

Der European AI Act: Was bedeutet die neue KI-Verordnung für Immobilienverwalter?



Angela Hartmann
veröffentlicht am 22.03.2025

Die Europäische Union hat mit dem **European AI Act** eine der weltweit ersten umfassenden Verordnungen zur Regulierung Künstlicher Intelligenz (KI) geschaffen. Diese Verordnung soll sicherstellen, dass KI-Systeme in der EU sicher, transparent und ethisch vertretbar eingesetzt werden. Doch welche Auswirkungen hat das konkret auf die Immobilienverwaltung?

KI in der Immobilienverwaltung – Status Quo

Künstliche Intelligenz wird bereits vielfältig in der Hausverwaltung eingesetzt, sei es durch **automatisierte Chatbots**, **KI-gestützte Wartungsvorhersagen** oder **Algorithmen zur Vertragsanalyse**. Hierbei ist jedoch zu unterscheiden, ob der Verwalter selbst eine KI nutzt (z. B. durch eine direkte Anfrage an ChatGPT) oder ob eine KI in einer Software integriert ist, die der Verwalter verwendet. Diese Unterscheidung ist wichtig, da die Verantwortung und rechtlichen Anforderungen unterschiedlich ausfallen können.

Die wichtigsten Regelungen des AI Acts

Der **AI Act** unterscheidet KI-Systeme nach ihrem Risiko in vier Kategorien:

- **Unzulässige KI:** Systeme, die Grundrechte verletzen (z. B. emotionale Manipulation oder Social Scoring), sind verboten.
- **Hohes Risiko:** KI-Anwendungen, die wesentliche Rechte oder die Sicherheit von Personen betreffen, unterliegen strengen Vorgaben. Dazu könnten gehören:
 - **KI-gestützte Bonitätsprüfungen bei Mietinteressenten** (Art. 6 AI Act)
 - **Automatisierte Entscheidungsfindung in Mieter- oder Personalmanagement-Software**
 - **Intelligente Sicherheitssysteme, die Personen überwachen oder Zutrittsrechte erteilen**
- **Begrenztes Risiko:** KI-gestützte Kundeninteraktionen, z. B. Chatbots, müssen klar als solche erkennbar sein.

- **Minimales Risiko:** KI-Anwendungen wie automatische Rechtschreibkorrektur oder Spam-Filter sind weitgehend unreguliert.

Direkte Nutzung vs. Software-Integration

Ein entscheidender Punkt für Immobilienverwalter ist, **ob sie eine KI direkt nutzen oder ob diese in eine verwendete Software integriert ist.**

- **Direkte Nutzung (z. B. ChatGPT für Textgenerierung oder Bonitätsprüfung):** Hier ist der Verwalter selbst verantwortlich, sicherzustellen, dass er keine sensiblen personenbezogenen Daten verarbeitet und dass die KI den gesetzlichen Vorgaben entspricht.
- **Eingebettete KI in Verwaltungssoftware:** Falls eine Drittsoftware eine KI beinhaltet, liegt die Hauptverantwortung beim Anbieter. Allerdings muss der Verwalter prüfen, ob die KI risikorelevante Entscheidungen trifft. Der **Artikel 14 AI Act** schreibt beispielsweise vor, dass Nutzer verständliche Erklärungen zu KI-Entscheidungen erhalten müssen.

Auswirkungen auf Hausverwaltungen

Immobilienverwalter sollten jetzt folgende Punkte beachten:

- **Transparenzpflichten:** KI-Systeme müssen erklärbar sein. Dies bedeutet, dass Entscheidungen (z. B. Mieterauswahl oder Bonitätsbewertung) nachvollziehbar dokumentiert werden müssen.
- **Daten- und Diskriminierungsschutz:** Algorithmen dürfen keine diskriminierenden Entscheidungen treffen. Vermieter und Hausverwaltungen müssen prüfen, ob eingesetzte Systeme ungewollte Benachteiligungen verursachen (Art. 10 AI Act).
- **Haftung und Compliance:** Wer haftet für fehlerhafte Entscheidungen einer KI? Der AI Act macht deutlich, dass Unternehmen, die KI nutzen, auch für deren Folgen verantwortlich sind.

Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter


1. **Bestandsaufnahme durchführen:** Welche KI-Technologien werden bereits genutzt? Werden sie direkt verwendet oder sind sie in eine Software eingebettet?
2. **Compliance-Check:** Sicherstellen, dass alle eingesetzten KI-Systeme den neuen Transparenz- und Dokumentationspflichten entsprechen.
3. **Schulungen und Sensibilisierung:** Mitarbeiter müssen im Umgang mit KI geschult werden – insbesondere in Bezug auf Datenschutz und Antidiskriminierung.



Fazit

Der European AI Act markiert einen Wendepunkt für den Einsatz von KI in der Immobilienverwaltung. Wer KI direkt nutzt, trägt eine eigene Verantwortung, während bei KI in Verwaltungssoftware vor allem der Anbieter haftet – Verwalter müssen jedoch sicherstellen, dass sie den AI Act-konformen Einsatz überwachen. Wer frühzeitig handelt, kann nicht nur rechtliche Risiken vermeiden, sondern auch langfristig von sicheren und effizienten KI-Lösungen profitieren.

 Kontaktieren Sie mich

 Telefon: 08151 7749609

 E-Mail: hartmann@sayao.de

Ich freue mich auf den Austausch!

Angela Hartmann
Geschäftsführerin der Sayao GmbH
Starnberg

I www.sayao.de
E hartmann@sayao.de
T 08151 7749609

