

# Die KI-Transformation in der Immobilien-Projektentwicklung

Entwicklungsprozess · HOAI-Leistungsphasen 1–9 · Markt und Marktdynamik · Der KI-Hebel je Phase · Berufsgruppen · Strategien je Marktteilnehmergruppe · Regulatorik — Deutschland, erweiterbar DACH/EU/Global

*Executive Presentation zur Marktstudie (83 Seiten, v1.2) und Executive Summary*

**EXECUTIVE PRESENTATION**

**Stand: Juni 2026**

*Basis: Claude Fable 5 · KATALYSIA Research*

*Agent-Prompt v1.2 · Recherche-Dossier v1.0 · Studie v1.2*

*Vertraulich · Interne Arbeitsunterlage · Weitergabe nur nach Rücksprache*

Kontakt: Stefan Giesler – [info@katalysia.com](mailto:info@katalysia.com) – [www.katalysia.com](http://www.katalysia.com)

## Kernbotschaft

---

- Agentische KI verschiebt die Wertschöpfung der Projektentwicklung von dokumenten- und koordinationslastiger Routine zu Urteil, Gestaltung und Verantwortung.
- Der Hebel wirkt doppelt: Stunden/Kosten (Base: ~19 % der Planungs-, ~27 % der Developer-Stunden) und Beschleunigung (~3 Monate).
- Zeit ist die unterschätzte Währung: ~135 Tsd. EUR Zwischenfinanzierung je Projektmonat im 105-Mio.-Fallanker.
- Netto-Effekt Base: ~1,6 Mio. EUR je Projekt (1,5 % GIK) ≈ +13 % auf den Ziel-Trading-Profit.
- Voraussetzungen sind unspektakulär: Datendisziplin, Quality Gates, Compliance-Routine — Führung, nicht Technik.

*Wer die Leistungsphasen als Datenprozess begreift, gewinnt Marge, Geschwindigkeit und Qualität zugleich.*

# Forschungsfragen und Methodik

Block	Fragen	Kapitel Studie
Prozess & Markt	Entwicklungsprozess, HOAI 1-9, Typen, Markt, Dynamik (FF 1-5)	2-5
Transformation	Plattformen, Potenziale je Phase, Quantifizierung, Vergleich (FF 6-8)	6-9
Menschen & Strategien	Berufsgruppen, 6x3-Optionen, Stakeholder (FF 9-11)	10-12
Rahmen	Regulatorik/DSGVO, Versionierung, Synthese (FF 12)	13-15

- Faktenbasis: Recherche-Dossier v1.0 (≈190 quellenverlinkte Befunde, Abruf 10.06.2026); Annahmen-Memo v1.0.
- Drei-Szenarien-Logik (Konservativ/Base/Ambitioniert); Modellunternehmen + Fallanker (Quartier, 25.000 m<sup>2</sup> BGF, 105 Mio. GIK).
- Drei Werkzeugkategorien durchgängig: Claude-Regime · OpenAI/Microsoft-Stack · ConTech-Spezialtools.
- Transparenz: Modellannahmen gekennzeichnet, 24 dokumentierte Datenlücken, Rechtsstand 10.06.2026.

## Der Entwicklungsprozess end-to-end



- Überlappender Staffellauf über typ. 4–7 Jahre; Finanzierung und Vermarktung laufen parallel zur Planung.
- Realisierungsmodelle: Einzelvergabe · GU/GÜ · Totalübernehmer · partnerschaftlich (IPA) · neu erstarkt: Service-Development (Fee statt Grundstücksrisiko).
- Kritische Pfade: Baurechtschaffung, Genehmigung (LP 4), Vergabe (LP 6–7) — hier zahlt Beschleunigung direkt auf die Zinsuhr ein.
- International anschlussfähig: Mapping auf RIBA Plan of Work / AIA-Phasen für DACH/EU/Global-Module.

