

Executive Summary: Die KI-Transformation in der Immobilien-Projektentwicklung

Kernbefunde der Marktstudie · HOAI-Leistungsphasen · KI-Hebel · Berufsgruppen · Strategien · Regulatorik

Kurzfassung der Marktstudie (Version 1.2) — Deutschland, erweiterbar DACH/Europa/Global

Stand: Juni 2026 · Version 1.2

Basis: Claude Fable 5 · KATALYSIA Research · Agent-Prompt v1.2 · Recherche-Dossier v1.0

Vertraulich · Interne Arbeitsunterlage · Weitergabe nur nach Rücksprache

EXECUTIVE SUMMARY

Kontakt: Stefan Giesler – info@katalysia.com – www.katalysia.com

PROMPT

„Erstelle eine umfassende, erweiterbare und versionierte Marktstudie zur Immobilien-Projektentwicklung (alle HOAI-Leistungsphasen, alle wichtigen Immobilientypen, Deutschland/DACH/EU/global): Prozesse darstellen, KI-Potenziale je Phase beschreiben, quantifizieren und beurteilen (Claude-Regime und alternatives führendes LLM), Berufsgruppen-Wirkungen analysieren, Markt und Marktdynamik recherchieren, strategische Optionen je Marktteilnehmergruppe entwickeln, Regulatorik und DSGVO behandeln.“

CLAUDE FABLE 5

10. Juni 2026 · Version 1.2 · Kurzfassung der Marktstudie v1.2

KEY TAKEAWAYS

- ▶ Zykluswende 2026: Genehmigungen +10,8 % (2025) und +14,6 % (Q1 2026) bei Fertigstellungstief (~150.000 Geschosswohnungen 2026e); Pipeline 178,3 Mio. m²; Insolvenzwellen abgeebbt; Finanzierung +15,7 %.
- ▶ KI-Hebel im Base-Szenario: ~19 % der Planungs-/Überwachungsstunden, ~27 % der Developer-internen Stunden, ~3 Monate Beschleunigung, -0,3 %-Punkte Fehlerkosten – je 105-Mio.-Projekt ~1,6 Mio. EUR netto (1,5 % GIK).
- ▶ Drei Werkzeugkategorien orchestrieren: Claude-Regime, OpenAI/Microsoft-Stack, ConTech-Spezialtools – Koexistenz statt Plattformkrieg (Claude-Modelle laufen auch in M365 Copilot/Foundry).
- ▶ Berufsgruppen: Kapazitätshebel vor Substitution (Engpassberufe, >200.000 Renteneintritte am Bau); exponiert sind Zeichner-/Assistenzprofile; Qualifikationsverschiebung ist die eigentliche Aufgabe.
- ▶ Regulatorik machbar, aber pflichtenbewehrt: Art.-4-Kompetenz seit 02/2025, Kennzeichnung ab 08/2026, Hochrisiko (HR-Fälle) ab 12/2027 (⚠ Omnibus-Annahme ausstehend); Art. 22, § 87 BetrVG, Urheberrechts-Leitverfahren beachten.

INHALT

1. Kernthese
2. Zentrale Befunde
3. Prozess und HOAI-Phasen auf einen Blick
4. Markt und Marktdynamik kompakt
5. Transformationsmatrix je Leistungsphase
6. Plattformvergleich kompakt

7. Berufsgruppen-Wirkung kompakt
8. Strategische Optionen (6 × 3)
9. Regulatorik und Compliance kompakt
10. Handlungsempfehlungen und Verweis auf die Hauptstudie

1. Kernthese

Agentische KI verschiebt die Wertschöpfung der Immobilien-Projektentwicklung von der dokumenten- und koordinationslastigen Routinearbeit hin zu Urteil, Gestaltung und Verantwortung – und macht Geschwindigkeit zum messbaren Werttreiber. Der Hebel wirkt doppelt: als Stunden- und Kostenersparnis in Planung, Vergabe, Dokumentation und Verwaltung, und als Laufzeitverkürzung, die bei 75 % Fremdkapital und ~4 % Zins unmittelbar Marge schafft. Wer die Leistungsphasen als Datenprozess begreift, gewinnt Marge, Geschwindigkeit und Qualität zugleich; wer KI nur als Textwerkzeug nutzt, lässt zwei Drittel des Hebels liegen.

