



Der AI-Readiness-Check Warum die Excel-Tapete ausgedient hat

Die Party ist vorbei. Willkommen im Zeitalter der Effizienz.

Lassen Sie uns ehrlich sein: Im letzten Jahrzehnt war es schwer, mit Immobilien *kein* Geld zu verdienen. Die Zinsen waren historisch niedrig, die Bewertungen kannten nur eine Richtung (nach oben), und Banken finanzierten fast alles. Digitalisierung war in dieser Zeit oft ein "Nice-to-have" – ein schönes Projekt für den Jahresbericht, aber selten überlebenswichtig.

Diese Ära ist vorbei.

Die Zinswende, explodierende Baukosten und eine ESG-Regulatorik, die tief in Ihre Bilanz eingreift, haben die Spielregeln radikal verändert. Plötzlich reicht es nicht mehr, Gebäude einfach nur zu "haben". Um heute Rendite zu sichern, müssen Sie Bestände aktiv managen, Betriebskosten senken und Risiken transparent machen.

Das Problem: Wir managen Hightech- Assets mit Werkzeugen aus den 90ern.

Wenn ich in deutsche Immobilienbüros schaue, sehe ich oft zwei Welten:

Die Vision

Auf Konferenzen sprechen wir über "Smart Cities", Blockchain und Tokenisierung.

Die Realität

Im Büro kämpfen hochbezahlte Asset Manager mit manuellen Excel-Listen, kopieren Daten aus PDF-Rechnungen und suchen Dokumente auf überfüllten Laufwerken.

Viele Unternehmen haben zwar eine Digitalstrategie – oft erstellt von großen Beratungshäusern in glänzenden PowerPoint-Folien. Aber diese Strategien scheitern meist an der "Last Mile". Sie scheitern daran, dass die Daten in Silos gefangen sind: Die Stammdaten liegen im ERP, die technischen Daten im CAFM-System, und die Wahrheit über den Mietvertrag steckt in einem gescannten PDF.



Meine These: Sie brauchen keine neue Strategie. Sie brauchen **Werkzeuge**.

Dieses Whitepaper ist kein theoretischer Exkurs über die Zukunft der KI in zehn Jahren. Es ist ein Werkzeugkasten für heute.

Ich zeige Ihnen nicht, wie Sie Ihr komplettes Unternehmen auf den Kopf stellen. Ich zeige Ihnen, wie Sie Künstliche Intelligenz (KI) als pragmatischen "Operational Enabler" nutzen.

Der Fokus

Wir sprechen darüber, wie KI als "Klebstoff" fungiert, um Ihre bestehenden Systeme zu verbinden, Medienbrüche zu kitten und Ihre Mitarbeiter von stupider Fleißarbeit zu befreien.

Vergessen Sie den Hype. Konzentrieren wir uns auf den ROI (Return on Invest).

Hier sind die 5 Hebel, mit denen Sie Ihre Prozesse sofort AI-Ready machen.

Der Dokumenten-Fresser

Warum Ihr Asset Manager keine teure Tippkraft sein sollte.

Hand aufs Herz: Wie viele Stunden verbringt Ihr Team pro Woche damit, Daten von einem Blatt Papier (oder einem PDF) in eine Excel-Liste zu tippen?

Wenn Sie ein typischer Bestandshalter oder Verwalter im DACH-Raum sind, lautet die Antwort vermutlich: **Zu viele.**

Die Immobilienwirtschaft ist eine Branche aus Papier. Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen, Grundbuchauszüge, Versicherungspolicen – das Fundament Ihres Portfolios besteht aus Dokumenten. Das Problem dabei: Diese Dokumente sind "dumm". Eine Excel-Tabelle kann nicht mit einem PDF-Mietvertrag rechnen.

-  Also setzen Sie hochqualifizierte Asset Manager, die eigentlich Strategien entwickeln oder sich um Mieter kümmern sollten, an den Schreibtisch, um Zahlen abzutippen. Das ist nicht nur frustrierend für Ihre Mitarbeiter, es ist pure Geldverbrennung.

Die alte Welt vs. Die neue Welt



Früher

Software war starr. Wenn die Rechnungsnummer nicht exakt oben rechts stand, streikte das System. Das Einrichten dauerte Monate und kostete ein Vermögen – Lösungen, die sich meist nur die großen Konzerne leisten konnten.



Heute

Ich nutze die gleiche Technologie, die auch zB.: hinter ChatGPT steckt (sogenannte "Large Language Models"), aber spezialisiert auf Ihre Immobilien-Dokumente.

Stellen Sie sich diese KI wie einen extrem fleißigen Praktikanten vor, der nie müde wird:

01

Er liest

Die KI schaut sich den Mietvertrag an – egal, ob es ein sauberer Scan oder ein schiefes Foto vom Handy ist.