*Bau-Turbo (BauGB §§ 31/34/36a/246e, seit 30.10.2025) und digitaler Bauantrag (13 Länder, >65.000 Vorgänge) verändern die Taktung der frühen Phasen.*

## HOAI-Leistungsphasen 1–9: der Aufwands-Proxy

LP	Bezeichnung	Anteil
1	Grundlagenermittlung	2 %
2	Vorplanung	7 %
3	Entwurfsplanung	15 %
4	Genehmigungsplanung	3 %
5	Ausführungsplanung	25 %
6	Vorbereitung Vergabe	10 %
7	Mitwirkung Vergabe	4 %
8	Objektüberwachung	32 %
9	Objektbetreuung	2 %

- Honorare seit HOAI 2021 frei vereinbar (EuGH C-377/17); Prozentsätze bleiben bester Aufwands-Proxy.
- LP 5 + LP 8 = 57 % des Aufwands — zugleich die dokumentenlastigsten Phasen.
- LP 4/6/7 (17 %) takten den kritischen Pfad: Genehmigung, Ausschreibung, Vergabe.
- HOAI-Novelle: Honorargutachten empfiehlt Tafeln +16–67 % (Objektplanung) — Referentenentwurf ausstehend; Versionstrigger 1. Ordnung.
- Projektsteuerung daneben nach AHO Heft 9 (6. Aufl. 2025): 5 Stufen × 5 Handlungsbereiche.

## Immobilientypen: wo entwickelt wird

Typ	Lage 2025/26	Development-Trend
Wohnen/Quartier	Pipeline 66,5 Mio. m <sup>2</sup> ; Genehmigungen +10,8 %	Angebotslücke 2026/27; Forward-Erholung
Büro	Leerstand 8,1 %; Pipeline -11,7 %	Core-Knappheit; 75 Mio. m <sup>2</sup> Umnutzungsfeld
Einzelhandel	Investment +2 %; Fachmarkt 49 %	Warenhaus-Transformation als Segment
Logistik	Umsatz +6 %; Baustarts -25 %	Brownfield/B2S statt spekulativ
Hotel	RevPAR 74 € (-0,7 %); Invest +38 %	Konversion/Refurbishment
Pflege/Senioren	146.000 Plätze fehlen bis 2040	Betreiberbonität entscheidet; Service-Wohnen
Rechenzentren	2.980 MW → 5.000 MW (2030)	Netzanschluss/Genehmigung als Engpass
Nischen	Micro-Living 95 % Auslastung	Spezialprodukte mit Betreiberlogik

*Wachstumsräume Umnutzung und Quartier sind zugleich die dokumenten- und genehmigungsintensivsten Felder — dort wirkt der KI-Hebel maximal.*

# Markt und Marktteilnehmer Deutschland

---

- Pipeline: 22.908 Projekte / 178,3 Mio. m<sup>2</sup> (bulwiengesa, 31.12.2025); Bauvolumen 2025: ~561 Mrd. EUR (DIW).
- Bautätigkeits-Schere: Genehmigungen 238.500 (+10,8 %) vs. Fertigstellungen 206.600 (-18 %); Bauüberhang 760.700.
- Finanzierung zurück: vdp-Neugeschäft 148,6 Mrd. EUR (+15,7 %) — aber ~25 % EK und Vorvermarktung als Standard.
- Sieben Anbieterschichten: börsennotiert (Instone, UBM) · große Private (ECE, Garbe, HIH) · International (Hines, Greystar) · Mittelstand/Bauträger · GU mit PE (Goldbeck 6,3 Mrd.) · Wohnungsunternehmen/kommunal · öffentliche Träger.
- Planungsseite kleinteilig: 142.347 Kammermitglieder, Ø 4,6 Personen/Büro, 89 % der Büros <10 Personen (BAK).
- Dateninfrastruktur (Grundbuch, BORIS, XPlanung, GAEB, RIWIS) fragmentiert — programmatischer Zugriff wird Wettbewerbsfaktor (MCP).

## Geografie-Erweiterung: DACH · Europa · Global

Modul	Anker (Stand 06/2026)	Ausbaupfad
DACH	AT: UBM zurück in Gewinnzone; Signa-Abwicklung · CH: Implenia EBIT-Marge 4,0 %, Auftragsbestand +24,7 %	Akteurs-/Prozessvergleich, Honorarsysteme
Europa	Investment 2025: 244,5 Mrd. EUR; Living größter Sektor (+43 %)	Top-5-Märkte, RIBA-/lokales Phasenmapping
Global	2026e >1 Bio. USD Investment; Lendlease-Rückzug; China-Restrukturierungen (Vanke, Country Garden); US-Plattformen expandieren	Plattform-/Kapitalströme, Tech-Adoption

- Studie als Deutschland-Kern mit Platzhalter-Modulen angelegt (erweiterbar, versionierbar).
- HOAI-Raster über RIBA/AIA-Mapping international übersetzbar — KI-Befunde phasenweise übertragbar.
- Eigenständiges europäisches Projektentwicklungsvolumen: Datenlücke (K.7) — über Invest-/Pipeline-Proxys zu nähern.

