatz neuer Technologien hat bereits weite Teile der Industrie revolutioniert, und wir scheinen noch lange nicht am Ende dessen angekommen zu sein, was möglich ist, um noch effizienter und damit wirtschaftlich erfolgreicher zu werden. Wie hier bereits vermutet, halten in Relation zu anderen Branchen „innovative Technologien erst allmählich Einzug in die Immobilienwirtschaft“. [9] Gemäß einer aktuellen Studie, durchgeführt von EY im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., sehen die befragten Player aus der Immobilienwirtschaft

in Künstlicher Intelligenz (KI), Maschine/Deep Learning (40 %) und Blockchain (41 %) lediglich ein mittelfristiges Trendpotenzial – „mittelfristig“ meint hier einen Zeitraum von 5 bis 9 Jahren (sic!). [10]

Einer der Leuchttürme für den Einsatz von KI in der Immobilienwirtschaft ist das Münsteraner PropTech syte, das 2023 unter anderem den OUT OF THE BOX.NRW.Award als das innovativste Start-up Nordrhein-Westfalens und den Deutschen KI-Preis des Jahres gewonnen hat. syte nutzt KI, um auf Knopfdruck Bebauungspotenziale von Grundstücken ausgeben zu können. Über ein Such-Tool lassen sich zusätzlich Nachverdichtungen und Aufstockungspotenziale aufspüren. Aktuell arbeitet syte an einer KI, die für jedes Bestandsgebäude Sanierungsfahrpläne und Hinweise zur energetischen Sanierung berechnet. [11] Grundsätzlich gilt: Sobald KI genutzt wird, um Arbeitsabläufe zu automatisieren, ergeben sich ethisch-konnotierte Fragen und Zielkonflikte, denen sich Unternehmen sowie unsere Gesellschaft insgesamt stellen, mit denen wir umgehen müssen (siehe Abbildung 2).

Auch aus dem Geschäftsmodell von syte ergeben sich solche Zielkonflikte, die ethisch-konnotierte Fragen aufwerfen, welche beantwortet werden müssen: Mit der von syte angebotenen Lösung lässt sich auf der einen Seite deutlich schneller insbesondere in Ballungsgebieten dringend benötigter Wohnraum entwickeln – ein Effekt, der sozial erwünscht ist. Auf der anderen Seite ist die KI effizienter als Architekten und Architektinnen. In der Konsequenz werden Unternehmen künftig darüber nachdenken, für bestimmte Aufgaben eine KI statt eines Menschen einzusetzen – was den Verlust von Arbeitsplätzen zur Folge hat. Für einen ganzen Berufsstand bedeutet das zusätzlich, dass er seine eigene Rolle ggf. neu oder anders definieren muss. Wir kennen derartige Zielkonflikte (Freiheit versus Gesundheit) nur zu gut aus der COVID-19-Pandemie und wissen, welchen sozialen und wirtschaftlichen Sprengstoff sie bergen. Die Frage, die wir uns auch in unserem konkreten Fall stellen müssen, ist, welchen Wert – die schnellere Schaffung von Wohnraum, die Sicherung von Arbeitsplätzen, die Vermeidung eines Investitions- und/oder Reputationsrisikos oder die Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit – wir am höchsten ansiedeln und wie wir sowohl als Unternehmen als auch als Gesellschaft mit dem umgehen wollen, was aus unserer Entscheidung folgt.

ung unserer Wettbewerbsfähigkeit – wir am höchsten ansiedeln und wie wir sowohl als Unternehmen als auch als Gesellschaft mit dem umgehen wollen, was aus unserer Entscheidung folgt.

## Es gibt bei KI kein Entweder-oder, wenn wir wettbewerbsfähig bleiben wollen

Niklas Luhmann befasst sich damit, was passiert, wenn wir mit moralischen Begriffen argumentieren. Er versteht Ethik insofern als „Reflexionstheorie der Moral“. [12] Moral hängt nach Luhmann davon ab, welchen „Begriff von Moral“ wir haben. Sobald wir uns einen solchen gemacht und uns entschieden haben, wie wir sie anwenden wollen, erzeugen wir eine Unterscheidung in gut und böse, in wahr und falsch. [13] Auch in Bezug auf den

### UMGANG MIT DATEN

Dürfen Unternehmen Informationen über Bewerber in den sozialen Medien sammeln und für Personalauswahl und andere Entscheidungen verwenden?

### TRANSPARENZ

Wie transparent muss ein Algorithmus sein, der eine Bewerberin/einen Bewerber vorschlägt? Muss sich ein Chat-Bot als solcher zu erkennen geben?

### MASCHINEN STATT MENSCHEN ENTSCHEIDEN

Sollen wir Menschen durch Maschinen beurteilen lassen?



