

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

3k

2k

1k

0

Nov 20

Dec 4

Dec 18

Jan 1

Jan 15

Jan 29

Feb 12



Daily data is recorded in UTC

Unsere heutige Reise



Aufwärmübung: Ein Praktikant namens Mark.

1. Du möchtest über die **letzte Veranstaltung / verkauftes 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

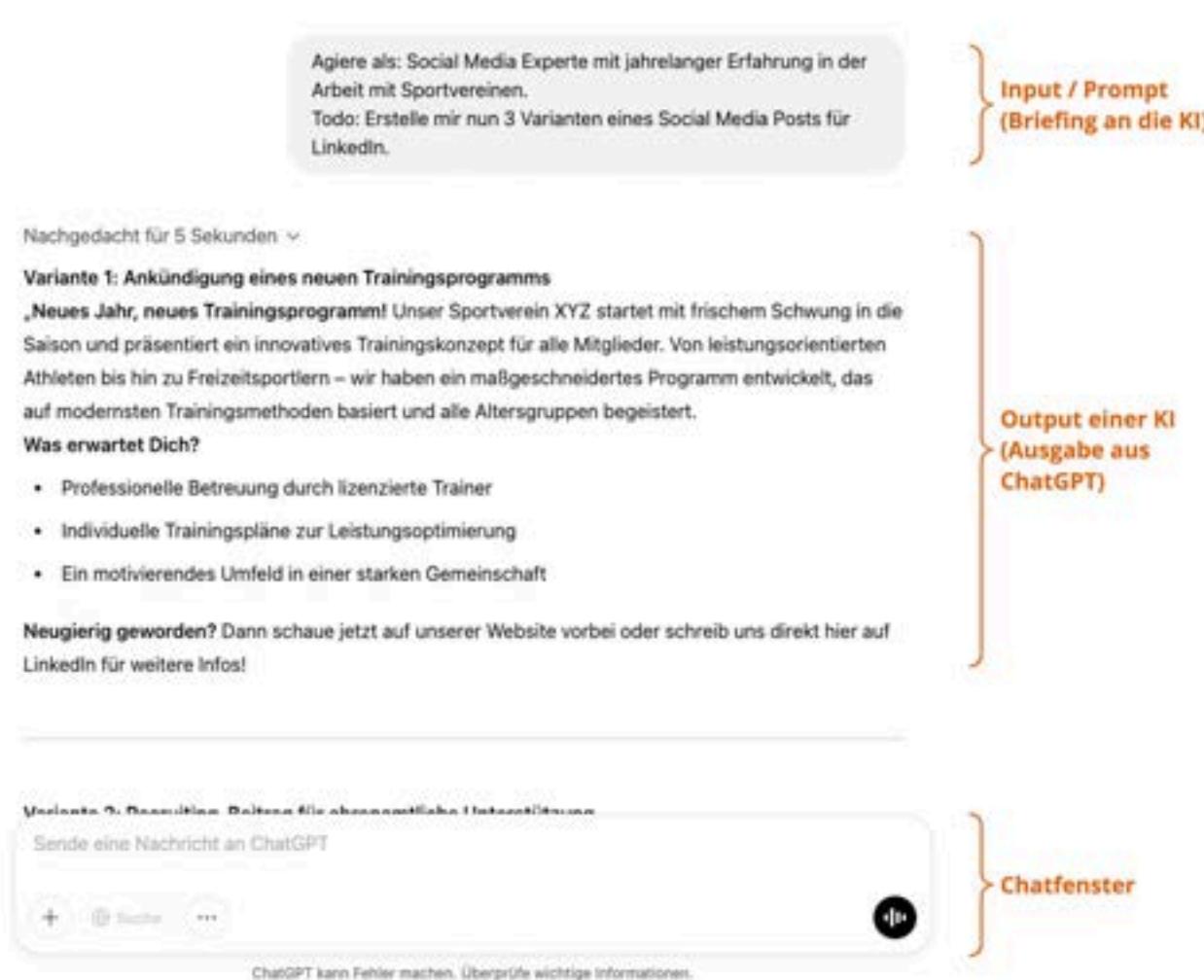
ChatGPT ist wie Mark.

