

# «Der Schlüssel liegt in der intelligenten Nutzung»

## Swiss Circle Member-Roundtable –

Ob bei der Analyse grosser Datenmengen oder in der Unterstützung von Entscheidungen – KI hilft, schwierige Arbeitsprozesse schneller und präziser zu bewältigen. Swiss Circle Member berichten von ihren Erfahrungen mit den neuen intelligenten Tools und den sich dabei stellenden Herausforderungen.

Interview: Roman Bolliger – Fotos: zVg

### **KI wird zurzeit intensiv diskutiert. Wie stark wird Ihrer Meinung nach künstliche Intelligenz unser Leben verändern?**

**Oliver Bader:** Ich persönlich halte das, was wir aktuell erleben, für die grösste technologische Revolution seit mindestens 30 Jahren – vergleichbar vielleicht mit dem Aufkommen des Internets oder des Smartphones. Künstliche Intelligenz wird nahezu jeden Lebensbereich grundlegend verändern. Und dies mit einem Tempo, das viele als ungewohnt oder sogar überfordernd empfinden.

Wenn man bedenkt, dass die breite Wahrnehmung von KI im November 2022 mit der Veröffentlichung von ChatGPT-3.5 begann, und wir heute – keine zwei Jahre später – mit GPT-4 und dem kürzlich vorgestellten GPT-4.1 bereits auf einer ganz neuen Stufe stehen, ist klar: Die Entwicklung verläuft exponentiell. Die Einsatzgebiete haben sich in kürzester Zeit vervielfacht. Und alles deutet darauf hin, dass wir uns noch ganz am Anfang dieser Kurve befinden.

**Cyrill Lanz:** Künstliche Intelligenz ist eine der prägendsten Technologien unserer Zeit. Ihr Potenzial reicht weit über die Effizienzsteigerung hinaus – sie verändert grundlegend, wie wir denken, entscheiden und handeln. Durch die Automatisie-

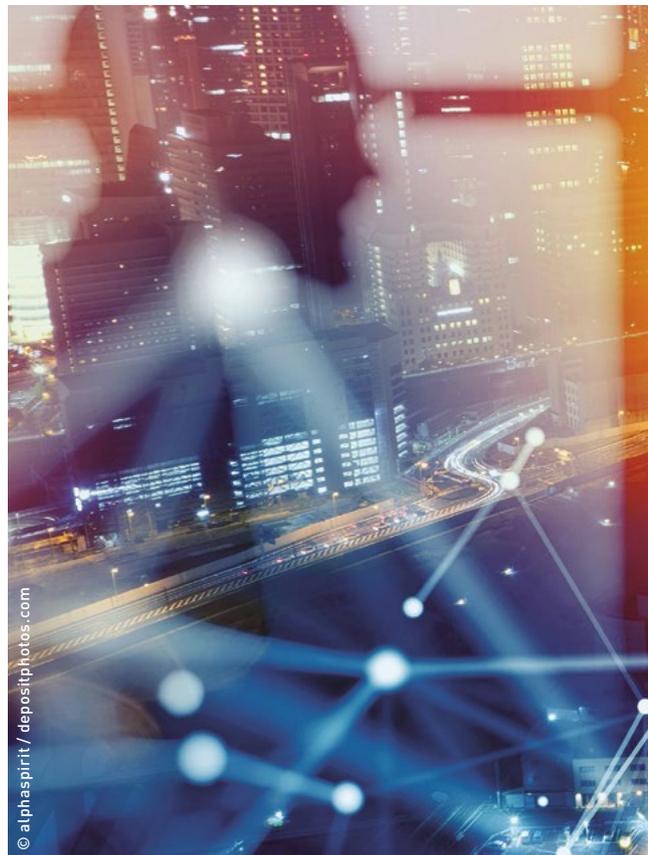
rung komplexer Prozesse entstehen neue Möglichkeiten in nahezu allen Lebensbereichen. Ob bei der Analyse grosser Datenmengen oder in der Unterstützung von Entscheidungsprozessen – KI wird unser Leben nicht nur schneller und präziser, sondern auch vorausschauender gestalten. Der Schlüssel liegt in der intelligenten Nutzung von Daten zur Entwicklung innovativer, personalisierter Lösungen, die unseren Alltag wie auch die Wirtschaft nachhaltig beeinflussen.

