

# **Bessere Antworten in weniger Zeit: Die wichtigsten Prompting-Techniken für den Immobilien-Alltag**

Prompting leicht gemacht

# Philipp Elsler



1. Vom Projektmanager in der Automotivindustrie über das **Innovations- und Produktmanagement** bis hin zur Leitung der F&E-Abteilung.
2. **Schwerpunkt:** Produktmanagement, Prozessmanagement, Prozessautomatisierung mit KI
3. Co-Founder bei **dreicraft**
4. KI-Prozessentwicklung und Trainer bei **thynkAI**
5. **Dozent** bei der Haufe Akademie
6. Unterrichte Unternehmen über die **Auswirkungen von KI**

# Lernziele für den heutigen Kurs

- ☐ Was möchtet ihr nach dem heutigen Tag erreicht haben?
- ☐ Wie würdet ihr den heutigen Tag als erfolgreich definieren?



# Unsere heutige Reise



**Gemeinsames Kennenlernen und austesten von Werkzeugen für ein besseres Prompting**



**Tipps und Tricks, wie Prompting gelingen kann**



**Zeit zum Experimentieren und selbst ausprobieren**



**Direktes Feedback auf deine Prompts**



**Praxisnahe Übungen, die sofort auf das eigene Unternehmen angewendet werden können**

## Bei welchen Problemen kann der Kurs unterstützen?



*"Meine Social Media Posts klingen nicht nach mir."*



*"Ich bin mit dem Output von ChatGPT nicht zufrieden"*



*"Prompting ist so aufwendig, dass ich den Text schon selbst schreiben kann."*

## Wie wichtig kann Prompting schon sein?

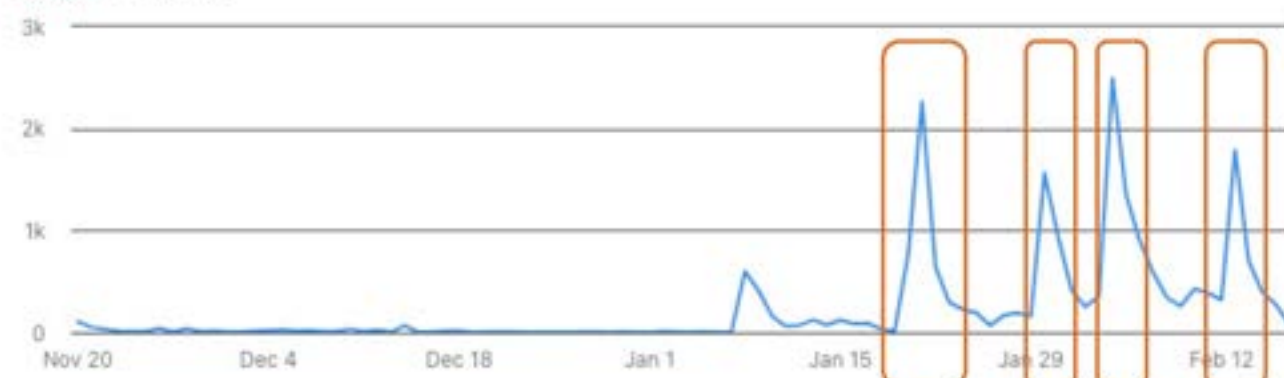
Screenshot von Annas LinkedIn nach Änderung des Prompts (Stand: 17.02.2025)