02

Er versteht

Sie erkennt den Unterschied zwischen einer "Kaltmiete" und einer "Nebenkostenvorauszahlung", weil sie den Kontext versteht, nicht nur starre Positionen.

03

Er sortiert

Die KI zieht die relevanten Daten heraus und packt sie direkt dorthin, wo Sie sie brauchen – in Ihre Datenbank, Ihr ERP-System oder einfach in eine saubere Excel-Liste.

Was bringt Ihnen das konkret?

(Der ROI)

Lassen Sie uns das am Beispiel der Mietvertragserfassung durchrechnen:

Der manuelle Weg

Ein Mitarbeiter braucht etwa 20–30 Minuten, um einen komplexen Gewerbemietvertrag zu analysieren und die Stammdaten (Flächen, Fristen, Wertsicherungsklauseln) ins System einzutragen.

Der Weg mit mir

Wir bauen einen Workflow, bei dem Sie den Vertrag einfach in einen Ordner ziehen. Die KI extrahiert die Daten in Sekunden. Ihr Mitarbeiter muss nur noch kurz drüberschauen und "Bestätigen" klicken.

Das Ergebnis

30 Min → 2 Min

Der Zeitaufwand sinkt von 30 Minuten auf 2 Minuten.

Pragmatisch statt gigantisch

Die großen Beratungsfirmen ("Big 4") würden Ihnen hierfür oft gerne eine riesige "Enterprise-Plattform" verkaufen, deren Einführung Monate dauert.

Als "Der Nino aus Berlin" gehe ich einen anderen Weg.

Ich nutze Low-Code-Lösungen. Das bedeutet: Ich verbinde die Werkzeuge, die Sie ohnehin schon nutzen (z.B. Microsoft 365, SharePoint, Outlook) mit modernen KI-Schnittstellen.

- Keine neue Riesen-Software, für die Sie Schulungen brauchen.
- Keine monatelangen IT-Projekte.
- Sondern eine Lösung, die Ihre Datenprobleme löst. Jetzt.

ESG ohne Kopfschmerz

Wie Sie Datenlücken schließen, ohne zu raten.

Das Thema ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) ist in der Immobilienbranche oft ein Reizthema. Nicht, weil Sie die Umwelt nicht schützen wollen – sondern weil der bürokratische Aufwand dahinter enorm ist.

Die Bank will Daten. Der Regulator will Daten. Der potenzielle Käufer will Daten. Und wo sind diese Daten? Oft verstreut bei verschiedenen Versorgern, in alten Excel-Listen der Hausverwaltung oder schlimmstenfalls: gar nicht vorhanden.

Das Problem mit den "schmutzigen" Daten

Wenn Sie heute eine CRR/EM-Analyse (ein Standard-Tool für Klimarisiken) machen wollen, scheitern Sie oft schon am ersten Schritt: Die Verbrauchsdaten sind lückenhaft. Vielleicht fehlt der Stromverbrauch vom Februar? Oder die Flächenangaben im System passen nicht zu denen im Mietvertrag?

Bisher hieß die Lösung: Teure externe Berater, die wochenlang Daten einsammeln und manuell in Tabellen kopieren.

Die KI-Lösung: Der intelligente Daten-Klempner

Anstatt Menschen mit dem Suchen und Abtippen zu beschäftigen, nutze ich KI als "Daten-Ingenieur".



Harmonisierung

Egal, ob die Daten vom Versorger als PDF, als CSV-Datei oder per API kommen – die KI "übersetzt" alles in ein einheitliches Format.



Lücken füllen (Imputation)

Das ist der spannendste Teil. Wenn Daten fehlen (z.B. ein Monat Heizverbrauch), lässt man das Feld oft leer oder trägt einen Durchschnittswert ein. Das verfälscht das Ergebnis. Moderne KI analysiert das Verhalten des Gebäudes in den anderen Monaten, berücksichtigt das Wetter in jenem Zeitraum und errechnet so einen extrem präzisen Wert für die Lücke.



Ihr Vorteil

Sie bekommen ein sauberes, prüfbares Daten-Set auf Knopfdruck. Ihr Gebäude wird "reporting-fähig", ohne dass Ihre Mitarbeiter im Zahlenchaos versinken.

Der Hausmeister 2.0

Oder: Wie Ihr Gebäude sich meldet, *bevor* die Heizung ausfällt.

Stellen Sie sich vor, Ihr Auto hätte keine Warnleuchten. Sie wüssten erst, dass das Öl leer ist, wenn der Motor auf der Autobahn explodiert.

