



KI CHECKLISTE

FÜR DIE IMMOBILIENVERWALTUNG

Inhaltsverzeichnis

01

Einleitung

Warum KI gerade jetzt in der Immobilienverwaltung relevant wird – und welche Chancen sie im täglichen Verwaltungsbetrieb eröffnet.

02

Was KI leisten kann – und was nicht

Was KI in der Immobilienverwaltung konkret unterstützen kann, wo sie entlastet – und wo weiterhin Erfahrung und fachliche Einschätzung notwendig bleiben.

03

Rechtlicher Rahmen

Was Verwaltungen beachten müssen, damit der Einsatz von KI im Umfeld der Immobilienverwaltung sicher, datenschutzkonform und verantwortungsvoll bleibt.

04

Praxisbeispiele

Wie KI typische Aufgaben in der Immobilienverwaltung unterstützt: von Protokollen über Schadensmeldungen bis hin zur Auswertung von Verbrauchsdaten.

05

Die KI-Checkliste für Immobilienverwaltungen

Die zentralen Punkte, auf die Verwaltungen im Umgang mit KI achten sollten – kompakt, praxisorientiert und speziell auf die Immobilienverwaltung zugeschnitten.

06

90 Tage Implementierungsplan

Ein realistischer Drei-Phasen-Plan, wie KI Schritt für Schritt in die Abläufe der Immobilienverwaltung integriert werden kann.

07

Interne KI Richtlinie

Welche Regeln und Grundsätze dabei helfen, den Einsatz von KI in der Immobilienverwaltung klar zu strukturieren und für alle nachvollziehbar zu gestalten.

08

Fazit

Warum KI die Immobilienverwaltung spürbar entlasten kann – und weshalb die fachliche Kontrolle weiterhin beim Menschen bleibt.

1. Einleitung

Die Immobilienverwaltung befindet sich in einem **strukturellen Wandel**. Die zunehmende Komplexität der Verwaltungsaufgaben entsteht aus höheren Anforderungen an **Dokumentation, Kommunikation und Transparenz** gegenüber Eigentümern und Mietern. Gleichzeitig bleibt der Arbeitsmarkt angespannt: **Qualifizierte Verwaltungskräfte** sind **schwer zu finden** und müssen durch effiziente Tools unterstützt werden.

Künstliche Intelligenz (KI) wird dabei zunehmend in Verwaltungssoftware integriert. Viele Systeme nutzen bereits automatisierte Dokumentenerkennung, Textvorschläge oder Prozessvorlagen. Die zentrale Herausforderung besteht darin, diese Funktionen gezielt, sicher und nachvollziehbar einzusetzen — ohne Fachwissen zu ersetzen und ohne rechtliche Risiken zu erzeugen.



2. Was KI leisten kann — und was nicht

KI erleichtert die Arbeit in der Immobilienverwaltung, indem sie Dokumente vorsortiert, Textentwürfe vorbereitet und große Informationsmengen - etwa aus E-Mails, Meldungen oder Abrechnungen - strukturiert. Sie entfaltet ihren Nutzen besonders dort, wo Abläufe regelmäßig wiederkehren und Entscheidungsgrundlagen klar definiert sind.

Was sie jedoch nicht übernehmen kann, sind Entscheidungen. Die rechtliche, fachliche und kommunikative Verantwortung bleibt vollständig beim Menschen. Schriftstücke mit Rechtswirkung werden daher weiterhin geprüft und freigegeben, bevor sie versendet oder dokumentiert werden.



”

Wir haben uns für Immoware24 entschieden, da wir dadurch die Effizienz steigern können. Besonders der KI-basierte Posteingang, in dem Dokumente automatisch analysiert und weiterverarbeitet werden.

Moritz Schönian
Geschäftsführer Schönian & Heymann oHG

”

Wir haben uns für Immoware24 entschieden, da die Themen Nachhaltigkeit, Effizienz und Digitalisierung für unser Unternehmen essenziell sind. Immoware24 bietet die ideale Software, um unsere hohen Ansprüche zu erfüllen.