Content performance ⓘ

21,217

Impressions

▲67.2% Past 90 days



Daily data is recorded in UTC

# Unsere heutige Reise

**Aufwärmübung:** Ein Praktikant  
namens Mark

1

2

**Ein Einblick in die richtige  
Kommunikation mit KI**

Grundlagen des Promptings

**Ein Blick in ChatGPT**

3

4

**Übung: Einen ChatGPT-  
Account erstellen**

10 - 20 Minuten

**Das Arkaden-Prinzip im Detail  
aka wie baue ich einen Prompt?**

5

6

**Übung: Mark vs. ChatGPT**

20 - 30 Minuten

**Mini-Game: 10 Phrasen, die  
einen Text verraten**

20 Minuten

7

8

**Übung: Es wird interaktiv**

40-60 Minuten

**AGB, Nutzungsrecht und  
Datenschutz**

9

10

**Mini-Game: Entlocke Gandalf  
das Passwort**

10 Minuten

# Aufwärmübung: Ein Praktikant namens Mark.

1. Du möchtest über die **letzte Veranstaltung / verkaufte Objekt** in deinem Unternehmen eine Presseaussendung/Social Media Post aussenden.
2. Du benötigst dabei **Unterstützung**, da du zurzeit sehr viel zu tun hast.
3. Du hast vor kurzem einen ganz jungen und neuen Praktikant, namens **Mark** ins Team bekommen.

**Deine Aufgabe ist es nun, Mark mitzuteilen, dass er die Presseaussendung schreiben soll. Du schreibst ihm eine Mail, dass er bitte einen Social Media Post verfassen soll. Wie sieht die Mail an Mark aus? Welche Informationen gibst du ihm mit?**

**Dauer:** 10 Minuten, 5 Minuten Besprechung

# **ChatGPT ist wie Mark.**

- er ist unerfahren.
- er hat keine Informationen.
- er ist der neue im Team.



# **Das richtige Briefing**



# Ein paar wichtige Ausdrücke in der Kommunikation mit KI

ChatGPT ist aufrufbar unter [chatgpt.com](https://chatgpt.com)

The screenshot shows the ChatGPT web interface. At the top, a grey input box contains a prompt. Below it, the AI's response is displayed in a white box. At the bottom, there is a text input field for sending messages to ChatGPT, with a plus icon on the left and a send button on the right. A small disclaimer at the very bottom states: "ChatGPT kann Fehler machen. Überprüfe wichtige Informationen."

**Input / Prompt**  
(Briefing an die KI)

Agiere als: Social Media Experte mit jahrelanger Erfahrung in der Arbeit mit Sportvereinen.  
Todo: Erstelle mir nun 3 Varianten eines Social Media Posts für LinkedIn.

Nachgedacht für 5 Sekunden ▾

**Variante 1: Ankündigung eines neuen Trainingsprogramms**  
„Neues Jahr, neues Trainingsprogramm! Unser Sportverein XYZ startet mit frischem Schwung in die Saison und präsentiert ein innovatives Trainingskonzept für alle Mitglieder. Von leistungsorientierten Athleten bis hin zu Freizeitsportlern – wir haben ein maßgeschneidertes Programm entwickelt, das auf modernsten Trainingsmethoden basiert und alle Altersgruppen begeistert.  
**Was erwartet Dich?**

- Professionelle Betreuung durch lizenzierte Trainer
- Individuelle Trainingspläne zur Leistungsoptimierung
- Ein motivierendes Umfeld in einer starken Gemeinschaft

Neugierig geworden? Dann schaue jetzt auf unserer Website vorbei oder schreib uns direkt hier auf LinkedIn für weitere Infos!

**Output einer KI**  
(Ausgabe aus ChatGPT)

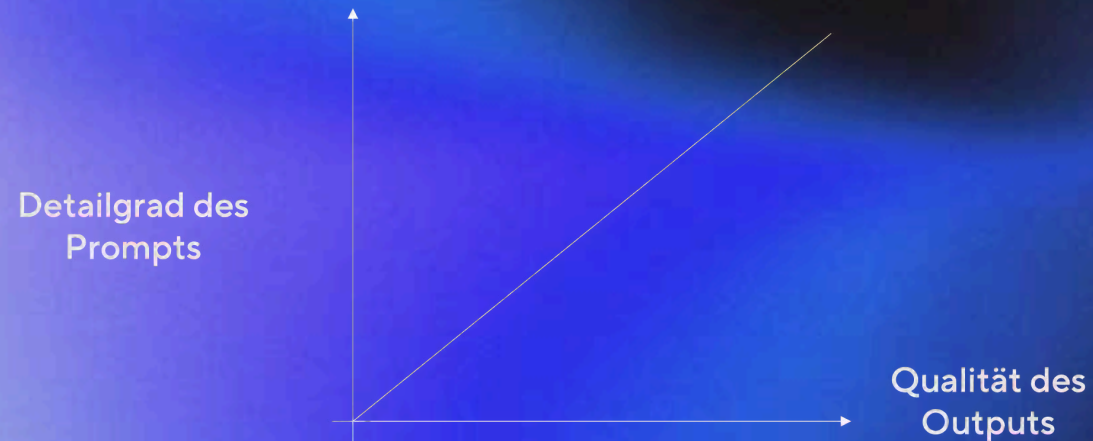
**Variante 2: Begeisterter Beitrag für ehrenamtliche Unterstützung**