**Stefan Sadleder:** Das Ausmass, in dem künstliche Intelligenz unser Leben verändern wird, können wir aktuell nur teilweise überblicken. Sie wird sowohl unsere Arbeitswelt als auch unser privates Umfeld tiefgreifend



«Die Systemlandschaft stellt uns vor eine operative Herausforderung: Viele KI-Anwendungen basieren auf sich ständig ändernden APIs – die sind oft langsam, instabil oder schwer zu kontrollieren.»

Oliver Bader, Bader Immobilien  
Luzern AG



transformieren. Die Automatisierung von Routineaufgaben, die datenbasierte Entscheidungsunterstützung und die Personalisierung von Dienstleistungen sind nur einige der Treiber dieses Wandels. Besondere Potenziale sehe ich sowohl im Bereich der medizinischen als auch in der technischen Diagnostik. Wir stehen vor einer Entwicklung parallel zur Einführung des Internets – auch hier begann die Entwicklung schleichend, veränderte jedoch schliesslich sämtliche Lebensbereiche.

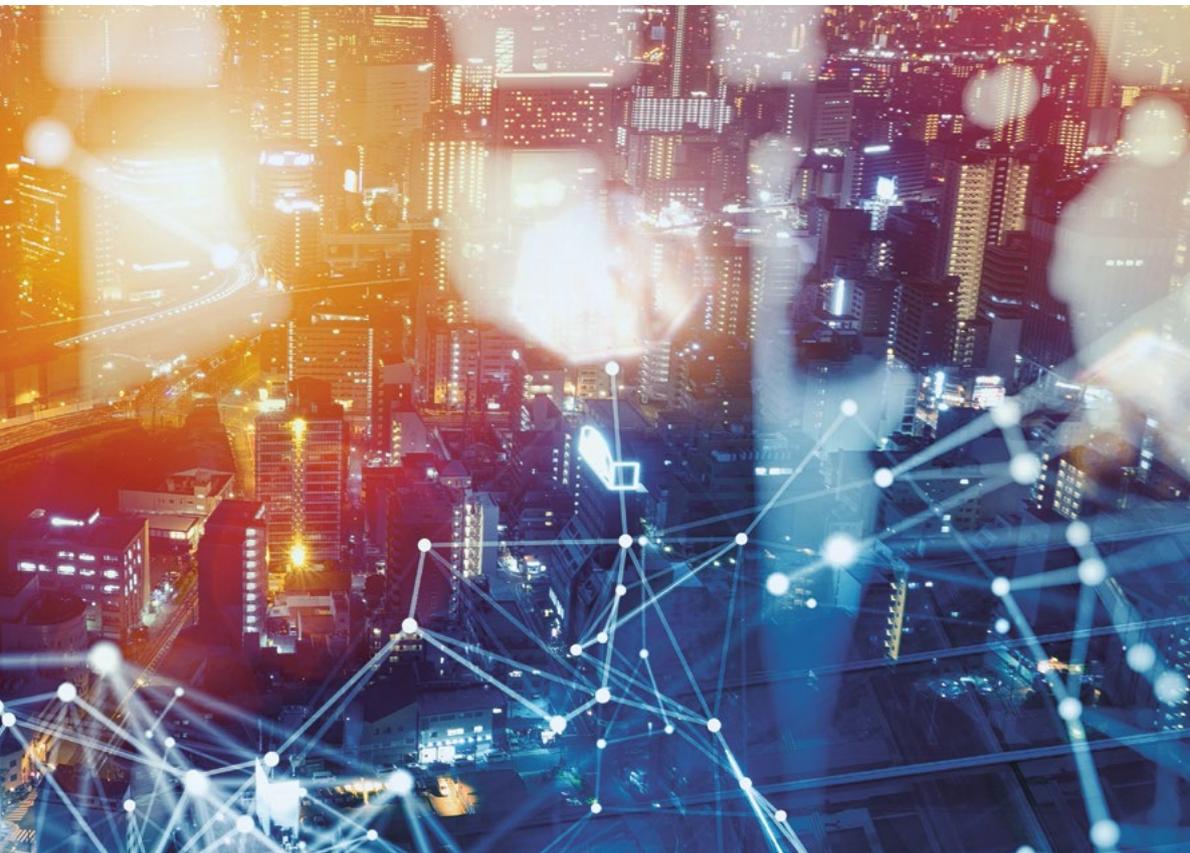
**Christian Staub:** Wir bei Matchcom sind überzeugt, dass künstliche Intelligenz unser Leben massiv verändern wird – in einer Geschwindigkeit und Intensität, die historisch ihresgleichen sucht. Wir beobachten eine deutliche Wechselwirkung zwischen Demut und Angst vor den Risiken auf der einen Seite und grenzenloser Euphorie über die Möglichkeiten auf der anderen. KI betrifft alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche und entwickelt sich rasant weiter, was vor allem kleinere und mittlere Unternehmen vor enorme Herausforderungen stellt.

