Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Risikominimierung im Immobilientransaktionsprozess: Potenziale künstlicher Intelligenz in der Due Diligence

Verfasser: Thiemann
Gils Valentin

Eingereicht bei: Philipp Büchi

Abgabedatum: 07.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Zielsetzung und Relevanz 2

1.2 Methodik und Gliederung der Arbeit 2

2. Due Diligence 3

2.1 Begriffsbestimmung und Herkunft 3

2.2 Transaktionsprozess 4

2.3 Teilbereiche 6

2.4 Risiken und Herausforderungen 9

3. Künstliche Intelligenz 11

3.1 Begriffsdefinition und Herkunft 11

3.2 Large Language Models 13

3.3 Digitalisierung 15

3.4 Einsatz von KI-Anwendungen 16

3.5 Potenziale und Grenzen in der Due Diligence 18

4. Qualitative Forschung 20

4.1 Grundlagen 20

4.2 Forschungsdesign 22

4.3 Interviewleitfaden und Kategoriensystem 25

4.4 Ergebnisse und Auswertung 32

5. Schlussbetrachtung 47

5.1 Diskussion 47

5.2 Kritische Würdigung 52

5.3 Fazit 54

5.4 Ausblick 56

Literaturverzeichnis 58

Anhang 1 63

Anhang 2 65

Abkürzungsverzeichnis

3D	Dreidimensional
AG	Aktiengesellschaft
AI	Artificial Intelligence
BO	Binding Offer
DCF-Methode	Discounted-Cash-Flow-Methode
EJPD	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
ESG	Environmental, Social and Governance
EU	Europäische Union
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
KI	Künstliche Intelligenz
LLM	Large Language Model
NBO	Non-Binding Offer
UBS	Union de Banques Suisses
U.S.	United States

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Arten von Immobilientransaktionen…….……5

Abbildung 2: Zweistufiger Auktionsprozess aus Sicht eines Verkäufers 6

Abbildung 3: Kategorisierung der Organisationen..... 24

Abbildung 4: Bevorzugtes Zielvolumen der Experten..... 33

Abbildung 5: Häufigkeiten der genannten KI-Anwendungen..... 39

Abbildung 6: Häufigkeiten der Qualitätseinschätzung von KI-Anwendungen..... 46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Herausforderungen der Due Diligence……...…….10
Tabelle 2: Experteninterviews im Überblick……23
Tabelle 3: Kategorien……...……31

Executive Summary

Die vorliegende Arbeit untersucht den Einfluss künstlicher Intelligenz auf die Due Diligence bei Immobilientransaktionen. Im Fokus stehen institutionelle Immobilienkapitalanleger. Ziel ist es, zu klären, wie durch den Einsatz von KI-Anwendungen in der Praxis Mehrwerte entstehen und sich Risiken gezielt minimieren lassen. Analysiert wurden Due-Diligence-Prüfungen im Asset Deal. Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde ein qualitativer Ansatz gewählt. Dazu wurden elf leitfadengestützte Experteninterviews durchgeführt. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage einer strukturierenden Inhaltsanalyse nach Mayring. Der Leitfaden wurde ausgehend von den theoretischen Grundlagen zur Due Diligence und zur künstlichen Intelligenz erstellt. Mittels eines Kategoriensystems wurden die erhobenen Daten systematisch ausgewertet und die Ergebnisse im Anschluss mit der Theorie abgeglichen.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich Mehrwerte in Form von Kosten- und Zeitersparnissen bei einem Grossteil der Unternehmen bis zu einem gewissen Grad einstellen. Der Einsatz ist bei vielen Unternehmen über eine Richtlinie organisiert, die Prozesse sind jedoch kaum standardisiert. Risiken lassen sich zwar identifizieren, die Ergebnisse sind allerdings kritisch zu beurteilen. Durch das Auftreten von Halluzinationen und den zusätzlichen Prüfaufwand werden die Mehrwerte begrenzt. Die Anwendungen werden erst seit wenigen Wochen bis zu einem Jahr genutzt, weshalb ihnen weiterhin mit einer gewissen Skepsis begegnet wird. Bei regulierten Unternehmen sind die Datenschutzanforderungen streng, weshalb mitunter Anwendungen zum Einsatz kommen, die für die Due Diligence inhaltlich weniger geeignet sind. Unternehmen, die keine KI-Anwendungen in der Due Diligence einsetzen, befinden sich derzeit in einer Sondierungsphase, schreiben dem Einsatz aber ein grosses Potenzial zu.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass KI-Anwendungen in der Due Diligence bislang punktuell und überwiegend zur Aufbereitung von Unterlagen eingesetzt werden. Dabei zeigt sich eine deutliche Trennlinie. Bei aufbereitenden Tätigkeiten wie dem Zusammenfassen, Abgleichen und Übersetzen von Dokumenten überzeugen die Ergebnisse, bei beurteilenden Tätigkeiten wie der Risikoeinschätzung und der Bewertung hingegen nicht. Der Beitrag zur Risikominimierung liegt entsprechend nicht in einer besseren Beurteilung, sondern in der verlässlicheren Erfassung der Prüfungsunterlagen. Häufig fehlen den Anwendungen belastbare Daten und ein umfassender Kontext, weshalb die Ergebnisse nur

begrenzt hilfreich sind. Durch die fortlaufende Weiterentwicklung der Anwendungen dürfte ihr Einfluss in Zukunft zunehmen, wodurch sich die Due Diligence verändern wird.

1. Einleitung

Der Erwerb einer Renditeliegenschaft folgt für institutionelle Immobilienkapitalanleger einem etablierten Transaktionsprozess, dessen Hauptbestandteil die Due Diligence darstellt. Sie bildet mit einer eingehenden Prüfung die Grundlage für die Investitionsentscheidung (Steinke et al., 2009, S. 6). Die Liegenschaft wird dabei entlang von Prüfungsschwerpunkten beziehungsweise Teilbereichen, die rechtliche, finanzielle, steuerliche, technische und umweltrelevante Aspekte umfassen, auf Chancen und Risiken untersucht (Steinke et al., 2009, S. 5). Für den Ankauf und die damit verbundene Due Diligence beschäftigen die Anleger eigene Mitarbeiter, um den Aufwand zu bewältigen. Dieser Aufwand ergibt sich nicht allein aus der intensiven Prüfung der Teilbereiche. Hinzu kommen Restriktionen wie Zeitdruck, interne Unternehmensprozesse und -strukturen sowie externe Regularien (Just & Stapenhorst, 2018, S. 28).

Vor diesem Hintergrund besteht der Bedarf, die Due Diligence effizienter auszugestalten, ohne dass die Vollständigkeit der Prüfung beeinträchtigt wird oder der Zeit- und Kostenaufwand weiter steigt. Dadurch können gegebenenfalls mehr Objekte oder solche mit kleinerem Transaktionsvolumen erworben werden.

In den vergangenen Jahren haben sich leistungsstarke KI-Anwendungen, beispielsweise Large Language Models, sowohl im privaten als auch im geschäftlichen Umfeld etabliert. Für Unternehmen liegt der Nutzen primär in der Steigerung der Effizienz, da insbesondere repetitive Tätigkeiten automatisiert und umfangreiche Datenmengen in kurzer Zeit analysiert werden können (Frochte, 2020, S. 29).

Es liegt daher nahe, zu prüfen, ob sich KI-Anwendungen für die Due Diligence insgesamt oder für einzelne Teilbereiche eignen. Gleichzeitig müssen bei einer Immobilientransaktion strenge Datenschutzanforderungen eingehalten werden (Harwardt & Prause, 2026, S. 7-8). Zudem müssen die generierten Ergebnisse der KI-Anwendung eine ausreichende Qualität aufweisen, damit Chancen und Risiken zuverlässig identifiziert werden können (Steinke et al., 2009, S. 5). Die Qualität der Ergebnisse wird dabei durch den Nutzer bis zu einem gewissen Grad selbst beeinflusst. Sind die bereitgestellten Angaben und Dokumente unstrukturiert, unvollständig oder schlecht lesbar, sinkt die Verlässlichkeit der Ergebnisse entsprechend (Kamis, 2024, S. 23-24). Angesichts dieser Entwicklung gilt es herauszufinden, wie für institutionelle Immobilienkapitalanleger ein Mehrwert entsteht.

1.1 Zielsetzung und Relevanz

Die vorliegende Arbeit verfolgt das Ziel, KI-Anwendungen in der Due Diligence auf der Käuferseite zu untersuchen. Der bisherige Forschungsstand ist aufgrund des noch jungen Einsatzes von künstlicher Intelligenz im Arbeitskontext und in der Due Diligence begrenzt. Zugleich entsteht im aktuellen Forschungsstand der Eindruck, dass sich der Einfluss auf zu erwartende Potenziale bezieht und weniger auf tatsächliche Erfahrungen. Empirische Belege dazu, ob institutionelle Immobilienkapitalanleger solche Anwendungen tatsächlich nutzen und welche Erfahrungen dabei gesammelt wurden, liegen bislang kaum vor. Ferner schreitet die technologische Entwicklung von KI-Anwendungen laufend voran, weshalb frühere Befunde nicht zwangsläufig weiterhin Gültigkeit besitzen. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Erhebung neuer Daten, um festzustellen, welche Mehrwerte durch den Einsatz von KI-Anwendungen entstehen und inwiefern die Anwendungen zur Minimierung von Risiken beitragen. Daraus ergibt sich die nachstehende Forschungsfrage für diese Arbeit:

Wie kann künstliche Intelligenz im Due-Diligence-Prozess von Immobilientransaktionen einen Mehrwert leisten und zur Reduzierung von Risiken beitragen?

Die Forschungsfrage bildet die Grundlage für den theoretischen und empirischen Rahmen der Arbeit. Im Zentrum stehen dabei zwei Dimensionen. Zum einen ist zu klären, wie durch den Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence konkret ein Mehrwert entsteht; zum anderen, ob und in welcher Weise sich Risiken reduzieren lassen. Der theoretische Teil setzt bei den Rahmenbedingungen der Due Diligence und den damit verbundenen Herausforderungen an. Darauf aufbauend wird untersucht, welchen Einfluss KI-Anwendungen in der Due Diligence auf die Qualität der Prüfung und auf die Risikoeinschätzung haben.

1.2 Methodik und Gliederung der Arbeit

Diese Arbeit besteht insgesamt aus fünf Kapiteln. Kapitel 1 bildet die Einleitung. In den Kapiteln 2 und 3 werden der aktuelle Forschungsstand aufgearbeitet und die Grundlagen für die empirische Untersuchung gelegt. Der theoretische Teil grenzt den Untersuchungsgegenstand ein. In Kapitel 4 werden die Methodik, die Datenerhebung, die Ergebnisse und die anschliessende Interpretation beschrieben. Für die Erhebung der Daten werden elf Experteninterviews geführt. Die Aussagen der Experten sollen dazu beitragen, ein aktuelles Stimmungsbild zum Thema zu gewinnen und eine Grundlage für den Umgang mit KI-Anwendungen in der Due Diligence auszuarbeiten. Kapitel 5 diskutiert die

Ergebnisse, würdigt die Theorie und Methodik kritisch, beantwortet die Forschungsfrage und schliesst mit einem Ausblick.

Zur sprachlichen Überarbeitung wurde vereinzelt ein KI-gestütztes Schreibwerkzeug (Claude) verwendet. Der Einsatz der KI-Anwendung beschränkte sich auf sprachliche und stilistische Anpassungen. Darüber hinaus wurde die KI-Anwendung bei der Aufbereitung der Transkripte eingesetzt. Die Auswahl des Themas, die inhaltliche Erarbeitung, die Analyse und die Interpretation der Ergebnisse erfolgten eigenständig und liegen im Verantwortungsbereich des Autors. Personenbezeichnungen werden in dieser Arbeit aus Gründen der Lesbarkeit im generischen Maskulinum verwendet und beziehen sich gleichermassen auf alle Geschlechter.

2. Due Diligence

Dieses Kapitel behandelt die theoretischen Grundlagen der Due Diligence bei Immobilientransaktionen. Zunächst wird der Begriff definiert und eingeordnet. Im Anschluss wird die Relevanz der Due Diligence im Transaktionsprozess dargestellt, bevor auf die Teilbereiche eingegangen wird. Abschliessend wird auf die Risiken und Herausforderungen der Due Diligence eingegangen. Das Kapitel bildet die Grundlage für die spätere Analyse des Einsatzes von KI-Anwendungen in der Due Diligence.

2.1 Begriffsbestimmung und Herkunft

Der Begriff „Due Diligence“ entstammt dem amerikanischen Kapitalmarkt- und Anlegerschutzrecht. Rechtlich geht er auf den Securities Act von 1933 zurück, der als Reaktion auf den Börsencrash 1929 erlassen wurde. Ziel dieser Regelung war der Schutz von Investoren sowie die Wiederherstellung des Vertrauens in die Kapitalmärkte (Securities Act of 1933, Sec. 11). In diesem Kontext bezeichnet Due Diligence die sorgfältige Prüfung vorhandener Informationen als Grundlage für die Bewertung einer Investitionsentscheidung (Securities Act of 1933, Sec. 11). Im Zuge der Übertragung des Konzepts auf Unternehmens- und Immobilientransaktionen verschob sich die Prüfungsobliegenheit auf den Käufer. Sie bildet die Basis für die vertragliche Regelung von Gewährleistungsansprüchen (Picot, 2012, S. 253).

Im deutschsprachigen Raum hat sich der Begriff in der Immobilienwirtschaft im Rahmen von Transaktionen etabliert (Just & Stapenhorst, 2018, S. 6) und umfasst neben der eigentlichen Prüfung auch die systematische Sammlung und Analyse relevanter Informationen. Ziel ist es, Chancen und Risiken der Investition möglichst vollständig und

frühzeitig zu erfassen sowie Informationsasymmetrien abzubauen. Je nach Perspektive wird dabei zwischen einer käuferseitigen und einer verkäuferseitigen Due Diligence unterschieden (Steinke et al., 2009, S. 5).

Die Investition zielt darauf ab, durch den Einsatz von Kapital mittel- bis langfristig eine Rendite zu erwirtschaften (Kofner, 2024, S. 28). Im Gegensatz zur selbstgenutzten Immobilie steht bei der Investition nicht der eigene Wohnzweck im Vordergrund, sondern die Erzielung von Erträgen durch Mieteinnahmen und Wertsteigerung (Geyer & Müller, 2025, S. 21).

Die Due Diligence bildet für den Käufer die Grundlage für die Investitionsentscheidung und unterstützt die Kaufpreisbildung, indem sämtliche Risiken eingehend bewertet werden (Steinke et al., 2009, S. 6). Der Kaufpreisermittlung liegt nach Abschluss der Due Diligence eine Investitionsrechnung zugrunde. In den meisten Fällen wird die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) verwendet (Bernet & Arndt, 2003, S. 152-154). Die Ergebnisse der Auswertung können für die Vertragsverhandlung, aber auch nach Kaufabschluss für das Property- und Asset-Management genutzt werden (Steinke et al., 2009, S. 6).

Im Rahmen dieser Arbeit wird Due Diligence als systematische Prüfung, Sammlung und Analyse von Informationen im Kontext von Immobilientransaktionen verstanden. Der Fokus liegt dabei auf der käuferseitigen Due Diligence sowie auf Immobilien als Kapitalanlage. Die verkäuferseitige Due Diligence sowie Immobilien zur Selbstnutzung sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Ausgehend von dieser Einordnung widmet sich das folgende Kapitel der Rolle der Due Diligence im Transaktionsprozess.

2.2 Transaktionsprozess

Eine Transaktion im Kontext dieser Arbeit bezeichnet den Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 299). Der Transaktionsprozess bei Kapitalanlagen ist in der Regel in eine übergeordnete Investitionsstrategie eingebettet. Im Vordergrund stehen das Risiko-Rendite-Verhältnis, die Diversifikation über verschiedene Anlageklassen, die Einhaltung definierter Risikobudgets sowie ein aktives Liquiditätsmanagement (Jesch & Brodehser, 2023, S. 11-13). Grundsätzlich wird im Transaktionsprozess zwischen der direkten und indirekten Immobilieninvestition unterschieden. Bei der indirekten Investition erwirbt der Investor Anteile an einem Anlagegefäss, etwa Aktien einer Immobiliengesellschaft oder Anteile eines Immobilienfonds. Im Gegensatz zur direkten

Investition ist die indirekte Investition mit geringem Aufwand und geringen Transaktionskosten verbunden (Kofner, 2024, S. 27).

Die direkte Immobilieninvestition kann in der Regel als Share Deal oder Asset Deal strukturiert werden (Schlüter, 2022, S. 57). Abhängig von der Struktur kann die Due Diligence unterschiedliche Teilbereiche untersuchen. Beim Share Deal erwirbt der Käufer Gesellschaftsanteile an dem Unternehmen, das die Immobilie besitzt, ohne dass eine Änderung im Grundbuch vorgenommen wird. Beim Asset Deal hingegen erwirbt der Käufer das Eigentum direkt an der Liegenschaft und wird entsprechend im Grundbuch eingetragen (Schlüter, 2022, S. 59). Anders als beim Share Deal beschränken sich die übernommenen Risiken beim Asset Deal auf die Liegenschaft selbst. Weitere Risiken, die sich aus dem Kauf der Gesellschaftsanteile ergeben, werden beim Asset Deal nicht übernommen. Ausgehend davon fokussiert sich die Prüfung im Rahmen der Due Diligence insbesondere auf Risiken, die sich aus dem Erwerb und dem Betrieb der Liegenschaft ergeben (Niewerth & Rybarz, 2021, S. 92).

Sobald der Verkaufsprozess hinsichtlich eines Share Deals oder Asset Deals bestimmt ist, wird in einem nächsten Schritt vom Verkäufer die Transaktionsart definiert. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die wesentlichen Transaktionsarten bei Kapitalanlagen und deren Merkmale.



Abbildung 1: Arten von Immobilientransaktionen (in Anlehnung an Fahrländer & Kloess, 2024, S. 301)

Öffentliche Auktionsverfahren kommen vor allem beim Verkauf von Wohneigentum zum Einsatz. Bei Immobilienkapitalanlagen hingegen werden zumeist gezielt ausgewählte Kaufinteressenten – in Abbildung 1 „einige Käufer“ genannt – durch die Vorauswahl der Käuferschaft mittels Teaser eingeladen, um an einer Auktion teilzunehmen (Schlüter, 2022, S. 63). Der Verkäufer verfolgt dabei zwei Ziele: Einerseits soll durch die gezielte Auswahl der Käuferschaft der höchstmögliche Verkaufspreis erzielt werden. Andererseits soll durch die Ansprache institutioneller Immobilienkapitalanleger die Transaktionssicherheit gewährleistet werden. Je nach Bedarf des Verkäufers kann das Auktionsverfahren durch einen Vermarkter entgeltlich begleitet werden. In diesem Fall wird

von einer geführten Auktion gesprochen (Schlüter, 2022, S. 64). Die nachstehende Abbildung verdeutlicht schematisch den Ablauf einer Auktion aus Sicht des Verkäufers.

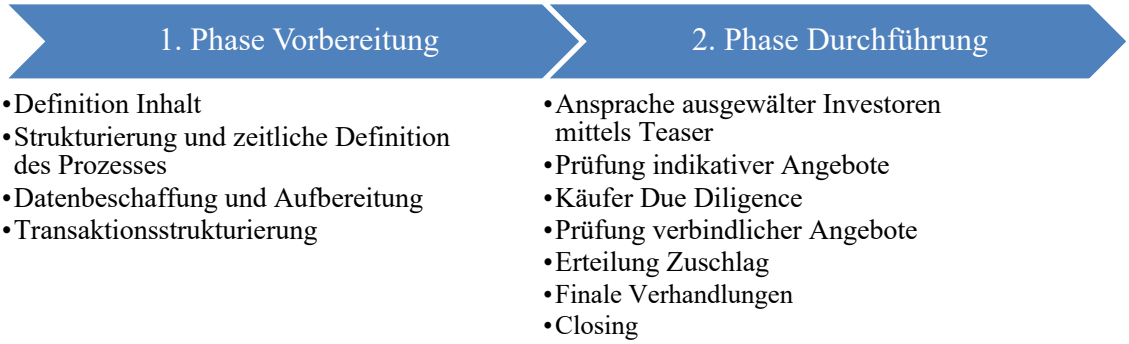

Abbildung 2: Zweistufiger Auktionsprozess aus Sicht eines Verkäufers (in Anlehnung an Schlüter, 2022, S. 68)

In der Vorbereitungsphase erfolgt die Beschaffung und Aufbereitung der Daten. Damit sind sämtliche Unterlagen zum Verkaufsobjekt gemeint, die für die Beurteilung durch die Kaufinteressenten erforderlich sind. Im Auktionsverfahren werden diese Daten typischerweise digital in einem Datenraum strukturiert (Niewerth & Rybarz, 2021, S. 5). Um den Wettbewerb im Rahmen der Auktion zu steigern und um Transaktionssicherheit zu schaffen, wird zudem in der Phase 1 ein Zeitraum definiert, in dem die Transaktion beziehungsweise die Phase 2 abgeschlossen sein soll. In diesem Zeitfenster ist der Interessent angehalten, ein indikatives Angebot (Non-Binding Offer, NBO) und ein verbindliches Angebot (Binding Offer, BO) abzugeben. Vor dem BO erfolgt, wie in Phase 2 zu erkennen, die käuferseitige Due Diligence (Niewerth & Rybarz, 2021, S. 7).

Im weiteren Verlauf dieser Arbeit werden indirekte Immobilieninvestitionen ausgeklammert. Der Fokus liegt auf direkten Immobilieninvestitionen. Dabei wird insbesondere die Due Diligence im Kontext eines Asset Deals untersucht. Der Share Deal sowie damit verbundene gesellschaftsrechtliche Risiken sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Soweit im weiteren Verlauf vom Transaktionsprozess die Rede ist, wird darunter ein zweistufiger Auktions- beziehungsweise Bieterprozess verstanden. Das nächste Kapitel dieser Arbeit widmet sich den Teilbereichen der Due Diligence. Hierbei wird insbesondere auf die relevanten Bereiche des Asset Deals eingegangen.

2.3 Teilbereiche

Üblicherweise wird bei Immobilientransaktionen zwischen rechtlicher, finanzieller, steuerlicher, technischer und umweltrelevanter Due Diligence unterschieden (Steinke et al., 2009, S. 5). In der Literatur werden zudem weitere Teilbereiche genannt, etwa die Markt-

und Standort-Due Diligence (Gondring, 2007, S. 105). In der Praxis werden diese allerdings häufig in der finanziellen Due Diligence berücksichtigt (Petersen, 2022, S. 109).

Die rechtliche Due Diligence verfolgt das Ziel, Rechtssicherheit zu schaffen und Haftungsansprüche des Käufers und Verkäufers zu definieren. Sie bildet den Ausgangspunkt jeder Prüfung, da sämtliche finanziellen, technischen, steuerlichen und umweltrelevanten Sachverhalte letztlich auf rechtlichen Vorschriften und Rahmenbedingungen beruhen. Ihre Ergebnisse sind dabei von übergeordneter Bedeutung und bilden die Basis für die in Kapitel 2.1 beschriebene Investitionsentscheidung (Just & Stapenhorst, 2018, S. 21). Die rechtliche Prüfung umfasst insbesondere die Grundbuchsituation. Dazu zählen Eigentumsverhältnisse, Lasten und Beschränkungen sowie Grundpfandrechte. Zudem ist es üblich, Zonen- und Baupläne, öffentlich zugängliche Verzeichnisse und Kataster, Miet- und Pachtverträge, Betriebskosten, Baugenehmigungen, Bau- und Versicherungsverträge im Rahmen der rechtlichen Due Diligence zu prüfen. Der Untersuchungsumfang ist von Objekt zu Objekt unterschiedlich und damit nicht abschliessend (Petersen, 2022, S. 102-105).