Stefan Polzin
Gesellschafter Polzin ImmoService GmbH & Co. KG

3. Rechtlicher Rahmen

Die EU-KI-Verordnung verpflichtet Verwaltungen zu Transparenz und Prüfung. Alle KI-Ergebnisse müssen nachvollziehbar sein. Jede Verwaltung muss klar dokumentieren:

- ✓ Welche KI-Systeme verwendet werden
- ✓ Wie KI-Ergebnisse geprüft werden
- ✓ Wer für die Freigabe rechtlich relevanter Inhalte zuständig ist

Entscheidend ist nicht, ob KI im Hintergrund arbeitet — sondern dass ihre Nutzung intern kontrollierbar bleibt.



4. Praxisbeispiele

Künstliche Intelligenz entfaltet ihren Nutzen vor allem dort, wo Abläufe häufig wiederkehren und strukturell ähnlich sind. In der Immobilienverwaltung betrifft dies insbesondere die Bereiche Kommunikation, Dokumentation, Schadensbearbeitung und Plausibilisierung von Daten. Dabei geht es **nicht** um Automatisierung von Entscheidungen, sondern um **Vorbereitung, Vorstrukturierung und Entlastung**.

Die folgenden Beispiele zeigen typische Einsatzszenarien aus verschiedenen Verwaltungsbereichen:

01

WEG-VERWALTUNG

KI unterstützt bei der Erstellung von Protokollentwürfen sowie der Extraktion von Beschlusspunkten aus Versammlungsaufzeichnungen. So werden manuelle Nacharbeit, Formulierungsaufwand und Zuordnungsfehler reduziert.

02

MIETVERWALTUNG

Schadensmeldungen können automatisiert nach Dringlichkeit, Objekt und Gewerk vorsortiert werden. Dies führt zu schnelleren Reaktionszeiten und einer klareren Priorisierung im Tagesgeschäft.

03

GEWERBEVERWALTUNG

Bei komplexeren Objekten erkennt KI Unregelmäßigkeiten in Betriebskosten, Verbrauchsdaten und Abrechnungsparametern und unterstützt damit die frühzeitige Identifikation von Fehlmessungen oder versteckten Kostenentwicklungen.

04

KOMMUNALE UND GENOSSENSCHAFTLICHE VERWALTUNG

KI kann standardisierte Antwortentwürfe für häufig wiederkehrende Bürgeranfragen vorbereiten und damit Servicequalität und Reaktionsgeschwindigkeit steigern - ohne den menschlichen Charakter der Kommunikation zu verlieren.



**In allen Fällen gilt dabei
der zentrale Grundsatz:**

KI übernimmt vorbereitende
Tätigkeiten. Entscheidung,
Freigabe und Tonalität
bleiben beim Menschen.

Dieser Ansatz stellt sicher, dass die
Verwaltung sowohl entlastet als
auch rechtlich und fachlich
souverän bleibt.

5. Die KI-Checkliste für Immobilienverwaltungen

Der sichere Einsatz von KI in der Immobilienverwaltung erfordert klare Abläufe. Bevor KI eingesetzt wird, sollte immer geprüft werden, ob **Daten, Systeme und Verantwortlichkeiten geklärt sind**. Die folgenden Fragen dienen als Orientierung:

- Ist das verwendete Tool DSGVO-konform und vertraglich abgesichert?
- Werden keine sensiblen oder personenbezogenen Daten in offene Systeme übertragen?
- Ist eine fachkundige Person für Prüfung und Freigabe benannt?
- Liegt eine interne Zustimmung zur Nutzung der jeweiligen KI-Funktion vor?

Während der Nutzung gilt:

KI erstellt Entwürfe - keine endgültigen Schreiben. Alle Inhalte müssen fachlich angepasst, geprüft und freigegeben werden, bevor sie versendet oder dokumentiert werden.

