

Dezember 2025

business news

für die Immobilienwirtschaft

Künstliche Intelligenz in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Potenziale und Herausforderungen von KI

KI hat den Sprung von der technologischen Vision zur praktischen Anwendung längst vollzogen – auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Potenziale sind enorm, doch ein Realitätscheck bleibt weiterhin unerlässlich. Mit diesem Text starten wir eine Serie zum Thema KI in der Immobilienbranche, die ihre Einsatzbereiche, strategischen Potenziale wie auch Grenzen beleuchtet.

Wo früher langwierige Recherchen, manuelle Prozesse oder Schätzungen aufgrund von Erfahrungswerten erforderlich waren, analysieren heute bei immer mehr Immobilienunternehmen KI-gesteuerte Algorithmen Daten, beantworten Anfragen oder formulieren Mietangebote. Digitale Technologien bleiben dabei die Basis als zentraler Fortschrittsstreiber, aber die Verknüpfung mit KI nimmt zu. Das verdeutlichen auch die Ergebnisse der Digitalisierungsstudie 2024 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und EY Real Estate. Demnach sind 81 Prozent der befragten Entscheider überzeugt, dass sich mithilfe von KI ein signifikanter Anteil der immobilienwirtschaftlichen Prozesse automatisieren lässt. 68 Prozent der Studienteilnehmer nutzen bereits in Teilbereichen KI oder planen es.

Hohe Anwendungsrate

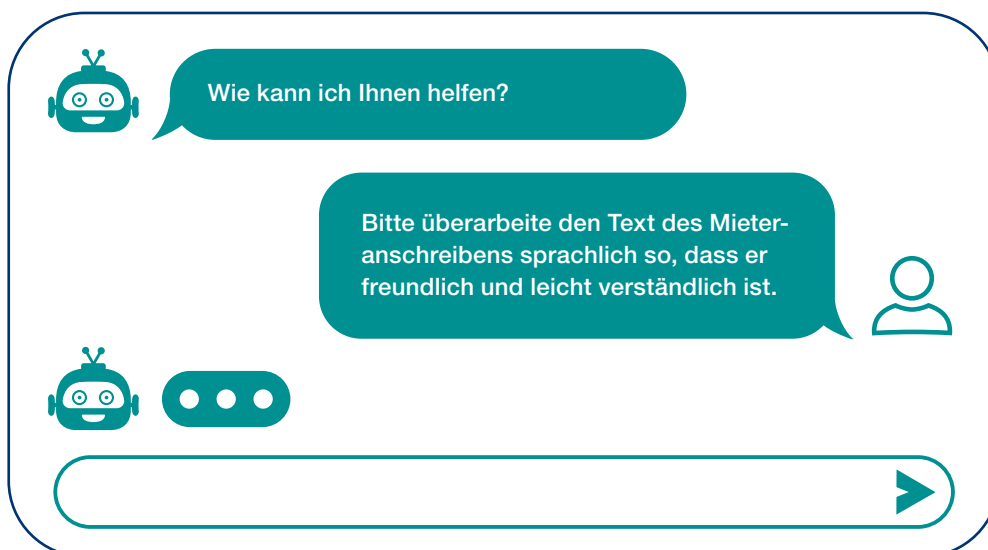
KI ist also bei vielen Unternehmen bereits im Einsatz – etwa im Asset- und Portfoliomanagement, Property und



Facility Management oder bei Marktprognosen, Mieterkommunikation und Gebäudeautomation. Die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten eröffnen auch kleineren Unternehmen neue Chancen im Wettbewerb.

Standardkommunikation automatisieren: Ob Exposés, Inserate oder Anschreiben – was standardisiert ist, lässt sich zunehmend automatisieren. KI-basierte Sprachmodelle wie ChatGPT unterstützen schon heute bei operativen Aufgaben wie der Erstellung professionell formulierter Texte und optimieren die Kundenkommunikation. Noch weiter gehen KI-Assistenten, die über Chat, Mail oder Telefon im Einsatz sind. Sie beantworten Interessenten- und Mieteranfragen automatisiert, erfassen Anliegen kanalübergreifend und integrieren sich direkt in ERP-Systeme. Besonders bei häufig wiederkehrenden Themen wie Zählerständen, Formularanforderungen oder Vertragsdaten sorgt das für spürbare Entlastung.