Die finanzielle Due Diligence umfasst die gegenwärtige und zukünftige Ertrags- sowie Kostensituation der Immobilie. Gegenstand der Prüfung sind sämtliche Vorgänge, die die finanzielle Lage des Kaufobjektes beeinflussen. Im Vordergrund steht dabei die Identifikation von finanziellen Risiken und sogenanntem Upside-Potenzial (Gondring, 2007, S. 121) – also Möglichkeiten zur Generierung von Wertsteigerungen und neuen Erträgen (Just & Stapenhorst, 2018, S. 343). Bei der finanziellen Due Diligence wird typischerweise die Mietstruktur näher beleuchtet. Dazu zählen die Prüfung des Vermietungsstands, der Mieterbonität, des Mietermixes, der Mietsteigerungspotenziale, der Kündigungsfristen, der Fluktuation, der Rückbauverpflichtungen und der vertraglichen Verpflichtungen sowie die Beurteilung der Marktkonformität der Miethöhe. Des Weiteren werden Jahresrechnungen, Bewirtschaftungsverträge, Betriebskosten und Dienstleistungs- und Managementverträge sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten analysiert (Gondring, 2007, S. 122-125).

Die steuerliche Due Diligence befasst sich mit der Analyse der steuerlichen Umstände des Kaufobjektes. Ziel ist es, steuerliche Risiken zu identifizieren und Optimierungspotenziale aufzuzeigen (Just & Stapenhorst, 2018, S. 51). In der Schweiz ist die steuerliche Prüfung besonders vielschichtig, da sowohl kantonale als auch eidgenössische Steuervorschriften zu berücksichtigen sind. Zu prüfen sind dabei die Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer sowie latente Steuerverbindlichkeiten. Diese sind vor allem beim

Share Deal von Bedeutung, da der Käufer die historischen Buchwerte und damit die aufgeschobene Steuerlast übernimmt (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2025). Die Ergebnisse der steuerlichen Prüfung fliessen hierbei unmittelbar in die Investitionsentscheidung ein und können Einfluss auf die Verhandlung und Kaufpreisbildung nehmen (Petersen, 2022, S. 108).

Die technische Due Diligence ist die systematische Analyse des baulichen Zustands und der technischen Ausstattung der Liegenschaft (Steinke et al., 2009, S. 8). Sie lässt sich in eine formale und eine physische Prüfung unterteilen. Zunächst werden Dokumente wie Baupläne, Baubeschrieb und Genehmigungen formal geprüft. Zusätzlich wird geprüft, ob Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen während der Haltedauer ordnungsgemäss umgesetzt wurden. Hierbei stehen insbesondere das Alter der Liegenschaft und ihre Position im Lebenszyklus im Mittelpunkt. Abschliessend findet eine physische Begutachtung der Liegenschaft vor Ort statt. Hierbei werden häufig externe Gutachter oder Bewerter hinzugezogen, die eine objektive Einschätzung des Zustands des Kaufobjekts vornehmen. Auf dieser Grundlage können die Gutachter im Rahmen des Transaktionsprozesses eine fundierte Kaufpreisempfehlung abgeben (Petersen, 2022, S. 110-111).

Im Vordergrund der Umwelt-Due-Diligence steht die Analyse bestehender und künftiger Umweltrisiken des Grundstücks. Geprüft werden insbesondere Altlastenrisiken in Form von Bodenkontaminationen sowie störende Umwelteinflüsse wie Wasser- und Immissionsbelastungen. Zur Ermittlung des Umweltzustands wird zunächst eine historische Recherche der Grundstücksnutzung vorgenommen (Steinke et al., 2009, S. 9). In der Schweiz kann je nach Kanton das Kataster der belasteten Standorte Auskunft geben (Kanton Zürich, ohne Datum). Bei Bedarf werden Boden- und Wasserproben mittels externer Gutachter vor Ort entnommen und analysiert. Werden im Zuge der Prüfung umweltrelevante Belastungen identifiziert, sind die Kosten für deren Beseitigung zu eruieren. Diese fliessen in die Kaufpreisfindung und Vertragsverhandlung mit ein (Steinke et al., 2009, S. 9).

Der Prüfungsumfang der Due Diligence richtet sich somit nach dem Einzelfall: Je nach Transaktionskomplexität und Investitionsstrategie werden unterschiedliche Prüfungsbereiche einbezogen (Bernet & Arndt, 2003, S. 152-153). Weitere Einflussfaktoren sind dabei die Art und Grösse des Kaufobjektes, das Transaktionsvolumen, die Anzahl der zur Verfügung gestellten Daten sowie die Frage, ob es sich beim Untersuchungsgegenstand um ein Immobilienportfolio oder eine Projektentwicklung handelt (Gondring, 2007, S. 112-113). Institutionelle Immobilienkapitalanleger unterliegen in der Due Diligence

zudem spezifischen internen und externen regulatorischen Vorgaben, die es zu berücksichtigen gilt. In der Regel handelt es sich um Immobilien, die gezielt für die Aufnahme in ein Anlagegefäss erworben werden (Bauer & Hähndel, 2019, S. 72).

Due Diligence wird in dieser Arbeit im Kontext von Immobilientransaktionen mit sämtlichen Teilbereichen verstanden. Der Fokus der Untersuchung liegt auf dem Einzelkauf von Bestandsliegenschaften und nicht auf Immobilienportfolios oder Projektentwicklungen. Die mit der Due Diligence verbundenen Risiken und Herausforderungen werden im nachfolgenden Kapitel eingehend behandelt.

2.4 Risiken und Herausforderungen

Risiko in der Immobilienwirtschaft wird klassischerweise zunächst negativ verstanden. Damit sind insbesondere Gefahren gemeint, die noch nicht eingetreten sind und mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit zu einem Verlust führen können (Rottke, 2017, S. 964). Im Kontext von Due Diligence umfasst dies Risiken, die sich aus den einzelnen Teilbereichen der Prüfung ergeben – beispielsweise Altlasten im Boden (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 306-307). Daneben kann Risiko allerdings auch als entgangene Chance verstanden werden, also als nicht realisiertes positives Potenzial (Rottke, 2017, S. 964) – wie etwa die in Kapitel 2.3 dargestellten Upside-Potenziale. Eine dritte Dimension bildet die Ungewissheit: Hier lässt sich keine Eintrittswahrscheinlichkeit bestimmen. Das Risiko für den Investor bleibt unkalkulierbar (Rottke, 2017, S. 965).

Um eine hohe Qualität der Risikobeurteilung im Rahmen der Due Diligence gewährleisten zu können, bedarf es spezialisierter Teams, die unter einer einheitlichen Führung koordiniert werden und über fundiertes Expertenwissen in den jeweiligen Teilbereichen verfügen. Je nach Kapazitäten und eigener Professionalisierung können zudem externe Berater hinzugezogen werden (Bernet & Arndt, 2003, S. 150). Dabei handelt es sich beispielsweise um Rechtsanwälte oder Steuerberater, deren Beauftragung für den Investor mit Honorarkosten verbunden ist (Just & Stapenhorst, 2018, S. 19).

In der Literatur wird der Due-Diligence-Prozess allgemein als kosten- und zeitintensiv beschrieben (Just & Stapenhorst, 2018, S. 28). Die in der Transaktionsphase gesetzten Fristen erzeugen erheblichen Zeitdruck. Die beteiligten Teams müssen bei Kaufinteresse die Prüfung innerhalb kurzer Zeit abschliessen und ein Kaufangebot unterbreiten (Gondring, 2007, S. 111). Knappe personelle Ressourcen und Zeitdruck können infolgedessen eine vollständige Prüfung verhindern, sodass unbekannte Risiken übernommen werden (Just & Stapenhorst, 2018, S. 16). Bei grösseren oder komplexen Objekten erhöht zudem

das Volumen der bereitzustellenden Unterlagen den Prüfungsaufwand (Gondring, 2007, S. 111). Ein strukturelles Risiko ergibt sich aus der Informationsasymmetrie zwischen Käufer und Verkäufer (Bernet & Arndt, 2003, S. 149): Stellt der Verkäufer die Daten selektiv oder unvollständig bereit, kann der Käufer wesentliche Risiken nicht erkennen (Steinke et al., 2009, S. 7). Darüber hinaus kann die Transaktion jederzeit abgebrochen werden. Der Kaufinteressent trägt dabei bereits angefallene Kosten wie etwa die Durchführung der Due Diligence oder die Beauftragung externer Berater (Heim et al., 2021, S. 293).

Herausforderungen	**Kurzbeschrieb**
Kosten- und Zeitaufwand	Der Due-Diligence-Prozess ist mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Die Fristen im Transaktionsprozess und der damit verbundene Wettbewerb zwingen die Expertenteams dazu, die Prüfung in kurzer Zeit abzuschliessen und ein fundiertes Kaufangebot zu unterbreiten.
Personelle Ressourcen	Knappe personelle Ressourcen können dazu führen, dass die Prüfung unvollständig bleibt und unbekannte Risiken in Kauf genommen werden.
Komplexität und Datenvolumen	Komplexe Objekte mit grossem Datenvolumen erhöhen den Prüfungsaufwand und binden zusätzliche Kapazitäten.
Informationsasymmetrien	Es besteht ein Informationsgefälle zwischen Käufer und Verkäufer. Werden die Unterlagen selektiv oder unvollständig bereitgestellt, können wesentliche Risiken nicht erkannt und bewertet werden.
Transaktionsrisiko	Die Transaktion kann jederzeit abgebrochen werden. Der Käufer trägt in diesem Fall die bereits angefallenen Kosten.

Tabelle 1: Herausforderungen der Due Diligence (eigene Darstellung)

Insgesamt können auf Grundlage der dargestellten Theorie die vorstehenden Herausforderungen der Due Diligence benannt werden. Es ist festzuhalten, dass diese miteinander verknüpft sind. So verstärken beispielsweise knappe personelle Ressourcen den ohnehin bestehenden Zeitdruck, was wiederum die Vollständigkeit der Prüfung gefährden kann. Gleichzeitig kann die Datenmenge die Komplexität erhöhen und zusätzliche Kapazitäten

binden. Die Informationsasymmetrien und das Transaktionsrisiko stellen ferner strukturelle Herausforderungen dar. Damit stösst die klassische käuferseitige Due Diligence an Grenzen, die eine Weiterentwicklung des Prozesses nahelegen.

In dieser Arbeit wird Risiko als mehrdimensionales Konzept verstanden. Erstens als Gefahr, die mit einer bestimmten Eintrittswahrscheinlichkeit zu einem Verlust führen kann; dazu zählen beispielsweise rechtliche Mängel, die im Rahmen der Due Diligence identifiziert werden. Zweitens als entgangene Chance, die in der Prüfung unerkannt bleibt. Drittens umfasst der Begriff die Ungewissheit, also Situationen, in denen sich keine Eintrittswahrscheinlichkeit bestimmen lässt und das Risiko für den Investor unkalkulierbar bleibt. Damit wird deutlich, dass Risiken zwar im Rahmen der Due Diligence identifiziert werden können, es allerdings in diesem Zusammenhang Limitationen und Herausforderungen gibt. Ausgehend davon stellt sich die Frage, wie der Due-Diligence-Prozess verbessert werden kann, ohne dass die Qualität und Vollständigkeit vernachlässigt werden und der Zeit- und Kostenaufwand weiter steigt. Das nachfolgende Kapitel widmet sich deshalb dem Einsatz von künstlicher Intelligenz in der Immobilienwirtschaft und in der Due Diligence.

3. Künstliche Intelligenz

Dieses Kapitel beginnt mit der Definition und Einordnung der künstlichen Intelligenz, gefolgt von der Beschreibung gängiger Methoden. Im Anschluss wird die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft und der Einsatz von künstlicher Intelligenz in der Branche dargestellt. Abschliessend wird auf Potenziale und Grenzen des Einsatzes in der Due Diligence eingegangen. Das Kapitel bildet die theoretische Grundlage für die spätere empirische Untersuchung.

3.1 Begriffsdefinition und Herkunft

Der Begriff künstliche Intelligenz (KI), im Englischen Artificial Intelligence (AI), wurde im Jahr 1955 durch John McCarthy geprägt und beschreibt die maschinelle Simulation von Lernvorgängen und weiteren Fähigkeiten, die als Merkmale von Intelligenz gelten (Cornelius, 2019, S. 6). Der Begriff der Intelligenz ist in der Literatur umstritten, da sie sich nur schwer messen lässt und subjektiv geprägt ist. Mit KI ist vielmehr gemeint, durch Computerprogramme Daten zu verarbeiten und passende Schlüsse zu ziehen (Kaplan, 2017, Kapitel 1). Durch Eingaben und Befehle können zudem Entscheidungen und Vorhersagen formuliert werden (Harwardt & Prause, 2026, S. 14-15). Hierbei kommen unterschiedliche Techniken und Methoden zum Einsatz. Dazu zählen Algorithmen,

maschinelles Lernen sowie neuronale Netze. Ein Algorithmus ist eine Anleitung zur Lösung eines Problems. Die Schritte sind hierbei vorgegeben oder programmiert (Sedgewick & Wayne, 2014, S. 20-21).

Maschinelles Lernen bezeichnet Verfahren, bei denen ein System Regeln selbstständig aus vorhandenen Daten ableitet (Cornelius, 2019, S. 51). Der Computer folgt dabei keiner festen Programmregel, sondern einem lernenden System, das Erfahrung sammelt und dadurch Probleme eigenständig lösen kann. Eine Unterkategorie bildet dabei das Deep Learning, welches sich besonders für die Aufbereitung von unstrukturierten Daten eignet (Harwardt & Prause, 2026, S. 15-16). Dazu zählen Texte, Bilder und Sprache (Cornelius, 2019, S. 23). Die neuronalen Netze orientieren sich an der Funktionsweise und Struktur des menschlichen Gehirns. Sie bestehen aus miteinander verbundenen Knoten, die Informationen verarbeiten und weitergeben, wodurch Muster in grossen Datenmengen erkannt werden können (Harwardt & Prause, 2026, S. 105-106).

Diese Kombination der Techniken und Methoden soll dazu beitragen, dass Daten nicht nur ausgewertet, sondern auch Muster erkannt und aus vorhandenen Informationen gelernt werden können. Zudem ist eine wesentliche Eigenschaft, dass sich KI anpassen kann. Diese Eigenschaften sind der Grund, weshalb in diesem Kontext von Intelligenz gesprochen wird. Sie befähigen die KI dazu, Informationen aus unterschiedlichen Themenbereichen zu analysieren und für komplexe Fragestellungen Lösungen zu erarbeiten. Dadurch ist der Anwendungsbereich von KI vielfältig und sie wird in unterschiedlichen Branchen eingesetzt (Dahm & Vogler, 2024, S. 2-3).

Die heute in der Praxis eingesetzten KI-Anwendungen sind mehrheitlich der schwachen KI zuzuordnen. Im Unterschied zur starken KI ist sie auf Lösungen für spezifische Anwendungsfälle ausgerichtet (Cornelius, 2019, S. 50). Die starke KI ist demgegenüber bislang ein theoretisches Konzept. Sie würde menschliches Denken vollständig nachbilden und dadurch automatisiert und eigenständig Entscheidungen treffen können (Harwardt & Prause, 2026, S. 105). In der Literatur wird diese Form auch als Superintelligenz bezeichnet, bei der menschliches Handeln im weitesten Sinne kaum noch benötigt wird (Kitzmann, 2022, S. 10).

Der Fortschritt von KI ist insbesondere in den letzten Jahren schnell verlaufen. Zugleich hat die Technologie Einzug in das Berufs- und Privatleben gehalten. Wesentliche Treiber für eine bessere Qualität und den Fortschritt sind ausgereiftere Algorithmen, sinkende Kosten für Rechenleistung sowie exponentielles Wachstum von Daten. In den

kommenden Jahren ist mit weiterem Fortschritt und damit mit zusätzlichen Verbesserungen in der Anwendung zu rechnen (Cornelius, 2019, S. 22). Heute ist KI insbesondere für Spracherkennung und Sprachübersetzung sowie für die Verarbeitung natürlicher Sprache nützlich. Darunter ist das maschinelle Lesen und Auswerten von Texten zu verstehen. Die KI ermöglicht dadurch die Durchführung komplexer Analysen, bei denen Eigenschaften von Inhalten der Texte oder Sprache automatisch und je nach Sachverhalt individuell extrahiert werden. Dabei erkennt die KI, ob Texte positiv oder negativ formuliert sind, und kann menschliche Emotionen aus Texten deuten (Cornelius, 2019, S. 55-56). Ein weiterer Anwendungsbereich der KI ist „Computer Vision". Hierbei geht es zum einen um die Bildverarbeitung und zum anderen um die Bilderkennung (Cornelius, 2019, S. 58).

Die vorgestellten Methoden und Anwendungsbereiche verdeutlichen das breite Potenzial von KI, sodass diese in vielerlei Hinsicht im Berufs- und Privatleben verwendet wird. Ein besonderes Beispiel dafür stellen Large Language Models (LLMs) dar. Im nachfolgenden Kapitel wird darauf vertieft eingegangen.

3.2 Large Language Models

LLMs zählen zu den am weitesten verbreiteten KI-Anwendungen. Dabei handelt es sich um grosse statistische Verarbeitungsverfahren, die eine Vorhersage des nächsten Wortes oder Satzes ermöglichen (Steer, 2025, S. 118). Dazu wird das Modell auf Basis grosser Textmengen trainiert. Der Begriff bezieht sich hierbei zum einen auf die Grösse der Modelle und zum anderen auf die vielen neuronalen Netzwerke, auf denen sie beruhen (Luehrsen, 2025, S. 37-38). Hierbei kann zwischen diskriminativen und generativen Verfahren differenziert werden. Zudem gibt es in der Literatur Hinweise zu multidimensionalen Systemen, die eine Kombination beider Ansätze beinhalten (Harwardt & Prause, 2026, S. 19).

Diskriminative Verfahren bilden dabei häufig die Grundlage für unternehmensspezifische Anwendungen, da sie auf Basis von Daten und Eingaben Analysen und Prognosen erstellen können (Harshvardhan et al., 2020, S. 2).

Zu den bekanntesten generativen LLMs gehören ChatGPT, Claude und Gemini. Diese erzeugen auf Basis von Daten und Eingaben neue Inhalte (Harwardt & Prause, 2026, S. 17). Besondere Aufmerksamkeit erlangte die vom Unternehmen OpenAI entwickelte Anwendung ChatGPT, die innerhalb von fünf Tagen nach Markteintritt im Jahr 2022 bereits über eine Million Nutzer erreicht hat (Dahm & Vogler, 2024, S. 8). Nach einer im

September 2025 veröffentlichten Studie von OpenAI nutzen inzwischen knapp 700 Millionen Menschen wöchentlich ChatGPT. Der Verwendungskontext ist dabei vielfältig. Während knapp 30 % der Eingaben einen unmittelbaren Arbeitsbezug aufweisen, entfällt mit etwa 70 % der überwiegende Anteil auf private Anwendungsfälle. Dabei soll die KI vor allem im Alltag unterstützen, Informationen zusammentragen sowie Texte verfassen (OpenAI, 2025). Zudem lassen sich proprietäre Cloud-Lösungen und Open-Source-Modelle unterscheiden. Während proprietäre Modelle ausschliesslich über Plattformen der jeweiligen Anbieter zugänglich sind, ermöglichen Open-Source-Lösungen einen kostengünstigen Einstieg (Cornelius, 2019, S. 62-64). Für Unternehmen stellt sich dabei die Frage, ob externe oder interne Cloud-Dienste genutzt werden sollen. Letztere können insbesondere im Hinblick auf Datenschutz und Abhängigkeit vorteilhaft sein (Cornelius, 2019, S. 65; Harwardt & Prause, 2026, S. 7-8).

Der Einsatz von LLMs im Unternehmenskontext ist vielfältig. Dazu zählen beispielsweise Vorhersagen oder die Automatisierung repetitiver Prozesse im Alltag (Frochte, 2020, S. 29). Darüber hinaus ermöglichen LLMs effiziente Analysen umfangreicher Dokumente oder die automatisierte Erstellung von Texten (Harwardt & Prause, 2026, S. 7-8). Der wirtschaftliche Nutzen liegt primär in der Steigerung der Effizienz. Zugleich können durch steigende Automatisierung Mitarbeiter bei Routinetätigkeiten entlastet werden und es bleibt Zeit für andere Aufgaben (Harwardt & Prause, 2026, S. 6).

Trotz des breiten Anwendungsbereiches von LLMs gibt es für Unternehmen Herausforderungen und Risiken, die es beim Einsatz zu berücksichtigen gilt. Ein wesentliches Problem sind sogenannte Halluzinationen. Dabei neigen die Modelle dazu, falsche Informationen zu generieren, die allerdings inhaltlich plausibel klingen. Zudem sind LLMs anfällig für Verzerrungen. Ursache dafür sind unausgewogene Trainingsdaten oder Vorurteile, die im Modell nicht korrigiert wurden. Das kann dazu führen, dass bestimmte Personengruppen systematisch benachteiligt werden, beispielsweise bei der Kreditvergabe oder im Bewerbungsprozess. Ein weiteres Risiko ergibt sich aus der fehlenden Transparenz vieler KI-Anwendungen. Bei vielen Systemen ist nicht nachvollziehbar, wie ein Ergebnis zustande kommt. In bestimmten Branchen oder Prozessen müssen die Entscheidungen allerdings überprüfbar sein (Cornelius, 2019, S. 115-116; Harwardt & Prause, 2026, S. 24).

Ferner spielt bei den meisten Unternehmen Datenschutz eine grosse Rolle, da bei der Nutzung von externen cloudbasierten Diensten potenziell sensible Daten übermittelt werden (Frochte, 2020, S. 31-32). Bei der Nutzung von LLMs wie ChatGPT werden die vom Nutzer eingegebenen Informationen gespeichert, was für Unternehmen ein grosses

Sicherheitsrisiko darstellt. Zudem erhöht sich bei der Übertragung von Daten zwischen Nutzer und KI-Anwendungen das Risiko eines Hackerangriffes. Bei komplexen oder kontroversen Themen können ferner unzureichend differenzierte Antworten entstehen und Sachverhalte vereinfacht dargestellt werden. Des Weiteren ist bis heute eine eindeutige Anonymisierung der persönlichen Daten bei der Verwendung nicht möglich (Künzel, 2024, S. 185).

Weitere Herausforderungen bei der Verwendung von LLMs ergeben sich aus den sozialen Auswirkungen und der Verlässlichkeit des Inhalts. So erhöht sich das Risiko, dass die soziale Kompetenz und die Fähigkeit zur Kommunikation abnehmen (Künzel, 2024, S. 187-188). Aus diesen Risiken folgt, dass eine kontinuierliche Qualitätsprüfung erforderlich ist. Die Generierung von Inhalten ist stets kritisch auf Fehler und Plausibilität zu prüfen. Darüber hinaus sollte der Umgang mit LLMs durch eine klare interne Unternehmensrichtlinie bestimmt sein, die den Einsatzbereich erfasst und Verantwortlichkeiten im Umgang mit KI-generierten Inhalten regelt (Künzel, 2024, S. 191).

Dieses Kapitel hat den Anwendungsbereich und die Einsatzmöglichkeiten von LLMs sowohl im privaten als auch im unternehmerischen Kontext dargestellt. Da die Arbeit institutionelle Immobilienkapitalanlegern untersucht, liegt der Schwerpunkt auf dem Einsatz von KI im unternehmerischen Kontext. Im nachstehenden Kapitel wird zunächst auf die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft eingegangen.