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

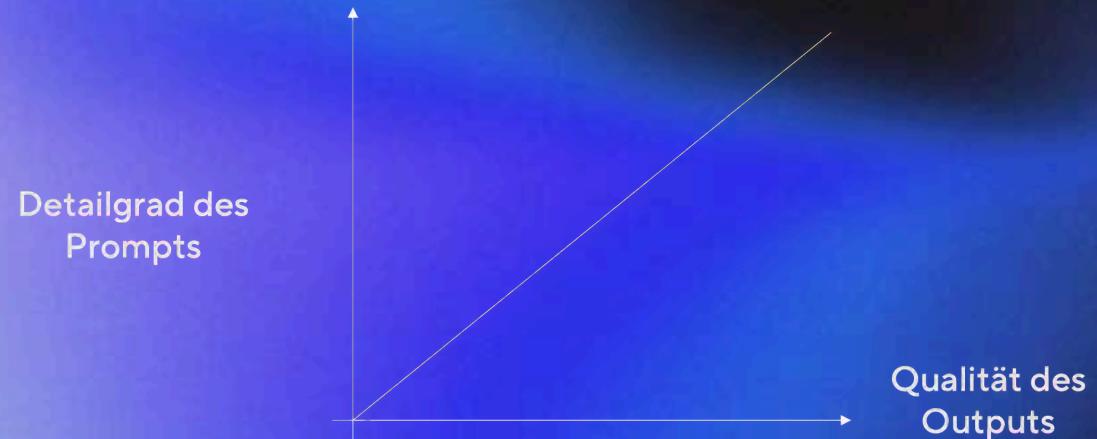
Das richtige Briefing

Ein paar wichtige Ausdrücke in der Kommunikation mit KI

ChatGPT ist aufrufbar unter chatgpt.com



Output vs. Input

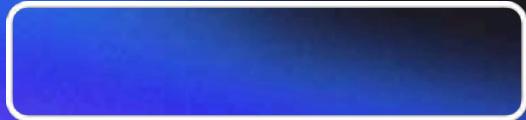


**Der Output ist nur
so gut wie der
geleistete Input.**

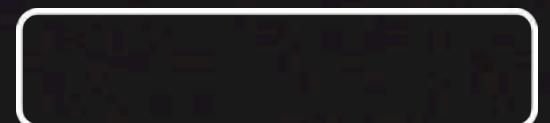
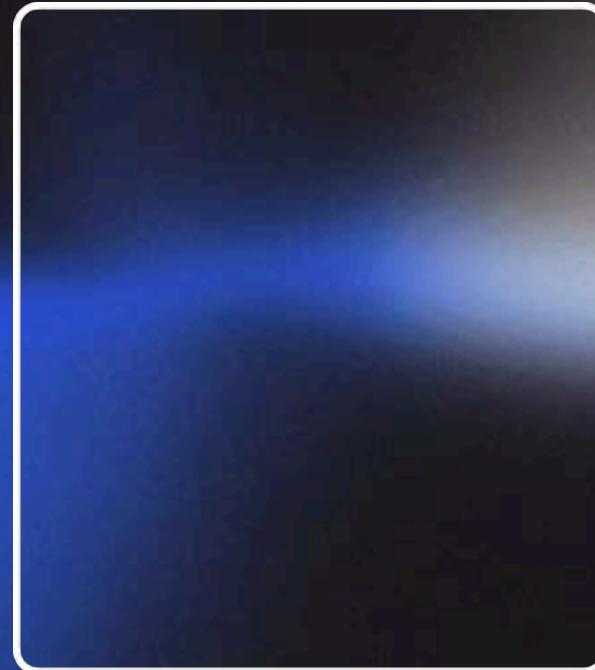
Die Evolution in unserer Kommunikation mit Generativer KI

Konversation vs. Prompt

Konversation



Prompt



Anwendungsfälle für generative KI ...