2. Zentrale Befunde

Markt am Wendepunkt: Nach der Bereinigung 2023–2025 (Centrum, Project, Euroboden, Gerch, Signa u. a.) steigen Genehmigungen zweistellig, während die Fertigstellungen 2026 ihren Tiefpunkt erreichen – eine Angebotslücke vor struktureller Nachfrage (Bedarf 257.400 Wohnungen p. a.). **Prozess als Hebelfläche:** LP 5+8 binden 57 % des Planungsaufwands (dokumentenlastig), LP 4/6/7 takten den kritischen Pfad. **Werkzeuge produktionsreif:** Cowork, Office-Agenten beider Plattformen und eine dichte ConTech-Schicht sind 2026 GA. **Wirkung quantifiziert (Modellschätzung):** Base-Szenario ~1,6 Mio. EUR Netto-Effekt je Fallanker-Projekt; Payback der Einführung <6–12 Monate. **Menschen:** Demografie schlägt Substitution – KI ist primär Kapazitätshebel. **Regulatorik:** niedrigschwellig, aber diszipliniert zu managen (Compliance-Landkarte in der Studie).

#	BEFUND	BELEG/BASIS
1	Pipeline groß, Baustarts auf Tiefstand – das Tal ist 2026	bulwiengesa 12/2025; Destatis 2026
2	Genehmigungswende eingeleitet (+10,8 % / +14,6 % Q1)	Destatis PM 052/166 (2026)
3	Marktbereinigung vollzogen; Service-Development etabliert	Creditreform/Falkensteg 2026; EY/Haufe
4	Zeit ist dauerhaft teuer: ~135 Tsd. EUR Zins je Projektmonat (Fallanker)	EZB/Bauzins-Anker; Annahmen-Memo
5	55–75 % der Stunden in Akquise/LP 4/LP 6–7 sind KI-adressierbar	Tätigkeitsanatomie (Studie Abb. 3)
6	Werkzeuge GA: Cowork, Office-Agenten, ConTech-Schicht	Anthropic/Microsoft/OpenAI 2026
7	Base-Effekt ~1,6 Mio. EUR je 105-Mio.-Projekt (1,5 % GIK)	Modellrechnung (Studie Kap. 8)
8	Demografie schlägt Substitution – KI als Kapazitätshebel	VDI/IW; BA; HDB; BAK
9	Compliance heute: Art. 4, DSGVO/Art. 22, § 87 BetrVG; ab 08/2026 Kennzeichnung	AI-Act; DSK; BAG-Praxis
10	EU-Residenz lösbar, aber architektur-/konfigurationsbedürftig	Bedrock/Vertex; EU Data Boundary/Flex-Routing

3. Prozess und HOAI-Phasen auf einen Blick

STATION	INHALT	HOAI	KI-SCHWERPUNKT
Initiierung/ Akquisition	Screening, Ankaufs-DD, Residualwert	–	Screening-Tools + Dokumenten-Agentik
Konzeption/ Baurecht	Machbarkeit, Bauleitplanung/ §§ 31/34/246e BauGB	LP 1–2 (9 %)	Varianten, Dokumentation
Planung	Entwurf, Genehmigung, Ausführungsplanung	LP 3–5 (43 %)	LP-4-Antragsstraße, Planlauf/Checks
Vergabe	LV/GAEB, Angebote, Vergabevorschlag	LP 6–7 (14 %)	LV-Agenten, Preisspiegel
Realisierung	Bauüberwachung, Mängel, Nachträge	LP 8 (32 %)	Doku-Automation + Vision- Tools
Übergabe/ Gewährleistung	Abnahme, Fristen	LP 9 (2 %)	Fristen-/Anspruchsregister
Querschnitt	Finanzierung, Vermarktung, ESG, Controlling, Recht	–	Datenräume, Reporting, Nachweise

HOAI-Anteile: § 34 HOAI 2021 (Gebäude); Honorare seit 2021 frei vereinbar; Novelle (Tafeln +16–67 % empfohlen) als Sensitivität und Versionstrigger geführt.

4. Markt und Marktdynamik kompakt

Pipeline 22.908 Projekte / 178,3 Mio. m² (bulwiengesa 12/2025: Wohnen 66,5, Logistik 54,1, Büro 27,4, Seniorenwohnen 7,5); Bauvolumen 2025 ~561 Mrd. EUR, 2026 erstmals wieder reales Wachstum; Genehmigungen 2025: 238.500 (+10,8 %), Fertigstellungen 206.600 (–18 %), Bauüberhang 760.700; Finanzierungs-Neugeschäft 148,6 Mrd. EUR (+15,7 %) bei ~25 % EK-Anforderung; Investmentmarkt ~30 Mrd. EUR (2025), Prognose 35–40 Mrd. (2026).