Verrückterweise betreibe ich genau so viele meiner Immobilien. Ich warte, bis der Mieter anruft und friert (oder schwitzt), und schicke dann einen Techniker los. Das ist teuer, ineffizient und nervt alle Beteiligten.

Hardware vs. Daten-Intelligenz

Viele große Berater wollen Ihnen "Smart Buildings" verkaufen, indem sie Tausende neuer Sensoren installieren. Das ist oft unnötig teuer. Oft sind die Daten schon da (z.B. in modernen Heizungsanlagen), sie werden nur nicht genutzt.

Hier kommt die **Anomalie-Erkennung** ins Spiel.

Die KI lernt den "Normalzustand"

Die KI lernt den "Normalzustand" Ihres Gebäudes:

- *"Wie schnell kühlt das Gebäude nachts ab?"*
- *"Wie viel Energie verbraucht die Lüftung bei 20 Grad Außentemperatur?"*

Sobald etwas von diesem Muster abweicht, schlägt das System Alarm. Zum Beispiel:

- *"Achtung: Die Klimaanlage kühlt, obwohl gleichzeitig geheizt wird."*
- *"Der Wasserverbrauch ist nachts um 3 Uhr ungewöhnlich hoch (Verdacht auf Rohrbruch)."*

Das Ergebnis

Sie senken die Betriebskosten massiv, weil Fehler sofort behoben werden, nicht erst nach der Jahresabrechnung. Und Ihre Mieter? Die merken gar nicht, dass es ein Problem gab, weil es schon gelöst ist.

Der perfekte Exposé-Assistent

Mehr Zeit für Besichtigungen, weniger Zeit für E-Mails.

Gerade im Bereich Vermietung und Verkauf frisst die Kommunikation unglaublich viel Zeit. Dieselben Fragen, hundertmal am Tag: *"Ist die Wohnung noch frei?", "Sind Hunde erlaubt?", "Gibt es einen Grundriss?"*

Chatbots, die niemand mag vs. KI, die hilft

Wir alle kennen diese schlechten Chatbots auf Webseiten, die nur drei Standardantworten kennen und dann abstürzen. Das meine ich nicht.

Wir reden hier von **Generative AI**. Wir können eine sichere KI-Instanz mit den Daten Ihres Objekts füttern (Exposé, Mietvertrag, Hausordnung).



Der Turbo-Exposé-Schreiber

Laden Sie ein paar Stichpunkte und Fotos hoch. Die KI schreibt Ihnen in Sekunden einen emotionalen, zielgruppengerechten Vermietungstext – egal ob für Studenten (locker) oder Senioren (seriös).



Der 24/7-Assistent

Ein Interessent fragt per E-Mail nach Details. Die KI entwirft die Antwort ("Ja, Hunde sind nach Absprache erlaubt, hier ist der Grundriss..."), und Ihr Makler muss nur noch auf "Senden" klicken.

Ihr ROI

Ihre Vertriebsmitarbeiter werden von der "Fleißarbeit" befreit und können sich darauf konzentrieren, Abschlüsse zu machen.

Der digitale Spürhund (Investment Intelligence)

Wie Sie Lagen finden, bevor sie teuer werden.

Die klassische Standortanalyse schaut oft in den Rückspiegel:

Was waren die Kaufpreise im letzten Jahr? Das Problem: Diese Daten haben alle.

Wenn Sie einen Wissensvorsprung (und damit Rendite) wollen, müssen Sie dorthin schauen, wo die anderen noch nicht sind.

Alternative Daten statt Bauchgefühl

KI ermöglicht uns, völlig neue Datenquellen zu verknüpfen ("Scoring-Modelle"):

Wie entwickelt sich die Anzahl der Cafés und Co-Working-Spaces in einem Viertel?
(Indikator für Gentrifizierung).

Wie ist die Stimmung (Sentiment) in Online-Bewertungen zu lokalen Geschäften?

Wie verändern sich Pendlerströme wirklich?

Als **Operational Enabler** baue ich Ihnen keine Glaskugel, sondern Dashboard-Lösungen, die diese alternativen Daten für Ihre Nische (z.B. Pflegeheime, Logistik oder Wohnen) auswerten. So treffen Sie Investitionsentscheidungen basierend auf Fakten, die Ihre Konkurrenz erst in zwei Jahren im Marktbericht liest.

Der Realitäts-Check: Sind Sie bereit?

Belügen wir uns kurz selbst, oder schauen wir der Wahrheit ins Auge?

Es ist leicht zu sagen: "Wir digitalisieren gerade." Aber Digitalisierung ist kein Zustand, sondern harte Arbeit an der Basis. Nutzen Sie diese kurze Checkliste für eine ehrliche Bestandsaufnahme.

