

# KI-Verordnung: Was Immobilienprofis wissen müssen

Nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) setzt die Europäische Union mit dem AI Act einen globalen Standard für die Regulierung von Künstlicher Intelligenz. Auch Immobilienunternehmen sind betroffen – denn KI-Systeme halten zunehmend Einzug in die Arbeitswelt.

Von Karsten Hesemann

KI-Systeme unterstützen Immobilienprofis heute in fast allen Bereichen – vom Marketing über IT und HR bis hin zur Büroorganisation. Sie helfen etwa bei der Erstellung von Inhalten, beim Datenmanagement, Debugging, der Kundenkommunikation und beim Recruiting.

## Rechtliche Risiken im Umgang mit KI

Der Einsatz von KI birgt rechtliche Risiken. Unklar bleibt, wer bei KI-generierten Inhalten Urheber ist. Auch der Datenschutz ist kritisch – denn viele Systeme verarbeiten personenbezogene Daten. Zudem ist die Frage zu klären, wie mit der Nutzung von KI durch Mitarbeiter umzugehen ist und welche Pflichten sich aus der KI-Verordnung für Unternehmen ergeben.

## Grundlagen der KI-Verordnung

Die KI-Verordnung ist am 1. August 2024 in Kraft getreten. Sie ist das erste weltweite KI-Gesetz und legt den Fokus auf die Risikoeinstufung von KI-Systemen. Die Verordnung gilt für Anbieter (Entwickler) und Betreiber (Nutzer) von KI-Systemen. Verstöße können mit bis zu 35 Millionen Euro oder sieben Prozent des weltweiten Jahresumsatzes geahndet werden – mehr als bei der DSGVO. Die EU versteht hier also keinen Spaß.

## Ab wann gilt die KI-Verordnung?

Die KI-Verordnung ist zwar bereits in Kraft, wird aber schrittweise angewendet:

**2. Februar 2025:** Regelungen zur Sicherstellung der KI-Kompetenz der Mitarbeiter und für verbotene KI-Praktiken gelten (faktische Schulungspflicht).

**2. August 2025:** Regelungen für KI mit allgemeinem Verwendungszweck und die Sanktionen gelten.

**2. August 2026:** Generelle Anwendbarkeit der KI-Verordnung mit Regelung zur Kennzeichnungspflicht für KI.

**2. August 2027:** Regelungen für Hochrisiko-KI und deren Einstufung gelten.

## Was müssen Immobilienprofis tun?

Immobilienmakler sollten die folgenden Schritte machen, um die Anforderungen der KI-Verordnung zu erfüllen:

### Schritt 1: Interner Überblick über KI-Systeme

Immobilienunternehmer sollten zunächst alle in ihrem Unternehmen eingesetzten KI-Systeme identifizieren und prüfen, ob sie als Anbieter oder Betreiber gelten – denn daraus ergeben sich unterschiedliche Pflichten.

### Schritt 2: Kennzeichnungspflicht

Ab dem 2. August 2026 müssen Unternehmen sicherstellen, dass KI-generierte Deepfakes sowie Texte zu Themen von öffentlichem Interesse eindeutig als solche gekennzeichnet werden. Dies dient der Transparenz gegenüber Kunden und der Öffentlichkeit. Zusätzlich sollten sie den Einsatz von KI für Inhalte intern dokumentieren, um ihre Nachweispflichten gegenüber Behörden oder Partnern erfüllen zu können.

### Schritt 3: KI-Kenntnis sicherstellen

Ab dem 2. Februar 2025 sind Unternehmen verpflichtet, ihre Mitarbeiter, die KI-Systeme nutzen oder betreiben, entsprechend zu schulen. Diese Schulungen müssen sowohl technische Grundlagen als auch rechtliche Anforderungen umfassen, um einen sicheren und regelkonformen Umgang mit KI-Systemen zu gewährleisten.

## Fazit und To-do

Immobilienunternehmer sollten sich jetzt mit der KI-Verordnung befassen – seit Februar 2025 gilt eine faktische Schulungspflicht zur Sicherstellung der KI-Kompetenz. Fangen Sie also damit an! ■



Karsten Hesemann

unterstützt seit 25 Jahren den Mittelstand bei der Bewältigung des digitalen Strukturwandels. Mit seinem Team betreibt er einen führenden Online-Shop für Immobilienmakler. Mit AI WORX berät und unterstützt er bei der Integration von KI im Unternehmen.

[www.ai-worx.de](http://www.ai-worx.de)  
[www.hbtimmo.de](http://www.hbtimmo.de)