Strukturtreiber: Wohnraummangel, Umnutzungswelle (75 Mio. m² Büro-Obsoleszenz, Umbau ~50 % günstiger), serielles Bauen, Fachkräftemangel, Rechenzentren (3 GW → 5 GW 2030). Sieben Anbieterschichten vom Lokal-Bauträger bis Hines/Goldbeck; Planungsseite kleinteilig (89 % der Büros <10 Personen).

Für die Strategie heißt das: Die Erholungsphase belohnt Schnelligkeit und Verlässlichkeit – Grundstücke und gestoppte Projekte sind verfügbar, Finanzierung ist zu haben, aber zu

konservativen Bedingungen (25 % EK, Vorvermarktung), und die Typen-Nachfrage sortiert sich neu (Wohnen/Quartier strukturell, Büro nur Core/Umnutzung, Logistik diszipliniert, Pflege betreiberlimitiert, Rechenzentren kapitalstark). Wer jetzt Prozessgeschwindigkeit aufbaut, kauft in die beste Einkaufsphase des Zyklus hinein; die ausführliche Markt- und Typenanalyse liefern Kapitel 3–5 der Studie.

5. Transformationsmatrix je Leistungsphase (Drei Szenarien)

PHASE	KONSERVATIV	BASE	AMBITIONIERT	BESCHLEUNIGUNG (BASE)
Akquisition (intern)	-12 %	-27 %	-44 %	-2–3 Wochen Angebotsfähigkeit
LP 1–2	-10 %	-22 %	-36 %	-2 Wochen
LP 3 / LP 4	-8/-13 %	-18/-29 %	-29/-44 %	-4–6 Wochen (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 Wochen; Qualität -0,3 %-Pkt GIK
LP 9	-11 %	-24 %	-38 %	n. a.
Planung gesamt (HOAI-gewichtet)	-9 %	-19 %	-33 %	Laufzeit -1/-3/-6 Monate → 0,14/0,41/0,81 Mio. EUR Zinersparnis je Fallanker-Projekt
Developer-intern gesamt	-12 %	-27 %	-44 %	

Modellgestützte Schätzungen (Annahmen-Memo v1.0; Methodik und Fallanker: Studie Kap. 7/8, Anhänge A/B). Netto-Effekt Base je Projekt: ~1,6 Mio. EUR = 0,95 Effizienz + 0,32 Qualität + 0,41 Beschleunigung – 0,07 TCO.

6. Plattformvergleich kompakt

Claude-Regime: stärkste dokumentenintensive Agentik (Cowork GA – *General Availability*, allgemein verfügbar –, 1M-Kontext, Code/MCP-Pipelines); EU-Pfad über AWS Bedrock/Google Vertex (keine First-Party-EU-Region; Foundry-EU „Coming 2026“). **OpenAI/Microsoft:** tiefste Office-Integration (agentische Copilots GA 04/2026), EU Data Boundary – aber \triangle Flex-Routing konfigurieren; OpenAI-EU-Residenz seit 02/2025. **ConTech:** Pflicht für strukturierte Artefakte (syte, TestFit/Forma, Phase0/Cosuno, PlanRadar/OpenSpace/Buildots, Alasco/Probis, Drooms/Architrave). **Empfehlung:** Best-of-Breed-Verbund – O als Office-Basis, C für Kern-Workflows, T für Artefakte; Koexistenz ist Realität (Claude-Modelle in M365 Copilot/Foundry verfügbar).

7. Berufsgruppen-Wirkung kompakt

Engpässe dominieren: 306 offene Stellen je 100 arbeitslose Bauingenieure, Architekten-Durchschnittsalter 49, >200.000 Renteneintritte am Bau bis 2035 – Produktivitätsgewinne werden in K/B-Szenarien absorbiert. Aufwertung: Projektsteuerer (Workflow-Orchestrierung), Bauleiter (Doku-Entlastung), Entwickler-PL (Durchsatz). Exponiert: technische Zeichner und Assistenz (B/A sinkend) – Requalifizierung zu BIM-/Datenkoordination und Tool-Verantwortung. Querschnitts-Qualifikationen: Agentführung, Daten-/Prüf-/Verantwortungskompetenz; Art.-4-Schulungen verpflichtend; BAK-KI-Kodex (2026) als Leitplanke. Adoptionsanker: BAK 29 %, ifo 25 %, RICS-Stufen.