3.3 Digitalisierung

Im Vergleich zu anderen Branchen wie beispielsweise dem Konsumgüter- oder Bankensektor ist die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft weniger fortgeschritten (Kamis, 2024, S. 20). Digitalisierung beschreibt einen Prozess, analoge Informationen wie papierbasierte Dokumente in digitale Formate umzuwandeln. Dieser Prozess umfasst auch die Verwendung von digitalen Technologien. Das Ziel ist es, Informationen zu erfassen, zu speichern, zu verarbeiten, zu übertragen und anschliessend reproduzierbar darzustellen (De Florio-Hansen, 2020, S. 22-23).

Im Kontext der Immobilienwirtschaft geht es bei der Digitalisierung primär darum, gezielt Technologien einzusetzen, um Prozesse in der Branche zu automatisieren, Effizienz zu steigern, Kosten zu reduzieren und neue Geschäftsmöglichkeiten zu erschliessen. Aufgrund der vielen zu verarbeitenden Datenmengen ist das Potenzial der Digitalisierung in der Branche gross. Eine wesentliche Grundlage für die Digitalisierung bildet Big Data. Dabei handelt es sich um grosse Datenmengen, die mit konventionellen Methoden nur

schwierig zu verarbeiten sind. Big Data kann durch drei zentrale Eigenschaften charakterisiert werden. Dazu zählt das enorme und stetig wachsende Datenvolumen durch bessere Vernetzung und das Internet. Hinzu kommen die hohe Geschwindigkeit, mit der Daten übertragen und verarbeitet werden sowie die Vielfalt an unstrukturierten und strukturierten Daten (Kamis, 2024, S. 23-24). Big Data bezeichnet nicht die Technologie. Vielmehr ermöglichen Technologien die Verarbeitung von Datenmengen unterschiedlicher Struktur und Qualität (Künzel, 2024, S. 89).

Technologien können in der Branche dazu eingesetzt werden, Immobilien für die Verwaltung zu erfassen, sie zu vermarkten oder zu suchen (Künzel, 2024, S. 2-3). Seit einigen Jahren zählen dazu auch KI-Anwendungen (Künzel, 2024, S. 77). Grund für die zum Teil fehlende Digitalisierung ist, dass Immobilien traditionell als analoge Güter betrachtet werden und Prozesse in der Vergangenheit auch ohne digitale Technologien papierbasiert funktioniert haben. Die Immobilienwirtschaft galt daher als weniger offen für Technologien (Rock & Seilheimer, 2023, S. 192). In der jüngeren Vergangenheit hat sich die Branche im Kontext der Digitalisierung allerdings grundlegend verändert. Technologien und KI-Anwendungen halten verstärkt Einzug in die Branche und verändern bestehende Prozesse – unter anderem getrieben durch den wachsenden Druck seitens der Kunden und Nutzer (Künzel, 2024, S. 1).

Die Digitalisierung bildet die Grundlage für KI-Anwendungen. Die Daten müssen digital erfasst sein, damit sie maschinell verarbeitet werden können. Das nachfolgende Kapitel widmet sich deshalb den Einsatzbereichen von KI-Anwendungen in der Immobilienwirtschaft.

3.4 Einsatz von KI-Anwendungen

Ob KI-Anwendungen in Immobilienunternehmen zum Einsatz kommen und in welchem Bereich, hängt von mehreren Faktoren ab. Zum einen stellt sich die Frage, welchen konkreten Nutzen der Einsatz stiftet und ob dieser eher intern oder extern zu verorten ist. Zum anderen ist zu klären, ob eine Erhebung der derzeitigen technologischen Ausgangslage vorliegt. Des Weiteren sollten Stärken, Schwächen sowie Chancen und Risiken beim Einsatz abgewogen werden. Zudem sollte das Unternehmen regulatorische Pflichten, beispielsweise den Datenschutz, im Umgang mit KI-Anwendungen prüfen (Harwardt & Prause, 2026, S. 49-50).

Auf europäischer Ebene gibt es durch den im Jahr 2024 in Kraft getretenen EU Artificial Intelligence Act bereits gesetzliche Vorschriften, an denen sich Unternehmen orientieren

müssen. Im Vordergrund der Verordnung stehen die Stärkung des europäischen Binnenmarktes im Umgang mit KI sowie der Schutz von persönlichen Daten (Rat der Europäischen Union, ohne Datum). Die Schweiz verfügt momentan über keine eigene gesetzliche Grundlage für den Umgang mit KI-Anwendungen. Dennoch ist der Umgang ein wichtiges Thema für die Schweiz, weshalb der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) beauftragt hat, bis Ende 2026 eine erste Vernehmlassungsvorlage für einen gesetzlichen Rahmen vorzulegen (Bundesamt für Justiz Informationsdienst, 2025). Unabhängig von den regulatorischen Vorgaben stellt sich für Immobilienunternehmen die Frage, wie KI-Anwendungen konkret in die bestehenden Prozesse integriert werden können.

Zentrale Einsatzbereiche von KI-Anwendungen sind automatisierte Bewertungen und Preisprognosen. Sofern eine umfassende Datenbank und historische Verkaufsdaten vorliegen, können inzwischen automatisierte Bewertungen durchgeführt werden. Für den Käufer und Verkäufer ergibt sich daraus ein Eindruck vom Wert der Immobilie, der die Preisfindung im Transaktionsprozess unterstützt. KI-Anwendungen können zudem dabei unterstützen, Preisentwicklungen abzuschätzen. Dazu benötigt die KI umfassende Marktdaten, um eine Einschätzung abzugeben und Trends zu erkennen (Künzel, 2024, S. 78-79).

Mithilfe von Deep Learning und der in Kapitel 3.1 erwähnten Computer Vision lassen sich mittlerweile virtuelle Besichtigungen und präzise 3D-Darstellungen der Immobilie realisieren. Dadurch entsteht für den Verkäufer und Käufer primär eine erhebliche Zeitersparnis. Theoretisch ist eine physische Besichtigung vor Ort dadurch nicht mehr zwingend erforderlich (Künzel, 2024, S. 79-80). Dank der Fähigkeit, Sprache zu erkennen und zu verarbeiten, kommen KI-Anwendungen in Form von Chatbots bei der Interaktion mit Mietern oder Kunden zum Einsatz. Damit adressiert die Anwendung zwei Aspekte gleichzeitig. Zum einen sind weniger Personen im Kundenservice notwendig, was zu einer Kostenersparnis führen kann. Zum anderen können Anfragen durch die Automatisierung zeitunabhängig beantwortet werden, was Verzögerungen und Engpässe vermeidet (Künzel, 2024, S. 80-81).

Ferner können KI-Anwendungen institutionelle Immobilienkapitalanleger bei Investitionsentscheidungen und Marktprognosen unterstützen. Auf Basis makro- und mikroökonomischer sowie demografischer Daten können für den Immobilienmarkt relevante Marktveränderungen frühzeitig erkannt werden. Gleichzeitig ermöglichen es KI-

Anwendungen, unterbewertete oder nicht ausgelastete Objekte zu identifizieren (Chandra, 2025, S. 135-136).

KI-Anwendungen gewinnen zunehmend an Einfluss im Bereich ESG – insbesondere für institutionelle Immobilienkapitalanleger. Durch die Automatisierung und Verarbeitung grosser Datenmengen sind Standardisierungen der Daten in den Nachhaltigkeitsberichten möglich. KI kann die Daten überwachen und auswerten, um ESG-Performanceinformationen verständlich in Form von Nachhaltigkeitsberichten der Immobilie an Investoren zu kommunizieren (Chandra, 2025, S. 145-146).

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass KI-Anwendungen in der Immobilienwirtschaft ein breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten bieten – von der automatisierten Bewertung und den Preisprognosen über die Portfoliooptimierung und die Unterstützung in der Immobilienverwaltung bis hin zur Hilfe bei ESG-Reportings. Ob und in welchem Bereich diese zum Einsatz kommen, hängt hierbei stets von den eingangs erwähnten Faktoren und regulatorischen Rahmenbedingungen ab. KI in der Immobilienwirtschaft kann in weiteren Bereichen Anwendung finden, weshalb die dargestellten Einsatzgebiete keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wird der technologische Fortschritt weitere Einsatzgebiete erschliessen. Im nächsten Kapitel wird auf die Potenziale und Herausforderungen der KI-Anwendungen in der Due Diligence eingegangen.

3.5 Potenziale und Grenzen in der Due Diligence

In der Literatur wird der Einsatz von KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess mit den Begriffen Effizienz, Automatisierung, Risikoidentifizierung und -reduzierung in Verbindung gebracht. Gemeint sind dabei nicht alle Teilbereiche, sondern einzelne, etwa die rechtliche Due Diligence (Chandra, 2025, S. 77). Dabei können die in der Due Diligence bereitgestellten Daten eine Grundlage für den Einsatz von KI-Anwendungen schaffen und möglicherweise die in Kapitel 2.4 genannten Risiken senken und Herausforderungen abmildern. Bei der Due Diligence eröffnet sich ein Potenzial, das grundsätzlich bei der Datenanalyse in der Immobilienwirtschaft zu verorten ist. Für Unternehmen ergeben sich durch den Einsatz von KI-Anwendungen eine automatisierte Datenanalyse und damit verbundene Effizienzgewinne. Dabei sollen die Ergebnisse der Datenanalyse schnell und präzise sein und Muster erkennen lassen. Für die Due Diligence wäre das mit erheblichen Zeit- und Kostenersparnissen verbunden und die KI-Anwendung könnte bei der Entscheidungsfindung im Transaktionsprozess unterstützen (Künzel, 2024, S. 230).

Der anhaltende technologische Fortschritt, getragen von leistungsfähigeren Algorithmen, ermöglicht es zudem, Risiken in der Due Diligence genauer zu bewerten. Dabei sollen KI-Anwendungen sowohl rechtliche Risiken als auch wirtschaftliche Unsicherheiten und Umweltbelastungen der Immobilie zuverlässig erfassen und angemessen in der Due Diligence bewerten können (Künzel, 2024, S. 117). Zugleich soll die Qualität der KI-Anwendungen bereits so weit fortgeschritten sein, dass der Transaktionsprozess und die damit verbundene Due Diligence spürbar verbessert werden. Letztlich kann ihr Einsatz dazu beitragen, die Rentabilität der Immobilienkapitalanlage zu verbessern (Künzel, 2024, S. 122).

Konkret werden LLMs wie ChatGPT bei der Immobilieninvestition als nützliches Werkzeug verstanden, das verschiedene Teilbereiche der Due Diligence auch in einem veränderten Marktumfeld zuverlässig bewerten kann und als Entscheidungsgrundlage dient. Das Expertenwissen der Menschen wird hierbei nicht durch die KI-Anwendung ersetzt, sondern ergänzt. Für die Auswertung ist weiterhin Erfahrung von Experten gefragt. Die KI-Anwendung ist hierbei abhängig von der Datenqualität und -verfügbarkeit (Künzel, 2024, S. 136).

Für die Due Diligence ist in diesem Zusammenhang zu erwarten, dass die KI-Anwendung kaum eine Unterstützung darstellt, wenn die bereitgestellten Daten veraltet oder von geringer Qualität sind. Eine Überprüfung der Inhalte auf Fehler durch einen Experten ist obligatorisch, da diese auf historischen Daten basieren (Künzel, 2024, S. 139).

Für Unternehmen bedarf es, wie in Kapitel 3.2 bereits erwähnt, einer Unternehmensrichtlinie, die den Einsatz von KI-Anwendungen auch im Due-Diligence-Prozess regelt. Hinzu kommt, dass institutionelle Immobilienkapitalanleger aufgrund ihrer operativen Tätigkeit möglicherweise rechtlichen Vorschriften und Richtlinien unterliegen, die es bei der Nutzung von KI-Anwendungen in der Due Diligence zu berücksichtigen gilt (Chandra, 2025, S. 77). So erwähnt die UBS in einem Beitrag vom April 2026, dass KI als leistungsstarkes Analyseinstrument im Rahmen einer Due Diligence gewinnbringend eingesetzt werden kann. Die KI-Anwendung könne dabei ermöglichen, Daten schneller auszuwerten und entscheidungsrelevante Erkenntnisse strukturiert aufzubereiten. Die strategische Investitionsentscheidung verbleibe jedoch beim Menschen (Hantke & Beck, 2026). Die UBS verwendet seit dem Jahr 2024 den KI-Assistenten „Red“ für Recherchezwecke. Die technologische Grundlage bildet Microsoft Copilot (Dietrich, 2024).

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass die Due Diligence im Transaktionsprozess von verschiedenen Herausforderungen geprägt ist. Neben knappen personellen und zeitlichen Ressourcen ist der Prozess komplex und mit Kosten verbunden. Gleichzeitig verspricht der Einsatz von KI-Anwendungen Effizienz, Automatisierung und das Identifizieren sowie Reduzieren von Risiken in der Due Diligence. Hierbei handelt es sich allerdings um Potenziale und nicht um konkrete Erfahrungen. Zugleich ist der Einsatz mit regulatorischen Anforderungen und Unternehmensrichtlinien verbunden. Darüber hinaus ist eine kritische Prüfung der generierten Inhalte unerlässlich, da diese auf historischen Daten basieren und fehlerbehaftet sein können. Vor diesem Hintergrund ist zu klären, worin der konkrete Mehrwert von KI-Anwendungen in der Due Diligence besteht und in welchem Umfang sich damit Risiken im Transaktionsprozess frühzeitig erkennen lassen. Im nächsten Kapitel wird deshalb der Einsatz von KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess empirisch untersucht.

4. Qualitative Forschung

Ausgehend von der vorstehenden Theorie widmet sich dieses Kapitel der empirischen Analyse. Dabei wird ein qualitativer Ansatz gewählt. Um ein fundiertes Stimmungsbild zu gewinnen, werden Experteninterviews anhand eines Interviewleitfadens durchgeführt. Der Leitfaden wird nachfolgend anhand der Theorie systematisch erläutert. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt anhand der strukturierenden Inhaltsanalyse nach Mayring. In Kapitel 4.1 werden zunächst die Grundlagen der empirischen Forschung vorgestellt. In Kapitel 4.2 wird die für diese Arbeit geeignete Methode begründet. Zudem werden die Durchführung der Interviews und die Stichprobe erörtert. Danach folgen die Beschreibung des Interviewleitfadens sowie die Kategorienbildung. Abschliessend folgen die Auswertung und die Interpretation der Ergebnisse. Ziel dieses Kapitels ist es, dem Leser die Durchführung der qualitativen Inhaltsanalyse im Kontext der KI-Anwendungen in der Due Diligence zu vermitteln und die Ergebnisse interpretationsfähig aufzubereiten und zu analysieren.

4.1 Grundlagen

„Der wissenschaftliche Methodenbegriff umfasst alle Mittel und Wege, die dem Erkenntnisgewinn und der praktischen Anwendung wissenschaftlicher Erkenntnisse dienen. Methoden sind gewissermassen die Werkzeuge, die den wissenschaftlichen Fortschritt ermöglichen“ (Eid et al., 2017, S. 35). Hierbei kann zwischen qualitativen und quantitativen Methoden unterschieden werden. Eine Kombination beider Ansätze ist ebenfalls möglich

(Döring, 2023, S. 186). Bei der quantitativen Methode handelt es sich um einen sequenziellen Prozess, bei dem anhand standardisierter Fragebögen und Messungen numerische Daten erhoben und anschliessend statistisch ausgewertet werden (Döring, 2023, S. 15). Im Zentrum steht dabei die objektive Analyse theoretisch hergeleiteter Hypothesen anhand operationalisierbarer Variablen, mit dem Ziel, Verallgemeinerungen und Kausalzusammenhänge zu untersuchen. Rückschlüsse zur Beantwortung der Forschungsfrage sind dadurch möglich (Misoch, 2019, S. 1).

Qualitative Verfahren können demgegenüber teilstrukturiert sein. Sie verfolgen zudem einen anderen Erkenntnisansatz. Hierbei stehen das subjektive Verstehen und Interpretieren von Sichtweisen im Vordergrund, um den Forschungsgegenstand zu untersuchen. Es handelt sich zumeist um einen Ansatz mit kleinerem Stichprobenumfang (Misoch, 2019, S. 3), wobei die Stichprobe eine gezielte Auswahl an Teilnehmern darstellt (Döring, 2023, S. 296).

Je nach Forschungsstand und Untersuchungskontext können in der qualitativen Methode unterschiedliche Instrumente eingesetzt werden. Dabei wird im Wesentlichen zwischen Beobachtungen, Interviews, Fragebögen, psychologischen Tests und Messungen sowie der Dokumentenanalyse unterschieden (Döring, 2023, S. 323). Die damit erhobenen Daten eignen sich für unterschiedliche Untersuchungsgegenstände aus verschiedenen Fachdisziplinen wie beispielsweise der Soziologie oder Wirtschaftswissenschaft (Döring, 2023, S. 353).

Innerhalb der qualitativen Forschung werden Interviews anhand ihrer Struktur differenziert. Der Forschende stellt die Fragen und hört dem Befragten zu, wobei der Befragte die Rolle des Erzählenden und Antwortenden einnimmt. Zum einen können Interviews vollständig standardisiert mit vorgegebenen Fragen und Antworten durchgeführt werden. Zum anderen besteht die Möglichkeit, das Interview teilstrukturiert durchzuführen, bei dem der Forschende über einen aus der Theorie hergeleiteten Interviewleitfaden verfügt, der sich an relevanten Fragen orientiert (Misoch, 2019, S. 13). Die Fragen können dabei offen oder geschlossen gestellt werden, dazu zählen beispielsweise einleitende oder Kontrollfragen (Eid et al., 2017, S. 56). Bei offenen Fragen sind keine Antwortmöglichkeiten vorgegeben (Misoch, 2019, S. 13). Darüber hinaus gibt es unstrukturierte Interviews, die ausschliesslich anhand offener Fragen ohne jegliche Antwortvorgaben durchgeführt werden (Döring, 2023, S. 355).

4.2 Forschungsdesign

Für die vorliegende Arbeit wird die qualitative empirische Methode anhand von Experteninterviews zur Beantwortung der Forschungsfrage gewählt. Das ist damit zu begründen, dass der bisherige Forschungsstand zum Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence gering ist und sich das Themenfeld durch den schnellen technologischen Fortschritt (vgl. Kapitel 3.1) laufend verändert. Bei Sichtung der Literatur entsteht der Eindruck, dass KI-Anwendungen ein grosses Potenzial bei der Verarbeitung umfangreicher Datenmengen bieten, wie es bei der Due Diligence erforderlich ist. Anwendungsbezogene Inhalte und Beispiele im Kontext der Risikominimierung kommen bislang allerdings zu kurz. Ursächlich dafür ist, dass der Bereich verhältnismässig neu ist. Gemäss Bogner und Menz (2002) eignen sich Experteninterviews besonders, wenn es sich um ein neuartiges oder unübersichtliches Thema handelt (S. 37). Auf Basis dieser Ausgangslage ist es notwendig, dass Material in Form von Meinungen, Tendenzen und Vermutungen durch Experten erhoben wird (Döring, 2023, S. 361).

Der Autor betreut zum Zeitpunkt der Arbeit beruflich Immobilientransaktionen. Die Experten stammen entsprechend aus seinem geschäftlichen und privaten Netzwerk. Sie wurden im Vorfeld aufgrund ihres Betriebs- und Fachwissens identifiziert (Kaiser, 2021, S. 48). Der Befragte wird vom Forschenden anhand seiner Funktion oder Berufsrolle als Experte und Interviewpartner ausgewählt (Kaiser, 2021, S. 41). Der Experte fungiert laut Helfferich (2022) in der qualitativen Forschung als zentraler Wissensvermittler (S. 877). Für die Teilnahme an den Experteninterviews eignen sich institutionelle Immobilienkapitalanleger, die in der Schweiz Immobilien mit Renditeabsicht erwerben und dabei eine Due Diligence durchführen. Die Abgrenzung auf den Asset Deal (vgl. Kapitel 2.2) wurde durch die Aussagen der Experten bestätigt. Dabei handelt es sich um die häufigste Form des Immobilienerwerbs. „Ich würde sagen, knapp 99 % der Immobilien werden bei uns im Asset Deal erworben“ (Interview 7, 11.06.2026).

Insgesamt wurden 13 Interviewanfragen versendet. Hiervon haben elf Experten einem Interview zugesagt. Diese wurden im Zeitraum vom 04.06. bis zum 06.07.2026 durchgeführt. Zwei Experten standen für ein Interview nicht bereit.

Die Dauer der Interviews betrug zwischen 28 und 54 Minuten und war abhängig von der Gesprächsbereitschaft des Experten. In der Literatur ist eine feste Dauer nicht vorgegeben. Vielmehr ist diese gemäss Kaiser (2021) abhängig vom Untersuchungsgegenstand und der Anzahl der Fragen im Interviewleitfaden (S. 64-65). Die Interviews wurden

überwiegend über Microsoft Teams geführt. Dadurch wurde sichergestellt, dass alle Experten auch aus der Ferne teilnehmen konnten. Ein Interview wurde in Präsenz durchgeführt. Ton- und Videoaufnahmen der Gespräche wurden zur Nachvollziehbarkeit der Methodik und Ergebnisse gesichert. Die Online-Interviews wurden über das benannte Medium transkribiert. Das Präsenzinterview wurde mittels der mobilen App Sprachmemos aufgenommen. Zur besseren Abgrenzung, Lesbarkeit und Zitierung wird den Interviews die in Tabelle 2 aufgeführte Kennung (ID) zugeordnet.

ID	Art	Datum	Länge
Interview 1	Online	04.06.2026	40:23 Min
Interview 2	Online	04.06.2026	47:45 Min
Interview 3	Online	05.06.2026	28:17 Min
Interview 4	Online	05.06.2026	34:43 Min
Interview 5	Online	09.06.2026	31:43 Min
Interview 6	Online	10.06.2026	54:26 Min
Interview 7	Online	11.06.2026	37:40 Min
Interview 8	Präsenz	15.06.2026	43:06 Min
Interview 9	Online	23.06.2026	35:02 Min
Interview 10	Online	26.06.2026	46:50 Min
Interview 11	Online	06.07.2026	50:07 Min

Tabelle 2: Experteninterviews im Überblick (eigene Darstellung)

Die befragten Experten arbeiten für Organisationen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit die Due Diligence durchführen. Die Aufnahmen der Interviews sind aus Gründen der Vertraulichkeit nur dem Prüfer zugänglich. Bei den Experten handelt es sich um Entscheidungsträger mit Führungsverantwortung oder Mitarbeiter mit fundierter Berufserfahrung. Die Aussagekraft der Antworten der Experten ergibt sich zum einen aus der Organisationsstruktur und der entsprechenden Funktion, zum anderen aus der Anzahl der Berufsjahre. „Ich arbeite im Transaktionsmanagement seit rund acht Jahren. Insgesamt Immobilienerfahrung sind es etwa zwölf Jahre“ (Interview 4, 05.06.2026). Das von den Organisationen bearbeitete Transaktionsvolumen gibt zusätzlich Aufschluss über den Erfahrungshintergrund der Befragten. „Der Grossteil der Immobilientransaktionen ist im Bereich CHF 10 bis 30 Mio“ (Interview 7, 11.06.2026). Die Abbildung 3 zeigt die Kategorisierung der Organisationen, bei denen die Experten beschäftigt sind.

