

KI-Pflichtschulung für Hausverwaltungen:

Was beim EU AI Act wirklich zu beachten ist

Der 2. August 2026 ist für Hausverwaltungen relevant, weil ab diesem Zeitpunkt weitere wesentliche Regelungen des EU AI Act anwendbar werden. Immobilienverwaltungen sollten nachvollziehbar darlegen können, welche KI sie einsetzen, welche Regeln gelten und wie ihre Mitarbeiter zur KI-Nutzung geschult wurden.

Wer beim EU AI Act nur an hochkomplexe KI-Systeme denkt, übersieht: Die Pflicht zur KI-Kompetenz betrifft auch den normalen betrieblichen KI-Einsatz. Dazu gehören etwa das Formulieren von E-Mails, das Auswerten von Teilungserklärungen, die Vorbereitung von Eigentümersammlungen und die Strukturierung interner Abläufe.

Mit Bußgeldern sanktioniert werden nach dem AI Act vor allem verbotene KI-Praktiken, Verstöße gegen sogenannte Hochrisikopflichten, bestimmte Transparenzpflichten sowie falsche oder irreführende Angaben gegenüber Behörden. Beispiele für Hochrisikokonstellationen können KI-Systeme zur Bonitäts- oder Risikobewertung natürlicher Personen im Vermietungskontext oder zur Bewerberauswahl bei Neueinstellungen sein. Eine Hausverwaltung sollte dokumentieren, welche KI-Tools freigegeben sind, welche Regeln gelten, wer geschult wurde und wie mit personenbezogenen Daten, vertraulichen Verwaltungsunterlagen sowie KI-Ergebnissen umzugehen ist. Fehlt diese Grundlage, wird es bei Beschwerden, Datenschutzvorfällen, fehlerhaften KI-Angaben oder behördlichen Nachfragen schnell problematisch. Gefordert wird ein ausreichendes Maß an KI-Kompetenz. Entscheidend ist, dass die Schulung zur



tatsächlichen Nutzung im Verwaltungsalltag passt. Mitarbeiter müssen wissen, was sie mit KI tun dürfen, was tabu ist und wo besondere Vorsicht gilt, insbesondere bei Datenschutz und Vertraulichkeit.

Eine gute KI-Schulung sollte deshalb weder technisch geprägt noch juristisch überfrachtet sein. Sie muss als Kompass für den Arbeitsalltag mit KI dienen. Praxisbeispiele aus dem Verwalteralltag sind deshalb unverzichtbar. Zentrale Themen einer KI-Schulung für Hausverwaltungen sind sichere Nutzung, echte Verwaltungsdaten, Datenschutz, Vertraulichkeit, Fehlerkontrolle und klare interne Regeln. Bei der Nutzung von ChatGPT sollte zum Beispiel klar vermittelt werden, wie fremde GPTs, eigene GPTs und Projekte voneinander abzugrenzen sind.

Eine rollenbezogene Vertiefung ist sinnvoll: Der Schulungsbedarf eines WEG-Buchhalters unterscheidet sich deutlich von dem einer technischen Objektbetreuerin. Die Verantwortlichen einer Immobilienverwaltung

sollten KI-Kompetenzschulungen dokumentieren. Das gilt auch für künftige Update-Workshops, denn KI-Modelle, Funktionen, Workflows und Risiken verändern sich laufend. Der AI Act nennt keine Mindeststundenzahl. Artikel 4 verlangt allerdings ein „ausreichendes Maß an KI-Kompetenz“ für Personen, die im Auftrag des Unternehmens mit KI-Systemen arbeiten. Dabei sind Wissen, Erfahrung, Ausbildung, Schulung und der jeweilige Nutzungskontext der Mitarbeiter zu berücksichtigen. Für eine typische Immobilienverwaltung mit ChatGPT Business können bereits etwa zwei Stunden als Ersts Schulung angemessen sein, wenn Datenschutz, Vertraulichkeit, Grenzen, Fehlervermeidung und sichere Nutzung praxisnah behandelt werden. Für Key User, Teamleitung und Geschäftsführung sind weitere drei bis fünf Stunden sinnvoll, wenn es um Workflows, KI-Assistenten, Projekte und konkrete Umsetzungsfragen im Unternehmen geht. Hinzu kommen KI-Richtlinien, KI-unterstütztes Onboarding und eine pragmatische Verwaltung von KI-Zugängen, Berechtigungen und internen Regeln, damit die Führungskräfte den Überblick behalten.

Neben der seit 2018 bestehenden Weiterbildungspflicht nach GewO und MaBV bietet sich künftig ein ergänzender Hinweis in Weiterbildungsbescheinigungen an: „Die Schulung dient der Vermittlung von KI-Kompetenz im Sinne von Art. 4 der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act).“



Der Autor

Alexander Haas ist BAFA-registrierter Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen.

www.haas-unternehmensberatung.de

alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de