Nach der Nutzung genügt ein kurzer Vermerk, um Transparenz und Nachvollziehbarkeit sicherzustellen, beispielsweise:

**„Entwurf mit Unterstützung von KI erstellt.
Fachlich geprüft und freigegeben durch [Name], [Datum].“**

So bleibt der Einsatz von KI strukturiert, revisionssicher und kontrollierbar, während im Tagesgeschäft spürbar Entlastung entsteht.



6. 90 Tage Implementierungsplan

Die Einführung erfolgt schrittweise, damit Strukturen und Verantwortlichkeiten von Beginn an klar geregelt sind:

PHASE 1: ANALYSE

Identifikation der Prozesse, in denen Aufgaben häufig wiederkehren oder regelbasiert sind und sich daher für eine KI-gestützte Vorbereitung eignen.

PHASE 2: PILOTIERUNG

Auswahl von zwei klar abgegrenzten Anwendungsfällen (z. B. Protokollentwürfe und Schadensklassifizierung), die im kleinen Rahmen getestet und fachlich begleitet werden.

PHASE 3: ROLLOUT

Überführung der erprobten Vorgehensweisen in den Regelbetrieb, ergänzt um verbindliche Standards für Prüfung, Freigabe, Schulung und Dokumentation.

Der Ablauf ist bewusst strukturiert, damit Zuständigkeiten, Prüfpunkte und Entscheidungswege jederzeit transparent und nachvollziehbar bleiben.

7. Interne KI Richtlinie

Der Einsatz von KI in der Immobilienverwaltung erfolgt ausschließlich unterstützend. KI bereitet Informationen vor, strukturiert Daten und erstellt Textentwürfe - **sie trifft keine Entscheidungen.**

Alle durch KI erzeugten Entwürfe - etwa für Schreiben an **Eigentümer:innen, Mieter:innen, Dienstleister oder Gremien** - werden vor ihrer Nutzung fachlich geprüft und freigegeben. Die Verantwortung für **Richtigkeit, Tonalität und rechtliche Verbindlichkeit** liegt weiterhin klar bei der Verwaltung.

Sensible oder personenbezogene Daten aus der Immobilienverwaltung, wie **Mieterdaten, Vertragsinformationen, Schadensakten oder Verbrauchsdaten** werden nur **innerhalb vertraglich abgesicherter und datenschutzkonformer Systeme** verarbeitet. Die Nutzung offener oder nicht geprüfter KI-Anwendungen ist für solche Daten ausgeschlossen.

Um eine sachgerechte Anwendung sicherzustellen, werden **regelmäßige Schulungen** durchgeführt. Diese unterstützen Mitarbeitende dabei, KI-Ergebnisse **kritisch zu bewerten**, deren Grenzen zu erkennen und sie fachlich einzuordnen - insbesondere in Bereichen wie WEG-Dokumentation, Mieterkommunikation, Betriebskosten, Energieauswertung und Vertragsunterlagen



8. Fazit

KI ergänzt die Arbeit in der Immobilienverwaltung dort, wo Abläufe wiederkehrend und klar strukturiert sind.

Wird sie kontrolliert eingeführt und fachlich begleitet, führt sie zu spürbarer Entlastung, konsistenteren Ergebnissen und einer höheren Bearbeitungsqualität - ohne Verantwortlichkeiten zu verändern.

Die fachliche Entscheidung, die rechtliche Bewertung und die kommunikative Führung bleiben klar beim Menschen.

KI unterstützt. Die Verwaltung gestaltet und steuert.



Get in touch

Immoware24 GmbH

Magdeburger Straße 51 06112

Halle (Saale)

www.immoware24.de

Mehr als 50 Entwickler arbeiten stetig an der Weiterentwicklung von Immoware24. Die Basis dafür ist das Feedback unserer Kunden, das Fachwissen unserer Inhouse-Experten und natürlich auch aktuelle Gesetzesänderungen, die Anpassungen erfordern. Das sind die Grundlagen, um mit höchstem Einsatz an neuen Innovationen, Funktionen und Features zu arbeiten, damit unsere Kunden effizienter durch den Arbeitsalltag kommen.

