

IVV-SERIE KI – Vom Trend zum Erfolgsfaktor



GRAFIK: MR. ARTIST/STOCK.ADOBE.COM, KI-GENERIERT

Die bisherigen Artikel der KI-Reihe:

1. KI in der Immobilienverwaltung – wo stehen wir heute?
2. Vom Trend zum Arbeitsalltag – fünf Einsatzfelder für KI
3. Der wirtschaftliche Hebel – wie KI Effizienz und Wachstum beeinflusst
4. KI im Team implementieren und nutzen – Strategien für den Einstieg
5. Prompting in der Praxis – gute Eingaben für bessere Ergebnisse
6. Hürden erkennen und überwinden – von Skepsis bis Datenschutz
7. Das Team mitnehmen – Akzeptanz schaffen und KI-Kompetenz aufbauen

Letzter Teil der KI-Serie

KI kompetent und rechtssicher nutzen – heute und in Zukunft

Künstliche Intelligenz ist heute bereits Teil zahlreicher Arbeitsabläufe. Entscheidend ist dabei, ob KI kontrolliert, nachvollziehbar und rechtlich korrekt eingesetzt wird.

Der zentrale Rahmen dafür ist die europäische KI-Verordnung. Sie legt als Verordnung (EU) 2024/1689 harmonisierte Regeln für künstliche Intelligenz fest. Für Verwaltungen besonders relevant ist Art. 4 KI-VO. Danach müssen Anbieter und Betreiber von KI-Systemen Maßnahmen ergreifen, um ein ausreichendes Maß an KI-Kompetenz bei ihrem Personal und weiteren Personen sicherzustellen, die in ihrem Auftrag mit KI-Systemen umgehen. Diese Pflicht gilt seit dem 2. Februar 2025.

KI braucht Kontrolle

Wichtig ist die präzise Einordnung: Die KI-Verordnung schreibt kein bestimmtes Zertifikat und kein einheitliches Schulungsformat vor. Es geht um angemessenen Kompetenzerwerb im Verhältnis zur konkreten Nutzung.

Eine Verwaltung, die KI nur für interne Textentwürfe nutzt, hat andere Anforderungen als ein Unternehmen, das KI in automatisierte Entscheidungsprozesse einbindet. Dennoch reicht es nicht aus, den KI-Einsatz unkontrolliert im Unternehmen laufen zu lassen. Erforderlich sind Grundkenntnisse zu Funktionsweise, Grenzen, Datenqualität, Datenschutz, Transparenz und menschlicher Kontrolle.

Datenschutz und Urheberrecht beachten

Einer der größten Fallstricke bleibt der Datenschutz. Verwaltungen arbeiten mit Eigentümerdaten, Mieterdaten, Verträgen, Abrechnungen und konfliktbelasteten Sachverhalten. Solche Informationen dürfen nicht ungeprüft in frei zugängliche KI-Systeme eingegeben werden. Vor dem Einsatz muss klar

sein, welches Tool genutzt wird, ob dieses DSGVO-konform ist, welche Daten verarbeitet werden und ob Angaben anonymisiert werden müssen.

Das Urheberrecht darf ebenfalls nicht ausgeblendet werden. KI kann Texte, Bilder, Zusammenfassungen und Entwürfe erzeugen, aber nicht jede Ausgabe ist problemlos verwendbar. Bei fremden Inhalten, Vorlagen, Bildern oder Textpassagen muss geprüft werden, ob Nutzungsrechte bestehen und ob eine Übernahme zulässig ist.

Besonders bei Exposés, Schulungsunterlagen, Präsentationen oder öffentlich sichtbaren Beiträgen bleibt eine eigene Prüfung erforderlich.

Die KI haftet nicht

Hinzu kommen Haftungsfragen. Wenn eine KI eine fehlerhafte Antwort vorbereitet, eine Frist falsch zusammenfasst oder eine rechtliche Einordnung unzutreffend formuliert, liegt die Verantwortung nicht beim System. Wer die Ausgabe nutzt, muss sie prüfen. KI-Ergebnisse dürfen deshalb nicht ungeprüft weitergegeben werden. Sinnvoll sind Freigabeprozesse und klare interne Regeln, welche Inhalte nur nach fachlicher Prüfung verwendet werden dürfen.

Transparenz wird ebenfalls wichtiger. Die KI-Verordnung enthält Transparenzpflichten, etwa wenn Personen mit einem KI-System interagieren, oder wann künstlich erzeugte Inhalte kenntlich zu machen sind.

Der Blick nach vorn

KI wird zu einem selbstverständlichen Bestandteil moderner Immobilienverwaltung werden. Entscheidend sind künftig drei Kompetenzen: rechtliches Grundverständnis, technische Einordnung und organisatorische Umsetzung. Verwaltungen brauchen ein Tool-Register, klare Zuständigkeiten, dokumentierte Schulungen, interne Leitlinien sowie eine regelmäßige Überprüfung der eingesetzten Systeme.

Praxistipp: Führen Sie ein einfaches KI-Register ein. Erfassen Sie, welche KI-Tools genutzt werden, zu welchem Zweck sie eingesetzt werden, welche Daten verarbeitet werden, wer verantwortlich ist und wann die letzte Schulung oder Unterweisung stattgefunden hat.



Autorin

Laura Eckert-Rinallo,
Wirtschaftsjuristin