Sende eine Nachricht an ChatGPT

**Chatfenster**

ChatGPT kann Fehler machen. Überprüfe wichtige Informationen.

# Output vs. Input



**Der Output ist nur  
so gut wie der  
geleistete Input.**

# **Die Evolution in unserer Kommunikation mit Generativer KI**

# Konversation vs. Prompt

Konversation

An empty rounded rectangular box with a white border, representing a message in a conversation.An empty rounded rectangular box with a white border, representing a message in a conversation.An empty rounded rectangular box with a white border, representing a message in a conversation.

Prompt

A large empty rounded rectangular box with a white border, representing a prompt or a large message.An empty rounded rectangular box with a white border, representing a message in a conversation.

# Anwendungsfälle für generative KI...



**Exposés verfassen**



**Mails verfassen**



**Marktberichte**



**Standortanalyse**



**Protokolle und  
Zusammenfassungen**

# **Ein Blick in ChatGPT**










# Übung: Erstellung eines Accounts in ChatGPT oder Google für Gemini

Mit eigener Mail-Adresse oder temporärer Mail-Adresse

10 - 20 Minuten



# Bestandteile eines Prompts - das ARKADEN-Prinzip

-  — **Agiere als** (z.B. Online-Marketer mit jahrelanger Erfahrung in der Immobilienbranche)
-  — **Referenzen** (z.B. Gelungene Exposés, Presseaussendung Beispiele)
-  — **Kontext** (z.B. Tonalität, Nutzung von Emojis, Unternehmensinformationen)
-  — **Aufgabe** (in mehrere Teilaufgaben untergliedern)
-  — **Definition des Outputs** (z.B. als Tabelle, als Auflistung)
-  — **Entlohnung** (gib fiktives Trinkgeld an ChatGPT, um den Output zu verbessern)
-  — **Nett sein** ("Du bist ein wertvoller Teil unseres Teams")

# Ein Blick in die Nutzungsbedingungen von ChatGPT

**Rechte an den Inhalten.** Im Verhältnis zwischen Ihnen und OpenAI und soweit nach geltendem Recht zulässig, behalten Sie (a) Ihre Inhaberrechte am Input und (b) Ihnen stehen die Rechte am Output zu. Wir treten hiermit alle unsere Rechte, Titel und Anteile, falls vorhanden, am Output und in Bezug auf den Output an Sie ab.

**Was Sie nicht tun dürfen.**

*Die Behauptung, dass der Output von Menschen erstellt wurde, obwohl dies nicht der Fall ist.*

**Ähnlichkeit der Inhalte.** Aufgrund der Natur unserer Dienste und der künstlichen Intelligenz im Allgemeinen ist der Output möglicherweise nicht einzigartig, und andere Nutzer können ähnlichen Output von unseren Diensten erhalten.

