



Für den Wettbewerbsbeitrag zur Oxford College Library hat querkraft architektur das Schaubild mithilfe von KI generiert.

Werkzeug, kein Zaubermittel



WohnenPlus Digital
mehr online unter
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Die Künstliche Intelligenz durchdringt alle Lebensbereiche. Die Bau- und Immobilienwirtschaft übt sich aber noch in nobler Zurückhaltung. Wo die größten Potenziale liegen, wo Stolperfallen lauern und mit welchen Kosten zu rechnen ist.

—BERND AFFENZELLER

Künstliche Intelligenz ist eine zentrale Schlüsseltechnologie der Zukunft – auch wenn sich die Bau- und Immobilienbranche noch zurückhaltend zeigt, wie der Technologiereport von Digital Findet Stadt zeigt: Während das Potenzial von KI mit durchschnittlich 7,2 von 9 Punkten sehr hoch eingeschätzt wird, liegt das bei sich selbst wahrgenommene Kompetenzniveau bei nur 4,1 Punkten. Zeitersparnis, Produktivitätssteigerung und Kosteneinsparung werden als zentrale Mehrwerte genannt, dem stehen jedoch Hürden wie Datensicherheit, aufwendiger Kompetenzaufbau und Fachkräftemangel gegenüber. Maßgeschneiderte Lösungen abseits von ChatGPT & Co. kommen vor allem von jungen Unternehmen. Start-ups wie Propster, Propcorn, Pocket House oder Reebuild helfen mit KI bei branchenspezifischen Verwaltungsaufgaben, dem Gebäude- und Quartiersmanagement, identifizieren Baupotenziale oder ermöglichen eine Immobilienkonfiguration wie beim Autokauf. Doch der Technologiereport zeigt auch bei der Nutzung von

externen KI-Lösungen ein vorsichtiges Herantasten: Neben der Bauausführung ist der Einsatz vor allem in der Immobilienbewirtschaftung bislang gering. „Bei uns wird KI nur in einem klar umrissenen Anwendungsfall eingesetzt“, bestätigt Andreas Weikhart,

„Quick Wins gibt es vor allem mit einfachen KI-Anwendungen in HR und Marketing.“

Martin Giesswein



Vorstandsvorsitzender von Wien-Süd, die Ergebnisse des Technologiereports, „Und zwar bei der Bearbeitung von Eingangspost.“ Schon länger im Einsatz sind hingegen Lösungen wie der „digitale Hausmeister“. Dabei handelt es sich um eine Online-Plattform für aktuelle Ankündigungen, direkte Kommunikation zur Verwaltung, Informationen zur Nah-Infrastruktur und zur Reservierung von Gemeinschaftsräumen. Langfristig soll KI bei Wien-Süd „die Hintergrundarbeit“ abnehmen, am „Primat der menschengeführten Kommunikation“ werde aber nicht gerüttelt. Mit großen Einsparungen – sowohl in Errichtung als auch Betrieb – rechnet Weikhart laut aktuellem Stand nicht. „Dass der Bau durch die Verwendung von KI bei unseren Auftragnehmern günstiger wird, bezweifle ich.“

Klare Zeitersparnis

Am häufigsten wird KI als unterstützendes Werkzeug in der Planung eingesetzt. Adriana Böck von querkraft architekten beschreibt KI als „eine weitere Mitarbeiterin im Büro“. Zum

Einsatz komme sie vor allem in frühen Entwurfsphasen: „Wir nutzen KI vor allem bei der Bildgenerierung, um Atmosphären, Texturen und Materialien zu testen. So können wir sehr schnell fotorealistische Vorschauen unserer Ideen erstellen – für interne Entscheidungen, aber auch zur Kommunikation mit Auftraggeber:innen.“ Der Nutzen liege klar in der Geschwindigkeit und Variantenvielfalt. Gleichzeitig warnt Böck vor einem unkritischen Umgang: „Digitale Tools sind ein Instrument der Beschleunigung, aber kein Zaubermittel. Früher habe ich vielleicht eine Stunde für eine Variante gebraucht, heute kann ich in einer Stunde hundert Varianten machen. Das führt aber nicht automatisch zu besseren Entscheidungen.“ Für Bauherren und Immobilienentwickler liegt der unmittelbare Mehrwert vor allem in der verbesserten Visualisierung und Kommunikation. Fotorealistische Darstellungen machen Projekte früher greifbar und erleichtern Abstimmungsprozesse. „Die Vision wird für Auftraggeber:innen räumlich und atmosphärisch verständlicher“, so Böck. Gleichzeitig steige damit aber auch der Erwartungsdruck und die Komplexität von Entscheidungsprozessen. Große Veränderungen wird laut Böck die Integration von KI-Tools in die BIM-Software bringen, wenn die KI bei Modellierung und Dokumentation unterstützt.