## Marktdynamik: Bereinigung vollzogen, Wende eingeleitet

Insolvenzwellen 2023–2025	Stand 2026
Centrum · Project (~60 Projekte) · Euroboden · Development Partner · Gerch (~4 Mrd.) · Schoofs	abgewickelt/verwertet; Teilfortführungen
Signa Prime/Development	Konkurs (OGH); Quote <30 % erwartet; Elbtower-Weiterbau ab Sommer 2026
Statistik	Großinsolvenzen Immobilien –22 % (2025); Welle abgeebbt, Druck in Ausbaugewerken

- Zinsumfeld stabil-teuer: EZB 2,00 %, Bauzins 3,8–4,4 % — Zeit bleibt dauerhaft teuer.
- Sieben Strukturtreiber: Wohnraummangel (Bedarf 257.400 WE p.a.) · Erholung ab 2027 · ESG/Umnutzung · seriell/modular · Fachkräftemangel · Service-Development · Rechenzentren.
- Margenlogik im neuen Regime: Marge entsteht aus Leistung — Einkauf, Kostendisziplin, Geschwindigkeit. Alle drei Hebel sind informationsgetrieben.

## Agentische KI: drei Werkzeugkategorien (Status 06/2026)

Kategorie	Kernbausteine	Status
Claude-Regime (Anthropic)	Fable 5 (1M-Kontext) · Cowork · Claude for Excel/PowerPoint/Word · Chrome · Code/Agent SDK · MCP (>300)	GA (Chrome: Beta)
OpenAI/Microsoft	GPT-5.5 (Pro) · ChatGPT Agent Mode · M365 Copilot agentisch (Word/Excel/PPT) · Copilot Studio · Foundry (inkl. Claude)	GA (04-06/2026)
ConTech-Spezialtools	syte · PriceHubble-MCP · TestFit/Forma · Bluebeam Max/Firmus · Phase0/Cosuno/iTWO · PlanRadar/OpenSpace/Buildots · Alasco/Probis · Drooms/Architrave	produktiv

- Drei Anwendungsmuster: Dokumenten-Extraktion/Prüfung · werkzeuggestützte Kalkulation · Recherche-/Bericht-Workflows.
- Grenzen: Planungshoheit (§ 65 MBO), Multimodalität, Halluzination (Belegtreue!), Datenqualität.
- Koexistenz statt Krieg: Claude-Modelle laufen in M365 Copilot und Azure AI Foundry.

## Transformationsmatrix: Effekt je Leistungsphase

Phase	Konservativ	Base	Ambitioniert	Beschleunigung (Base)
Akquisition (intern)	-12 %	-27 %	-44 %	-2-3 Wo. Angebotsfähigkeit
LP 1-2	-10 %	-22 %	-36 %	-2 Wochen
LP 3 / LP 4	-8/-13 %	-18/-29 %	-29/-44 %	-4-6 Wo. (kritischer Pfad)
LP 5	-7 %	-16 %	-28 %	-1-2 Wochen
LP 6 / LP 7	-13/-12 %	-30/-26 %	-46/-42 %	-2-3 Wochen
LP 8	-7 %	-17 %	-30 %	-2 Wo.; Qualität -0,3 %-Pkt GIK
Planung gesamt	-9 %	-19 %	-33 %	Laufzeit -1/-3/-6 Monate
Developer-intern	-12 %	-27 %	-44 %	→ 0,14/0,41/0,81 Mio. Zins

Modellgestützte Schätzungen (Anatomie × Kategorie-Ersparnis × Umsetzungsgrad); Methodik: Studie Kap. 7, Anhänge A/B.