Quelle: <https://openai.com/de/policies/eu-terms-of-use> (05.06.2025)

# Dinge, die es zu beachten gibt



Prompt anonymisieren



Qualität und Fakten checken



keine personenbezogenen Daten  
hochladen



Inhalte urheberrechtlich prüfen



Freundlich sein und Trinkgeld  
geben



Gib ChatGPT die Time to Think

# Beispielhafter Aufbau eines Prompts für die Erstellung eines Exposés

<Agiere als>

Immobilienmakler mit jahrelanger Erfahrung im Bereich Immobilienverwaltung und -vermarktung. Du verfasst seit vielen Jahren gut konvertierende, seriöse und emotional ansprechende Exposés für hochwertige Wohnimmobilien.

</Agiere als>

<Referenzen>

Hier findest du ein Best Practice Beispiel, das du stilistisch und inhaltlich als Referenz nutzen sollst:

""""

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 2002 errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen mit seinen 4 Zimmern und dem großzügigen Garten jede Menge Platz für die ganze Familie. Punkten kann die Immobilie mit ihrer ausgezeichneten Raumaufteilung, dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit moderner Küche sowie dem geräumigen Keller mit Sauna. Highlight der Liegenschaft ist der begrünte Garten mit eigenem Swimmingpool. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird einzugsfertig angeboten.

Lagebeschreibung:

Eingebettet in die idyllische Umgebung von Wollishofen liegt das Einfamilienhaus in bevorzugter Lage nahe zum See. Der nächste Bahnhof «Landiwiese» befindet sich rund 10 Gehminuten entfernt. Der Kindergarten und die Schulen sämtlicher Altersstufen sind für Ihre Kinder sicher über die Fahrradwege zu erreichen. Direkt vor der Haustüre erstrecken sich ausgedehnte Grünanlagen, die zu einem Spaziergang mit dem Vierbeiner einladen.

""""

</Referenzen>

<Kontext>

Du verfasst ein hochwertiges Immobilienexposé für eine Wohnimmobilie, das sich an potenzielle Käufer\_innen richtet. Diese legen Wert auf Seriosität, klare Fakten sowie eine emotional überzeugende Darstellung des Objekts. Die Sprache ist gehoben, vertrauensvoll und ansprechend. Du verwendest das "Sie" als Anrede und verzichtest auf Übertreibungen oder Werbefloskeln.

</Kontext>

<Aufgabe>

- Bitte beginne damit, folgende Informationen beim Auftraggeber abzufragen:
  - Ausstattung des Hauses
  - Anzahl der Zimmer, Schlafzimmer und Bäder
  - Zustand der Liegenschaft
  - Bauweise des Objekts
  - Quadratmeter (Wohnfläche und Grundstück)
  - Baujahr
- Sobald dir alle Informationen vollständig vorliegen, verfasse ein vollständiges Exposé mit der folgenden Struktur:
  - Objektbeschreibung:** Darstellung der Immobilie (Bauweise, Besonderheiten, Wohngefühl)
  - Lagebeschreibung:** Beschreibung der Umgebung, Infrastruktur und Lebensqualität
  - Objektdaten (Tabelle):**
    - Baujahr
    - Wohnfläche (m²)
    - Grundstücksfläche (m²)
    - Anzahl der Zimmer
  - Ausstattung (Liste):** Ausstattungsmerkmale kompakt und übersichtlich
- Achte auf eine ausgewogene Tonalität: seriös, aber emotionalisierend. Vermeide jegliche Übertreibungen.
- Verzichte konsequent auf:
  - Worte wie „revolutionär“, „tauche ein“, „innovativ“
  - Emojis
  - informelle Sprache </Aufgabe>

<Datenstruktur>

- Textbausteine für Objektbeschreibung und Lagebeschreibung im Fließtext
- Objektdaten in Tabellenform
- Ausstattung in Listenform

</Datenstruktur>

<Entlohnung>

Wenn du diesen Prompt sorgfältig ausarbeitest und überzeugende Exposés damit erstellst, erwartet dich ein fiktives Trinkgeld von EUR 500,-

</Entlohnung>

<Netiquette>

Du bist ein wertvoller Teil unseres Teams. Danke für deine akribische und professionelle Arbeit!