**Roland Sennhauser:** Derzeit entsteht rund um die AI-Innovationen ein eigenes Ökosystem: Beratungsfirmen und Dienstleister nutzen den enormen Geschwindigkeitsschub als Ge-

#### Die für das SwissPropTech Magazin befragten Experten des Swiss Circle:

- Oliver Bader, CEO, Bader Immobilien Luzern AG
- Cyrill Lanz, CEO, BETTERHOMES AG
- Stefan Sadleder, Managing Director, APCOA Switzerland
- Roland Sennhauser, Inhaber Match Communications AG
- Christian Staub, Managing Partner, Match Communication AG
- Jean-Pierre Valenghi, Head of Real Estate, Baloise Asset Management AG

schäftschance. Aus unserer Sicht wird kein Unternehmen, das künftig auf KI verzichtet, auf Dauer überlebensfähig bleiben. Es wird entscheidend sein, sich die notwendige Expertise anzueignen, um passende Tools sinnvoll und wirtschaftlich einzusetzen. Gleichzeitig schafft KI zwar neue Jobs, wird die wegfallenden aber mengenmässig nicht vollständig kompensieren können. Die Effizienzsteigerung ist exponentiell: Firmen werden schneller, Prozesse schlan-



Künstliche Intelligenz (KI) verspricht, grosse Informationsmengen zu analysieren und zu verarbeiten, Zusammenhänge zwischen unzähligen Sachverhalten herzustellen und daraus autonom und lernfähig Handlungsanweisungen abzuleiten – auch für die Immobilienwirtschaft.

ker, Auslastungspotenziale höher – derweil bleibt die Zahl der Kunden jedoch konstant. Das führt dazu, dass effizientere Anbieter immer stärker um die gleiche Kundschaft konkurrieren. In der Folge wird es vermehrt zu Zusammenschlüssen und Übernahmen kommen, um Grössenvorteile zu sichern und im Markt bestehen zu können.



«Das Potenzial von KI reicht weit über die Effizienzsteigerung hinaus – sie verändert grundlegend, wie wir denken, entscheiden und handeln.»

Cyrill Lanz, Betterhomes AG

Neben all diesen Überlegungen sehen wir eine weitere Entwicklung: Kulturelle und ethische Werte, wie die Verantwortung im Umgang mit Technologie, werden eine zunehmend wichtige Rolle spielen, sowohl für Unternehmen als auch für Gesellschaften.