## Anwendungs-Highlight 1: die LP-4-Antragsstraße

---

- Ist: Bauvorlagen, Nachweise, Behördenverkehr — dokumentenlastigste Phase ( $\approx 75$  % adressierbar); Nachforderungen kosten Wochen.
- Einsatz: Baurechts-Recherche + Unterlagen-QS (Claude/Copilot) · Planprüfung (Bluebeam Max/Firmus) · Einreichungs-Checklisten je Landesbauordnung · digitaler Bauantrag.
- Wirkung: Effizienz  $-29$  % (Base) · 'first-time-right'-Anträge ·  $-4-6$  Wochen auf dem kritischen Pfad.
- Quality Gates: Bauvorlageberechtigung unangetastet; Rechtsstände verifizieren; Vier-Augen-Freigabe.
- Fallanker: zwei fehlende Nachweise vor Einreichung abgefangen — vier Wochen gewonnen  $\approx 135$  Tsd. EUR Zins.

## Anwendungs-Highlight 2: Vergabe (LP 6-7)

---

- Ist: LV-Erstellung (GAEB), Ausschreibung, Preisspiegel, Vergabevermerk — Daten- und Textprozess mit direkter Kostenwirkung.
- Einsatz: Phase0 (KI-LV mit VOB/DIN-Abgleich) · Cosuno (Preisassistenz) · Excel-Agenten für Preisspiegel/Spekulationsanalyse · Vergabevermerk-Entwurf.
- Wirkung: -30/-26 % (Base LP 6/7) · weniger LV-Lücken = weniger Nachträge · -2-3 Wochen Vergabezyklus.
- Compliance: menschliche Wertung + Dokumentation (VK Nds 2025: KI-Fehler zulasten des Verwenders); Vergabebesleunigungsgesetz ab 01.07.2026.
- Fallanker: zwei LV-Lücken vor Versand geschlossen ≈ 0,3-0,5 % GIK vermiedenes Nachtragsrisiko.

## Anwendungs-Highlight 3: Bauüberwachung (LP 8)

---

- Ist: größte Phase (32 %); Vor-Ort-Kern + massive Doku-Last (Bautagebuch, Mängel, Aufmaß, Nachträge).
- Einsatz: PlanRadar/valoon (Sprache→Tickets) · OpenSpace/Buildots/oculai (Foto-/Vision-Fortschritt) · Alasco/Probis (Kosten-Frühwarnung) · Agent-Synthese für Berichte, Fristen, Claims.
- Wirkung: -17 % (Base) der Phasenstunden · gerichtsfeste Doku · Nachtrags-/Fehlerkosten -0,3 %-Pkt GIK.
- Compliance: Beschäftigtendatenschutz + § 87 BetrVG (auch Fremdfirmen) → Betriebsvereinbarung, DSFA.
- Fallanker: Freitag-Bankbericht in 30 Minuten statt halbem Tag; ~120 Tickets/Woche strukturiert.

## Quantifizierung: der Fallanker (105 Mio. EUR GIK)

Effekt (Base)	Mio. EUR	Herleitung
Effizienz	+0,95	Planung -19 % (Capture 40 %) + intern -27 %
Qualität	+0,32	Nachtrags-/Fehlerkosten -0,3 %-Pkt GIK
Beschleunigung	+0,41	-3 Monate × 135 Tsd. EUR Zins/Monat
TCO	-0,07	Lizenzen, Implementierung, Schulung (anteilig)
<b>Netto je Projekt</b>	<b>≈ 1,6</b>	<b>≈ 1,5 % GIK ≈ +13 % auf Ziel-Trading-Profit</b>

- Bandbreite K-A: ≈ 0,6 bis 3,0 Mio. EUR je Projekt; nicht enthalten: Erlös-Vorzieheffekt, Risikoreduktion, Kapazitätsgewinn.
- Hochrechnung p.a. (Base): MU-K ~0,2 · MU-M ~1,8 · MU-G ~6 Mio. EUR; Payback <6-12 Monate.
- Sensitivitäten: Zins (±22 % auf Beschleunigungswert) · Capture-Rate (±0,3 Mio.) · HOAI-Novelle (Planungsvolumen +16-67 %).