Marktanalyse und Preisbewertungen: Wo steht ein Objekt im Marktvergleich? Wie entwickeln sich die Mietpreise im Quartier? Welche Sanierung amortisiert sich wann? Bei der Bewertung solcher Fragen unterstützt KI durch Markt- und Standortanalysen. Die Tools greifen dabei auf umfangreiche Datenpools zu und liefern faktenbasierte Bewertungen – ein Gewinn fürs Asset- und Portfoliomanagement. Auch im Facility Management zeigt KI ihre Stärken: Intelligente Systeme verknüpfen Sensordaten aus Gebäuden, werten Verbrauchswerte aus und erkennen Abweichungen frühzeitig. So lassen sich Wartungen vorausschauend planen und Energieeinsparungen realisieren.



Von Marktanalysen bis zur Kundenkommunikation: KI unterstützt bei vielfältigen Aufgaben in der Branche.

Gerade bei Bestandsgebäuden mit einer komplexen Technikstruktur zahlt sich das aus. Zudem sind die Informationen für alle Mitarbeitenden übergreifend abrufbar.

ERP-Systeme werden proaktiv: Auch moderne Lösungen für Enterprise Resource Planning (ERP) setzen zunehmend auf integrierte KI-Funktionen – von der automatisierten Dokumentenverarbeitung bis zur intelligenten Unterstützung bei der Vorgangsprüfung. Dies spart Zeit und verringert Fehlerquellen, etwa bei der Nebenkostenabrechnung oder dem Vertragsmanagement.

Kundenzufriedenheit datenbasiert steigern: KI erkennt Muster in Beschwerden, Bewertungen oder Serviceanfragen von Mietparteien und liefert Handlungsempfehlungen für eine gezielte Verbesserung. So kann der Service punktuell nachjustiert werden, bevor die Unzufriedenheit wächst. Wer auf diese Weise Kündigungsrisiken frühzeitig erkennt, schafft langfristige Stabilität im Bestand.

Richtiger Einsatz entscheidend

Zusammengefasst kann KI ihre Stärken vor allem bei der Analyse großer Datenmengen ausspielen. Sie entlastet durch Automatisierung, verbessert Entscheidungsgrundlagen und optimiert die Kundenzentrierung. Dies kann sich auch beim gegenwärtigen Fachkräftemangel in der Immobilienbranche positiv auswirken. Trotzdem bleibt wichtig, dass KI kein Wundermittel ist. Bei der Vielzahl an Anbietern gilt es, genau hinzuschauen. Hinter manchem KI-Angebot verbirgt sich bereits bekannte digitale Technik. Zudem ist die KI immer nur so gut, wie die Qualität der zugrunde liegenden Daten. Ihr Einsatz erfordert einen erhöhten Datenschutz und IT-Sicherheit.

Fakt bleibt: Künstliche Intelligenz bietet viele Möglichkeiten und Handlungsoptionen. Entscheidend ist, wie sie eingesetzt wird. In den kommenden Ausgaben stellen wir Ihnen einige konkrete Anwendungsfälle aus der Praxis vor.

Neue digitale Lösung zur Zählerstandserfassung

Mainova-App „ZählerService B2B“

Zählerstände effizient erfassen und übermitteln: Die neue App „ZählerService B2B“ wurde speziell für Kunden aus der Wohnungswirtschaft und Geschäftskunden entwickelt, die Wert auf hohe Datensicherheit und schnelle Abläufe legen.

Papierformulare, manuelle Eingaben und Ablesekarten gehören mit der neuen App der Vergangenheit an. Stattdessen fotografieren die Nutzer einfach den ausgewählten Zähler – die App erkennt automatisch den Zählerstand und die -nummer. Ob Strom, Gas, Wasser oder Fernwärme, dank einer intelligenten Bilderkennungstechnologie werden die

Daten zuverlässig und fehlerfrei erfasst. Anschließend werden die Informationen DSGVO-konform sicher übertragen und sind sofort digital verfügbar. Das spart Zeit und Kosten.