**Jean-Pierre Valenghi:** Künstliche Intelligenz verändert unser Leben bereits heute – oft unbemerkt, aber mit grosser Wirkung. Ein alltägliches Beispiel ist Netflix: Die KI schlägt mir basierend auf meinem Nutzerverhalten passende Inhalte vor und personalisiert sogar die Vorschaubilder der Filme. Bislang agiert KI oft als «Berater» im Hintergrund – sie analysiert, strukturiert und empfiehlt. Doch mit dem Aufkommen autonomer Agenten, die Aufgaben direkt ausführen, sowie der zunehmenden Integration von KI in Robotik, stehen wir vor einer technologischen Zeitenwende. KI wird nicht mehr nur unterstützen, sondern aktiv handeln – das hat das Potenzial, unser Arbeits- und Privatleben ähnlich stark zu verändern wie damals das Internet.

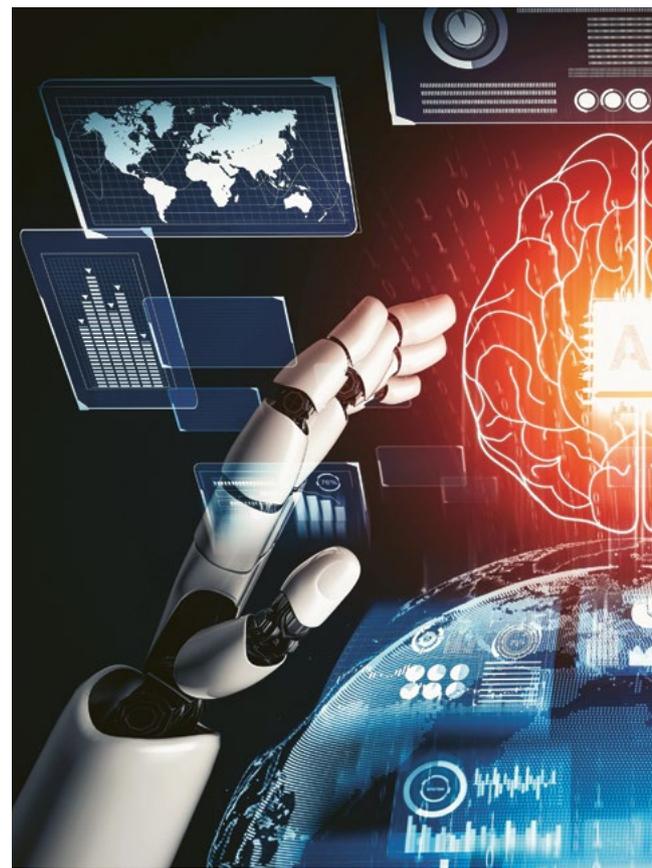


«Das Ausmass, in dem Künstliche Intelligenz unser Leben verändern wird, können wir aktuell nur teilweise überblicken.»

Stefan Sadleder,  
Apcoa Switzerland

#### **Wo sehen Sie die grössten Herausforderungen, die KI mit sich bringt?**

**Oliver Bader:** Der mit Abstand grösste Stolperstein ist das enorme Tempo. Die Entwicklung ist so schnell, dass klassische Planungs- und Implementationszyklen kaum mehr greifen. In den vergangenen zwei Jahren mussten wir mehrere KI-basierte Ansätze bereits mehrfach überarbeiten, weil sich die technologischen Möglichkeiten und Einsatzgebiete rasant weiterentwickelt haben. Ein Aspekt, der oft vergessen wird: Eine der grössten Herausforderungen ist auch der bewusste Verzicht. KI ist zum Schlagwort geworden – manchmal fast schon zum Reizwort. Jeder Newsletter bringt neue KI-Funktionen – meist im Abo-Modell, oft für das ganze Team. Die Integration in Slack, Confluence, Trello und zahllose andere Tools ist technisch beeindruckend, aber die laufenden Kosten können schnell den realen Nutzen übersteigen. Deshalb setzen wir



bewusst auf eine klare Kosten-Nutzen-Abwägung und vermeiden Integrationen, die vor allem durch Hype getragen werden. Gleichzeitig stellt uns die Systemlandschaft vor eine operative Herausforderung: Viele KI-Anwendungen basieren auf sich ständig ändernden APIs – die sind oft langsam, instabil oder schwer zu kontrollieren. Umso mehr zeigt sich, wie wertvoll es ist, dass wir in unserem Unternehmen auf eine eigene Infrastruktur zurückgreifen können.