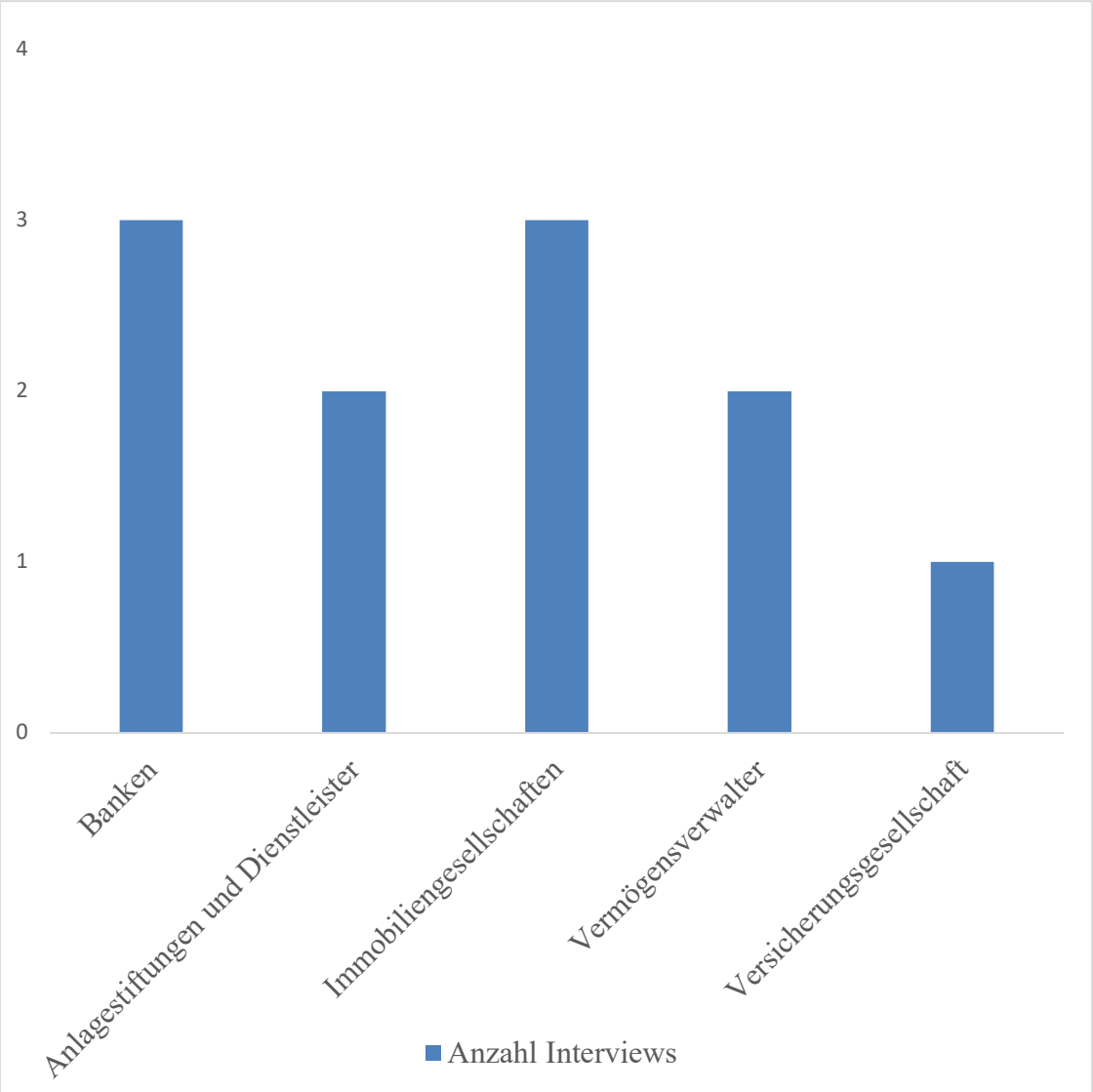

Abbildung 3: Kategorisierung der Organisationen (eigene Darstellung)

Die Organisationen wurden nach ihrem Geschäftsmodell kategorisiert. Vertreten sind Banken und Immobiliengesellschaften mit jeweils drei Befragten. Auf die Kategorie Anlagestiftungen und Dienstleister sowie auf Vermögensverwalter entfallen je zwei Befragte, auf Versicherungsgesellschaften ein Befragter. Damit umfasst die Stichprobe Organisationen, die überwiegend auf eigene Rechnung investieren, und zugleich solche, die Immobilien für Dritte erwerben. Im Fokus stehen Anlageobjekte. Dadurch unterscheiden sich die Anforderungen an die Due Diligence und die Ergebnisse bilden gleichzeitig verschiedene Perspektiven ab.

Die Daten in dieser Arbeit wurden im Rahmen von Experteninterviews mittels Interviewleitfaden erhoben. Dabei handelt es sich um einen aus der Theorie hergeleiteten Fragenkatalog, der einer festen Reihenfolge folgt, zugleich aber spontan auftretende Fragen zulässt (Döring, 2023, S. 322). Die Auswertung erfolgt anhand der strukturierenden

Inhaltsanalyse nach Mayring. Diese Methode eignet sich für die systematische, theoriegeleitete Bearbeitung von Textmaterial und ermöglicht es zugleich, grössere Datenmengen zu bewältigen. Sie ist deshalb für die Auswertung von Experteninterviews geeignet (Mayring, 2016, S. 121).

Beim Transkribieren über Microsoft Teams kam es vereinzelt zu Erkennungsfehlern, weshalb ergänzend zur Rohdatei eine bereinigte Version erstellt wurde. Bei dieser Version wurden Füllwörter, Wiederholungen und Bestätigungen mithilfe der KI-Anwendung (Claude) entfernt und der Satzbau korrigiert. Eine bereinigte Version nimmt laut Kuckartz und Rädiker (2024) keinen Einfluss auf die wissenschaftliche Substanz der Arbeit (S. 11). Die Namen der Experten und der Unternehmen wurden zuvor entfernt. Das dient dem Schutz der Befragten und entspricht den Grundsätzen der Forschungsethik (Döring & Bortz, 2016, S. 366). Die Version wurde im Anschluss vom Autor erneut überprüft und bildet die Grundlage für die Auswertung.

4.3 Interviewleitfaden und Kategoriensystem

Der Interviewleitfaden gibt den inhaltlichen Ablauf des Fragenkatalogs vor und soll trotz Offenheit eine Steuerungsfunktion haben (Helfferich, 2022, S. 876). Gemäss Schaffer (2019) sollte der überwiegende Teil des Interviews aus offenen Fragen bestehen. Verständnisfragen der Experten oder vertiefende spontane Fragen des Fragenden sind hierbei zulässig. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, sollte der Interviewleitfaden das gleiche Vorgehen einhalten (S. 242). Die wechselseitige Interaktion und der daraus resultierende Inhalt zwischen Fragendem und Befragtem bilden die Grundlage für die anschliessende Auswertung (Helfferich, 2022, S. 877). Das Interview ist problemzentriert ausgestaltet. Das bedeutet, dass die Fragen des Interviews auf die Forschungsfrage ausgerichtet sind (Döring, 2023, S. 372). Interviewleitfäden enthalten neben den Fragen mitunter auch erklärende Inhalte. Ob solche Erläuterungen erforderlich sind, hängt vom Kenntnisstand des Experten über das Thema ab (Kaiser, 2021, S. 67). In diesem Interviewleitfaden wurde auf erklärende Inhalte verzichtet, weil die Experten entsprechende Berufserfahrung vorweisen können.

Der Erstellung der Fragen und des Interviewleitfadens liegt eine theoretische Durchdringung der Forschungsfrage zugrunde. Um ein fundiertes Stimmungsbild über die Mehrwerte und Risikominimierung von KI-Anwendungen in der Due Diligence zu erhalten, wurde der Interviewleitfaden deduktiv erstellt. Dieser umfasst die Bestandteile Einleitung (Abschnitt A), Hauptteil (Abschnitte B bis D) und Ausblick (Abschnitt E) und ist im

Anhang 1 dieser Arbeit beigefügt. Je nachdem, ob KI-Anwendungen in der Due Diligence genutzt werden, umfasst der Leitfaden zwischen 15 und 18 Fragen. Die Fragen eins bis sechs in der Einleitung (vgl. Abschnitt A) dienen der Erhebung verschiedener Informationen. Die Antworten auf Frage Nr. 1 sollen den Expertenstatus der befragten Person belegen. Die übrigen Fragen verfolgen zwei Ziele. Zum einen grenzen sie den Untersuchungsgegenstand ein. Zum anderen sollen durch die Fragen Organisationsstrukturen und Anlagestrategien der Investoren erfragt werden, um daraus in der Analyse Rückschlüsse auf den Umfang der Due Diligence zu ermöglichen. Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, lässt sich der Umfang der Due Diligence nicht pauschal bestimmen. Vielmehr nehmen die Objektgrösse, der Objekttyp sowie die Frage, ob die Immobilie für ein Anlagegefäss erworben wird, Einfluss auf den Umfang der Due Diligence.

Der Hauptteil besteht zum einen aus Fragen, die den Due-Diligence-Prozess ohne KI-Anwendung betreffen, und zum anderen aus Fragen, die Informationen über KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess ergründen. In Kapitel 2.2 in Verbindung mit Kapitel 2.4 wurde ein Immobilientransaktionsprozess erläutert. Zugleich wurde dargelegt, dass im Rahmen der Due Diligence Risiken identifiziert werden sollen. Daraus ergibt sich in Abschnitt B – Due-Diligence-Prozess folgende Leitfrage:

Frage Nr. 1: Bitte beschreiben Sie kurz, wie eine typische Immobilientransaktion bei Ihnen abläuft und welche Rolle die Due Diligence darin spielt.

Frage Nr. 2 in diesem Abschnitt knüpft zum einen an die in Kapitel 2.3 erwähnten Teilbereiche der Due Diligence an und zum anderen an die in Kapitel 2.4 erwähnten Herausforderungen. Die Antworten lassen möglicherweise Rückschlüsse darauf zu, über welche Kompetenzen und Ressourcen der Investor verfügt und wo externe Berater hinzugezogen werden. Beides steht im Zusammenhang mit dem Einsatzpotenzial von KI-Anwendungen, weil die Bearbeitung bestimmter Teilbereiche mit hohem personellem und zeitlichem Aufwand verbunden ist (vgl. Kapitel 3.5). Daraus ergibt sich folgende Frage:

Frage Nr. 2: Welche Aspekte der Due Diligence werden intern analysiert (rechtliche, finanzielle, steuerliche, technische und umweltrelevante Teilbereiche)?

In Kapitel 2.4 wurde erwähnt, dass die käuferseitige Due Diligence an Grenzen stossen kann und damit Herausforderungen verbunden sind. Eine Verbesserung ist deshalb wünschenswert. Vor diesem Hintergrund wurde folgende Frage gestellt:

Frage Nr. 3: Welche Herausforderungen gibt es im Rahmen des Prozesses?

Auf die Vorgabe bestimmter Herausforderungen, wie in Tabelle 1 erwähnt, wurde bei dieser Fragestellung verzichtet. Gemäss Döring (2023) können Suggestivfragen die Antwort in eine bestimmte Richtung lenken und damit die erhobenen Daten beeinflussen (S. 398). In Kapitel 3.2 wurde deutlich, dass etwa 30 % der Eingaben bei KI-Anwendungen im beruflichen Kontext einzuordnen sind. Ein grundsätzlicher Einsatz kann entsprechend nicht unterstellt werden. Deshalb ergibt sich in Abschnitt C (KI-Einsatz) folgende Filterfrage:

Frage Nr. 1: Setzen Sie in Ihrer Organisation heute bereits KI-Anwendungen in der Due Diligence ein?

Sofern KI-Anwendungen in der Due Diligence nicht zum Einsatz kommen, wird mit den Fragen in Abschnitt D fortgefahren, weil je nach Organisation nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass Mitarbeiter Zugriff auf KI-Anwendungen haben und diese in der Due Diligence nutzen. Wird die Frage bejaht, folgt der Leitfaden den Fragen des Abschnitts C.

In Kapitel 2.3 wurde deutlich, dass die Due Diligence aus verschiedenen Teilbereichen besteht. In Kapitel 3.4 wiederum wurde ausgeführt, dass KI-Anwendungen sich möglicherweise für die Prüfung einzelner Teilbereiche eignen. Daraus geht die nachstehende Leitfrage hervor:

Frage Nr. 2: Bei welchen Teilbereichen der Due Diligence werden KI-Anwendungen konkret eingesetzt?

In Kapitel 3.2 wurden Unterschiede bei den LLMs gezeigt sowie die Möglichkeiten dargestellt, den Mitarbeitern extern oder intern betriebene Lösungen zur Verfügung zu stellen. Letztere können insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und die Abhängigkeit von Drittanbietern vorteilhaft sein. Daraus leitet sich folgende Frage ab:

Frage Nr. 3: Handelt es sich um eine interne oder externe KI-Anwendung?

In Kapitel 2.4 wurden Risiken und Herausforderungen der Due Diligence beschrieben. Zudem wurde in Kapitel 3.4 dargelegt, dass leistungsstarke Algorithmen Risiken in der Due Diligence umfassend bewerten können. Kapitel 3.5 weist zudem darauf hin, dass eine hohe Datenqualität und Expertenwissen für die Risikoidentifizierung erforderlich sind. Die nachstehende Frage soll hierzu Erkenntnisse liefern:

Frage Nr. 4: Inwiefern werden Risiken durch KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess identifiziert?

In Kapitel 3.5 wurde beschrieben, dass die finale Entscheidung im Transaktionsprozess beim Menschen liegt. Durch den Einsatz von KI-Anwendungen können sich möglicherweise Mehrwerte ergeben. Deshalb wurde folgende Leitfrage gestellt:

Frage Nr. 5: Welche Rolle spielen KI-Anwendungen nach Abschluss der Due Diligence – etwa bei der Kaufpreisbildung und finalen Bewertung?

In Kapitel 3.2 wurde auf Herausforderungen wie Halluzinationen oder Verzerrungen im generellen Umgang mit KI-Anwendungen eingegangen. In Kapitel 3.5 wurden zudem die Datenqualität und die Datenverfügbarkeit als limitierende Faktoren benannt. Ein Experte muss die Inhalte der KI-Anwendung kritisch prüfen. Vor diesem Hintergrund wurde nachstehende Frage gestellt:

Frage Nr. 6: Welche Herausforderungen bringt der Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence mit sich?

In Kapitel 3.5 wurde erläutert, dass KI-Anwendungen die Due Diligence spürbar verbessern können. Um die Einschätzungen der Experten über verschiedene Organisationen vergleichbar abzubilden, wurde eine Skala von eins bis fünf zur Prüfung verwendet. Laut Döring (2023) führt diese Anzahl an Stufen zu einer guten Differenzierungsfähigkeit der Experten (S. 252). Vor diesem Hintergrund wurde gefragt:

Frage Nr. 7: Wie schätzen Sie auf einer Skala von eins bis fünf die Qualität der KI-Anwendungen in der Due Diligence ein (fünf entspricht einer hohen Qualität)?

In Kapitel 3.2 in Verbindung mit Kapitel 3.5 wurde thematisiert, dass der Umgang mit KI-Anwendungen in Unternehmensrichtlinien festgehalten werden sollte. Es ergibt sich deshalb folgende Frage:

Frage Nr. 8: Gibt es in Ihrer Organisation eine interne Richtlinie für den Umgang mit KI-Anwendungen?

Sofern in den Organisationen keine KI-Anwendungen zum Einsatz kommen oder deren Einsatz derzeit evaluiert wird, wurden insgesamt vier Fragen gestellt (vgl. Abschnitt D). Die erste Leitfrage geht aus dem in Kapitel 3.5 beschriebenen Potenzial von KI-Anwendungen in der Due Diligence hervor. Um auch hier eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wurde eine Skala verwendet. Daraus leitet sich folgende Frage ab:

Frage Nr. 1: Inwiefern schätzen Sie das Potenzial von KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess ein auf einer Skala von eins bis fünf (fünf entspricht dem höchsten Potenzial)?

Während die Frage Nr. 2 in Abschnitt C die Experten mit praktischer Erfahrung danach fragt, welche Teilbereiche der Due Diligence tatsächlich durch KI-Anwendungen unterstützt werden, ist die nachstehende Frage Nr. 2 inhaltlich ähnlich gelagert und soll die Erwartungshaltung des Experten erfragen. Diese ergibt sich aus Kapitel 3.5 und wurde wie folgt definiert:

Frage Nr. 2: In welchem Teilbereich der Due Diligence ist das grösste Potenzial (rechtliche, finanzielle, steuerliche, technische und umweltrelevante Teilbereiche)?

Während Frage Nr. 4 in Abschnitt C Experten nach ihrer tatsächlichen Erfahrung befragt, stützt sich die nächste Frage inhaltlich auf das Einsatzpotenzial von KI-Anwendungen gemäss Kapitel 3.5. Der Experte soll seine Erwartungshaltung hinsichtlich des Potenzials in der Due Diligence erläutern. Folgende Leitfrage folgt daraus:

Frage Nr. 3: Könnten Risiken durch KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess identifiziert werden?

Die folgende Frage ist an Frage Nr. 6 in Abschnitt C angelehnt und soll ebenfalls die Erwartungshaltung des Experten erfragen. Inhaltlich stützt sich die Frage auf Kapitel 3.4 sowie 3.5 und soll die Herausforderungen der KI-Anwendungen und Limitierungen ergründen. Die nachstehende Frage wurde deshalb gestellt:

Frage Nr. 4: Welche Herausforderungen würden bei Ihnen in der Organisation durch die Verwendung von KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess entstehen?

Die letzte Frage im Interviewleitfaden (Abschnitt E) bildet die Grundlage für den Ausblick und ergibt sich aus Kapitel 3.1 in Verbindung mit Kapitel 3.4, woraus hervorging, dass KI-Anwendungen hinsichtlich der Verbesserung der Algorithmen eine schnelle technologische Entwicklung durchlaufen haben. Gemäss Cornelius (2019) ist zudem mit sinkenden Kosten bei der Rechenleistung in den kommenden Jahren zu rechnen (S. 22). Der zeitliche Horizont der Frage wurde deshalb auf fünf Jahre begrenzt. Dadurch leitet sich die nachstehende Leitfrage ab:

Frage Nr. 1: Wie werden sich KI-Anwendungen in den kommenden fünf Jahren bei Immobilien-Due-Diligence-Prozessen entwickeln?

Die Auswertung der Ergebnisse wurde gemäss strukturierender Inhaltsanalyse nach Mayring durchgeführt. Das Kategoriensystem bildet hierbei die Grundlage für die Untersuchung des Materials und versteht sich als Instrument für die Auswertung der Interviews (Mayring, 2016, S. 120). Das Kategoriensystem wurde deduktiv aus der Theorie gemäss Kapitel 2 und 3 methodisch hergeleitet (Mayring, 2016, S. 116). Die strukturierende Inhaltsanalyse verfolgt hierbei das Ziel, eine bestimmte Struktur aus dem Material herauszufiltern. Hierzu wird das Kategoriensystem so genau definiert, dass die Aussagen der Experten eindeutig zugeordnet werden können. Insgesamt wurden in der vorliegenden Arbeit sieben Kategorien definiert (vgl. Tabelle 3). Die Leitfragen wurden den entsprechenden Kategorien zugeordnet. Für jede Kategorie wurden eine Definition, eine Kodierregel sowie ein Ankerbeispiel formuliert (vgl. Anhang 2). Aus der Definition geht jeweils hervor, welche Aussagen unter die Kategorie fallen sollen. Die Kodierregel dient der Abgrenzung, um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen. Beim Ankerbeispiel werden konkrete Textstellen erwähnt, um die Kategorie zu verdeutlichen (Mayring, 2016, S. 118-119).

Die Aussagen der Experten wurden im Rahmen der Auswertung der jeweiligen Kategorie zugeordnet, extrahiert, zusammengefasst und aufbereitet (Mayring, 2016, S. 120). Die Zusammenfassung erfolgte durch Paraphrasierung, Generalisierung und Reduktion. Bei der Paraphrasierung werden die Inhalte in einer nachvollziehbaren Kurzform wiedergegeben. Bei der Generalisierung hingegen werden die Inhalte auf eine allgemeinere und abstraktere Ebene gehoben (Döring, 2023, S. 534). Bei der Reduktion werden bedeutungsgleiche Aussagen gestrichen und inhaltlich zusammenhängende Aussagen gebündelt. Im Anschluss können die erhobenen Daten strukturiert ausgewertet und anhand des Ausgangsmaterials überprüft werden (Mayring, 2016, S. 95-96). Dieses Vorgehen verfolgt das Ziel, die Aussagen der Experten anhand der Theorie zu bestätigen, zu differenzieren oder zu erweitern (Schaffer & Schaffer, 2019, S. 257).

Das Kategoriensystem mit Definition, Kodierregel und Ankerbeispiel wurde zur Nachvollziehbarkeit der Methodik dem Anhang der Arbeit beigefügt (vgl. Anhang 2). Die vollständige Kategoriensystem wurde in einem Excel-Dokument erstellt. Aufgrund ihres Umfangs ist dieses Dokument dem Anhang nicht beigefügt. Es liegt dem Prüfer dieser Arbeit vor. Folgende Kategorien konnten für diese Arbeit bestimmt werden.

Kategorie	Beschrieb	Leitfragen
K1	Rahmenbedingungen der Due Diligence	Abschnitt A, Fragen 1-6
K2	Due Diligence ohne KI-Anwendungen	Abschnitt B, Fragen 1-3
K3	Due Diligence mit KI-Anwendungen	Abschnitt C, Fragen 1, 2, 3, 8 Abschnitt D, Frage 2
K4	Mehrwerte von KI-Anwendungen	Abschnitt C, Frage 5 Abschnitt D, Frage 1
K5	Beitrag zur Risikoreduktion	Abschnitt C, Frage 4 Abschnitt D, Frage 3
K6	Qualität der KI-Anwendungen	Abschnitt C, Fragen 6 und 7 Abschnitt D, Frage 4
K7	Zukunftsaussichten	Abschnitt E, Frage 1

Tabelle 3: Kategorien (eigene Darstellung)

K1 ergibt sich zum einen aus der in Kapitel 2.1 erwähnten Begriffsbestimmung der Due Diligence und zum anderen aus dem in Kapitel 2.2 erläuterten Transaktionsprozess und dessen Unterschieden. Die Aussagen der Experten aus Abschnitt A können dieser Kategorie zugeordnet werden.

K2 stützt sich auf die in Kapitel 2.3 erwähnten Teilbereiche der Due Diligence und die in Kapitel 2.4 erwähnten Risiken und Herausforderungen. Aussagen der Experten zu den Leitfragen des Abschnitts B können dieser Kategorie zugeteilt werden, um den Mehrwert von KI-Anwendungen zu prüfen.

K3 stützt sich auf die in Kapitel 3.5 erwähnten Potenziale der KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess. Diese Kategorie soll die Ist-Situation des KI-Einsatzes erfassen und wird über den Abschnitt C erhoben.

K4 stützt sich konkret auf die in Kapitel 3.5 erwähnten Vorteile der Effizienz, der Automatisierung und der Risikoidentifizierung von KI-Anwendungen. Die Antworten auf Frage Nr. 5 in Abschnitt C sowie auf Frage Nr. 1 in Abschnitt D können hier zugeordnet werden.

K5 ergibt sich zum einen aus der in Kapitel 2.4 beschriebenen Risikoidentifizierung und zum anderen aus dem in Kapitel 3.5 beschriebenen Potenzial von KI-Anwendungen. Die Antworten auf Frage Nr. 4 in Abschnitt C sowie auf Frage Nr. 3 in Abschnitt D werden dieser Kategorie zugeordnet.

K6 misst die Qualität der KI-Anwendungen und leitet sich aus Kapitel 3.5 ab, wo dargelegt wurde, dass die KI-Anwendungen die Qualität der Due Diligence spürbar verbessern. Die Antworten auf die Fragen Nr. 6 und 7 in Abschnitt C sowie auf Frage Nr. 4 in Abschnitt D werden dieser Kategorie zugeordnet.