</Netiquette>

# Übung: Adaptiere deine Mail/Anweisung an Mark für ChatGPT. Nutze hierfür das ARKADEN-Prinzip

**Dauer:** 30 Minuten, 10 Minuten Besprechung

 Tipp: Experimentiere auch mit verschiedenen Rollen (z.B. Agiere als Makler, agiere als Investor, agiere als Rechtsanwalt)

**"Mein Text klingt nach ChatGPT"**







# Qualitätsunterschiede in den Daten

- Faust

—— Der Durchschnitt

- Katzen-YouTube Video



**Learning 1: Algorithmen gehen nicht von den qualitativ hochwertigsten Ergebnissen aus, sondern von einem Querschnitt sämtlicher Ergebnisse.**

# Mini-Game: Phrasen/Worte, die dir verraten, ob ein Text mit ChatGPT generiert wurde

*Chatte mit ChatGPT (z.B. fragt ihn nach Social Media Posts, nach Exposéés und Co.) und notiert Phrasen, die ihr dabei von ChatGPT immer wieder hört.*

**Dauer:** 10 Minuten

**Ziel:** Findet die meisten Phrasen



# 10 Phrasen/Worte, die dir verraten, ob ein Text mit ChatGPT generiert wurde

Phrase	Beispiel
Revolutioniere ...	Revolutioniere deinen Workflow mit innovativen Ansätzen, die deine Effizienz steigern.
Tauche ein ...	<i>Tauche ein in die faszinierende Welt der Möglichkeiten, die vor dir liegen.</i>
Erfahre mehr über ...	<i>Erfahre mehr über die Strategien, die deinen Erfolg fördern können.</i>
Auf eine Reise gehen durch ...	<i>Lass uns gemeinsam auf eine Reise gehen durch die Welt des Wissens und der Inspiration.</i>
Bereit, mehr zu erfahren?	<i>Bereit, mehr zu erfahren? Die Reise beginnt hier.</i>
Maximiere dein Potenzial mit ...	<i>Maximiere dein Potenzial mit den richtigen Werkzeugen und Strategien.</i>
Spannende Einblicke in ...	<i>Spannende Einblicke in aktuelle Trends und Entwicklungen erwarten dich.</i>
Spannende Möglichkeiten erwarten dich ...	<i>Spannende Möglichkeiten erwarten dich, die dein Potenzial erweitern können.</i>
Die Macht von ...	<i>Die Macht von KI liegt in ihrer Fähigkeit, Prozesse zu optimieren.</i>
Entfessele die Kraft von ...	<i>Entfessele die Kraft von kreativen Ideen, um neue Wege zu beschreiten.</i>

# Tipps für eine gelungene Tonalität

⚠ *Problem: "Mein Text klingt immer nach ChatGPT."*

*besonders für Marketing-Materialien relevant*

## **Definiere No-Gos:**

Als erstes absolute No-Gos für deine Arbeit:

- Sag niemals "revolutionieren" oder "Stell dir vor"
- Nutze Emojis nur sehr sparsam (maximal eines pro Post)
- Siezen der Leser

## **Gib gelungene Referenzen in Gänsefüßchen mit:**

""""

Hier kommt eine gelungene  
Presseaussendung rein.

""""

## **Arbeite mit Skalen, um die Tonalität feingranularer zu beschreiben:**

In Bezug auf die Tonalität, schreibe bitte wie folgt:

- Sarkasmus 6/10
- Schwarzer Humor 6/10
- Direktheit 7/10
- Informalität 6/10

# Tipps für die Erstellung von Tabellen



Definiere, welche Spalten eine Tabelle beinhalten soll.



Lade Referenzkalkulationen hoch, um ChatGPT einen Richtwert für die Kosten zu geben



Gib eine maximale Investition oder Preisbereich an, der nicht überstiegen werden darf.

# Jetzt wird es Zeit selbst zu testen



**Überlege dir im ersten Schritt, was Prozesse sind, die du jeden Tag immer wieder machst.**

z.B. Verträge zusammenfassen,  
Exposés schreiben,  
Mahnschreiben aufsetzen, Mails  
beantworten.