**Cyrill Lanz:** Die Geschwindigkeit der KI-Entwicklung verlangt nach einem klaren, verantwortungsvollen Rahmen. Datenschutz und ethische Standards sind dabei keine Option, sondern Grundvoraussetzung für Vertrauen und Akzeptanz. Gleichzeitig müssen wir bestehende Strukturen anpassen – in der Bildung, im Rechtssystem und in Unternehmen. Es geht darum, Innovation und Regulierung in Einklang zu bringen. Nur so können wir eine technologische Transformation gestalten, die nicht spaltet, sondern verbindet.

**Stefan Sadleder:** Die grössten Herausforderungen liegen meines Erachtens in der ethischen und gesellschaftlichen Dimension: Fragen der Transparenz, des Datenschutzes, der Haftung und der potenziellen Verzerrung durch algorithmische Entscheidungen müssen frühzeitig und verantwortungsvoll adressiert werden. Wie so oft in der IT ist der Output abhängig von der Qualität der Trainingsdaten. Überdies stellt der Erhalt von Arbeitsplätzen



© Bianco Blue / depositphotos.com

und die Neudefinition von Qualifikationsprofilen eine weitere wichtige Aufgabe dar. Nicht zuletzt müssen Unternehmen und Gesellschaft einen verantwortungsvollen Umgang mit dieser Technologie entwickeln, ohne die Menschen aus dem Zentrum zu verdrängen. Ich habe neulich gehört: «Menschen werden nicht durch KI ersetzt, sondern durch Menschen, die KI einsetzen.»

**Christian Staub:** Die grössten Herausforderungen sehen wir klar im Bereich Recht und Regulierung. Das traditionelle Rechtssystem kann mit der enormen Innovationsgeschwindigkeit der generativen KI nicht Schritt halten. Es wird unumgänglich sein, die Mechanismen der Rechtsschaffung, Rechtsprechung und -kontrolle radikal weiterzuentwickeln, um KI-gestützte Prozesse verantwortungsvoll zu regulieren.

Hinzu kommt die Gefahr einer zunehmenden Intransparenz: Viele KI-Modelle sind Black Boxes – ihr Output kann nicht immer vollständig nachvollzogen werden. Dies erschwert sowohl die Bewertung von Ergebnissen als auch die Haftungsfrage bei Fehlern. Ethik, Datenschutz, Urheberrecht und Fragen der Fairness werden grosse gesellschaftliche Diskussionen auslösen und neue Standards fordern. Zudem stellt sich für uns als Kommunikationsprofis die Herausforderung, den Verlust von Individualität und Differenzierung zu vermeiden, wenn KI-generierte Inhalte allzu gleichförmig und «seelenlos» werden.

**KI revolutioniert die Immobilienwirtschaft: Von automatisierter Mieterkommunikation über effizientes Energiemanagement bis hin zur Schadensvorhersage.**

**Jean-Pierre Valenghi:** Eine zentrale Herausforderung liegt in der Tatsache, dass KI-Systeme nicht neutral sind – sie reproduzieren die Inhalte und Verzerrungen, mit denen sie trainiert wurden. Das kann zu diskriminierenden oder einseitigen Resultaten führen – wie beispielsweise bei einer automatisierten Bewerberauswahl oder bei bonitätsbasierten Entscheidungen.

Besonders heikel wird es, wenn KI als «Black Box» auftritt: Entscheidungen können nicht mehr nachvollzogen oder überprüft werden. In der Immobilienbranche, in der rechtliche und finanzielle Aspekte eng miteinander verknüpft sind, ist das ein erhebliches Risiko. Zudem besteht die Gefahr, dass Verantwortung abgegeben und das kritische Denken vernachlässigt wird – mit möglicherweise weitreichenden Folgen für Entscheidungsqualität und Unternehmenskultur.