## Beschleunigung: der Zinshebel

Hebel	Wochen (Base)	Mechanik
LP 4 first-time-right	4-6	keine Nachforderungsschleifen; Fiktionsfristen nutzbar
Vergabezyklus LP 6-7	2-3	frühere LV-Reife, schnellere Auswertung
Akquisition	2-3	Angebotsfähigkeit im Bieterverfahren
Berichts-/Entscheidungswege	1-2	Gremien- und Bankvorlagen ohne Verzug
<b>Summe Laufzeit</b>	<b>≈ 12 Wo. ≈ 3 Monate</b>	<b>→ 0,41 Mio. EUR Zinersparnis je Fallanker-Projekt</b>

*Beschleunigung ist der Hebel, den die GuV zuerst sieht: Sie wirkt auf Zwischenfinanzierung, Cashflow-Timing und Marktzyklus-Risiko zugleich.*

- Voraussetzung: Beschleunigung als Führungs-KPI (Durchlaufzeit je Phase, Monate Initiierung→Baubeginn) statt reiner Stundenbetrachtung.

## TCO und Payback

	MU-K (klein)	MU-M (Mittelstand)	MU-G (groß)
TCO p.a.	8–15 Tsd. EUR	60–120 Tsd. EUR	0,5–1,5 Mio. EUR
Netto-Effekt Base p.a.	≈ 0,2 Mio.	≈ 1,8 Mio.	≈ 6 Mio.
Payback	< 6 Monate	< 6 Monate	< 12 Monate
Engpass	Richtlinie/Disziplin	Change-Kapazität	Skalierung statt Pilot-Friedhof

- Lizenzkosten sind nicht der Engpass — Datenreife, Schulung (Art. 4) und Prozessdisziplin entscheiden.
- Für kleine Häuser zählt Kapazität mehr als Kostenlinie: zwei Personen schaffen das Pensum von dreien.
- BCG 2025: nur eine kleine Spitzengruppe schöpft skalierten Wert — KPI-Anbindung von Tag eins.

# Plattformvergleich und EU-Datenresidenz

Dimension	Claude-Regime	OpenAI/Microsoft
Workflow-Integration	Datei-/Datenraum-Agentik (Cowork), Pipelines (Code/MCP)	tiefste M365-Integration (agentische Copilots GA)
EU-Residenz	kein First-Party-EU; Pfad: AWS Bedrock / Google Vertex; Foundry-EU 'Coming 2026'	EU Data Boundary + OpenAI-EU-Residenz; ⚠ Flex-Routing konfigurieren
Agentik/Modell	Fable 5, 1M-Kontext, Belegtreue	GPT-5.5 (Pro), Agent Mode, Modellwahl in Foundry
TCO-Logik	Spezial-Workflows, Pipelines	Aufpreis auf bestehende M365-Basis

- Empfehlung: Best-of-Breed-Verbund — O als Office-Basis, C für dokumentenintensive Kern-Workflows, T für strukturierte Artefakte.
- Koexistenz ist Realität: Claude-Modelle in M365 Copilot/Foundry; MCP als gemeinsamer Konnektor-Standard.
- Sensible Mandate: Architektur entscheidet (EU-Pfad, AV-Vertrag, ZDR, Audit) — nicht das Logo.

## Berufsgruppen: Kapazitätshebel vor Substitution

Gruppe	Exponiertheit	Bedarf K/B/A	Qualifikationsverschiebung
Architekten	mittel	stabil/stabil/leicht -	Agentführung, BIM+KI, Freigabe
Fachplaner	niedrig-mittel	+ / + / + (Mangel)	Daten-/Prüfkompetenz
Projektsteuerer	mittel-hoch	stabil / + / +	Workflow-Orchestrierung
Bauleiter	mittel (Büroanteil)	+ / + / stabil	Vision-Doku, Datenschutz
Entwickler-PL/kaufm.	mittel-hoch	stabil (Durchsatz +)	Szenario-/DD-Führung
Zeichner · Assistenz	sehr hoch	stabil / - / --	Requalifizierung (BIM-/Datenkoordination)

- Rahmen: 306 offene Stellen je 100 arbeitslose Bauingenieure · Architekten-Ø-Alter 49 · >200.000 Renteneintritte am Bau bis 2035.
- Anker: BAK 29 % Büro-Nutzung · ifo 25 % Bau · RIBA: nur 18 % erwarten Stellenabbau · BAK-KI-Kodex 2026.