K7 wird über Abschnitt E erhoben und stützt sich auf den in Kapitel 3.1 dargestellten technologischen Fortschritt bei KI-Anwendungen. Nach der Auswertung der Aussagen im Kategoriensystem ergibt sich ein Stimmungsbild dazu, welchen Mehrwert KI-Anwendungen in der Due Diligence haben und ob Risiken minimiert werden können. Die Kategorien und die dazugehörigen Leitfragen berücksichtigen dabei sowohl die Rahmenbedingungen der Due Diligence ohne KI-Anwendungen als auch jene mit KI-Anwendungen. Der Vergleich dieser beiden Zustände liefert Hinweise auf die Risiken und Mehrwerte des KI-Einsatzes. Im nachstehenden Kapitel folgt die Auswertung.

4.4 Ergebnisse und Auswertung

Bei Frage Nr. 1 in Abschnitt A aus K1 stellten sich die Experten vor. Erfragt wurden dabei die Organisation (vgl. Abbildung 3), die ausgeübte Funktion sowie die Anzahl der Berufsjahre. Zehn der elf Experten machten hierzu eine Angabe. Die Experten teilten mit, über eine einschlägige Berufserfahrung von vier bis über 25 Jahren im Transaktionsbereich oder in der Immobilienbranche zu verfügen. Die angegebene Spanne deutet auf mittleres bis starkes Expertenwissen hin (Interview 1-11, 2026).

Bei Frage Nr. 2 sollten die Befragten angeben, wie gross das Transaktionsteam sei. Das kleinste Team bestehe aus dem Experten selbst (Interview 3, 05.06.2026), das grösste umfasse sieben Personen (Interview 6, 10.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). In der gesamten Immobilienabteilung könnten es sogar mehr als sieben Personen sein (Interview 10, 26.06.2026). Die Stichproben verdeutlichen die Organisationsstrukturen der institutionellen Akteure im Schweizer Immobilienmarkt. Insgesamt zeigt sich, dass die Teams tendenziell klein sind.

Bei den Antworten zu Frage Nr. 3 gaben alle Experten an, dass Immobilien mehrheitlich im Asset Deal erworben würden (Interview 1-11, 2026). „Ich würde sagen, knapp 99 % der Immobilien werden bei uns im Asset Deal erworben“ (Interview 7, 11.06.2026). Dadurch konnte sichergestellt werden, dass die Fragen zur Due Diligence im weiteren Verlauf im Kontext eines Asset Deals beantwortet werden.

Sechs von elf Experten gaben in ihren Antworten auf Frage Nr. 4 an, dass hauptsächlich in Wohnimmobilien investiert werde (Interview 2, 04.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 10, 26.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). So gab ein Experte an, dass das Risiko der Investoren bei Wohnimmobilien geringer sei und Gewerbeimmobilien deshalb strategisch unterrepräsentiert seien (Interview 9, 23.06.2026). Andere Experten legen entweder den Fokus auf eine hauptsächliche Gewerbenutzung oder eine breite Diversifizierung über Wohnen und Gewerbe. „Von der Nutzung her haben wir Büro, Retail und Spezialnutzungen wie Labor und Hotel, aber fast keine Wohnnutzung“ (Interview 1, 04.06.2026). Der Experte aus Interview 11 hingegen begründet den Fokus auf die Wohnnutzung damit, dass die Ausrichtung konservativer sei und intern grösseres Know-how über Wohnliegenschaften bestehe. Zudem solle eine Veräusserbarkeit gegeben sein (06.07.2026). Drei Experten beschrieben hingegen eine strategische Diversifizierung beim Immobilienerwerb. Entsprechend kämen verschiedene Nutzungsarten infrage (Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 6, 10.06.2026). Die Antworten sollen in K3 und K6 Rückschlüsse darauf ermöglichen, ob KI-Anwendungen Mehrwerte bieten und Risiken bei verschiedenen Objekttypen unterschiedlich beurteilt werden.

Bei der nächsten Frage Nr. 5 konnten die Experten Bandbreiten eines typischen Transaktionsvolumens angeben. Dazu wurden vier Bandbreiten vorgegeben (vgl. Anhang 1). Bei den Antworten wurde ersichtlich, dass alle Experten eine feste Ober- und Untergrenze nannten, innerhalb derer sich ein angestrebtes Zielvolumen bewegen sollte (Interview 1-11, 2026). Die nachstehende Abbildung fasst die Angaben zusammen.

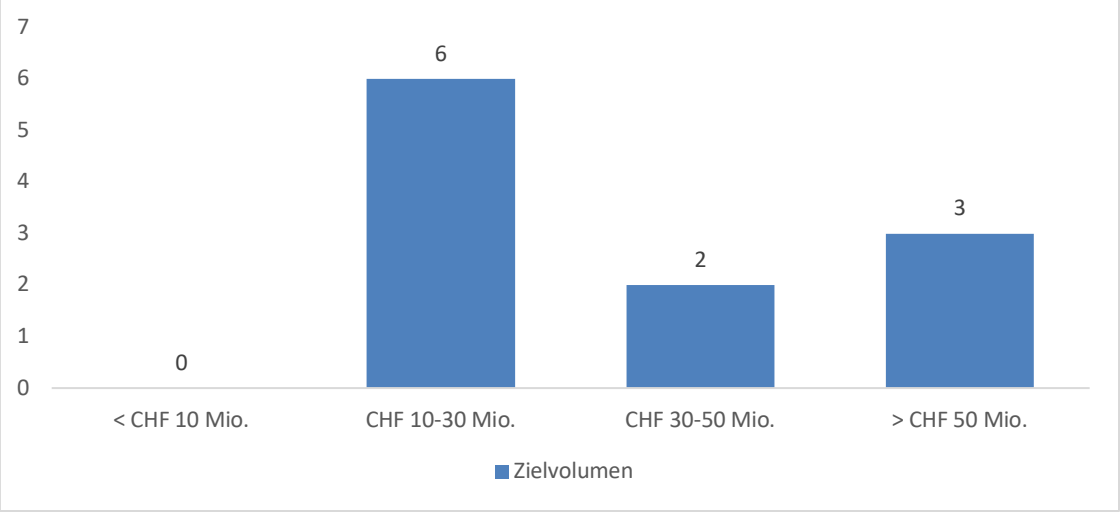

Abbildung 4*:* Bevorzugtes Zielvolumen der Experten (eigene Darstellung)

Die Experten gaben zudem an, dass auch Immobilien oberhalb der Zielvolumina erworben werden (Interview 1, 04.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). Als Ausnahmen bei der Untergrenze gaben zwei Experten an, vom Zielvolumen abzusehen, wenn Arrondierungen zur Bestandsoptimierung möglich seien (Interview 2, 04.06.2026, Interview 7, 11.06.2026). Der Experte aus Interview 8 ergänzte in diesem Zusammenhang, dass auch kleinere Objekte in Betracht kämen, sofern diese in ein bestehendes Cluster passten (15.06.2026). Bei zwei Experten sei die Obergrenze nicht absolut, sondern relativ zum Anlagegefäss definiert. Die Obergrenzen für das Vehikel- und das Portfoliovolumen dürften nicht überschritten werden (Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Insgesamt zeigt sich damit, dass die Zielvolumen keine starren Grenzen darstellen, sondern Ausnahmen zulassen. Vielmehr solle gemäss Interview 10 der Aufwand der Due Diligence in einem angemessenen Verhältnis zum Transaktionsvolumen stehen, da dieser bei kleineren Objekten kaum geringer ausfalle als bei grösseren (26.06.2026).

Bei Frage Nr. 6 gaben neun von elf Experten an, dass die Immobilien für ein Anlagegefäss oder einen Fonds erworben würden. „Wir kaufen für alle möglichen Anlagegefässe. Wir haben selbst drei Fonds und zwei Anlagestiftungen“ (Interview 7, 11.06.2026). Lediglich zwei Experten gaben an, dass die Objekte für die Immobiliengesellschaft erworben werden. „Alles wird für die eigene AG gekauft“ (Interview 5, 09.06.2026). Zwei Experten wiesen darauf hin, dass die Anlagegefässe der Aufsicht der FINMA unterstünden, woraus sich zwingend der Beizug eines externen Bewerters ergebe (Interview 7, 11.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Die regulatorische Einbindung ist im weiteren Verlauf relevant, da sie den Umfang der Due Diligence unabhängig vom KI-Einsatz erweitert.

Mithilfe der K2 sollte ein Eindruck über die Due Diligence ohne KI-Anwendungen gewonnen werden. Bei den Antworten auf Frage 1 in Abschnitt B ergab sich bei dem Prozessablauf einer typischen Immobilientransaktion ein einheitliches Bild. Ein zweistufiges Bieterverfahren stelle bei der Mehrheit der Organisationen die Regel dar (Interview 1-11, 2026). Der in Kapitel 2.2 dargelegte Prozess erweist sich damit in der Praxis als gängiges Vorgehen.

Bei der Rolle der Due Diligence gaben alle Experten übereinstimmend an, dass zunächst eine grobe Prüfung der angebotenen Liegenschaft erfolge und erst in der zweiten Phase die eigentliche Due Diligence durchgeführt werde (Interview 1-11, 2026). Inhaltlich unterscheidet sich die Vorprüfung von der Due Diligence gemäss Interview 8 darin, dass die Unterlagen vertiefter geprüft werden und je nach Unternehmen unterschiedliche

externe Partner in der zweiten Phase (BO) hinzugezogen werden (15.06.2026). Der Experte aus Interview 10 ergänzt in diesem Kontext, dass in der Vorprüfung grob kalkuliert werde, wie die Mieteinnahmen in einer Renditebandbreite einzuordnen seien (26.06.2026). Die Due Diligence dient laut Angaben der Experten dazu, Risiken zu identifizieren (Interview 2, 04.06.2026, Interview 5, 09.06.2026). Gemäss Interview 4 werde zur Identifizierung geprüft, ob die bereitgestellten Dokumente inhaltlich korrekt seien und ob die Liegenschaft mit der Anlagestrategie sowie dem damit verbundenen Risikoprofil übereinstimme (05.06.2026). Diese Aussage lässt sich anhand der in Kapitel 2.1 erwähnten Definition bestätigen. Demnach geht es bei der inhaltlichen Prüfung und dem Abgleich mit der Anlagestrategie um die Sammlung und Analyse von Informationen, um Risiken und Chancen zu erkennen.

Bei den Antworten zu Frage 2 in Abschnitt B sollten die Experten mitteilen, welche Teilbereiche der Due Diligence intern und extern durchgeführt werden. Beim rechtlichen Teilbereich konnten Unterschiede festgestellt werden. Während mehrere Experten angeben, dass die Analyse dieses Teilbereichs grundsätzlich extern zu verorten sei (Interview 2, 04.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 11, 06.07.2026), verfügen bestimmte Unternehmen über interne rechtliche Kompetenzen zur Prüfung (Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 10, 26.06.2026).

Bei der finanziellen Due Diligence stellte sich heraus, dass diese primär intern durchgeführt werde (Interview 1-11, 2026). Einige seien allerdings regulatorisch verpflichtet, zusätzlich eine externe Bewertung einzuholen (Interview 1, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 9, 23.06.2026).

Beim steuerlichen Teilbereich geben hingegen einige Experten an, dass bei Transaktionen mit Bestandsliegenschaften im Asset Deal weniger komplexe Sachverhalte zu prüfen seien, sodass die Due Diligence dort überwiegend intern erfolge und selten externe Berater hinzugezogen werden müssten. Dies sei etwa bei Sacheinlagen oder Share Deals der Fall (Interview 2, 04.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026).

Bei den technischen und umweltrelevanten Teilbereichen hänge es laut den Experten stark davon ab, ob es sich um ein Bestandsobjekt oder ein Entwicklungsprojekt handle. Je nach Komplexität würden externe Berater hinzugezogen (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 5, 09.06.2026).

Bei der Frage 3 sollten die Experten mitteilen, welche Herausforderungen sie im Due-Diligence-Prozess beobachten. Häufig genannt wurden eine unzureichende Datengrundlage und die Qualität der bereitgestellten Unterlagen (Interview 4, 05.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). „Die Herausforderungen sind teilweise eine schlechte Datengrundlage, nicht genug oder nicht vollständige Informationen“ (Interview 3, 05.06.2026). Der Experte aus Interview 4 spricht in diesem Zusammenhang davon, dass die Identifizierung fehlender oder unzureichender Unterlagen eine Kernaufgabe eines Transaktionsmanagers sei (05.06.2026). Diese Aussage stützt die Angaben der anderen Experten und deutet darauf hin, dass in vielen Fällen der Due Diligence die Datengrundlage eine Herausforderung darstellt. Die in Tabelle 1 genannte Herausforderung der Informationsasymmetrie kann in diesem Kontext bestätigt werden.

Als weitere häufige Herausforderung wurde Zeitdruck genannt. Dieser entsteht laut Aussage eines Experten insbesondere aufgrund eines kompetitiven Marktumfeldes (Interview 9, 23.06.2026). Der Experte aus Interview 10 erwähnt in diesem Zusammenhang, dass die vorgegebene Zeitschiene des Verkäufers für Druck sorge (26.06.2026). Die Experten aus den Interviews 1 und 7 stützen diese Aussage und konkretisieren diese damit, dass die interne Abstimmung mit den Anlagevehikeln Zeit beanspruche (04.06.2026, 11.06.2026). Die Aussagen deuten darauf hin, dass der in Tabelle 1 benannte Zeitaufwand der Due Diligence herausfordernd sein kann.

Auf knappe personelle Ressourcen im Due-Diligence-Prozess als limitierenden Faktor wiesen zwei Experten hin. So wurde mitgeteilt, dass Personen im Due-Diligence-Prozess eingebunden seien, deren Haupttätigkeit in anderen Bereichen wie dem Asset Management liege und die dadurch bereits ausgelastet seien (Interview 10, 26.06.2026). Der andere Experte teilte mit, dass die Prüfung weitestgehend von einer Person durchgeführt werde und bei umfangreichen Objekten der Aufwand dadurch grösser sei (Interview 3, 05.06.2026). Die Aussagen deuten darauf hin, dass knappe personelle Ressourcen, wie in Kapitel 2.4 dargelegt, tatsächlich das Risiko einer unvollständigen Prüfung erhöhen können, auch wenn kein Experte dies explizit in Kauf nehmen würde. Dass Transaktionen jederzeit abgebrochen werden können und die damit verbundenen Kosten selbst getragen werden müssen, wurde bei dieser Frage nicht als Herausforderung beschrieben und kann entsprechend anhand der Interviews nicht bestätigt werden. Auf ergänzende Suggestivfragen in diesem Zusammenhang wurde verzichtet.

Die Aussagen aus K2 zeigen, dass der Due Diligence eine grobe Prüfung vorgelagert ist. Bei der Aufteilung der internen und externen Prüfung der Teilbereiche gibt es je nach

Organisation und Struktur unterschiedliche Vorgehensweisen. Während die finanzielle Prüfung überwiegend intern erfolgt, variiert die Zuständigkeit beim rechtlichen Teilbereich stärker. Die Ausrichtung beim technischen und umweltrelevanten Teilbereich ist im Wesentlichen vom Objekttyp abhängig. Als zentrale Herausforderungen können in der Due Diligence Informationsasymmetrien und Zeitdruck gegenwärtig festgestellt werden.

Bei den Leitfragen der K3 sollte eruiert werden, wie die Due Diligence mit KI-Anwendungen beurteilt wird. Bei Frage Nr. 1 in Abschnitt C wurde deshalb gefragt, ob KI-Anwendungen bei der Due Diligence bereits verwendet werden. Acht von elf Experten gaben an, dass KI-Anwendungen verwendet würden (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Die übrigen gaben an, dass man Zugriff auf KI-Anwendungen habe, diese allerdings nicht spezifisch im Due-Diligence-Prozess einsetzen würde (Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). Als Grund dafür nannte der Experte aus Interview 6, dass die Prozesse derzeit auf die KI-Anwendungen abgestimmt würden und die Ergebnisse unzuverlässig seien (10.06.2026). Bei einigen Antworten wurde zudem deutlich, dass die Verwendung nicht standardmässig in der Due Diligence implementiert sei, sondern eher auf individueller Basis erfolge (Interview 5, 09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 10, 26.06.2026, Interview 11, 06.07.2026).

Bei der Frage 2 der Kategorie sollten die Experten beantworten, bei welchen Teilbereichen der Due Diligence KI-Anwendungen konkret eingesetzt werden. Drei Experten gaben an, dass die KI-Anwendung für den finanziellen Teilbereich sich besonders eigne. Sie werde primär zur Datenanalyse eingesetzt (Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 9, 23.06.2026), um beispielsweise die Angaben aus dem Mieterspiegel mit den Mietverträgen abzugleichen (Interview 4, 05.06.2026). Der Experte aus Interview 9 (23.06.2026) stützte diese Praxis mit der Aussage

> „[…] wir haben die Erfahrung gemacht, dass wir mit KI sehr einfach aus einem Investment Memorandum der Verkäuferpartei sehr gute Mietspiegel erstellen konnten, die wir dann ins System einbauen konnten und die uns eins zu eins die richtige Ertragskraft der Liegenschaft geben konnten“.

Die Experten, die keine KI-Anwendung im Due-Diligence-Prozess einsetzen, sollten bei Frage 2 in Abschnitt D über das Potenzial im jeweiligen Teilbereich berichten. Inhaltlich

ist die Frage der K3 zugeordnet. Alle drei Experten, die keine KI-Anwendung verwenden, sehen grosses Potenzial im finanziellen Teilbereich, insbesondere bei der Dokumentenanalyse (Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). So teilte der Experte aus Interview 7 mit: „Ich glaube, es gibt viele Aufgaben im Rahmen einer Due Diligence, die man standardisieren oder schneller abarbeiten könnte. Ein wunderbares Beispiel ist, den Mieterspiegel mit den Mietverträgen abzugleichen“ (Interview 7, 11.06.2026). Inhaltlich deckt sich die Aussage mit denen der Experten aus Interview 4 und 9.

Beim rechtlichen Teilbereich eigne sich die KI-Anwendung initial für die Suche nach Formulierungen und Bestimmungen im eigenen Datenpool. Eine Verifizierung durch einen externen Berater sei dennoch erforderlich (Interview 2, 04.06.2026). Eine vollständige rechtliche Prüfung sei derzeit laut dem Experten aus Interview 5 nicht möglich, weil man bei der Bereitstellung sensibler Daten, z. B. aus Verträgen, derzeit noch zurückhaltend sei (Interview 5, 09.06.2026). Positiv äussert sich hingegen ein Experte hinsichtlich des Potenzials von KI-Anwendungen im rechtlichen Teilbereich. „Ich glaube, dass die KI in der Due Diligence bei verschiedenen Themen, etwa rechtlichen, sehr gut auf Daten zugreifen und die richtigen Schlüsse ziehen kann“ (Interview 6, 10.06.2026).

Beim technischen Teilbereich eigne sich laut dem Experten aus Interview 8 die KI-Anwendung, um bautechnische Details aus dem Datenraum zu prüfen. Fotos aus der Objektbegehung würden zusammen mit der Vorlage in die KI-Anwendung eingespeist. Das Ergebnis der technischen Analyse könne in mehrere Sprachen übersetzt werden und sei zudem sehr detailliert (15.06.2026). Die Experten, die keine KI-Anwendung nutzen, äussern sich hinsichtlich des technischen und umweltrelevanten Potenzials skeptisch (Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). Zum Beispiel müsse für ein Schadstoffgutachten eine Fachperson vor Ort sein. Die KI-Anwendung könne diesen Vorgang nicht ersetzen (Interview 10, 26.06.2026). Ähnlich äussert sich auch ein weiterer Experte. Bei einem Foto von einer technischen Begehung eines Objekts könne die KI-Anwendung den Zustand nur äusserlich bewerten (Interview 7, 11.06.2026). Zum Teilbereich Steuern wurden zu dieser Kategorie explizit keine Angaben gemacht (Interview 1-11, 2026).

Bei allen Experten lassen sich hinsichtlich der KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess folgende Einsatzschwerpunkte festhalten:

1. Dokumentenanalyse und Abgleich (Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 10, 26.06.2026)
2. Vorsortierung von grossen Datenmengen (Interview 2, 04.06.2026)
3. Allgemeine Anwendungen wie Sprach- und Textverarbeitung (Interview 1, 04.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 11, 06.07.2026)

Diese Einsatzgebiete decken sich mit den in Kapitel 3.4 erwähnten Verwendungsfeldern von KI-Anwendungen. Keiner der Experten gab zudem an, dass der gesamte Due-Diligence-Prozess mit allen Teilbereichen mit der KI-Anwendung durchgeführt werde. Der Einsatz ist punktuell und unterstützt den Prozess (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Das verdichtet sich insbesondere durch den Eindruck des Experten aus Interview 11. „Ich würde also nicht sagen, dass ich heute mit Copilot meine Due Diligence mache; es unterstützt allenfalls in gewissen Teilbereichen, etwa bei einem einzelnen Dokument oder einer Zusammenfassung“ (06.07.2026).

Bei Frage Nr. 3 dieser Kategorie sollten die Experten beantworten, ob es sich bei der KI-Anwendung um eine interne oder externe KI-Anwendung handelt. Mitunter wurde bereits in Frage 1 dazu in einem Nebensatz Antwort gegeben. Einige Experten erwähnten, dass gleich mehrere KI-Anwendungen verwendet werden. Insgesamt ergibt sich folgende Übersicht (Interview 1-11, 2026).

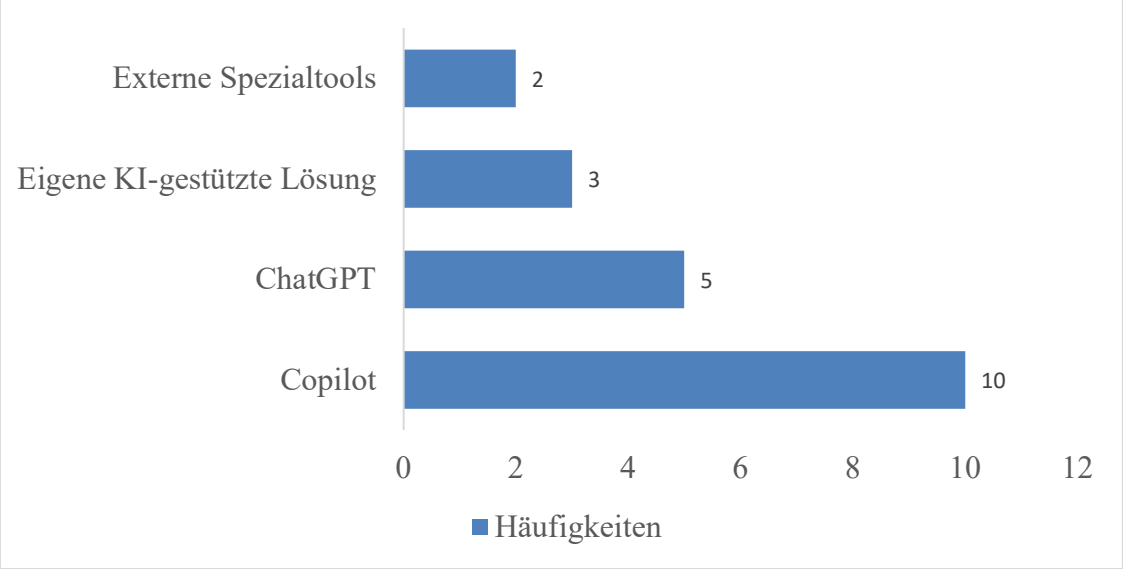

Abbildung 5: Häufigkeiten der genannten KI-Anwendungen (eigene Darstellung)

Es wird deutlich, dass Copilot bislang in den Organisationen am häufigsten verwendet wird. Die Anwendung wird deshalb bevorzugt, weil sie sich laut den Experten leicht in die bestehende IT-Infrastruktur integrieren lasse und datenschutzkonform sei (Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Dennoch gibt ein Experte Hinweise dazu, dass andere Anwendungen inhaltlich besser seien (Interview 3, 05.06.2026). Daraus ergibt sich, dass datenschutzrechtliche Aspekte bei der Auswahl der Anwendung dominieren und Leistungsunterschiede eher sekundär sind. Die Anwendung ChatGPT wird bei den Organisationen unterschiedlich eingesetzt. Zum einen ist sie eine komplementäre Anwendung zu Copilot (Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026). Zum anderen ist die Anwendung in eigene Chatbots oder AI-Agent-Plattformen integriert. Es handelt sich hierbei um eine eigene KI-gestützte Lösung, die insbesondere für regulierte Organisationen im Hinblick auf sensible Daten wichtig ist (Interview 4, 05.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 8, 15.06.2026).