### VERANTWORTUNG

Wer trägt die Verantwortung bei Fehlentscheidungen und wie bestrafen wir eine KI?

Machen wir uns schuldig, wenn wir wissen, dass eine KI zu besseren und schnelleren Ergebnissen kommt als wir und wir sie nicht einsetzen?

### SOZIALE KONSEQUENZEN

Dürfen wir KI einsetzen, obwohl wir wissen, dass dadurch Menschen ihre Arbeitsplätze verlieren?

### ZWISCHEN LEGALITÄT UND LEGITIMITÄT

Wie gehen wir mit Grauzonen um?

### VERHÄLTNIS MENSCH MASCHINE

Wie viel können und wollen wir an Maschinen abgeben?

Abb. 2: Maschinenethik: mögliche Fragestellungen (Auswahl)

Quelle: Eigene Darstellung

Einsatz von KI bleiben wir regelmäßig in Gut-Böse-Mustern stecken, indem wir die Entweder-oder-Frage stellen: Ist KI ein Wachstumsmotor oder ein Arbeitsplatz-Killer? Diese binäre Argumentationsweise ist angesichts der Komplexität der Thematik erkennbar unterkomplex und geht zudem an der Realität vorbei.

KI ist ein Treiber für Innovation und effizientere Prozesse und damit Wachstumsmotor. Gleichzeitig werden Arbeitsplätze durch Automatisierung obsolet und neue entstehen. Faktisch handelt es sich also nicht um ein Entweder-oder-, sondern um ein Sowohl-als-auch-Problem, dem wir uns in allen Branchen und damit auch in der Immobilienwirtschaft stellen müssen. Aus dem Sowohl-als-auch ergeben sich insbesondere bei einer disruptiven neuen Technologie wie KI verschiedene Herausforderungen. Zum Beispiel müssen wir uns die Frage stellen, wie wir im Unternehmen und als Gesellschaft damit umgehen wollen, dass es durch den Einsatz von KI auch Verlierer gibt. Am Ende wird es darauf ankommen, was wir daraus machen: Wie setzen wir neue Technologien ein? Was machen wir mit den Menschen, deren Arbeitsplätze wegfallen oder sich tiefgreifend verändern? Wie schnell und angemessen reagiert unser Bildungssystem auf diese Veränderungen? Wie schnell gelingt es uns, unsere Geschäftsmodelle anzupassen?

Dass es hier insbesondere in der Immobilienwirtschaft Handlungs- und Gesprächsbedarf und bereits intelligente Use Cases gibt, belegt eindrucksvoll der Austausch im Arbeitskreis Leadership und in der Task Force KI des Ethikverbands der deutschen Wirtschaft, ersterer in Kooperation mit dem Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft. [14] Wenn wir den Einzug neuer Technologien in unsere Geschäftsmodelle weniger mit Vorbehalten, sondern mehr als eine Art natürliche Entwicklung betrachten, gelingt es uns vermutlich am ehesten, eine zielführende Strategie zur sinnvollen und menschengerechten Implementierung von KI auch und gerade in der Immobilienwirtschaft aufzusetzen. ●

## Quellen:

- [1] Vgl. Pfnür, Andreas/Eberhardt, Martin/Herr, Thomas (Hrsg.), Transformation der Immobilienwirtschaft. Wiesbaden 2022. S. 499.
- [2] Vgl. Luhmann, Niklas, Soziologie des Risikos. Berlin, New York 1991. S. 28.
- [3] Ebd.
- [4] Ebd. S. 37.
- [5] Henger, Ralph/Voigtländer, Michael, 2023, Immobilienwirtschaft weiter im Abschwung. Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Köln.
- [6] Ebd. S. 4.
- [7] Ebd. S. 5.
- [8] Vgl. Norris, Catherine, The negativity bias, revisited: Evidence from neuroscience measures and an individual differences approach. Social neuroscience 16 (1), 68-82, 2021.
- [9] Vornholz, Günter, Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Berlin, Boston 2021. S. 66.
- [10] Digitalisierungsstudie 2023. Digitalisierung in der Immobilienbranche. Online verfügbar. Zugriff am 20.01.24.
- [11] Vgl. <https://www.syte.ms>, Zugriff am 20.01.2024.
- [12] Luhmann, Niklas, Die Moral der Gesellschaft. Frankfurt am Main 2008. S. 255.
- [13] Ebd. S. 256f.
- [14] Vgl. <https://www.ethikverband.de/arbeitskreis-digital-leadership>



Dr. Irina Kummert  
Studiengangsleiterin People & Culture Management HFH ·  
Hamburger Fern-Hochschule  
Präsidentin Ethikverband der deutschen Wirtschaft  
Geschäftsführung IKP  
Executive Search  
[irina.kummert@ethikverband.de](mailto:irina.kummert@ethikverband.de)