„ZählerService B2B“ steht im Google Play Store sowie im App Store zum Download bereit oder ist per QR-Code auf der unten genannten Website abrufbar. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Für die Nutzung müssen nur die Bedingungen akzeptiert und der Standort freigegeben werden. Weitere Informationen unter www.mainova.de/zählerservice-b2b



24-Stunden-Lieferantenwechsel in der Praxis

Frühzeitig jeden Nutzerwechsel melden

Seit Juni 2025 gilt die gesetzliche Regelung der Bundesnetzagentur, dass die Bearbeitungszeit für einen Wechsel des Stromlieferanten werktags nicht länger als 24 Stunden dauern soll. Dies hat Auswirkungen auf An-, Ab- und Ummeldungen bei Umzügen, die Eigentümer, Hausverwaltungen und Immobilienunternehmen beachten müssen. Wir haben die wichtigsten Punkte aus Ihren Rückfragen zusammengestellt.

Mit der Neuregelung sind vor allem veränderte Zeitvorgaben für Meldungen und eventuelle Stromkostenübernahmen durch den Immobilieneigentümer verbunden. Bisher konnten Ein- und Auszüge und damit verbundene Nutzerwechsel von Miet-, Gewerbe- oder Büroräumen vom Stromanbieter bis zu sechs Wochen rückwirkend berücksichtigt werden. Dies ist mit dem 24-Stunden-Lieferantenwechsel nicht mehr möglich, da Stroman- und -abmeldungen nur noch mit Wirkung in die Zukunft erfolgen können.

Das heißt in der Praxis: Wird der Umzug nicht rechtzeitig gemeldet, bleibt der Stromzähler auf den bisherigen Nutzer registriert – und dieser trägt weiterhin die Kosten. Meldet sich der bisherige Nutzer korrekt ab, aber der Nachfolger nicht rechtzeitig an, entsteht eine vertragliche Lücke und es erfolgt eine Rechnungsstellung an den Immobilieneigentümer. Dieser ist auch in der Pflicht, wenn der bisherige Nutzer seinen Stromvertrag zu früh, beispielsweise 14 Tage vor dem eigentlichen Mietvertragsende, kündigt und sein Nachfolger sich zwei Wochen später zu seinem Mietvertragsbeginn anmeldet. In beiden Fällen muss sich der Hauseigentümer selbst mit dem alten beziehungsweise neuen Nutzer über die in der Zwischenzeit angefallenen Stromkosten einigen.



Keine Rückabwicklung mehr möglich

„Es ist wichtig zu wissen, dass wir als Mainova uns nur an die eingegangenen An- und Abmeldedaten halten können. Wenn eine Zahlungspflicht für den Hauseigentümer entstanden ist, lässt sich diese von uns nicht mehr rückabwickeln“, erklärt Daniel Kröhler, Prozessmanager Kundenservice. Um das zu vermeiden, muss der Wechselprozess von allen Seiten so früh wie möglich angestoßen werden. „Am besten ist es, wenn der Eigentümer zusätzlich zur Mietpartei den Nutzerwechsel mindestens 14 Tage im Voraus bei Mainova ankündigt und den finalen Zählerstand, inklusive der Marktlokations-Identifikationsnummer (MaLo-ID) oder der Zählernummer, zeitnah nach der erfolgten Übergabe an seinen bekannten Ansprechpartner im Mainova-Service übermittelt.“ Um den Ablauf zu vereinfachen, stellt Mainova ein eigenes Online-Formular für den Wechsel bereit.

Wenn Eigentümer für eine vermietete Wohnung eine Vertragsbestätigung in der Grundversorgung oder eine Rechnung erhalten, die auf die alte oder neue Mietpartei ausgestellt sein sollte, bitten wir sie, sich umgehend bei Mainova zu melden. Der Kundenservice prüft den Sachverhalt und leitet schnellstmöglich die korrekte Vertragsumstellung ein. Sollte die An- oder Abmeldung nicht fristgerecht erfolgen und die Ursache dafür bei Mainova liegen, übernehmen wir die dadurch entstandenen Stromkosten.