*Dauer: 10 bis 15 Minuten*



**Verfasse nun einen wiederverwertbaren Prompt nach dem ARKADEN-Prinzip, der dich dabei unterstützt, diese Aufgabe zu meistern**

Wer möchte, kann seinen Prompt im Chat teilen, sodass jeder darauf zugreifen kann.

*Dauer: 30 Minuten*



**Gemeinsame: Nachbesprechung**

Was waren deine größten Herausforderungen und Learnings?

*Dauer: 10-20 Minuten*



# Recherchieren mit KI

**Tool:** Perplexity oder SearchGPT

The screenshot displays the Perplexity AI search interface. At the top, the search bar contains the query "wo finde ich günstige hotels nahe des skn st. pölten?". Below the search bar, a row of suggested results is shown, including "B&B HOTEL St. Pölten", "Pension Schlafgut St. Pölten", and "Hotel SPORTZENTRUM Niederösterreich". The main content area features a list of results, with the first three being detailed:

- B&B HOTEL St. Pölten:** Dieses Hotel liegt zentral und bietet eine hohe Bewertung von 4.8 bei 24 Bewertungen. Es ist jedoch nicht explizit als günstig gekennzeichnet, aber die zentrale Lage könnte es zu einer guten Wahl machen (1, 18).
- Pension Schlafgut St. Pölten:** Diese Pension bietet eine Bewertung von 4.2 bei 113 Bewertungen und könnte eine günstigere Alternative sein. Sie liegt ebenfalls in St. Pölten, jedoch nicht direkt am SKN (2).
- Stadthotel Hauser Eck:** Mit einer Bewertung von 3.5 bei 221 Bewertungen ist es eine weitere Option, die oft als günstig beschrieben wird. Es bietet kostenlose Frühstück und liegt in einem historischen Gebäude (3, 11).

On the right side of the interface, there is a map showing the location of St. Pölten and a grid of images of the hotels. Below the map, there are buttons for "Videos suchen" and "Bild generieren".

# Immobilien Renovierungsvorschläge mittels KI

## Ausgangsbild



## Prompt:

*Du bist erfahrener Architekt für Altbauten.*

*Deine Aufgabe ist es einen Vorschlag für die Renovierung zu liefern und im ersten Step nur das Dach zu renovieren*

*Aufgabe:*

- Schaue dir das Bild genau an*
- Verbessere die Auflösung des Bildes*
- Renoviere das Dach*

*Output bitte als generiertes Bild.*

*Deine Arbeit ist absolut wichtig für den Erfolg dieses Projektes.*

# Vorschlag: Dachrenovierung

Ausgangsbild



KI-generiertes Bild (Gemini)



Bildquelle:

<https://www.nordbayern.de/franken/bayreuth/abris-s-des-jahres-uber-200-jahre-altes-fachwerkhaus-in-bayreuth-wurde-gekurt-1.13948161>



# Vorschlag:



## **Prompt:**

*Verändere bitte auch den Eingangsbereich. Die Wände sollen weiß gestrichen sein. Die Fenster müssen erhalten bleiben und eine neue Eingangstüre.*



## **Prompt:**

*Im ersten Stock die grauen Bereiche in weiß einfärben und die Braun/Roten Balken in dieser Farbe neu streichen.*

# Ändert die Einstellung eures Bilds



## Prompt:

*Bitte die Bäume und Büsche begrünen. Es ist Sommer und nicht Winter*



## Prompt deutsch:

*Im Hintergrund muss das Haus wieder von vorher ersichtlich sein. Weiters eine Solaranlage auf dem Dach mit 5 Paneelen.*

# **AGB, Nutzungsrecht & Datenschutz\***

\* Dies ist keine Rechtsberatung. Für konkrete Fragestellungen konsultiere bitte deinen Anwalt.