**Wie wird KI Ihr Geschäftsmodell innerhalb der Immobilienbranche beeinflussen? Wo wird KI bereits heute eingesetzt?**

**Oliver Bader:** Wir haben bewusst mit einfachen GPT-basierten Agenten begonnen – etwa für die Texterstellung. Heute erstellt unsere KI auf Basis strukturierter CRM-Daten bis zu 16 unterschiedliche Inseratsentwürfe pro Objekt. Das spart Zeit, bringt Kreativität und erhöht die Qualität der Erstfassungen. Aktuell arbeiten wir auch mit KI-basierten Analyseagenten, die zum Beispiel Inhalte aus Stockwerkeigentümer-Protokollen extrahieren oder Auffälligkeiten in Abrechnungen erkennen sollen. Auch wenn wir noch nicht die gewünschte Präzision erreichen, ist das Potenzial offensichtlich.



«KI liefert Werkzeuge und Puzzle-Teile – doch die erfolgreiche Gesamtkampagne entsteht nach wie vor durch gezielte menschliche Steuerung und kreative Finesse.»

Roland Sennhauser,  
Match Communications AG

Ein weiteres Experimentierfeld ist der Umgang mit Grundrissplänen: Hier versuchen wir, Flächenberechnungen automatisiert durchzuführen – aktuell sind die Resultate allerdings noch durchgezogen.

Neu beschäftigen wir uns intensiv mit Visualisierungen und digitalem Staging. Wir sehen hier grosses Potenzial, insbesondere für Objekte in frühen Vermarktungsphasen oder bei Sanierungen – also überall dort, wo Emotion und Vorstellungskraft entscheidend sind. Was sich für uns als echter Glücksfall erwiesen hat: Wir verfügen über ein eigens entwickeltes CRM, ein proprietäres Datentransfer-Tool, ein vollständig digitales Exposé sowie ein internes Data Warehouse. Diese



«Der bewusste, qualifizierte Einsatz von KI ermöglicht uns eine deutliche Produktivitätssteigerung, beschleunigt Prozesse und eröffnet neue kreative Spielräume.»

Christian Staub,  
Match Communication AG

Systeme geben uns direkten Datenbankzugriff und ermöglichen schnelle Iterationen. Denn, wie erwähnt: Die grösste Bremse in vielen Projekten ist oft nicht die KI selbst, sondern die Geschwindigkeit (und Instabilität) externer API-Schnittstellen.

Auch bei der Protokollierung von Meetings hilft uns eine lokal gehostete KI, die erste Entwürfe erstellt, die dann mit unseren Notizen kombiniert werden.

**Cyrril Lanz:** Bei Betterhomes verbinden wir als einer der Pioniere des hybriden Maklermodells seit 19 Jahren modernste Technologie mit persönlicher Beratung – unser hybrides Geschäftsmodell profitiert aktuell stark vom gezielten Einsatz künstlicher Intelligenz. In unserer eigenen Maklersoftware Betterhomes Betternet setzen wir KI unter anderem ein für die automatisierte Erstellung von Immobilieninseraten – inklusive sprachlich präziser Übersetzungen sowie für datenbasierte Marktanalysen und für eine skalierbare Immobilienbewertung.

Für ein besonderes Highlight halte ich unseren KI-gestützten Assistenten Betterhomie: Intern, welches unsere Maklerinnen und Makler beim Training von Verkaufsgesprächen unterstützt und Fach- sowie Ausbildungsfragen in Echtzeit beantwortet. Extern ist der Assistent rund um die Uhr auf unserer Website verfügbar, unterstützt Interessierte bei der Immobiliensuche und beantwortet Fragen zu unseren Services. So schaffen wir einen digitalen Zugang mit menschlicher Note – skalierbar, effizient und konsequent auf den Kundennutzen ausgerichtet.

**Stefan Sadleder:** Im Parkraummanagement sehen wir bereits heute konkrete Anwendungen von KI – etwa bei der dynamischen Preisgestal-

tung, der Verkehrsflusssteuerung und aktuell ganz besonders bei der Unterstützung zur Bildverarbeitung, Kennzeichenerkennung und bei der Erhöhung der Qualität von «Sessions», also der Zuordnung einer Einfahrt- zu einer Ausfahrts-Transaktion. Perspektivisch wird KI unser Geschäftsmodell weiter verändern: Sie ermöglicht eine noch präzisere Auslastungsprognose, effizientere Wartungszyklen und ein personalisiertes Kundenerlebnis im Service-Fall.