Weitere Informationen unter
www.mainova.de/24-stunden-lieferantenwechsel

Link zum Online-Formular:
www.mainova.de/nutzerwechsel





Serie: Energieformen der Zukunft – einfach erklärt

Photovoltaik

Die Produktion von Solar- oder Photovoltaikstrom in Deutschland steigt seit Jahren weiter an. Im ersten Halbjahr 2025 lag der Anteil von Sonnenstrom mit 17,8 Prozent auf Rang 3 der gesamten inländischen Stromerzeugung.

Was den klimafreundlichen Strom aus Sonnenlicht so attraktiv macht, ist sein relativ einfaches technisches Prinzip. Photovoltaik-Anlagen auf Dächern oder Freiflächen wandeln die Strahlen der Sonne direkt in elektrische Energie um. Dazu bestehen sie aus mehreren hocheffizienten Solarmodulen, die wiederum viele einzelne Solarzellen miteinander verbinden. Durch die Einstrahlung von Sonnenlicht werden die Elektronen in den Solarzellen angeregt, sich zu bewegen. So entsteht elektrischer Gleichstrom. Ein Wechselrichter wandelt diesen Gleichstrom in für Haushalte und Unternehmen nutzbaren Wechselstrom um. Dieser kann dann vor Ort verbraucht, gespeichert oder ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Moderne PV-Anlagen erzielen hohe Erträge, da sich die Leistung der Module in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert hat. Hinzu kommt ihre lange Lebensdauer – eine Solaranlage hält in der Regel 25 Jahre und mehr. Mainova bietet Privat- und Geschäftskunden maßgeschneiderte Photovoltaik-Lösungen an, inklusive Mieterstrom. Weitere Informationen unter www.mainova.de/onsite-ppa

Vom Ausbau profitieren

Fernwärme-Verfügbarkeitscheck nutzen

Mainova baut das Frankfurter Fernwärmenetz in den kommenden Jahren um bis zu 300 Kilometer aus. Interessierte Gebäude- und Wohnungseigentümer können sich auf einer Webseite informieren, ob und wann ein Fernwärmeanschluss verfügbar ist.

Durch die neuen Trassen erhalten künftig noch mehr Anlieger die Möglichkeit, ihre Immobilien an die Fernwärme anschließen zu lassen. Aber auch in anderen Gebieten, in denen bereits Versorgungsleitungen liegen, wird die Fernwärme weiter verdichtet. Der schnellste Weg, um erste

Informationen über Anschlussmöglichkeiten in Frankfurt zu erhalten, ist unsere Webseite. Ist Fernwärme für eine Adresse jetzt oder künftig verfügbar, kann direkt eine entsprechende Projektanfrage ausgefüllt werden und der Mainova-Vertrieb meldet sich. Andernfalls besteht die Möglichkeit, seine Kontaktdaten zu hinterlassen und sich von Mainova zu alternativen Energielösungen beraten zu lassen. Gemeinsam mit Ihnen suchen wir gern nach einer für Sie optimalen alternativen Wärmelösung – auch für eine Übergangszeit, sollte der Ausbau noch etwas dauern.

Im Rahmen einer aktuellen Initiative für die Wärmewende bietet Mainova Immobilieneigentümern außerdem 2026 und 2027 Sonderkonditionen für einen Fernwärmehausanschluss. Sprechen Sie dazu gerne Ihren Kundenbetreuer an. Weitere Informationen unter www.mainova.de/fernwaerme

Impressum

Mainova business news für die Immobilienwirtschaft der Mainova AG erscheint dreimal jährlich.

Herausgeber: Mainova AG, Konzernmarketing, Solmsstraße 38, 60623 Frankfurt am Main, E-Mail: businessmagazin@mainova.de

Redaktion: Sina von Ketelhodt (verantw.), Vera Noy | **Gestaltung und Redaktion:** RYZE Digital GmbH | **Fotos:** Tania/Adobe Stock (S. 1); dlyastokiv/Adobe Stock (S. 2); Diamond Dogs/iStockphoto (S. 3); Mainova AG (S. 4) | **Druck:** Merkle Druck+Service GmbH & Co. KG, Donauwörth | Dieses Magazin ist ausschließlich auf umweltfreundlichem Papier mit dem Gütesiegel Forest Stewardship Council® (FSC®) gedruckt.