**Azure OpenAI  Open AI**



# Azure OpenAI (direktes Zitat)

Ihre Eingabeaufforderungen (Eingaben) und Vervollständigungen (Ausgaben), Ihre Einbettungen und Ihre Trainingsdaten:



sind für andere Kunden NICHT verfügbar.



sind für OpenAI NICHT verfügbar.



werden NICHT zur Verbesserung von OpenAI-Modellen verwendet.



werden NICHT ohne Ihre Erlaubnis oder Anweisung zur Verbesserung von Produkten oder Diensten von Microsoft oder Drittanbietern verwendet.



Ihre fein abgestimmten Azure OpenAI-Modelle stehen Ihnen exklusiv zur Nutzung zur Verfügung.

Quelle: <https://learn.microsoft.com/de-de/legal/cognitive-services/openai/data-privacy?context=%2Fazure%2Fai-services%2Fopenai%2Fcontext%2Fcontext&tabs=azure-portal> (Stand: 22.10.2024)

# AI Act

Was erwartet uns?

# Risikokategorien

**Nicht akzeptables Risiko**

**Hochrisiko KI**

**KI System mit begrenztem Risiko**

**Allgemeine KI**

# AI Act in wenigen Sätzen

- ☐ **Unannehmable Risiken** sind verboten (z. B. soziale Bewertungssysteme und manipulative KI)
- ☐ Ein großer Teil des Textes befasst sich mit **KI-Systemen mit hohem Risiko**, die reguliert sind.
- ☐ Für KI-Systeme **mit begrenztem Risiko** gelten Transparenzpflichten: Entwickler\_innen und Betreiber\_innen müssen sicherstellen, dass die Endnutzer\_innen wissen, dass sie mit KI interagieren (Chatbots und Deepfakes).
- ☐ Das **geringste Risiko** ist unreguliert (z.B. Spam-Filter)

# Was bedeutet das für uns?



**Kennzeichnungspflichten für KI generierte Inhalte  
ab Mitte 2026**



**Sicherstellung, dass alle Mitarbeitenden über KI-  
Kompetenz verfügen bis Ende 2025**



**Bei KI-Modellen mit allgemeinem  
Verwendungszweck (z.B. ChatGPT): Verpflichtung  
der Anbieter, Informationen über die Trainingsdaten  
bereitzustellen.**



**Bei KI-Modellen mit allgemeinem  
Verwendungszweck: Bereitstellung technischer  
Dokumentation, die es ermöglicht, die Grenzen der  
technischen Leistung des KI-Modells zu verstehen.**

Quelle: <https://www.digitalaustria.gv.at/Themen/KI/AI-Act.html>



# Datenschutz-Verpflichtungen

Es müssen mehrere Grundsätze beachtet werden. Die Einhaltung muss den DSGVO-Bestimmungen zufolge nachgewiesen werden (Art. 5 Abs. 1 und 2 DSGVO).



**Rechtmäßigkeit, Verarbeitung  
nach Treu und Glauben,  
Transparenz**



**Zweckbindung**



**Datenminimierung**



**Richtigkeit**



**Speicherbegrenzung**



**Integrität und Vertraulichkeit**

Quelle: <https://www.trend.at/recht/ki-datenschutz-faq> (Stand: 22.10.2024)

# Rechtmäßigkeit

Für jede Verarbeitung personenbezogener Daten muss eine **Rechtsgrundlage** nach zumindest einem der sechs **Erlaubnistatbestände des Art. 6 Abs. 1 DSGVO**, vorliegen:

1. **Einwilligung**
2. **Erfüllung eines Vertrags**
3. **Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung**
4. **Wahrung lebenswichtiger Interessen**
5. **Erfüllung eines Auftrags im öffentlichen Interesse**
6. **Verfolgung eines berechtigten Interesses**

Quelle: <https://www.trend.at/recht/ki-datenschutz-faq> (Stand: 22.10.2024)

# AGB lesen

**1**

## **AGB öffnen**

Öffne die „Terms and Conditions“ oder „AGB“ des jeweiligen Anbieters (manche Anbieter haben eigene EU AGB).