Erste Gehversuche

Erste Gehversuche in Richtung KI macht auch wohnbund:consult. „Wir sind aktuell in der Chancen/Risiken-Analyse“, erklärt Geschäftsführerin Daniela Fiedler. Unterstützung erhält das Büro für nachhaltige Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, von Laura Gandlgruber von der Universität Wien.

Die Programmmanagerin für KI in Studium und Lehre betont, dass „KI kein reines IT-Thema ist.“ Vielmehr handle es sich um eine Querschnittsaufgabe, die strategisch angegangen werden müsse. „Wer KI einführen will, muss zuerst ein gemeinsames Verständnis in der Organisation aufbauen, vor allem dort, wo das fachliche Wissen sitzt, nicht nur in der IT.“

Besonders kritisch sieht sie Ansätze, KI primär zur kurzfristigen Personalkostensenkung einzusetzen. Erfahrungen aus der Praxis zeigten, dass dieser Weg oft scheitere. Der nachhaltige Nutzen liege vielmehr in der Entlastung von repetitiven Aufgaben, in Qualitätssteigerungen und darin, Raum für menschliche Stärken wie Problemlösung und Kundennähe zu schaffen.

Schrittweise vorgehen

„Billig ist das alles aber nicht“, stellt Gandlgruber fest. Die Anlaufkosten hängen stark von der gewählten Tiefe der Integration ab. Eigene KI-Lösungen erfordern Investitionen in Infrastruktur, Datenaufbereitung, Fachpersonal und laufende Wartung. Niederschwelliger sind kommerzielle Systeme wie generative KI-Tools, die über Lizenzmodelle genutzt werden können. Unabhängig vom gewählten Ansatz bleiben Ausgaben für Schulung, Change-Management und interne Koordination ein zentraler Kostenfaktor.

Einen kosteneffizienten Schritt-für-Schritt-Einstieg bietet die WU Executive Academy mit der AI USE-Methode, in der die Erfahrungen aus zahlreichen KI-Implementierungsprojekten gebündelt wurden. Mit dem Ziel, das KI-Wissen innerhalb der Belegschaft gezielt aufzubauen und indivi-



„KI gehört nicht allein in die IT-Abteilung oder in die Führungsetage, sondern ist idealerweise auch Chefsache, aber nicht im Sinne von Kontrolle, sondern weil es eine strategische Zukunftsfrage ist.“

Laura Gandlgruber

duell zu heben. Darauf aufbauend werden kleine, klar abgegrenzte Use Cases mit eindeutig positivem Business Case in die bestehenden IT-Landschaften integriert und umgesetzt. „Die Methode lässt sich jährlich rollierend anwenden, sodass Investitionen schrittweise und bei minimiertem Risiko gesteigert werden können. Dabei gilt: Je mehr internes Know-how aufgebaut wird, desto nachhaltiger und unabhängiger wird die Organisation“, erklärt Martin Giesswein, AI Program Director an der WU Executive Academy, der ganz generell für einen nüchternen Zugang zum Thema KI plädiert. „Ich bin für die Entmystifizierung jener Techniken, die wir derzeit als KI bezeichnen.“ Entscheidend sei ein betriebswirtschaftlich fundierter Einsatz mit klar definierten Zielen und messbarem Return on Investment. „2026 muss für viele Unternehmen das Jahr werden, in dem KI-Projekte einen nachweisbaren Nutzen liefern.“ Nur so lasse sich die Bereitschaft sichern, in den kommenden Jahren weiter zu investieren.

Erfolgreich ist KI dort, wo sie als unterstützendes Werkzeug verstanden wird, wo Kompetenzen systematisch aufgebaut werden und wo konkrete Anwendungsfälle im Vordergrund stehen. Ein schrittweiser Einstieg über Pilotprojekte, kombiniert mit klarer strategischer Einbettung, ist laut Expert:innen der sicherste Weg zu einem nachhaltigen und sinnvollen Einsatz von KI.



Wien-Süd rechnet nicht mit Kosteneinsparungen durch die Anwendung von KI.