Haken Sie ab, was auf Ihr Unternehmen zutrifft:



Dokumenten-Status

Liegen die Daten aus Ihren Mietverträgen (Wertsicherungsklauseln, Laufzeiten) in einer durchsuchbaren Datenbank vor – oder müssen Sie PDFs öffnen, um eine Information zu finden?



ESG-Daten

Könnten Sie heute Nachmittag einen verlässlichen Bericht über den CO2-Fußabdruck Ihres *gesamten* Portfolios erstellen, ohne drei Leute ins Archiv zu schicken?



Ressourcen-Einsatz

Verbringen Ihre Asset Manager mehr als 20% ihrer Zeit mit Strategie und Mieterkontakt – oder sind sie eigentlich gut bezahlte Datenerfasser?



KI-Sicherheit

Haben Sie eine klare Richtlinie, wie Ihre Mitarbeiter Tools wie ChatGPT nutzen dürfen? (Oder kopieren Ihre Mitarbeiter gerade sensible Mieterdaten in öffentliche KI-Modelle, ohne dass Sie es wissen?)



Die Auswertung

Wenn Sie auch nur eine dieser Fragen mit "Nein" oder "Ich weiß nicht" beantwortet haben, haben Sie ein ungenutztes Effizienz-Potenzial. Oder direkter gesagt: **Sie lassen Geld liegen.**

Mein Angebot: **Ergebnisse** statt Stundenabrechnung

Keine endlosen Workshops. Keine 100-Seiten-Konzepte. Sondern Lösungen.

Ich arbeite nicht wie klassische Unternehmensberater, die Monate bleiben und Folien hinterlassen. Ich arbeite produktbasiert. Sie wissen vorher genau, was Sie bekommen.



Der AI-Readiness Audit

Der Startschuss. Wir verbringen 2 Tage zusammen (vor Ort oder Hybrid). Wir durchleuchten Ihre IT-Landschaft, Ihre Datensilos und Ihre Prozesse.

- **Ihr Ergebnis:** Keine Präsentation, sondern eine konkrete **Roadmap**. Wir identifizieren die drei "Low Hanging Fruits" – also die KI-Projekte, die mit wenig Aufwand den größten Ertrag bringen.
- **Ideal für:** Geschäftsführer, die wissen wollen, wo sie stehen.



The Operational Fix (z.B. IDP Setup)

Die Umsetzung. Wir lösen ein konkretes Problem. Zum Beispiel die Automatisierung Ihrer Dokumentenerfassung. Ich richte die Schnittstellen ein, verbinde Ihre Ablage mit der KI und teste das System, bis es läuft.

- **Ihr Ergebnis:** Ein funktionierender Workflow. Sie werfen ein PDF vorne rein, strukturierte Daten kommen hinten raus.
- **Ideal für:** Asset Manager und Verwalter, die im Papier ersticken.



Data Strategy & Clean-Up

Das Fundament. Wir machen Ihr Portfolio fit für die Zukunft (und für ESG – Environmental, Social und Governance). Wir führen Daten aus verschiedenen Quellen zusammen, bereinigen Duplikate mittels KI und schließen Lücken.

- **Ihr Ergebnis:** Eine "Single Source of Truth". Eine saubere Datenbank, auf die Sie sich verlassen können – als Basis für Bewertungen, Verkäufe oder Reportings.
- **Ideal für:** Bestandshalter, die Transaktionssicherheit brauchen.

Nächste Schritte

Sie kennen jetzt die Theorie. Aber KI-Transformation scheitert selten an der Theorie – sie scheitert an der **"Last Mile"**. Daran, die PS wirklich auf die Straße zu bekommen.

Die großen Beratungsfirmen liefern Ihnen exzellente Strategien für das "Ob" und "Warum". Ich bin der Partner für das **"Wie"**.

Als **"Der Nino Aus Berlin"** stehe ich für einen Ansatz, der in der Hauptstadtkultur verwurzelt ist: Direkt, unkompliziert und tech-fokussiert, aber immer mit Blick auf den Menschen. Ich spreche fließend "Immobilienwirtschaft" und "n8n". Ich weiß, was ein Cap Rate ist, und ich weiß, wie man ein Large Language Model via API ansteuert.

Diese Kombination ist im DACH-Raum selten. Nutzen wir sie für Ihren Vorteil.

Ihr nächster Schritt

Sie müssen heute keinen Vertrag unterschreiben. Aber Sie sollten anfangen, die richtigen Fragen zu stellen.

Lassen Sie uns einen virtuellen Kaffee trinken. Oder einen echten. 30 Minuten. Sie erzählen mir von Ihrem nervigsten Prozess, und ich sage Ihnen, ob und wie KI ihn lösen kann.

Der Nino Aus Berlin

Operativer Ermöglicher für die Immobilienwirtschaft