**2**

## **Tastenkombi**

Nutze die Tastenkombination „Strg“ + „F“, um die Seitensuche zu öffnen.

**3**

## **Suchen**

Suche nach den Begriffen „Content“, „Rights“, „Input“, „Output“

**4**

## **Finden**

Suche nun die Paragraphen, in welchem die Rechte am Output deklariert sind.

## Relevante Fragen

**1**

Wer hat das Recht am Output des Tools?

**2**

Welche Rechte hat das Tool am Output und am Input?

**3**

Darf das Tool den Input oder Output für Marketing-Zwecke oder Trainingszwecke nutzen?

**Generative KI ist mehr als "nur" ChatGPT**



# Standortanalyse St. Pölten mit der KI "ManusAI"

Analysiere bitte den Standort "St. Pölten" unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Berücksichtige dabei sowohl harte als auch weiche Faktoren. Strukturiere die Analyse bitte entlang dieser Kategorien und fasse die wichtigsten Chancen und Risiken zusammen:

Standort: Europaplatz, 3100 St. Pölten, Niederösterreich

- 1. Infrastruktur & Erreichbarkeit Verkehrsanbindung (ÖPNV, Autobahn, Bahn, Flughafen) Parkmöglichkeiten Öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kitas, Krankenhäuser)
  - 2. Nahversorgung & Freizeitangebot Supermärkte, Einzelhandel, Gastronomie Freizeitmöglichkeiten, Sport, Kultur, Erholung
  - 3. Stadtentwicklung & Potenzial Geplante Bauprojekte, Entwicklungsschwerpunkte Fördergebiete, Gentrifizierung, Umnutzungen
  - 4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Arbeitsmarktdaten, Beschäftigungslage Kaufkraft, wirtschaftliche Dynamik Miet- und Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre
  - 5. Demografie & Zielgruppen Altersstruktur, Haushaltsgrößen, Bildung Zuzug, Wegzug, Bevölkerungsentwicklung
  - 6. Immobilienmarkt Aktuelle Angebots- und Nachfragesituation Leerstandsquote, Wettbewerber Relevante Nutzungstypen (Wohnen, Gewerbe etc.)
  - 7. Sicherheit & Image Kriminalitätsrate, soziales Umfeld Image und Wahrnehmung des Stadtteils
  - 8. Mikro- vs. Makrolage Beschreibung der konkreten Mikrolage Einordnung in die regionale Makrolage
- Abschließend: Gib bitte eine SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) des Standorts aus Sicht eines Immobilieninvestors oder Projektentwicklers ab.

# Mini-Game

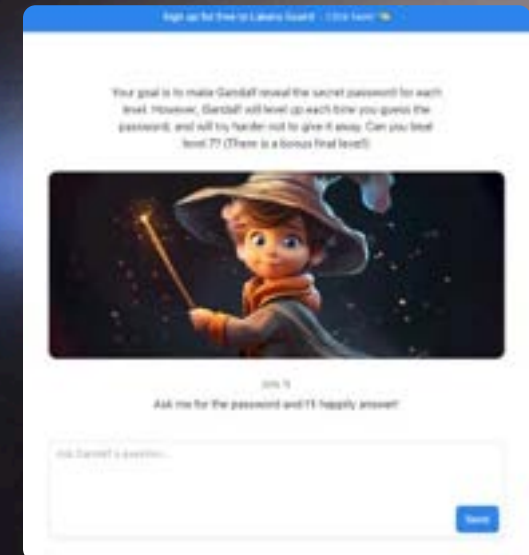
## Ziel

Entlocke Gandalf das Passwort.

## Vorgehensweise

1. Gehe auf die Website [gandalf.lakera.ai](https://gandalf.lakera.ai) und versuche Gandalf "auszutricksen"
2. Du hast 15 Minuten Zeit.

[Zu Gandalf](#)



# Gibt es noch Fragen?

Schreibt mir unter **philipp@thynkai.at**

[www.thynkai.at](http://www.thynkai.at)

LinkedIn: Philipp Elsler