Exposé 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 Haustür 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>

1. Bitte beginne damit, folgende Informationen beim Auftraggeber abzufragen:

- a. Ausstattung des Hauses
- b. Anzahl der Zimmer, Schlafzimmer und Bäder
- c. Zustand der Liegenschaft
- d. Bauweise des Objekts
- e. Quadratmeter (Wohnfläche und Grundstück)
- f. Baujahr

2. Sobald dir alle Informationen vollständig vorliegen, verfasse ein vollständiges Exposé mit der folgenden Struktur:

- o **Objektbeschreibung:** Darstellung der Immobilie (Bauweise, Besonderheiten, Wohngefühl)
 - o **Lagebeschreibung:** Beschreibung der Umgebung, Infrastruktur und Lebensqualität
 - o **Objektdaten (Tabelle):**
 - Baujahr
 - Wohnfläche (m²)
 - Grundstücksfläche (m²)
 - Anzahl der Zimmer
 - o **Ausstattung (Liste):** Ausstattungsmerkmale kompakt und übersichtlich
3. Achte auf eine ausgewogene Tonalität: seriös, aber emotionalisierend. Vermeide jegliche Übertreibungen.
4. Verzichte konsequent auf:
- o Worte wie „revolutionär“, „tauche ein“, „innovativ“
 - o Emojis
 - o informelle Sprache

<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 Exposées 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>Entfessle 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 Gänsefußchen 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,
Exposées schreiben,
Mahnschreiben aufsetzen, Mails
beantworten.

Dauer: 10 bis 15 Minuten

AB

**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

perplexity

anna37092 Jetzt + Raum / wo finde ich günstige hotels nahe des skn st. pölten

Neuer Thread X E

Zuhause Entdecken Räume Bibliothek

wo finde ich günstige hot... Probiere Pro aus Upgrade für Bildupload, intelligenter KI und mehr Pro Search. Mehr erfahren

anna37092 Herunterladen

wo finde ich günstige hotels nahe des skn st. pölten?

B&B HOTEL St. Pölten Pension Schlafgut St. Pölten Hotel SPORTZENTRUM Niederösterreich

hotel-bb schlafgut sportzentrum-noe +17 quellen

Perplexity

Um günstige Hotels nahe des SKN St. Pölten zu finden, können Sie folgende Optionen in Betracht ziehen:

1. **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.
2. **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.
3. **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.
4. **Direkte Buchungen:** Direkte Buchungen bei den Hotels oder Pensionen können zu

+ Raum / wo finde ich günstige hotels nahe des skn st. pölten

View III

View III

Mehr anzeigen

Videos suchen

Bild generieren

Fragen Sie nach

Map showing the location of St. Pölten and surrounding areas, with markers indicating the locations of recommended hotels.

Three hotel images displayed below the map.

Links for "Videos suchen" and "Bild generieren".

A search bar at the bottom with placeholder text "Fragen Sie nach".

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.

AI Act

Was erwartet uns?

Risikokategorien

Nicht akzeptables Risiko

Hochrisiko KI

KI System mit begrenztem Risiko

Allgemeine KI

AI Act in wenigen Sätzen

- Unannehbare 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

Rechtmäßigkeit

Für jede Verarbeitung personenbezogener Daten muss eine **Rechtsgrundlage** nach zumindest einem der sechs **Erlaubnistaatbestände 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



AGB öffnen

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

Tastenkombi

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

Suchen

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

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

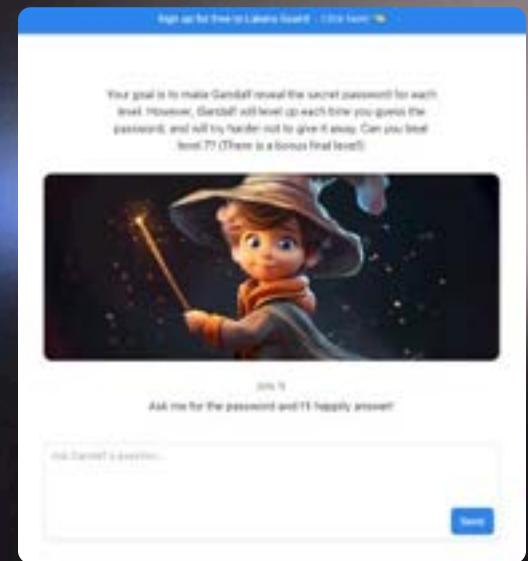
Ziel

Entlocke Gandalf das Passwort.

Vorgehensweise

1. Gehe auf die Website gandalf.lakera.ai 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

LinkedIn: Philipp Elsler