## Strategische Optionen je Gruppe (1/2)

Gruppe	A — Effizienz	B — Redesign/Services	C — Plattform/Modell
Kleine Entwickler/Bauträger	KI-Bürostack (10–30 T€)	Akquisitions-Edge: Screening + Agent-DD	standardisierte Produktlinie
Mittelständische Entwickler	Doku-/Reporting-Automation (50–250 T€)	parallelisierte Planung+Vergabe: –3 Monate als Standard	Daten-/Partnerplattform; Service-Development
Große Investor-Developer	Effizienz-Programm (0,5–2 M€ p.a.)	industrialisiertes PE-Betriebssystem (Pipelines auf CDE/ERP)	Ökosystem-/Quartiersplattform

- Gemeinsame Sequenz: A sofort · B ab Datenreife (Reifegrad 2) binnen 12–18 Monaten · C als selektive Wette.
- Jede Option mit Zielbild, Invest, Time-to-Value, KPIs, Risiken und Migrationspfad in Studie Kap. 11.

## Strategische Optionen je Gruppe (2/2)

Gruppe	A — Effizienz	B — Redesign/Services	C — Plattform/Modell
Architektur-/Planungsbüros	Antrags-/Doku-Produktivität (15–40 T€)	neue Leistungsbilder: Machbarkeits-Sprints, ESG-Pakete, BIM+KI	Produktbibliothek/Plattform (verbandlich)
GU/Bau mit Projektentwicklung	Schnittstellen-Effizienz (NU, Tickets, Claims)	Design-Build mit KI (Kalkulation+LV integriert)	serielle Produktlinien mit Konfigurator
Wohnungsunternehmen/kommunal	Förder-/Vergabe-Doku-Effizienz	beschleunigte Verfahren (digitaler Bauantrag, § 246e)	kommunale Daten-/Entwicklungsplattform

*Differenzierend sind Datenreife und Change-Kapazität — nicht die Lizenzkosten. Entscheidungsbaum: Größe → Datenreife → Pipeline → Risikoappetit.*

## Nachfrage- und Stakeholder-Seite

Stakeholder	Anforderung	KI-Antwort des Entwicklers
Banken/Finanzierer	Datenraum-Qualität, Reporting, ESG-Nachweise	agentenlesbare Datenräume, Auto-Reporting
Behörden/Kommunen	strukturierte digitale Einreichung	first-time-right-Anträge (LP-4-Straße)
Mieter/Käufer	Reaktionszeit, Transparenz	agentische Kommunikation + Art.-22-/Kennzeichnungsdisziplin
WP/Bewerter	nachvollziehbare Herleitungen	konsistente Datenstände, Quellenketten

*KI-Reife wird zur Marktzugangsbedingung: Wer Standards früh setzt, gewinnt temporär Pricing-Power; wer spät folgt, zahlt sie als Eintrittskosten.*

## Regulatorik: Compliance-Landkarte (Rechtsstand 10.06.2026)

Wann	Pflicht	Praxis
seit 02/2025	Art. 4 AI-Act: KI-Kompetenz aller Betreiber	Schulungsnachweise (Kammerangebote)
laufend	DSGVO: AV-Verträge, Art. 22 (SCHUFA-Maßstab), § 26 BDSG/§ 87 BetrVG Baustelle	EU-Pfad, menschl. Letztentscheidung, Betriebsvereinbarung+DSFA
ab 08/2026	Art. 50: Kennzeichnung KI-generierter Inhalte	Exposés/Visuals/Kommunikation kennzeichnen
ab 12/2027 <sup>△</sup>	Hochrisiko Annex III (v.a. HR-Anwendungen) — Omnibus-Einigung 07.05.2026, Annahme ausstehend	Inventar + Risikoprüfung jetzt
im Fluss	Urheberrecht (Kneschke→BGH; GEMA/OpenAI-Berufung) · Vergabe (VK Nds) · EPBD/GEG · KI-MIG (11.06.2026)	Entwurfssführung dokumentieren; Watchlist