In den Drei-Szenarien heißt das konkret: Im konservativen wie im Base-Szenario bleibt die Beschäftigung in allen zehn untersuchten Berufsgruppen stabil oder wächst (Engpass-Absorption); erst im ambitionierten Szenario sinkt der Bedarf spürbar – konzentriert auf Zeichner- und Assistenzprofile, für die Aufstiegswege (BIM-/Datenkoordination, Tool-Verantwortung) bereitstehen. Drei neue Rollen etablieren sich quer durch die Organisationen: Agent-Workflow-Owner, BIM-/Datenmanager und der KI-Koordinator der Projektsteuerung. Arbeitgeber sollten die Qualifikationsverschiebung aktiv führen (Schulungspfade, Kammerangebote, DVP-/TUM-Zertifikate), bevor der Arbeitsmarkt sie erzwingt; das vollständige Berufsgruppen-Kapitel mit Bedarfsmatrix und Kommentierung ist Kapitel 10 der Studie.

8. Strategische Optionen (6 Gruppen × 3 Optionen)

GRUPPE	A – EFFIZIENZ	B – REDESIGN/ SERVICES	C – PLATTFORM/ MODELL
Kleine Entwickler/ Bauträger	KI-Bürostack	Akquisitions-Edge	Produktlinie
Mittelständler	Doku-/Reporting- Automation	parallelisierte Planung+Vergabe (-3 Mon.)	Daten-/ Partnerplattform
Große Investor-Developer	Effizienz- Programm	PE-Betriebssystem	Ökosystem/ Quartiersplattform
Planungsbüros	Antrags-/Doku- Produktivität	neue Leistungsbilder	Produktbibliothek (verbandlich)
GU/Bau mit PE	Schnittstellen- Effizienz	Design-Build mit KI	serielle Produktlinien
Wohnungsunternehmen/ kommunal	Förder-/Vergabe- Effizienz	beschleunigte Verfahren	kommunale Datenplattform

Sequenz: A sofort · B ab Datenreife (Reifegrad 2) binnen 12–18 Monaten · C als selektive Wette.
Details mit Invest/KPIs/Risiken: Studie Kapitel 11.

9. Regulatorik und Compliance kompakt

Heute verpflichtend: **Art. 4 AI-Act** (KI-Kompetenz, seit 02/2025), DSGVO-Architektur (AV-Verträge, EU-Pfad), **Art. 22**-Disziplin bei Interessenten-Scoring (SCHUFA-Maßstab), **§ 87 BetrVG** samt DSFA bei Baustellen-Monitoring. Ab **08/2026**: Kennzeichnung KI-generierter Inhalte (Art. 50). Ab **12/2027** (△ Omnibus-Einigung 07.05.2026, förmliche Annahme ausstehend): Hochrisiko-Regime für Annex-III-Fälle (v. a. HR). Urheberrecht im Fluss (OLG Hamburg Kneschke – Revision; LG München GEMA/OpenAI – Berufung): menschliche Entwurfsführung dokumentieren. Vergabe: VK-Niedersachsen-Maßstab (KI-Fehler zulasten des Verwenders); Vergabebeschleunigungsgesetz ab 01.07.2026. ESG: CSRD-Schwellen erhöht, Taxonomie verschlankt, EPBD-Umsetzung läuft (△), EH-55-Förderung endet 30.06.2026. Haftung und Bauvorlageberechtigung bleiben unverändert beim Menschen.

10. Handlungsempfehlungen und Hauptstudie

Startsequenz für alle Gruppen: (1) Datenraum-/CDE-Disziplin herstellen, (2) die drei dokumentenlastigsten Prozesse agentisieren (Ankaufs-DD, LP-4-/Förder-/Vergabe-Dokumentation, Reporting), (3) Beschleunigung als Führungs-KPI etablieren – parallel Art.-4-Schulung, Betriebsvereinbarung, Kennzeichnungsprozesse, EU-Verarbeitungspfad. Die vollständige Studie (55 Seiten) enthält Prozess- und Marktanalyse, das Pflichtschema je Leistungsphase, die Modellrechnung, zehn Berufsgruppen-Profile, 18 Optionen, die Compliance-Landkarte sowie Annahmen, Wirkungsmodell und Versionsprotokoll (Anhänge A–F).