Ferner wurden von zwei Experten externe Spezialtools erwähnt, die eigens für die Immobilienbranche entwickelt wurden (Interview 5, 09.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Es handelt sich bei beiden nicht um einen KI-Assistenten, sondern um eine Fachanwendung. Während der eine Anbieter Marktmieten mit KI-gestützten Analysen bereitstelle, die den Teilbereich der finanziellen Due Diligence unterstützten (Interview 5, 09.06.2026), biete der andere Anbieter vorerst eine Plattform für abgeschlossene und laufende Transaktionen, auch Deal Flow genannt, an. Laut Aussagen des Experten aus Interview 11 soll die Plattform künftig schrittweise für die gesamte Due Diligence und Dokumentenanalyse einsetzbar sein (06.07.2026). Daraus ergibt sich, dass allgemeine KI-Anwendungen wie Copilot und ChatGPT isoliert für bestimmte Marktteilnehmer in der Due Diligence nicht zwangsläufig ausreichen, um die Anforderungen der Due Diligence abzudecken. Das deutet darauf hin, dass KI-Anwendungen zwar punktuell für bestimmte Aufgaben nützlich sind, ihnen aber belastbares immobilienspezifisches Markt- und Fachwissen fehlt, um ganzheitlich bei der Due Diligence eingesetzt zu werden. Ein Grund hierfür kann das zögerliche Verhalten bei der Bereitstellung von Daten für die KI-Anwendung sein (Interview 4, 05.06.2026).

Ferner gaben einige Experten im Zusammenhang mit Frage Nr. 1 an, seit wann die KI-Anwendung im Unternehmen bzw. in der Due Diligence verwendet werde. Die Nutzungsdauer reicht von wenigen Wochen bis zu rund einem Jahr (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 5,

09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Diese teilweise kurze Nutzungsdauer wirkt sich unmittelbar auf die bisherigen Erfahrungen mit der KI-Anwendung aus, deckt sich gleichzeitig aber auch mit dem aus Kapitel 3.4 benannten technologischen Fortschritt. In diesem Zusammenhang teilten mehrere Experten mit, dass die Nutzung noch nicht weiter fortgeschritten sei, da sich die Organisationen in einer Einführungs- und Erprobungsphase befänden (Interview 1, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Die Nutzungsdauer hat deshalb einen direkten Einfluss auf die Qualitäts- und Risikowahrnehmung innerhalb der Due Diligence.

Die Frage 8 in Abschnitt C ist ebenfalls der K3 zugeordnet. Hierbei sollten die Experten angeben, ob es in deren Organisationen eine Richtlinie für den Umgang mit KI-Anwendungen gibt. Sieben von elf teilten mit, dass eine Unternehmensrichtlinie bekannt sei (Interview 1, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Die Richtlinie regele den Umgang und weise auf explizite Gefahren bei der Bereitstellung von sensiblen Daten hin (Interview 4, 05.06.2026). Keiner der Experten hatte Kenntnis von der in Kapitel 3.4 genannten Vernehmlassungsvorlage zum Umgang mit KI (Interview 1-11, 2026).

Die Experten aus den Interviews 3 und 9 ergänzen in diesem Kontext, dass es zusätzlich eine Schulung gegeben habe (05.06.2026, 23.06.2026). Die Organisation des Experten aus Interview 8 hingegen verfügt über eine Unternehmensrichtlinie, allerdings gab es keine Schulung. Ein standardisierter Umgang mit gemeinsamen Strukturen und Prozessen bei der Due Diligence sei wünschenswert (15.06.2026). Die übrigen Experten beschrieben bei ihren Antworten, dass es informelle Einsatzregeln gebe und eine Unternehmensrichtlinie konkret nicht bekannt oder in Evaluation sei (Interview 2, 04.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 10, 26.06.2026).

Die Ergebnisse der K3 verdeutlichen, dass sich der Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence über alle Organisationen hinweg auf punktuelle, unterstützende Funktionen beschränkt, wobei bestimmte Teilbereiche wie der technische und umweltrelevante schwieriger zu prüfen sind. Copilot kommt aufgrund der Datenschutzkonformität am häufigsten zum Einsatz, wobei erkennbar wurde, dass andere KI-Anwendungen sich für den Due-Diligence-Prozess besser eignen. Externe Spezialtools kommen vereinzelt zum Einsatz, was auf einen stärkeren Bedarf an immobilienspezifischen Anwendungslösungen

hindeutet. Die meisten Organisationen verfügen über eine Unternehmensrichtlinie, welche den Umgang mit KI-Anwendungen regelt.

Durch die K4 sollen die Mehrwerte von KI-Anwendungen herausgestellt werden. Dazu sollten die Experten bei der Frage 5 in Abschnitt C beantworten, welche Rolle KI-Anwendungen nach Abschluss der Due Diligence – etwa bei der Kaufpreisbildung und der finalen Bewertung – spielen. Bei einer deutlichen Mehrheit der Experten zeigt sich eine einheitliche Meinung. KI-Anwendungen spielen bei diesem Prozessschritt keine oder eine marginale Rolle. KI-Anwendungen haben höchstens eine unterstützende Rolle, die finale Entscheidung trifft der Mensch (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Die KI-Anwendung könne dort keinen Mehrwert bieten, weil im eigenen Marktsegment unzureichende Daten vorlägen, auf die eine KI-Anwendung zugreifen könne (Interview 3, 05.06.2026). Der Experte aus Interview 4 führt in diesem Zusammenhang das Fehlen eines Konfidenzintervalls an. Ohne Zertifizierung und Vertrauen gegenüber KI-Anwendungen sei die Verlässlichkeit der Angaben nicht ausreichend. Insbesondere bei Immobiliengeschäften, bei denen Transaktionen im Millionenbereich üblich sind, verliessen sich institutionelle Immobilienkapitalanleger nicht auf die Wertermittlung von KI-Anwendungen (05.06.2026). Dieser Eindruck deckt sich mit der in Kapitel 3.2 dargestellten Theorie. Bei vielen Systemen ist nicht nachvollziehbar, wie ein Ergebnis zustande kommt, was für Unternehmen allerdings wichtig bei der Verwendung sein kann.

Bei den Experten aus Interview 1 und 8 wird der KI-Anwendung bei der Kaufpreisbildung eher eine unterstützende Funktion zugeschrieben (04.06.2026, 15.06.2026). Die KI-Anwendung helfe bei der Preisfindung indirekt durch die Verwendung eines Bewertungstools, ohne entscheidungsrelevant zu sein (Interview 1, 04.06.2026). Die KI-Anwendung wird zur Plausibilisierung der eigenen Kaufpreisermittlung verwendet, ein Mehrwert würde dadurch allerdings nicht entstehen (Interview 8, 15.06.2026). Lediglich ein Experte konnte sich vorstellen, dass zukünftig eine belastbare Preisbildung durch KI-Anwendungen realistisch sei. Bei derzeitigen Testläufen mit Copilot zeige sich allerdings, dass die Ergebnisse zu generisch und undifferenziert seien (Interview 11, 06.07.2026).

Bei der Frage 1 in Abschnitt D sollten die Experten angeben, wie sie das Potenzial von KI-Anwendungen auf einer Skala von eins bis fünf beurteilen. Fünf entspricht dabei einem hohen Potenzial. Der Experte aus Interview 7 erwähnte in diesem Zusammenhang, dass er das Potenzial mit vier bewerte. Insgesamt könne er sich vorstellen, dass durch KI-

Anwendungen Aufgaben sich schneller bewältigen lassen (11.06.2026). Die übrigen Experten benannten in diesem Zusammenhang keine konkrete Zahl.

Unabhängig von den Fragestellungen der K4 wurden vereinzelt bei den Antworten anderer Fragen Mehrwerte von den Experten benannt. So führten sieben von elf Experten aus, dass die KI-Anwendung zur Effizienzsteigerung und Zeitersparnis führe (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Einen weiteren Mehrwert bieten KI-Anwendungen zudem bei der Plausibilisierung und Validierung von Informationen oder selbst ausgearbeiteten Dokumenten (Interview 2, 04.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). Zugleich ergibt sich ein Mehrwert für Organisationen, die Dokumente in verschiedene Sprachen übersetzen (Interview 4, 05.06.2026, Interview 8, 15.06.2026). Zwei Experten erwähnen zudem den Vorteil von KI-Anwendungen bei unstrukturierten oder brachliegenden Daten. Die Aufbereitung sei bei der Due Diligence hilfreich (Interview 1, 04.06.2026, Interview 9, 23.06.2026).

KI-Anwendungen spielen bei der Kaufpreisbildung eine eher untergeordnete Rolle. Ein Mehrwert hier ist entsprechend kaum gegeben. Über die Interviews lassen sich allerdings wesentliche Mehrwerte bei der Due Diligence erkennen. Die Effizienzsteigerung und Zeitersparnis bestätigen die Ausführungen in den Kapiteln 3.2 und 3.4. Bei der Plausibilisierung und Validierung nimmt die KI-Anwendung eine unterstützende Funktion ein. Der Mensch muss die Angaben weiterhin überprüfen. Diese Einschätzung deckt sich mit den Aussagen aus der Theorie in Kapitel 3.2 und 3.5. Der Mehrwert, Sprache zu übersetzen und zu verarbeiten und unstrukturierte Daten aufzubereiten, bestätigt zudem die Ausführungen in Kapitel 3.1.

In der K5 und den dazugehörigen Leitfragen sollte in Erfahrung gebracht werden, ob KI-Anwendungen in der Due Diligence Risiken reduzieren können. Bei Frage 4 in Abschnitt C wurde erfragt, inwiefern Risiken erkannt werden. Bei den Antworten zeigten sich differenzierte Meinungen. Tendenziell sind die Experten der Auffassung, dass unbekannte Risiken unzuverlässig identifiziert würden (Interview 1, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Der Experte aus Interview 2 erwähnte allerdings, dass er das noch nicht getestet habe (04.06.2026), wobei gemäss Interview 9 erläutert wurde, dass Risiken erkannt werden, wenn man auf übliche Risiken aufmerksam mache (23.06.2026). Der Experte aus Interview 8 ist in diesem Zusammenhang etwas spezifischer. Einerseits entstünden Effizienzgewinne, andererseits entstehe

bei fehlender Kontrolle ein Risiko bei der Due Diligence. Hierbei wird von einem Beispiel berichtet, bei dem die KI-Anwendung Gebäude auf demselben Campus verwechselt habe (15.06.2026). Auch der Experte aus Interview 3 benennt Halluzinationen und falsche Angaben, die durch die KI-Anwendung generiert werden, auch wenn aus der Erfahrung heraus diese Probleme weniger beobachtet werden. Umso wichtiger ist es, dass die Angaben durch eine Fachperson kritisch kontrolliert werden (05.06.2026).

Ergänzend dazu sollten diejenigen Experten, die keine KI-Anwendungen in der Due Diligence nutzen, im Rahmen der Frage 3 in Abschnitt D angeben, ob Risiken durch KI-Anwendungen identifiziert werden könnten. Alle drei Experten gaben an, dass sie sich eine Risikoidentifikation vorstellen könnten, wobei Bedenken hinsichtlich der Vollständigkeit und verlässlichen Erkennung bestünden (Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). So teilte der Experte aus Interview 7 mit, dass man sich auf die Risikoauswertung nicht verlassen könne, weil dadurch Haftungen ausgeschlossen und die treuhänderische Pflicht zur Risikoeinschätzung nicht wahrgenommen werde. „[...] ich werde Microsoft nicht verklagen können, weil ChatGPT übersehen hat, dass ein Mieter nur 200 anstelle von 2000 Quadratmeter mietet“ (Interview 7, 11.06.2026). Der Experte aus Interview 10 verweist in diesem Zusammenhang auf das Vier-Augen-Prinzip. Die Kontrolle eines Menschen sei erforderlich (26.06.2026).

Insgesamt bestätigen sich die in Kapitel 3.2 benannten Halluzinationen von KI-Anwendungen. Die Einschätzungen zur Häufigkeit gehen dabei auseinander (Interview 3, 05.06.2026, Interview 8, 15.06.2026). Ausgehend von den Antworten der Experten entsteht der Eindruck, dass KI-Anwendungen zwar Risiken erkennen können, mitunter auch durch konkrete Hinweise, aber die Risikobeurteilung weiterhin im Verantwortungsbereich der Fachperson liegt und eine Kontrolle notwendig ist. Zudem ist vermutlich ein Haftungsanspruch bei der Übernahme der falschen Angaben der KI-Anwendung infrage zu stellen. Sollte allerdings ein externer Berater hinzugezogen werden und der Fehler dort zu verorten sein, ist der Haftungsanspruch eindeutiger. Eine genaue Risikounterscheidung, wie sie aus der Theorie in Kapitel 2.4 hergeleitet wurde, war bei den Antworten der Experten nicht zu erkennen.

In der K6 wird die Qualität der KI-Anwendungen untersucht. Deshalb sollten die Experten in der Frage 6 des Abschnitts C berichten, welche Herausforderungen der Einsatz von KI-Anwendungen mit sich bringt. Die Verlässlichkeit stelle für mehrere Experten eine zentrale Herausforderung im Umgang mit KI-Anwendungen dar. So erwähnt der Experte aus Interview 2, dass bei wiederholten Abfragen die Angaben inkonsistent seien

(04.06.2026), während der Experte aus Interview 4 die Zuverlässigkeit der generierten Antworten als wichtigstes Kriterium bezeichnet (05.06.2026). Der Experte aus Interview 5 ergänzt diese Aussage mit einer Vertrauensdimension. Bestehe kein Vertrauen in die KI-Ergebnisse, dann sei der Prüfungsaufwand höher. Die Qualität und der Mehrwert könnten dadurch beeinträchtigt werden (09.06.2026). Der Experte aus Interview 4 deutet mit seinen Aussagen darauf hin, dass momentan unklar sei, wie viele Informationen bereitgestellt werden müssen, damit die KI-Anwendung eine qualitativ hochwertige Analyse durchführen kann (05.06.2026). Als weitere Herausforderung erwähnten Experten Datenschutz und die Unsicherheit, welche Daten konkret nicht in die KI-Anwendung eingespeist werden dürfen (Interview 1, 04.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Der Experte aus Interview 4 erwähnt im rechtlichen Teilbereich der Due Diligence eine konkrete Herausforderung. Es kann vorkommen, dass die Antworten der KI-Anwendung schweizerisches und internationales Recht vermischen, was eine weitere Überprüfung der Ergebnisse nach sich ziehe (05.06.2026).

Bei den Experten, die KI-Anwendungen bei der Due Diligence nicht verwenden, wurde durch die Frage 4 in Abschnitt D gefragt, welche Herausforderungen durch die Verwendung von KI im Due-Diligence-Prozess entstehen. Der Experte aus Interview 6 stellt die Grundqualität von KI-Anwendungen infrage, die unterschiedlich seien. Insbesondere bei Kennzahlen, die durch KI-Anwendungen generiert würden, müssen diese stimmen (10.06.2026). Als weitere Herausforderung nennt der Experte aus Interview 10 einen möglichen Kontrollverlust, sofern die Vorselektionsentscheidung künftig ohne menschliche Überprüfung getroffen würde (26.06.2026). Der Experte aus Interview 7 sieht die Herausforderungen weniger intern als bei den externen Beratern. Er könne sich vorstellen, dass diese mit steigender Erfahrung mit der KI-Anwendung weniger Aufträge erhalten würden (11.06.2026).

Bei der Frage 7 in Abschnitt C wurden die Experten gefragt, wie sie die Qualität der KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess auf einer Skala von eins bis fünf beurteilen. Bei den Antworten stellte sich heraus, dass ein Experte konkret keine Zahl nannte, sondern erwähnte, dass die KI-Anwendung auf einem sehr hohen Niveau einzuordnen sei. Die Aussage wurde deshalb in der nachstehenden Abbildung nicht berücksichtigt (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026).

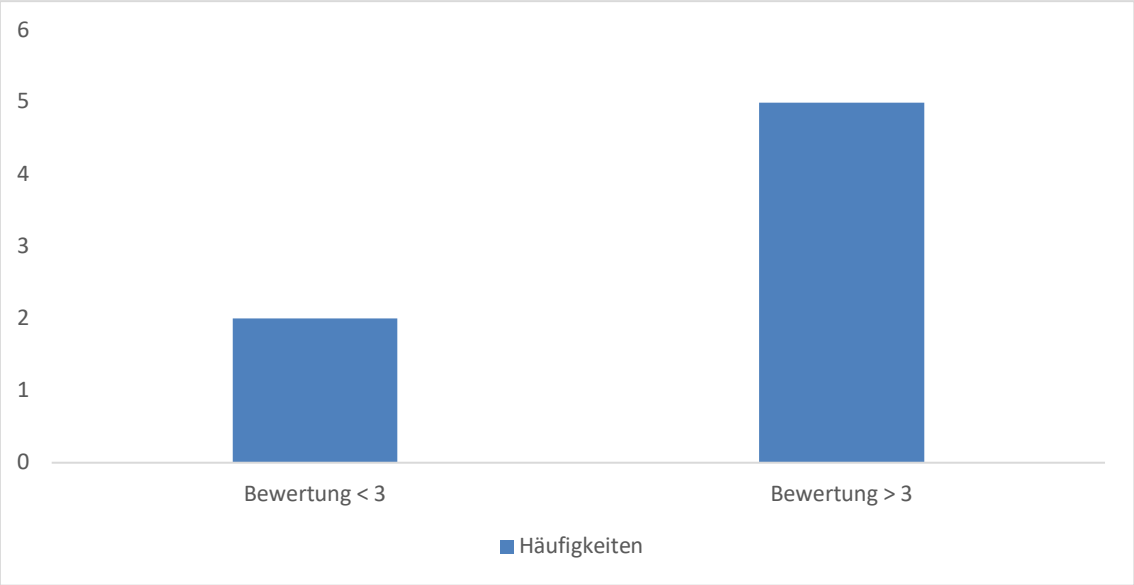

Abbildung 6: Häufigkeiten der Qualitätseinschätzung von KI-Anwendungen *(eigene Darstellung)*

Fünf von sieben Experten berichten positiv über die Qualität der KI-Anwendung im Due-Diligence-Prozess, wobei keiner die Höchstbewertung von fünf vergibt. Es ist deshalb von einem Verbesserungspotenzial auszugehen. Bei denjenigen Experten, die die Qualität bis drei einstufen, ist bei den Antworten eine kritische Haltung festzustellen (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026). Die KI-Anwendung sei gemäss dem Experten aus Interview 1 zwar hilfreich, allerdings kann man sich auf die Ergebnisse noch nicht gänzlich verlassen. In diesem Zusammenhang schwächt der Experte seine Aussage über die Qualität allerdings auch ab. Denn aus seiner Sicht sind die Input-Daten häufig ausschlaggebend für die Qualität der KI-Anwendung (04.06.2026).

Zudem erwähnen insgesamt fünf Experten, dass es Qualitätsunterschiede bei den KI-Anwendungen gebe und je nach Sachverhalt die Ergebnisse unterschiedlich seien. Dadurch eignen sich KI-Anwendungen für bestimmte Aufgabenstellungen in der Due Diligence besser als für andere (Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026).

Die K6 zeigt, dass Verlässlichkeit und Datenschutz zentrale Herausforderungen im Umgang mit KI-Anwendungen darstellen, wobei zusätzlich Bedenken hinsichtlich der Grundqualität, eines möglichen Kontrollverlusts und der Rolle externer Berater geäussert wurden. Dennoch fällt die Qualitätsbewertung überwiegend positiv aus, auch wenn es Unterschiede bei den Antworten der KI-Anwendung gibt.

In der K7 wird die zukünftige Entwicklung von KI-Anwendungen dargestellt. Hierzu wurde die Frage 1 gemäss Abschnitt E gestellt. Die Experten sollten beantworten, wie

sich KI-Anwendungen in den kommenden fünf Jahren bei der Due Diligence entwickeln würden.

Alle Experten rechnen mit einer deutlichen Entwicklung und Intensivierung der Nutzung (Interview 1-11, 2026). Dabei begründet der Experte aus Interview 4 seine Annahme damit, dass die Marktdurchdringung zunehmen werde (05.06.2026). Zwei Experten vergleichen die Entwicklung mit technologischen Umbrüchen, die nicht mehr umzukehren seien (Interview 5, 09.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). Die aktuellen KI-Anwendungen seien lediglich die primitivste Version (Interview 10, 26.06.2026). Der Experte aus Interview 9 stützt diese Aussagen damit, dass Immobilientransaktionen in den nächsten ein bis zwei Jahren ohne KI-Anwendungen kaum mehr abgeschlossen werden könnten (23.06.2026). Dennoch betonen die Experten, dass der Mensch weiterhin als Kontroll- und Entscheidungsinstanz in der Due Diligence agiere (Interview 1, 04.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 10, 26.06.2026), wobei je nach Objektkomplexität eine Automatisierung denkbar wäre (Interview 1, 04.06.2026). Der Experte aus Interview 11 konnte sich in den kommenden fünf Jahren einen Wandel des Berufsbildes vorstellen. Denn die Nutzung von KI-Anwendungen könnte dazu führen, dass der Due-Diligence-Prozess bereits von der Verkäuferseite durchgeführt werde und der Käufer lediglich kontrolliere (06.07.2026).

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die von den Experten prognostizierte Entwicklung dem theoretischen Befund aus Kapitel 3.5 entspricht, wonach das Expertenwissen ergänzt, aber nicht ersetzt wird. Die Aussagen deuten allerdings darauf hin, dass sich durch eine bessere Datenlage und Marktdurchdringung der Umfang der Due Diligence mit KI-Anwendungen ausweiten wird.

5. Schlussbetrachtung

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Ergebnisse dargestellt wurden, werden diese zunächst diskutiert. Anschliessend erfolgt die kritische Würdigung von Theorie, Methodik und Ergebnissen. Im Fazit wird dann die Forschungsfrage beantwortet, bevor die Arbeit mit einem Ausblick schliesst.

5.1 Diskussion

Bei den Ergebnissen der K1 wurden die Rahmenbedingungen der Due Diligence aus Sicht der Experten dargestellt.