**Roland Sennhauser:** Als spezialisierte Immobilien-Marketing- und Kommunikationsagentur erleben wir die Auswirkungen der KI-Entwicklung täglich. Die Berufsbilder unserer Texter/innen, Grafiker/innen und Webentwickler/innen verändern sich derzeit grundlegend. Hunderte neuer Applikationen strömen auf den Markt, etablierte Softwarehäuser integrieren KI-Funktionen in ihre klassischen Tools. Besonders im Bereich der Grafik und des Webdesigns kann KI bereits heute viele Arbeitsschritte beschleunigen oder übernehmen. Auch bei der Textgenerierung erleben wir eine deutliche Effizienzsteigerung.

Dennoch bleiben wir überzeugt, dass auf konzeptioneller und strategischer Ebene menschliche Expertise unverzichtbar ist: Nur durch klare Denkarbeit, Überprüfung der Outputs und die Einbringung einer persönlichen Handschrift kann sich eine Immobilienkommunikation differenzieren und wirklich relevant bleiben. KI liefert Werkzeuge und Puzzle-Teile – doch die erfolgreiche Gesamtkampagne entsteht nach wie vor durch gezielte menschliche Steuerung und kreative Finesse. In Zukunft wird KI unseren Alltag in der Immobilienkommunikation noch stärker prägen, aber die Kombination aus Technologie und fachlicher Expertise bleibt vorerst der Schlüssel zum Erfolg.

**Jean-Pierre Valenghi:** In der Immobilienbranche kommt Künstliche Intelligenz schon heute bei der Datenanalyse, der Marktbeobachtung, der Mietzinsprognose und der Instandhaltungsplanung zum Einsatz. Früher waren dafür spezialisierte Data Scientists notwendig – heute ermöglichen benutzerfreundliche KI-Tools eine breitere Nutzung, auch ohne vertieftes technisches Wissen.

In unserem Unternehmen prüfen wir aktuell den Einsatz von KI im Bereich der Eingangspost: Nach dem Scannen soll physische Post automatisiert klassifiziert und verteilt werden. Standardanfragen sollen, wo möglich, direkt von KI-Agenten bearbeitet werden, die auf

Daten aus unseren verschiedenen Systemen zugreifen. Damit wollen wir unsere Mitarbeitenden entlasten und ihnen ermöglichen, ihre Zeit für wertschöpfende Aufgaben wie Kundenbetreuung, Problemlösung oder strategische Entwicklung einzusetzen.

**Arbeiten Sie persönlich im Alltag bereits mit KI und falls ja, mit welchen Tools?**

**Oliver Bader:** Ja, und zwar täglich. Ich arbeite regelmässig mit rund fünf KI-Modellen, weitere sechs bis sieben Tools kommen bei spezifischen Aufgaben zum Einsatz. Am intensivsten nutzen wir den Microsoft Copilot – er ist für uns



«Wenn KI als «Black Box» auftritt, können Entscheidungen nicht mehr nachvollzogen oder überprüft werden. In der Immobilienbranche, in der rechtliche und finanzielle Aspekte eng miteinander verknüpft sind, ist das ein erhebliches Risiko.»

Jean-Pierre Valenghi, Baloise  
Asset Management AG

ein echter Gamechanger – sowohl bei der Analyse in Power BI, in Power Automate, als auch in Excel, Outlook, SharePoint und Teams. Die Integration in unsere Arbeitsprozesse ist nahtlos und hat unsere Produktivität spürbar erhöht. Ferner kommt ChatGPT (OpenAI) zum Einsatz für Textarbeit, Strukturierung komplexer Inhalte, Ideengenerierung und Programmierunterstützung. Auch nutzen wir Claude (Anthropic) für kontextreiche Aufgaben mit vielen Abhängigkeiten oder juristische Fragestellungen sowie Perplexity als Recherche-Assistent mit Quellenverlinkung.