Was schiefgehen kann: Die drei häufigsten Fehlerbilder sind (1) Werkzeuge ohne Datenbasis (KI auf chaotischer Ablage automatisiert das Chaos), (2) Pilot-Friedhöfe ohne Skalierungspfad und KPI-Anbindung (BCG-Befund 2025: nur eine kleine Spitzengruppe schöpft skalierten Wert) und (3) Compliance als Nachgedanke – fehlende Art.-4-Schulungen, unregelmäßige Baustellenüberwachung oder ungekennzeichnete KI-Inhalte werden ab 2026/2027 zu echten Risiken. Die Gegenmittel sind unspektakulär: Datenreife vor Werkzeugkauf, drei Prozesse richtig statt zwanzig halb, Quality Gates und Verantwortliche je Workflow, vierteljährliches KPI-Review. So wird aus dem Technologie- ein Führungsprogramm – und genau dort entscheidet sich der Abstand zum Wettbewerb.

EIN SATZ

Die Projektentwicklung gewinnt mit agentischer KI das Knappste zurück, das sie hat – Zeit, Kapazität und Verlässlichkeit – und bezahlt dafür mit dem, was sie ohnehin braucht: Datendisziplin und klare Verantwortung.

Methodik & KI-Einsatz

- Erstellt mit Claude Fable 5 (Anthropic) auf Basis öffentlich zugänglicher Quellen; Faktengrundlage: projektinternes Recherche-Dossier v1.0 (Abrufdatum 10.06.2026).
- Schwerpunkt: Immobilien-Projektentwicklung Deutschland, erweiterbar DACH/Europa/Global; Zeitraum 2026–2030 (Ausblick 2032).
- Marktzahlen beruhen auf Anbieterangaben und Drittstudien (nicht unabhängig verifiziert); KI-Wirkungen sind modellgestützte Schätzungen auf dokumentierter Annahmenbasis.
- Quantifizierungen szenariobasiert (Konservativ/Base/Ambitioniert); Ergebnisse hängen von Zins, Regulatorik, Werkzeugreife und Umsetzung ab.
- Stand der Recherche: 10. Juni 2026; regulatorische Aussagen teils Verfahrensstand (△).

Kernquellen dieser Analyse

PRIMÄRQUELLEN – BRANCHENREPORTS & INDUSTRIE

bulwiengesa · ZIA · CBRE · JLL · Colliers · Savills
· Loginvest · IHA · Wüest Partner · Bitkom/
Borderstep · vdp · Creditreform · Falkensteg · BAK
· VDI/IW · DVP/AHO · RICS · RIBA · Autodesk ·
BCG · ifo · Anthropic · OpenAI · Microsoft ·
ConTech-Anbieter (syte, PriceHubble, Phase0,
PlanRadar, OpenSpace, Buildots, Alasco, Probis,
Drooms, Architrave)

REGULIERUNG, RECHT & STATISTIK

HOAI 2021 · EuGH C-377/17 · BMW-
Honorargutachten 2025 · BauGB (Bau-Turbo
2025) · MBO § 65 · EU-AI-Act + Digital-Omnibus-
Einigung 07.05.2026 · DSGVO/BDSG · § 87
BetrVG · EuGH C-634/21, C-807/21 · EuG
T-553/23 · OLG Hamburg 5 U 104/24 · LG
München I 42 O 14139/24 · Produkthaftungs-RL
(EU) 2024/2853 · Vergabebesleunigungsgesetz
2026 · VOB/A § 3a · VK Nds VgK-14/2025 ·
CSRD-Omnibus (EU) 2026/470 · Taxonomie (EU)
2026/73 · EPBD · Destatis · DIW · BA · EZB

[← Zurück zur Übersicht Immobilien-Projektentwicklung](#)

***Hinweis:** Alle Inhalte dienen der allgemeinen Information und stellen weder Steuer-, Rechts- noch Anlageberatung dar. Es handelt sich um eine konzeptionell-modellgestützte Analyse; quantitative Aussagen sind indikative Bandbreiten und keine Punktprognosen. Angaben zu Märkten und Kennzahlen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen und wurden nicht unabhängig verifiziert. Regulatorische Aussagen geben den Stand der Recherche (10. Juni 2026) wieder und sind teils Entwurfs-/Verfahrensstand. Produkt-, Firmen- und Markennamen sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber. Erstellt mit Claude Fable 5 (Anthropic). Stand der Recherche: Juni 2026.*