Die Angaben zur Berufserfahrung deuten darauf hin, dass die Beurteilung der Prüfdaten in den einzelnen Teilbereichen wesentlich erfahrungsbasiert erfolgt. Eine langjährige Berufserfahrung führt allerdings nicht zwangsläufig dazu, dass KI-Anwendungen zum Einsatz kommen (Interview 6, 10.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Erfahrungswissen und Technologieeinsatz stehen damit möglicherweise in keinem direkten Zusammenhang. Dem Einsatz stehen Vorbehalte gegenüber der Ergebnisqualität, ein begrenzter Kenntnisstand über verfügbare Anwendungen sowie regulatorische und datenschutzrechtliche Anforderungen entgegen. Dies führt dazu, dass die Prüfung weiterhin auf dem Erfahrungswissen der Mitarbeiter beruht, obwohl den KI-Anwendungen Mehrwerte zugeschrieben werden. Erfahrungswissen erweist sich dabei nicht zwangsläufig als Technologieersatz, sondern als Voraussetzung für deren Einsatz. In mehreren Interviews wurde deutlich, dass die Übernahme und Einordnung der Ergebnisse ein Beurteilungsvermögen voraussetzen, über das die genutzte Anwendung nicht in ausreichendem Masse verfügt (Interview 4, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 8, 15.06.2026). Möglicherweise stehen der KI-Anwendung allerdings begrenzte Informationen zur Verfügung, was bei den Ergebnissen entsprechend zu berücksichtigen ist.

Bei der Teamgrösse wurden Unterschiede deutlich. Der Aufwand im Rahmen der Due Diligence ist bei kleineren Teams höher (Interview 3, 05.06.2026). Möglicherweise ist der Effizienzgewinn beim Einsatz der KI-Anwendung ebenfalls höher, wenn die Person über fundiertes Expertenwissen verfügt. Unabhängig von der Teamgrösse zeigten die Ergebnisse, dass der Einsatz von KI-Anwendungen selbst in den grösseren Organisationen mit bis zu sieben Personen noch nicht standardisiert erfolgt, obwohl es zum Teil Richtlinien für den Umgang mit KI-Anwendungen gibt (Interview 1, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Ein Grund dafür kann der schnelle technologische Fortschritt sein, durch den sich das Anwendungsfeld und das Potenzial innerhalb der Due Diligence verändern. Zudem dürften die Vielzahl unterschiedlicher Objekte und die uneinheitliche Datengrundlage eine Standardisierung erschweren.

Die von den Experten begleiteten Transaktionen werden überwiegend im Asset Deal abgeschlossen. Die zu prüfenden Unterlagen sind damit objektbezogen und beziehen sich nicht auf eine Gesellschaft, wie es bei einem Share Deal üblich ist. Die Ergebnisse zum Einsatz von KI-Anwendungen sind entsprechend in diesem Zusammenhang einzuordnen. Geprüft werden wiederkehrende Daten, die zwar je nach Objekttyp abweichen können, im Grundsatz jedoch ähnlich aufgebaut sind. Bei einem gezielten und standardisierten

Einsatz von KI-Anwendungen liessen sich daraus möglicherweise Kosten- und Effizienzgewinne erzielen, sofern die Datenqualität ausreichend wäre (Interview 8, 15.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Für Transaktionen im Rahmen eines Share Deals oder einer Sacheinlage lassen die Ergebnisse hingegen keine Aussage zu.

Beim Objekttyp Wohnen ist von ähnlichen Datengrundlagen auszugehen. Für die KI-Anwendung bedeutet diese Ausgangslage, dass die Prüfung eine hohe Anzahl gleichartiger Daten umfasst. Der Prüfungsaufwand der Teilbereiche ergibt sich dadurch möglicherweise nicht aus der Komplexität, sondern aus der Menge der zu prüfenden Daten (Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Bei Gewerbeobjekten hingegen ist eine höhere Komplexität zu unterstellen, wodurch sich der Mehrwert der KI-Anwendung von der Bewältigung grosser Datenmengen hin zur Aufbereitung komplexer Sachverhalte verschiebt (Interview 7, 11.06.2026). Die Ergebnisse sind entsprechend dem jeweiligen Objekttyp einzuordnen. Offen bleibt allerdings, in welchem Verhältnis Datenmenge und Komplexität stehen müssen, damit sich ein Mehrwert einstellt.

Die Experten nannten überwiegend feste Ober- und Untergrenzen, innerhalb derer sich das Transaktionsvolumen bewegt. Es wurde allerdings auch deutlich, dass diese Grenzen nicht starr sind (Interview 2, 04.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 8, 15.06.2026). Aufschlussreich ist im Zusammenhang mit der KI-Anwendung der Hinweis aus Interview 10, wonach der Aufwand der Due Diligence bei kleineren Objekten kaum geringer ausfalle als bei grösseren Objekten. Es handle sich dabei nicht um eine rein strategische Vorgabe, sondern um den wirtschaftlichen Aufwand (26.06.2026). Für den Einsatz von KI-Anwendungen bedeutet dies, dass bei einer Senkung des Prüfaufwands unter Umständen auch kleinere Objekte mit geringerem Transaktionsvolumen für einen Ankauf infrage kämen. Bei dieser Annahme bleibt die anschliessende Bewirtschaftung des Objektes jedoch unberücksichtigt, deren Aufwand ebenfalls in einem angemessenen Verhältnis zum Volumen stehen muss.

Die Immobilien werden vorwiegend für ein Anlagegefäss oder einen Fonds erworben, wodurch ein Teil dieser Gefässe der Aufsicht der FINMA untersteht. Für den Einsatz von KI-Anwendungen ergibt sich daraus eine Einschränkung, die unabhängig von deren Leistungsfähigkeit und den erzielbaren Mehrwerten besteht (Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 7, 11.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Da die regulatorisch vorgesehenen Prüfschritte einzuhalten sind, kommen KI-Anwendungen nur für einen begrenzten Teil der Aufgaben in Betracht. Die Ergebnisse sind entsprechend diesen Rahmenbedingungen einzuordnen.

Bei den Aussagen der Experten zu K2 wurde deutlich, dass der Due Diligence häufig eine grobe Prüfung vorgelagert ist. In beiden Anwendungsfällen können KI-Anwendungen für unterschiedliche Aufgaben infrage kommen, wobei die Vorprüfung weniger risikobehaftet ist, weil in der vertieften Prüfung Expertenwissen stärker gefragt ist. Als wesentliche Herausforderungen wurden die unzureichende Datengrundlage und Zeitdruck benannt (Interview 3, 05.06.2026, Interview 10, 26.06.2026). Beide Aspekte sind für die Beurteilung von KI-Anwendungen in der Due Diligence bedeutsam, weil sich dadurch sowohl die Mehrwerte in Form von Effizienzgewinnen als auch das Potenzial zur Risikominimierung erfassen lassen. Kontextwissen und Informationen für die KI-Anwendungen sind allerdings wesentlich, um Mehrwerte und eine Risikominimierung in der Due Diligence zu erzielen. Eine durch die KI-Anwendung erzielte Ersparnis kann in der Folge in ein früheres Angebot oder in eine vertiefte Prüfung überführt werden. Eine vollständige Ersetzung von Personal lässt sich dadurch allerdings nicht erzielen. Bei den Antworten zu den Teilbereichen kann es möglicherweise durch den vermehrten Einsatz von KI-Anwendungen zu weniger externen Aufträgen kommen. Eine Ausnahme dabei bilden die regulierten Anlagegefässe.

Die Auswahl der KI-Anwendungen erfolgt gemäss K3 auf Grundlage der Unternehmensrichtlinien und nicht auf Basis der Anwendbarkeit und Qualität. Der verbreitete Einsatz von Copilot beruht primär auf der Datenschutzkonformität und der einfachen Implementierung mit gängigen Microsoft-Programmen, obwohl andere KI-Anwendungen für die Due Diligence geeigneter erscheinen (Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 9, 23.06.2026). Dadurch kann das Potenzial nicht vollständig erfasst werden. Das würde zugleich erklären, weshalb sich der Einsatz von KI-Anwendungen bislang auf bestimmte Aufgabenbereiche konzentriert. Der KI-Anwendung fehlen im Zweifel kontextbezogene Daten, die sie verarbeiten kann. Das würde zugleich auch erklären, warum vereinzelt Bedarf nach externen und branchenspezifischen Spezialtools besteht (Interview 5, 09.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Ob diese Anbieter Datenschutzanforderungen erfüllen und einen höheren Mehrwert sowie einen grösseren Beitrag zur Risikominimierung leisten, bleibt offen. Hervorzuheben ist ferner, dass die technischen und umweltrelevanten Teilbereiche als schwieriger prüfbar beschrieben wurden, diese Prüfung aber gemäss K2 ohnehin vermehrt extern vergeben wird.

KI-Anwendungen spielen bei der Kaufpreisbildung eine eher untergeordnete Rolle, ein Mehrwert ist entsprechend kaum gegeben. Ein möglicher Grund dafür könnte sein, dass es nicht allein um die Verarbeitung von Daten geht, sondern um die Gewichtung der

Anlagestrategie und die Einschätzung der Experten (Interview 3, 05.06.2026, Interview 6, 10.06.2026). Die Mehrwerte durch KI-Anwendungen sind dennoch sowohl in der Vorprüfung als auch in der Due Diligence selbst gegeben, wobei diese je nach Organisation unterschiedlich ausfallen. Dabei zeigt die Arbeit, dass sich im Wesentlichen Effizienz- und Zeitersparnis erzielen lassen.

Die Aussagen der Experten zur K5 zeigen, dass die Risikobeurteilung im Verantwortungsbereich der Fachperson liegt und aufgrund auftretender Fehler bzw. Halluzinationen von KI-Anwendungen stets eine Kontrolle notwendig ist. Durch die zusätzliche Kontrolle geht möglicherweise ein Teil der Zeitersparnis wieder verloren, weshalb einzelne Experten teilweise oder vollständig auf den Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence verzichten (Interview 2, 04.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 6, 10.06.2026). Diese Vorgehensweise ist nachvollziehbar, weil sich das Auftreten dieser Halluzinationen durch die Fachperson nicht verhindern lässt. Diese Erfahrungen stärken zudem das Misstrauen gegenüber KI-Anwendungen, wodurch weitere Mehrwerte nicht realisiert werden. Dennoch ist zu erwähnen, dass die Experten die KI-Anwendung seit wenigen Wochen bis zu einem Jahr nutzen (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 3, 05.06.2026, Interview 4, 05.06.2026, Interview 5, 09.06.2026, Interview 8, 15.06.2026, Interview 9, 23.06.2026, Interview 11, 06.07.2026). Die Aussagen sind entsprechend diesem Hintergrund einzuordnen.

Die Qualität wurde bei den Aussagen der Experten in der K6 zwar überwiegend positiv beurteilt, gleichzeitig wird die Verlässlichkeit als zentrale Herausforderung beschrieben. Das könnte damit zusammenhängen, dass die Leistungsfähigkeit der KI-Anwendung überzeugend ist, der generierte Inhalt sich allerdings nur zum Teil für die Due Diligence eignet (Interview 1, 04.06.2026, Interview 2, 04.06.2026, Interview 6, 10.06.2026). Auch hier könnten der KI-Anwendung begrenzte Informationen zugrunde liegen. Dass kein Experte die Höchstbewertung vergibt und fünf Experten auf Qualitätsunterschiede je nach Sachverhalt hinweisen, deutet darauf hin, dass es eher um die Frage geht, für welche Aufgaben sich KI-Anwendungen eignen. Gleichzeitig ist bei der K6 zu erwähnen, dass die Experten die KI-Anwendung seit wenigen Wochen bis zu einem Jahr nutzen. Die Aussagen sind entsprechend diesem Hintergrund einzuordnen.

In den nächsten fünf Jahren rechnen alle Experten mit einer deutlichen Intensivierung der Nutzung in der Due Diligence. Der technologische Fortschritt lässt sich kaum umkehren. Der Einsatz von KI-Anwendungen erscheint damit weniger als strategische Entscheidung denn als Anpassung an eine Marktentwicklung. Die Kontrolle durch einen Menschen

wird beibehalten, wodurch die Mehrwerte begrenzt werden. Diese Zukunftserwartung deckt sich mit dem derzeitigen Eindruck von der Nutzung von KI-Anwendungen in der Due Diligence.

5.2 Kritische Würdigung

Der Fokus dieser Arbeit lag auf KI-Anwendungen in der Due Diligence und auf der Frage, ob dadurch Mehrwerte entstehen und Risiken minimiert werden können. Hierzu wurde eine qualitative Analyse anhand von Interviews mit Fachpersonen durchgeführt.

Bei der Sichtung der Literatur stellte sich heraus, dass dieses Thema bislang unzureichend behandelt wird. Es wurden lediglich kleinere Verweise auf das Potenzial von KI-Anwendungen in der Immobilienwirtschaft oder in einzelnen Fachbereichen gefunden. Konkrete Erfahrungsberichte von institutionellen Immobilienkapitalanlegern fehlen bislang, obwohl hier ein grosses Potenzial unterstellt werden kann. Dennoch ist zu erwähnen, dass sich einzelne Quellen und Studien mit inhaltlich ähnlichem Thema finden lassen. Diese Inhalte und Ergebnisse sind allerdings begrenzt und aufgrund der Heterogenität der Märkte nicht auf andere Immobilienmärkte übertragbar.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Recherche auf Basis einschlägiger Literatur zur Due Diligence sowie zu KI in der Immobilienwirtschaft. Die theoretische Grundlage über die Due Diligence konnte über diverse Quellen hergeleitet werden, weil diese in Bereichen wie Mergers and Acquisitions sowie Immobilientransaktionen gut erforscht sind. Der damit zusammenhängende Transaktionsprozess ist innerhalb der Branche fest etabliert. Als Schwachstelle bei der Literaturauswahl ist die Aktualität der Publikationen über KI in der Immobilienwirtschaft zu erwähnen. Durch den technologischen Fortschritt der KI-Anwendungen sind die Publikationen nicht mehr aktuell und spiegeln die heutige Nutzung unzureichend wider. Aufgrund des breiten Anwendungsfeldes von KI wird zwar laufend Literatur veröffentlicht, allerdings zu wenig über Immobilien-Due-Diligence. Die überwiegende Zahl der gefundenen Quellen wurde zwischen 2022 und 2025 veröffentlicht. Die jüngeren Publikationen können für die Forschung hilfreich sein, allerdings sind diese weniger anwendungsbezogen. Konkrete Erfahrungsberichte von Fachpersonen werden kaum gewürdigt. Zudem fehlt zumeist der kritische Blick auf das zugeschriebene Potenzial von KI-Anwendungen. Themen wie Unternehmensrichtlinien oder -strategien sowie Halluzinationen sind unterrepräsentiert.

Für den methodischen Teil der Arbeit wurden Experten aufgrund ihres hohen Fachwissens ausgewählt. Hierbei kann die heterogene Zusammensetzung der Stichprobe

hervorgehoben werden. Die Experten arbeiten für unterschiedliche Organisationen, wodurch bei den Ergebnissen verschiedene Perspektiven auf das Thema der Arbeit sichtbar wurden. Bei einer ergänzenden oder ähnlichen Forschung ist diese Vorgehensweise zu empfehlen. Um die Ergebnisse dieser Arbeit im Hinblick auf die Entwicklung von KI-Anwendungen zu stützen oder zu validieren, sollte der Umfang dennoch erweitert werden. Hierzu wären etwa Aussagen jener Organisationen hilfreich, die für ein Interview nicht bereit waren und darüber hinaus weitere. Die Erkenntnisse dieser Arbeit könnten in Hypothesen überführt und im Rahmen einer quantitativen Untersuchung geprüft werden.

Insgesamt positiv für die Methodik zu erwähnen ist die Sicht jener Organisationen, die über regulierte Anlagegefässe verfügen. Bei deren Aussagen wurden die Limitierungen von KI-Anwendungen in der Due Diligence deutlich, auch wenn sich diese nicht auf alle Immobilieninvestoren übertragen lassen.

Für dieses Forschungsdesign würden sich allerdings auch private Immobilieninvestoren eignen, die bei der Erarbeitung nicht berücksichtigt wurden. Deren Sicht auf das Thema dürfte für die Beantwortung der Forschungsfrage ebenfalls hilfreich sein, denn auch bei ihnen können Mehrwerte durch KI-Anwendungen in der Due Diligence entstehen, selbst wenn deren Risikoprüfung möglicherweise anders ausfiele als bei institutionellen Immobilienkapitalanlegern. Zugleich könnte die Stichprobe auf solche Organisationen erweitert werden, die auch kleinere Transaktionsvolumen von unter CHF 10 Millionen beim Ankauf berücksichtigen. Deren Aussagen könnten Aufschluss darüber geben, ob die Mehrwerte den Aufwand übersteigen.

Die Aussagen der Experten sind im Kontext eines Asset Deals zu verstehen, da dieser die häufigste Form des Immobilienerwerbs darstellt. Die Forschungsfrage kann allerdings auch im Hinblick auf einen Share Deal oder eine Sacheinlage untersucht werden. Eine solche Untersuchung würde die Ergebnisse dieser Arbeit aus einer anderen Perspektive beleuchten. Zudem wurden methodisch Immobilienportfolios und Projektentwicklungen ausgeklammert. Eine Einschätzung zu Mehrwerten und Risikominimierung von KI-Anwendungen wäre im Kontext solcher Transaktionen ebenfalls hilfreich, zumal hier mit mehr Daten und Unsicherheiten zu rechnen ist.

Bei der Bewertung, ob die qualitative Forschungsmethode ein geeignetes Instrument für die Erarbeitung dieses Themas ist, können die Gütekriterien nach Mayring herangezogen werden. Für diese Arbeit lässt sich nach der Auswertung festhalten, dass die Verfahrensdokumentation eingehalten wurde. Der Autor hat das Thema anhand einer

Forschungslücke erarbeitet und nachvollziehbar dargelegt. Zudem wurden Ausführungen und Interpretationen aus der Theorie hergeleitet, wodurch eine argumentative Interpretationsabsicherung sichergestellt ist. Die Regelgeleitetheit wurde anhand eines Kategoriensystems eingehalten und die Nähe zum Gegenstand ist durch das Berufsbild der Experten gegeben (Mayring, 2016, S. 144-146). Dennoch ist zu erwähnen, dass eine kommunikative Validierung der Ergebnisse und Interpretationen gemeinsam mit den Befragten nicht stattgefunden hat. Dadurch konnten die Ergebnisse im Anschluss nicht zusätzlich validiert werden. Zugleich wurde die Triangulation methodisch nicht vollständig umgesetzt, da hierfür verschiedene Datenquellen, unterschiedliche Interpreten und Theorieansätze notwendig sind (Mayring, 2016, S. 147-148). Das stellt methodisch eine Schwäche dar und die Ergebnisse müssen entsprechend eingeordnet werden.

Beim Interviewleitfaden bleibt festzuhalten, dass der Autor der Arbeit davon ausgegangen ist, dass KI-Anwendungen nicht zwangsläufig in der Due Diligence eingesetzt werden. Deshalb wiesen die Interviewleitfäden je nach Gesprächsverlauf Unterschiede auf, was eine Generalisierung der Ergebnisse nicht ermöglicht, auch wenn die Gütekriterien weitestgehend eingehalten wurden.

Bei der Ausarbeitung der Transkripte wurde mittels KI-Anwendung eine bereinigte Version erstellt. Hierbei stellte sich der Einsatz dieses Instruments gemäss Kuckartz und Rädiker (2024) als hilfreich heraus (S. 11). Wenn die KI-Anwendung allerdings als Schreibwerkzeug verwendet wurde, kam es bei der sprachlichen Überarbeitung vereinzelt zu Deutungsfehlern, was den Einsatz im weiteren Verlauf beschränkt hat.

Insgesamt geben die Ergebnisse einen Eindruck über das Themengebiet und die Forschungsfrage lässt sich im weiteren Verlauf beantworten. Allerdings lassen sich die Erkenntnisse daraus nicht ohne Weiteres generalisieren.

5.3 Fazit

Nachdem die Theorie, die Methodik und die Ergebnisse samt Einordnung vorgestellt wurden, kann nun die Forschungsfrage beantwortet werden, wie künstliche Intelligenz im Due-Diligence-Prozess von Immobilientransaktionen einen Mehrwert leisten und zur Reduzierung von Risiken beitragen kann.

Der Mehrwert des Einsatzes von KI-Anwendungen hängt von mehreren Faktoren ab und stellt sich in der Due Diligence bis zu einem gewissen Grad ein. Auch eine Reduzierung von Risiken ist durch einen gezielten Einsatz möglich. Bedingung für diese Einordnung

ist jedoch, dass KI-Anwendungen in der Due Diligence überhaupt zum Einsatz kommen, da sich in den Interviews gezeigt hat, dass ein solcher Einsatz nicht bei jeder Organisation vorausgesetzt werden kann. Damit ein Mehrwert entsteht, bedarf es zunächst einschlägiger Berufserfahrung, um die Ergebnisse zu verstehen, sie zu interpretieren und der KI-Anwendung den erforderlichen Kontext zu geben. Zugleich benötigt die Anwendung hinreichende Informationen und Daten, damit die Ergebnisse aussagekräftig ausfallen.

Auf die Qualität dieser Daten haben institutionelle Immobilienkapitalanleger allerdings keinen Einfluss. Ist die Datenqualität eines Objekts unzureichend, stellt sich im Rahmen der Due Diligence kaum ein Mehrwert ein. Liegen der Anwendung hingegen umfangreiche und qualitativ hochwertige Daten vor, ist ein Mehrwert gegeben, und zwar unabhängig davon, ob es sich um komplexe Datensätze handelt. Erkennbar wird der Mehrwert für den Nutzer in Form einer Zeit- und Kostenersparnis, die jede Organisation für sich zu prüfen hat. Dabei wären schützenswerte Daten gegen die erzielbare Ersparnis abzuwägen. Für regulierte Unternehmen fällt der Mehrwert geringer aus, da die Datenschutzanforderungen aufgrund der treuhänderischen Pflichten höher sind. Hinzu kommt, dass die Prozesse in diesen Unternehmen aufwendiger sind, weshalb der Mehrwert dort kritisch zu beurteilen ist.

Weitere Mehrwerte liessen sich voraussichtlich erzielen, indem die Prozesse im Umgang mit KI-Anwendungen in der Due Diligence standardisiert werden. Hilfreich könnte dabei das Einspeisen von Vorlagen mit einem konkreten Kontext sein, auch wenn Immobilien unabhängig von ihrer Objektart Unterschiede aufweisen. Die Mehrwerte bleiben nutzbar, auch wenn die Ergebnisse durch Halluzinationen nicht vollständig belastbar sind. Bei der Übernahme der Ergebnisse sind zudem die daraus resultierenden Haftungsansprüche kritisch zu prüfen. Hinzu kommt, dass die Qualität zwischen den verfügbaren KI-Anwendungen erheblich variiert: Die in den Organisationen bereitgestellten Anwendungen werden teilweise schwächer beurteilt als andere verfügbare Sprachmodelle, deren Einsatz jedoch datenschutzrechtlichen Einschränkungen unterliegt. Eine vollständige Durchführung der Due Diligence durch die KI-Anwendung ist derzeit nicht möglich.

Limitationen zeigen sich zudem im Teilbereich der technischen Due Diligence. Die Anwendung kann bei der Beurteilung von Bildern unterstützen, allerdings empfiehlt sich ergänzend eine Besichtigung vor Ort, um sich einen Eindruck vom Zustand des Objektes zu verschaffen. Ein wesentlicher Mehrwert ist hier anzuzweifeln. Begrenzt werden die

Mehrwerte ferner dadurch, dass die Herleitung der Ergebnisse für den Nutzer nicht immer nachvollziehbar erscheint.

Risiken lassen sich im Rahmen der Due Diligence identifizieren, auch wenn die Anwendung dafür umfangreiche Hintergrundinformationen benötigt. Liegen diese vor, können Risiken reduziert werden, wobei die Ergebnisse durch eine fachkundige Person geprüft werden sollten. Der Beitrag von KI-Anwendungen zur Reduzierung von Risiken fällt anders aus, als es die Leistungsfähigkeit der Anwendungen zunächst vermuten lässt. Neue und bislang unerkannte Risiken werden nicht aufgedeckt. Die Ergebnisse decken sich weitgehend mit denjenigen, welche die Fachperson ohnehin identifiziert hätte. Der Beitrag liegt vielmehr in der Vollständigkeit der Prüfung. Bei einer hohen Anzahl gleichartiger Unterlagen sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Abweichungen übersehen werden. Eine Risikominimierung entsteht damit nicht durch eine bessere Beurteilung, sondern durch die verlässlichere Erfassung der Prüfunterlagen.

