

KI kann bei der Büroplanung helfen

Der Büroplaner Office Group aus München unterstützt Property- und Asset-Manager oft bereits im Anmietungsprozess. Dabei kommt auch künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz.

Wie künstliche Intelligenz (KI) bei der Büroplanung genutzt werden kann, zeigt Office Group aus München. Das Unternehmen entwirft vor allem für Vermieter Büro- und Arbeitswelten, beispielsweise für die Kapitalverwaltungsgesellschaft LaSalle Investment Management. „Wir sind bereits im Anmietungsprozess beteiligt“, berichtet Office-Group-Gründer Markus Menzinger. Bislang verging etwa eine Woche, bis er Mietinteressenten nach einem ersten Gespräch einen Plan für den Innenausbau

vorlegen konnte. Nicht selten gibt es dann Änderungswünsche auf Kundenseite und der Prozess zieht sich in die Länge. Mithilfe der Software CoDesigner von Haworth kann Menzinger nun gleich zusammen mit dem Kunden planen.

Ohne KI-Einsatz wäre das nur schwer möglich, denn der händische Entwurf einer Büroplanung braucht seine Zeit. Die Software jedoch erledigt das nicht nur in Sekundenbruchteilen, sondern kann auch gleich mehrere Varianten der Raumkonzepte, Bele-

gungsstudien oder Nutzungsszenarien vorstellen. Als Input benötigt sie lediglich einen Grundriss der Fläche im DXF-Format und einige Parameter, die der künftige Nutzer vorgeben kann. Hier fließen u.a. Faktoren wie hierarchische Strukturen, aber auch Unternehmenskultur und Arbeitsweise ein, was durch Fragebögen ermittelt wird. Die mit zahlreichen Mustern gefütterte KI errechnet daraus schließlich die Entwürfe.

„Die Software hilft uns, Anmietungsprozesse zu beschleunigen“, sagt Menzinger. Bei der Grobplanung mit Unterstützung der KI können ganze Abteilungen oder beispielsweise der Empfang einfach per Drag-and-Drop in andere Etagen umgezogen werden. Am Ende lassen sich die Kosten pro Quadratmeter absehen und der Vermieter kann schon am nächsten Tag ein indikatives Mietangebot abgeben. Beim gemeinsamen Planen zeige sich mitunter auch, wie ernsthaft

das Interesse einzelner Anfragen tatsächlich ist, berichtet Menzinger. „Das gemeinsame Arbeiten mit dem CoDesigner hilft, ein Gefühl dafür zu entwickeln, ob sich jemand wirklich für das Objekt interessiert oder nicht“, sagt Menzinger. Der Zwischenbaustein im Prozess der Anmietung bringe also neben der Zeit- und Kostenersparnis auch eine gewisse Filterfunktion mit sich. „Wir glauben, dass dies in Zukunft ein wichtiger Aspekt sein wird“, sagt Menzinger, „weil Planungsprozesse bisher eigentlich immer viel zu lange brauchen, um das Ergebnis zum Interessenten zu bringen.“

Besteht konkretes Interesse, sind die KI-Entwürfe Basis für die weitere Planung der Office Group. Dann geht es mit herkömmlicher CAD-Software ans Finetuning, um eine finale Mieter-Layout-Planung nebst konkreter Kostenschätzung für den Auftraggeber zu erstellen. Nun fließen auch Erfahrungen mit ein, beispielsweise aus Forschungsprojekten des Netzwerks Office 21 des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart, an dem Office Group beteiligt ist. In der letzten Phase gilt es, tatsächlich wieder Hand anzulegen, dann steuern der gelernte Schreiner Menzinger und sein Team den Innenausbau. Die technischen Installationen wie Strom und Belüftung übernimmt die Tochter Office Group Elektro dabei gleich selbst.

Stefan Merkle



KI soll mit der Büroplanung auch den Anmietungsprozess beschleunigen.

Quelle: stock.adobe.com, Urheber: Robert Kneschke