Last but not least nutzen wir n8n + Automatisierungstools zur Orchestrierung von KI-Prozessen im Hintergrund sowie Midjourney & Picsart AI – für bildliche Darstellungen, Moodboards und Staging-Ansätze. Erste Tests mit Apple Intelligence laufen bereits im familiären Alltag – auch das ist spannend.

**Cyrill Lanz:** Künstliche Intelligenz ist in meinem beruflichen Alltag fest verankert. Ich nutze KI vor allem zur Auswertung von Reportings und Meetings sowie zur Unterstützung bei der Strategieentwicklung. Durch intelligente Analysen lassen sich fundiertere Entscheidungen treffen und Trends frühzeitig erkennen – ein klarer Wettbewerbsvorteil in einem dynamischen Marktumfeld wie der Immobilienbranche. Auch persönlich beschäftige ich mich intensiv mit datenbasierten Themen wie Longevity. In diesem Bereich wird KI eingesetzt, um individuelle Gesundheits- und Lifestyle-Daten zu analysieren und daraus personalisierte Empfehlungen abzuleiten. Das zeigt für mich, wie weitreichend KI heute

bereits unser Leben beeinflussen kann – beruflich wie privat.

**Stefan Sadleder:** Ja, ich nutze im beruflichen Alltag zunehmend KI-basierte Tools – insbesondere zur Informationsanalyse, für Text- und Sprachgenerierung sowie zur Visualisierung von Daten. Ein Beispiel ist der Einsatz von GPT-basierten Anwendungen wie ChatGPT zur effizienten Erstellung von Reports oder zur Recherche von Informationen. Microsoft Copilot unterstützt mich heute wie eine Assistent. Hier freue ich mich schon auf zukünftige Erweiterungen!

**Christian Staub:** Ja, wir bei Matchcom arbeiten täglich mit einer wachsenden Anzahl von KI-Tools. ChatGPT ist dabei ein wichtiges Werkzeug für konzeptionelle Unterstützung, Texterstellung und Ideenimpulse – quer durch sämtliche Teams hinweg. Im Bereich der Bildgenerierung setzen wir auf spezialisierte KI-Tools, teilweise integriert in Adobe-Anwendungen. Unsere Webentwickler/innen nutzen intelligente Assistenzsysteme für die Code-Generierung und Design-Optimierung. Ferner arbeiten wir mit Tools zur Analyse und Optimierung digitaler Marketingmassnahmen sowie zur Effizienzsteigerung in der Kampagnenumsetzung. Unsere Erfahrung zeigt: Der bewusste, qualifizierte Einsatz von KI ermöglicht uns eine deutliche Produktivitätssteigerung, beschleunigt Prozesse und eröffnet neue kreative Spielräume – vorausgesetzt, die KI wird als Partner und nicht als Ersatz für kritisches Denken und kreative Strategie verstanden.

**Jean-Pierre Valenghi:** Ja, Künstliche Intelligenz ist fester Bestandteil meines beruflichen Alltags. Ich arbeite regelmässig mit ChatGPT zur Unterstützung bei der Texterstellung, mit Confluence (inkl. KI-gestützter Funktionen) für Wissensmanagement sowie mit unserer internen KI-Lösung «Bolly», die firmeninternes Wissen effizient erschliesst. Besonders beim Schreiben oder Strukturieren von Inhalten bietet mir KI einen grossen Mehrwert, zumal sie auch die Möglichkeit der stilistischen Überarbeitung von Texten bietet. Auch privat spielt KI bereits eine Rolle: Meine achtjährigen Kinder verwenden sie ganz selbstverständlich – zum Lernen von Fremdsprachen, für Wissensspiele oder um sich über ihre Lieblingsmusiker zu informieren, ganz ohne klassische Suchmaschinen. Für die nächste Generation ist KI bereits Alltag – ein deutlicher Hinweis darauf, wie selbstverständlich diese Technologie in Zukunft genutzt wird. •