*Konstanten: Haftung, Bauvorlageberechtigung und Letztverantwortung bleiben beim Menschen.*

## Limitationen und Ausblick 2030+

---

- Limitationen: kein amtliches PE-Marktvolumen · keine amtlichen Genehmigungsdauern · KI-Wirkungen = Modellschätzungen (24 dokumentierte Datenlücken; jährliche Rekalibrierung an BAK/ifo/RICS).
- Versionierung: HOAI-Novelle, AI-Act-Omnibus-Annahme und GEG als Versionstrigger 1. Ordnung; Quartals-/Halbjahres-Refresh für Markt- und Plattformdaten.
- Ausblick: bis 2030 entscheidet sich, ob die Branche das ambitionierte Szenario erreicht — orchestrierte Phasen-Workflows, agentenlesbare Datenräume als Finanzierungsstandard, serielle Produktplattformen.
- Die Alternative ist Verdrängung: Wer 2030 ohne KI-Betriebsmodell entwickelt, konkurriert mit Kostenstrukturen von gestern um Grundstücke von morgen.
- Zwischen beiden Pfaden liegt keine Technologie-, sondern eine Führungsentscheidung.

## Methodik · KI-Einsatz · Rechtliche Hinweise

---

- Erstellt mit Claude Fable 5 (Anthropic) auf Basis öffentlich zugänglicher Quellen; Faktengrundlage: Recherche-Dossier v1.0 (Abruf 10.06.2026), Annahmen-Memo v1.0.
- Schwerpunkt Deutschland, erweiterbar DACH/Europa/Global; Zeitraum 2026–2030 (Ausblick 2032).
- Marktzahlen aus Anbieter-/Drittstudien (nicht unabhängig verifiziert); KI-Wirkungen modellgestützt geschätzt (Drei-Szenarien).
- Stand der Recherche: 10. Juni 2026; regulatorische Aussagen teils Verfahrensstand ([△](#)).

*Alle Inhalte dienen der allgemeinen Information und stellen weder Steuer-, Rechts- noch Anlageberatung dar. Konzeptionell-modellgestützte Analyse; quantitative Aussagen sind indikative Bandbreiten, keine Punktprognosen. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Produkt-, Firmen- und Markennamen sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber. Vertraulich · Interne Arbeitsunterlage · Weitergabe nur nach Rücksprache.*

## Kernquellen dieser Analyse

Primärquellen — Branchenreports & Industrie	Regulierung, Recht & Statistik
<p>bulwiengesa · ZIA · CBRE · JLL · Colliers · Savills · Loginvest · IHA · Wüest Partner · Bitkom/Borderstep · vdp · GREIX/IfW · Creditreform · Falkensteg · Instone · UBM · Vonovia · Goldbeck · Implenia · RIB · ZDB · HDB · BAK · VDI/IW · DVP/AHO · RICS · RIBA · Autodesk · BCG · ifo · WEF · Anthropic · OpenAI · Microsoft · Nemetschek · syte · PriceHubble · Phase0 · Cosuno · PlanRadar · OpenSpace · Buildots · Alasco · Probis · Drooms · Architrave</p>	<p>HOAI 2021 · EuGH C-377/17, C-261/20 · BMW-Honorargutachten 2025 · BauGB (Bau-Turbo 2025; Upgrade-Entwurf) · MBO § 65 · EU-AI-Act (VO (EU) 2024/1689) + Digital-Omnibus-Einigung 07.05.2026 · KI-MIG-Entwurf · DSGVO/BDSG (§ 26) · § 87 BetrVG · DSK/EDSA · EuGH C-634/21, C-807/21 · EuG T-553/23 · OLG Hamburg 5 U 104/24 · LG München I 42 O 14139/24 · UrhG § 44b · ProdHaft-RL (EU) 2024/2853 · VergabebeschlG 2026 · VOB/A § 3a · VK Nds VgK-14/2025 · CSRD-Omnibus (EU) 2026/470 · Taxonomie (EU) 2026/73 · EPBD · MaBV · EU Data Act · Destatis · DIW · BBSR · BA · SOKA-BAU · EZB/Bundesbank</p>

Vollständige URLs mit Abrufdatum (10.06.2026) im projektinternen Recherche-Dossier v1.0, Teil J.