Diese Wirkung ist allerdings begrenzt. Das wesentliche Risiko der Due Diligence besteht weniger in der Fehlbeurteilung der vorliegenden Informationen als vielmehr darin, dass einzelne Informationen gar nicht offengelegt werden. KI-Anwendungen können ausschliesslich diejenigen Daten verarbeiten, die ihnen zur Verfügung gestellt werden. Der Informationsvorsprung der Verkäuferseite lässt sich dadurch nicht ausgleichen. Der Beitrag zur Risikominimierung beschränkt sich entsprechend auf den offengelegten Teil des Sachverhalts. Zugleich entsteht durch den Einsatz eine eigene Risikoart. Fehlerhafte Ergebnisse treten nicht als erkennbare Lücke auf, sondern in einer plausibel wirkenden Form. Sie lassen sich deshalb nur durch eine fachlich versierte Person erkennen.

Eine Reduzierung von Risiken ist demnach möglich, allerdings an drei Bedingungen geknüpft. Erforderlich sind eine hinreichende Datengrundlage, eine fachlich qualifizierte Prüfung der Ergebnisse sowie eine Aufgabenstellung, die auf die Erfassung und den Abgleich von Informationen gerichtet ist und nicht auf deren abschliessende Beurteilung. Unter diesen Voraussetzungen leisten KI-Anwendungen einen erkennbaren Beitrag zur Risikominimierung.

5.4 Ausblick

Mehrwerte von KI-Anwendungen in der Due Diligence und deren Einfluss auf das Risiko sind zum heutigen Stand vorhanden. Für die Zukunft stellt sich die Frage, ob sich die Due Diligence mit KI weiter verändern wird, vor allem im Hinblick darauf, ob die

Unternehmen bereit sind, zugunsten von Kosten- und Zeitersparnis mehr Daten bereitzustellen. Wenn davon ausgegangen wird, dass mit den heutigen Anwendungen das volle Potenzial noch nicht ausgeschöpft ist und diese erst am Anfang ihrer technologischen Entwicklung stehen, sollten die Mehrwerte zunehmen und Risiken weiter reduziert werden.

Die Veränderungen der KI-Anwendungen waren in den letzten Jahren so weitreichend, dass eine Wiederholung dieser Untersuchung in zwei bis drei Jahren aufschlussreich wäre. Diese Arbeit und die daraus gewonnenen Erkenntnisse können bereits als Fundament dafür dienen.

Aufschlussreich wäre zudem, wie sich der Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence im Kontext eines gesetzlichen Rahmens durch das EJPD verändert. Hier bleibt es allerdings abzuwarten, bis dieser vorliegt.

Einen weiteren Ansatz bietet zudem die Wirtschaftlichkeitsschwelle bei kleineren Transaktionsvolumen und die Frage, ob KI-Anwendungen hier zukünftig die Prüfung erleichtern. In einer weiteren Untersuchung könnte zudem der Ansatz aus Interview 11 aufgenommen werden, wonach sich die Due Diligence künftig auf die Verkäuferseite verlagert (06.07.2026).

Ob KI-Anwendungen in der Due Diligence auch in Zukunft an Bedeutung gewinnen, dürfte weniger davon abhängen, wie gut sie Sachverhalte beurteilen, als davon, wie zuverlässig sie Unterlagen erfassen und aufbereiten.

Literaturverzeichnis

Bauer, F. & Hähndel, K. (2019). Selektion von Fondsmanagern und Fonds. In V. Rock, C. Schumacher, H. Bäumer & T. Pfeffer (Hrsg.). *Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment* (2. Auflage, S. 67–79). Wiesbaden: Springer Gabler.

Bernet, J. & Arndt, J. (2003). Due Diligence als Risikoindikator. In U. Lutz & T. Klaproth (Hrsg.). *Riskmanagement im Immobilienbereich. Technische und wirtschaftliche Risiken* (S. 149 – 157). Berlin, Heidelberg: Springer Verlag.

Bogner, A. & Menz, W. (2002). Das theoriegenerierende Experteninterview. In A. Bogner, B. Littig & W. Menz (Hrsg.). *Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung* (S. 33–70). Opladen: Leske und Budrich.

Bundesamt für Justiz Informationsdienst (2025). Künstliche Intelligenz. Gefunden unter https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/staat/gesetzgebung/kuenstliche-intelligenz.html

Chandra, L. (2025). AI Innovation in Real Estate. How Intelligent Data Is Transforming Property Investment and Management. Cham: Springer Nature.

Cornelius, A. (2019). Künstliche Intelligenz. Entwicklungen, Erfolgsfaktoren und Einsatzmöglichkeiten. Freiburg: Haufe Verlag.

Dahm, M. H. & Vogler, M. (2024). Künstliche Intelligenz im Marketing. Grundlagen und Handlungsempfehlungen. Wiesbaden: Springer.

De Florio-Hansen, I. (2020). Digitalisierung, Künstliche Intelligenz und Robotik. Eine Einführung für Schule und Unterricht. Münster: Waxmann.

Dietrich, A. (2024). Eine Art «Intranet-ChatGPT»-Lösung für Mitarbeitende – so setzt UBS künstliche Intelligenz ein. In IFZ Retail Banking Blog. Gefunden unter https://hub.hslu.ch/retailbanking/eine-art-intranet-chatgpt-loesung-fuer-mitarbeitende-so-setzt-ubs-kuenstliche-intelligenz-ein/

Döring, N. (2023). Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften. 6. Auflage. Berlin: Springer.

Döring, N. & Bortz, J. (2016). Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften. 5. Auflage. Berlin: Springer.

Eid, M., Gollwitzer, M. & Schmitt, M. (2017). Statistik und Forschungsmethoden. Lehrbuch. Mit Online-Material. Weinheim: Beltz.

Eidgenössische Steuerverwaltung (2025). Das schweizerische Steuersystem. Grundzüge des schweizerischen Steuersystems. Steuern des Bundes. Steuern der Kantone und Gemeinden. Gefunden unter https://www.estv.admin.ch/dam/de/sd-web/i8eiHb5Gk0xl/ch-steuersystem.pdf.

Fahrländer, S. & Kloess, S. (2024). Grundlagen der Immobilienökonomie. 2. Auflage. St. Gallen: Verlag SIV.

Frochte, J. (2020). Maschinelles Lernen: Grundlagen und Algorithmen in Python. 2. Auflage. München: Hanser Verlag.

Geyer, H. & Müller, J. (2025). Crashkurs Immobilienwirtschaft. 4. Auflage. Freiburg, München, Stuttgart: Haufe Group.

Gondring, H. (2007). Risiko Immobilie. Methoden und Techniken der Risikomessung bei Immobilieninvestitionen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Hantke, R. & Beck, H. (2026). Infrastructure investment in the AI era. UBS Asset Management. Gefunden unter https://www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/insights/investment-outlook/articles/infrastructure-investment-in-ai-era.html.

Harshvardhan, G. M., Gourisaria, M. K., Pandey, M. & Rautaray, S. S. (2020). A comprehensive survey and analysis of generative models in machine learning. Computer Science Review.

Harwardt, M. & Prause, M. (2026). Digitale Transformation durch KI. Ein Leitfaden für den erfolgreichen Einsatz von Künstlicher Intelligenz in Unternehmen. Wiesbaden: Springer.

Heim, H., Schrödl, B. & Germin, B. (2021). Real Estate Mergers & Acquisitions. In F. Hackelberg & D. Hennig (Hrsg.). *Investing in German Real Estate. A practical guide* (S. 285–295). Freiburg: Haufe-Lexware.

Helfferich, C. (2022). Leitfaden- und Experteninterviews. In N. Baur & J. Blasius (Hrsg.). *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (3. Auflage, S. 875–892). Wiesbaden: Springer VS.

Jesch, T. & Brodehser, P. (2023). Einführung. In T., Jesch (Hrsg.). *Institutionelle Kapitalanlage. Erfolgreiches Portfoliomanagement für professionelle Anleger* (S. 11 – 14). Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.

Just, T. & Stapenhorst, H. (2018). Real Estate Due Diligence. A Guideline for Practitioners. Cham: Springer International Publishing.

Kaiser, R. (2021). Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung. 2., aktualisierte Auflage. Wiesbaden: Springer VS.

Kamis, A. (2024). Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft: KI, Nachhaltigkeit, Circular Economy. 2. Auflage. Freiburg, München, Stuttgart: Haufe Group.

Kanton Zürich (ohne Datum). Altlasten und belastete Standorte. Gefunden unter https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/abfall-rohstoffe/altlasten-belastete-standorte.html.

Kaplan, J. (2017). Künstliche Intelligenz. Heidelberg: mitp.

Kitzmann, A. (2022). Künstliche Intelligenz. Wie verändert sich unsere Zukunft? Wiesbaden: Springer.

Kofner, S. (2024). Investitionsrechnung für Immobilien. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit im Lebenszyklus. 6. Auflage. Freiburg, München, Stuttgart: Haufe Group.

Kuckartz, U. & Rädiker, S. (2024). Integrating artificial intelligence (AI) in qualitative content analysis. Gefunden unter https://qca-method.net/documents/kuckartz-raediker-2024-integrating-ai-in-qualitative-content-analysis.pdf.

Künzel, T. (2024). Digitalisierung in der Immobilienbranche. Smart Home, Künstliche Intelligenz und virtuelle Besichtigungen. Wiesbaden: Springer Gabler.

Luehrsen, H. (2025). Die KI Revolution verstehen: Technische Einblicke für Führungskräfte. In K. Winkler, S. Niedermeier & K. J. Yuan (Hrsg.). *KI-Wissen für Führungskräfte. Entscheidungsgrundlagen und Insights für unternehmerisches Handeln* (S. 33–50). Stuttgart: Schäffer-Poeschel.

Mayring, P. (2016). Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. 6. Auflage. Weinheim: Beltz.

Misoch, S. (2019). Qualitative Interviews. 2. Auflage. Berlin: De Gruyter.

Niewerth, J. & Rybarz, J. (2021). Kauf und Verkauf von Gewerbeimmobilien. 3. Auflage. Köln: RWS Verlag.

OpenAI (2025). How people are using ChatGPT. Gefunden unter https://openai.com/de-DE/index/how-people-are-using-chatgpt/.

Petersen, J. (2022). Due Diligence. In J., van Kann (Hrsg.). *Immobilientransaktionen. Praxishandbuch zur Strukturierung, Vertragsgestaltung und Bewertung* (S. 91 – 113). 3. Auflage. Berlin: Erich Schmidt Verlag.

Picot, G. (2012). Durchführung der Mergers & Acquisitions. Das vorvertragliche Verhandlungsstadium bei der Durchführung von Mergers & Acquisitions. In G., Picot (Hrsg.). *Handbuch Mergers & Acquisitions. Planung – Durchführung - Integration* (S. 246 – 297). Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.

Rat der Europäischen Union (ohne Datum). Artificial Intelligence Act. Gefunden unter https://www.consilium.europa.eu/en/policies/artificial-intelligence-act/.

Rock, V. & Seilheimer, S. (2023). Digitalisierung im Asset Management. In D. Piazolo (Hrsg.). *Immobilien Asset Management* (S. 185–213). Wiesbaden: Springer Gabler.

Rottke, N. B. (2017). Immobilienrisikomanagement. In N. B. Rottke & M. Thomas (Hrsg.). *Immobilienwirtschaftslehre – Management* (S. 961–991). Wiesbaden: Springer Gabler.

Schaffer, H. & Schaffer, F. (2019). Empirische Methoden für soziale Berufe: Eine anwendungsorientierte Einführung in die qualitative und quantitative Sozialforschung. Freiburg: Lambertus.

Schlüter, C. (2022). Der Verkaufsprozess. In J., van Kann (Hrsg.). *Immobilientransaktionen. Praxishandbuch zur Strukturierung, Vertragsgestaltung und Bewertung* (S. 53 – 90). 3. Auflage. Berlin: Erich Schmidt Verlag.

Sedgewick, R. & Wayne, K. (2014). Algorithmen. Algorithmen und Datenstrukturen. 4. Auflage. Hallbergmoos: Pearson.

Securities Act of 1933 (1933). U.S. Government Publishing Office. Gefunden unter https://www.govinfo.gov/content/pkg/COMPS-1884/pdf/COMPS-1884.pdf.

Steer, M. (2025). Wie Produktivitätsgewinne in der Kundenbetreuung durch KI-basierte Textgenerierung erzielt werden – heutige und zukünftige Einsatzmöglichkeiten. In T. Barton & C. Müller (Hrsg.). *Generative KI im Kontext der Wirtschaftsinformatik. ChatGPT in Anwendungen und konkreten Beispielen* (S. 117–131). Wiesbaden: Springer Vieweg.

Steinke, C., Niewerth, J. & Ludwig, V. (2009). Due Diligence bei Grundstücksgeschäften. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt KG.

Anhang 1

Interviewleitfaden

Titel: „Risikominimierung im Immobilientransaktionsprozess: Potenziale künstlicher Intelligenz in der Due Diligence“.

Methodische Rahmenbedingungen

Das Interview dient zur Erarbeitung der Forschungsfrage. Es handelt sich um ein qualitatives, leitfadengestütztes Experteninterview und richtet sich an institutionelle Immobilienkapitalanleger, die Bestandsliegenschaften mit Renditeabsicht und im Asset Deal erwerben. Die gesprochenen Inhalte werden nach vorheriger Zustimmung des Interviewpartners aufgezeichnet. Alle Inhalte dienen ausschliesslich der Erarbeitung der Forschungsfrage. Alle Experten und die damit verbundenen Arbeitgeber werden anonymisiert dargestellt.

A. Einleitung

1. Bitte geben Sie Folgendes an: Aktuelle Funktion / Berufsbezeichnung, Organisation, Jahre an Berufserfahrung im Bereich Immobilientransaktionen und im Schweizer Immobilienmarkt.
2. Wie gross ist das Team?
3. Werden Immobilien im Asset Deal erworben?
4. Welcher Objekttyp (Wohnen, Gewerbe, Mixed-Use) wird erworben?
5. Wie gross sind typischerweise die Transaktionsvolumen? (< CHF 10 Mio., CHF 10 – 30 Mio., CHF 30 – 50 Mio., > CHF 50 Mio.)
6. Werden bei Ihnen Immobilien für ein Anlagegefäss oder einen Fonds erworben?

B. Due-Diligence-Prozess

1. Bitte beschreiben Sie kurz, wie eine typische Immobilientransaktion bei Ihnen abläuft und welche Rolle die Due Diligence darin spielt.
2. Welche Aspekte der Due Diligence werden intern analysiert (rechtliche, finanzielle, steuerliche, technische und umweltrelevante Teilbereiche)?
3. Welche Herausforderungen gibt es im Rahmen des Prozesses?

C. KI-Einsatz

1. Setzen Sie in Ihrer Organisation heute bereits KI-Anwendungen in der Due Diligence ein?
2. Bei welchen Teilbereichen der Due Diligence werden KI-Anwendungen konkret eingesetzt?
3. Handelt es sich um eine interne oder externe KI-Anwendung?
4. Inwiefern werden Risiken durch KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess identifiziert?
5. Welche Rolle spielen KI-Anwendungen nach Abschluss der Due Diligence – etwa bei der Kaufpreisbildung und finalen Bewertung?
6. Welche Herausforderungen bringt der Einsatz von KI-Anwendungen in der Due Diligence mit sich?
7. Wie schätzen Sie auf einer Skala von eins bis fünf die Qualität der KI-Anwendungen in der Due Diligence ein (fünf entspricht einer hohen Qualität)?
8. Gibt es in Ihrer Organisation eine interne Richtlinie für den Umgang mit KI-Anwendungen?

D. Wenn keine KI eingesetzt wird oder in Evaluation

1. Inwiefern schätzen Sie das Potenzial von KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess ein auf einer Skala von eins bis fünf (fünf entspricht dem höchsten Potenzial)?
2. In welchem Teilbereich der Due Diligence ist das grösste Potenzial (rechtliche, finanzielle, steuerliche, technische, und umweltrelevante Teilbereiche)?
3. Könnten Risiken durch KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess identifiziert werden?
4. Welche Herausforderungen würden bei Ihnen in der Organisation durch die Verwendung von KI-Anwendungen im Due-Diligence-Prozess entstehen?

E. Aussicht und Zukunftsperspektive

1. Wie werden sich KI-Anwendungen in den kommenden fünf Jahren bei Immobilien-Due-Diligence-Prozessen entwickeln?

Anhang 2

Kategoriensystem

Kategorie	Definition	Kodierregel	Ankerbeispiel
K1 Rahmenbedingungen der Due Diligence	In dieser Kategorie werden Merkmale und der Kontext der Due Diligence erfasst. Dazu zählen: Organisation, Organisationsstruktur, Teamgrösse, Transaktionsstruktur, Objekttyp, Tansaktionsvolumen. Die Aussagen sollen den Expertenstatus veranschaulichen sowie die Rahmenbedingungen, unter denen die Immobilientransaktion und Due Diligence durchgeführt werden.	Es werden Aussagen oder kontextbezogene Inhalte zur Due Diligence erfasst: Berufsfunktion, Anzahl der Berufsjahre, Organisation und Transaktions- und Objektinformationen.	„Ich habe rund 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich in der Schweiz, davon rund 12 bis 13 Jahre im institutionellen Bereich, wo ich stets auch auf der Transaktionsseite tätig war“ (Interview 11, 06.07.2026).
K2 Due Diligence ohne KI-Anwendungen	In dieser Kategorie werden Merkmale und Beschreibungen erfasst, wie die Due Diligence im Transaktionsprozess abläuft und welche Arbeitsschritte intern und extern durchgeführt werden. Zudem werden auftretende Schwierigkeiten und Herausforderungen im Rahmen der Due Diligence in dieser Kategorie erfasst. Die Aussagen sollen den Zustand ohne KI-Anwendungen darstellen und die Notwendigkeit von KI-Anwendungen, wenn möglich, veranschaulichen.	Es werden Aussagen zum Ablauf einer Immobilientransaktion und zur Durchführung der Due Diligence erfasst. Wenn Informationen zum Ablauf der internen und externen Due Diligence oder Herausforderungen mitgeteilt werden, so werden diese Aussagen ebenso dieser Kategorie zugeordnet.	„Die Herausforderungen sind teilweise eine schlechte Datengrundlage, nicht genug oder nicht vollständige Informationen“ (Interview 3, 05.06.2026).

K3 Due Diligence mit KI-Anwendungen	Erfasst werden Merkmale zur Feststellung, ob KI-Anwendungen eingesetzt werden sowie Beschreibungen des Einsatzes und das Potenzial in den Teilbereichen der Due Diligence. Zudem werden Aussagen dieser Kategorie zugeordnet, wenn die KI-Anwendung intern oder extern bezogen wird und auf welchem LLM diese beruht. Aussagen zu dem organisatorischen Rahmen im Umgang mit KI-Anwendungen in der Due Diligence werden dieser Kategorie ebenfalls zugeordnet. Die Aussagen sollen eine Zustandsbeschreibung des Einsatzes von KI-Anwendungen in der Due Diligence veranschaulichen.	Es werden Aussagen zu Einsatzstand, Anwendungsbereich, Anwendungstyp, Auswahlgrund, organisatorischer Rahmen sowie Einsatzintensität der KI-Anwendung in der Due Diligence erfasst.	„Ja, wir haben eigentlich beides. Copilot ist sozusagen das einzige KI-Tool, das wir nutzen dürfen, weil es mit Microsoft zusammenhängt. Das nutze ich persönlich eher auf individueller Basis, wenn ich schnell etwas prüfen oder anschauen möchte“ (Interview 5, 09.06.2026).
K4 Mehrwerte von KI-Anwendungen	In dieser Kategorie werden Aussagen zum Nutzen von KI-Anwendungen erfasst sowie die Rolle bei der Kaufpreisbildung und finalen Bewertung. Ebenso wird das Potenzial erfasst. Die Aussagen sollen verdeutlichen, wo konkret ein Mehrwert entsteht und wo nicht.	Es werden Aussagen oder Merkmale zum Nutzen oder fehlenden Nutzen dieser Kategorie zugeordnet. Dazu zählt beispielsweise Zeitersparnis durch den Einsatz von KI-Anwendungen.	„Effizienzsteigerung ist der eine Grund. Andererseits aber auch, durch die Analysen Inputs zu generieren, die wir händisch gar nicht selbst durchführen würden, weil der Aufwand viel zu gross wäre“ (Interview 1, 04.06.2026).
K5 Beitrag zur Risikoreduktion	In dieser Kategorie werden Beschreibungen erfasst, ob und in welchem Umfang KI-Anwendungen zur Identifikation und Reduktion von Risiken in der Due Diligence beitragen. Die Aussagen sollen veranschaulichen, welchen Beitrag KI-Anwendungen zur Risikominimierung im Transaktionsprozess leisten und wo dieser Beitrag an Grenzen stösst.	Es werden Aussagen dieser Kategorie zugeordnet, die beschreiben, ob KI-Anwendungen Risiken erfassen und in welcher Qualität. Zusätzlich werden Ausführungen der Experten zu bestehenden Grenzen sowie zur Kontrolle der Angaben erfasst. Zudem werden auch Einschätzungen in dieser Kategorie zugeordnet, wenn KI-Anwendungen in der Due Diligence nicht eingesetzt werden.	„Er erkennt keine neuen Risiken. Wir sind nicht so weit, dass er für uns Risiken aufzeigt, die wir nicht bereits identifiziert hätten“ (Interview 4, 05.06.2026).

K6 Qualität der KI-Anwendungen	In dieser Kategorie werden Aussagen zur Qualität und Leistungsfähigkeit von KI-Anwendungen in der Due Diligence erfasst. Zudem werden Aussagen jener Experten festgehalten, die keine KI-Anwendung nutzen, sich allerdings Herausforderungen vorstellen könnten. Der Fokus dieser Kategorie liegt auf der Qualität der Angaben der KI-Anwendung in der Due Diligence.	Es werden Aussagen dieser Kategorie zugeordnet, wenn die Qualität oder Verlässlichkeit der KI-Anwendung beschrieben wird. Dazu zählen beispielsweise Qualitätsmängel der KI-Anwendung. Erfasst werden zudem Herausforderungen, die sich beim Einsatz von KI-Anwendungen ergeben, beispielsweise im Hinblick auf Datenschutz und Verlässlichkeit.	„Aber ich merke auch, und das ist die grosse Arbeit, die KI kann ohne rot zu werden lügen oder einfach Quatsch erzählen. Das passiert regelmässig“ (Interview 8, 15.06.2026).
K7 Zukunftsaussichten	Dieser Kategorie werden die erwarteten Entwicklungen von KI-Anwendungen in der Due Diligence in den nächsten fünf Jahren erfasst. Die Aussagen sollen veranschaulichen, welche Entwicklung die Experten erwarten und welche Grenzen gleichzeitig möglich sind.	Es werden Aussagen dieser Kategorie zugeordnet, die zukunftsgerichtet sind. Dazu zählen beispielsweise das Ausmass der Entwicklung und deren Begründung.	„Ich könnte mir schon vorstellen, dass es eine relativ steile Entwicklung in dem Bereich gibt. Es kann durchaus darauf hinauslaufen, dass man Kosten spart und mit weniger Mitarbeitern mehr Transaktionen abwickeln kann“ (Interview 7, 11.06.2026).

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 07.09.2026



Gils Thiemann