Johns Datenschutz
www.datenschutz.immobilien

WEITERBILDUNGS-VERPFLICHTUNG UND PFLICHTSCHULUNGEN

Datenschutz, Daten- und Cybersicherheit, technische und organisatorische Maßnahmen, KI-Kompetenzen, Geldwäsche-Prävention

GwG
DSGVO
KI-VO
NIS-2
BSIG

Thema Nr. 1

Weiterbildungs-verpflichtung - quo vadis

Thema Nr. 2

Pflichtschulungen in Immobilienfirmen

Kurze Einordnung von mir

Sven Johns

Rechtsanwalt,
MOSLER+PARTNER

Über Schulungen und Weiterbildung wird viel diskutiert. In Zeiten von KI ändert sich gerade wieder einmal die Einstellung zu Schulungen und der Form, wie Schulungsveranstaltungen durchgeführt werden. Den letzten Shift dieser Art haben wir 2020 gemeinsam erlebt, als der Lockdown durch Corona zu einer kompletten Verlagerung von Schulungen in den digitalen Raum erfordert hat. Es war zwar ein erzwungener Innovationsschub, aber einer, der uns alle sehr viel weitergebracht hat. Noch nie war es so einfach, Weiterbildung aktiv anzugehen, vom eigenen Schreibtisch mit einem immens breiten Angebot und effizientem Zeiteinsatz. Dass dabei auch noch Kosten gespart werden, ist ein willkommener Effekt.

2018 wurde die Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eingeführt. Die MaBV und die Gewerbeordnung sehen vor, dass 20 Weiterbildungsstunden in 3 Jahren auf Anforderung der Gewerbeaufsicht nachgewiesen werden müssen. Sieben Jahre später, im Herbst 2025, hat das Bundeskabinett den Beschluss gefasst, die Weiterbildungsverpflichtung wieder abzuschaffen. Noch ist nichts geschehen und die Vorschriften aus der MaBV und GewO sind weiterhin in Kraft. Das ist Grund genug, dass wir uns etwas genauer mit der Weiterbildungsverpflichtung und den Pflichtschulungen für Immobilienbüros auseinandersetzen.

Die Umsetzung der NIS-2-Richtlinie in deutsches Recht ab Dezember 2025 zeigt, dass Pflichtschulungen für Geschäftsleitungen von Firmen, die kritische Infrastruktur betreiben, durch dieses Gesetz eingeführt worden sind und Schulungen insgesamt als Schlüsselfaktor angesehen werden, wenn es um Datensicherheit geht.

20 Stunden — in 3 Jahren - die meisten Makler und Verwalter absolvieren mehr Stunden →

3 Gesetzesvorgaben — für Pflichtschulungen →

KI ändert alles? — und irgendwie auch nicht, weil Ergebnisse der KI kompetent kontrolliert werden müssen →

Der aktuelle Stand - Weiterbildungsverpflichtung quo vadis?

Wird die Weiterbildungsverpflichtung abgeschafft?

Der aktuelle Beratungsstand zur Abschaffung der Weiterbildungsverpflichtung ist:
Seit dem Beschluss im Bundeskabinett, die Weiterbildungsverpflichtung abzuschaffen, ist nichts weiter geschehen. Es liegt kein Gesetzentwurf vor, der beschlussfähig wäre [Stand von Mitte Dezember 2025]. Ohne Gesetzentwurf, der im Bundestag beschlossen werden könnte, ist die Wahrscheinlichkeit sehr groß, dass die Weiterbildungsverpflichtung sowohl in 2025 als auch in 2026 weiter gelten wird. Es sei denn, dass die Bundesregierung mit einem beschleunigten Verfahren einen Gesetzentwurf einbringen und beschließen lassen würde.

Empfehlung für 2025 und 2026:

Rechnen Sie auch 2026 mit den Anforderungen der Weiterbildungsverpflichtung und absolvieren weiterhin die vorgeschriebenen Schulungsstunden. Wir halten Sie auf dem Laufenden, was die Abschaffung der Weiterbildungsverpflichtung angeht.
In Immobilienfirmen, die als “besonders wichtig” oder “wichtig” im Sinn des § 38 BSIG (ab 50 MA oder bestimmtem Umsatz) eingestuft werden, muss die Geschäftsleitung eine Datensicherheitsschulung als Basisschulung und laufende Schulungen in den Folgejahren nachweisen.

Nachweis der Weiterbildung

Solange die Vorschriften des § 15 a und 15 b MABV und die entsprechende Vorschrift in der Gewerbeordnung nicht aufgehoben sind, gilt die Weiterbildungsverpflichtung weiter. Immobilienfirmen müssen deshalb auch für den 3-Jahreszeitraum 2023/2024/2025 die Teilnahme an anerkennungsfähigen Weiterbildungen im Umfang von 20 Stunden nachweisen können. Angenommen, die Weiterbildungsverpflichtung wird erst zu Ende 2026 abgeschafft, dann müssten die Weiterbildungen auch für den Zeitraum 2024/2025/2026 noch nachgewiesen werden.

Für Immobilienmakler, Wohnimmobilienverwalter und Immobilienbüros ist es daher angebracht, die Pflichten für 2025 (und 2026) zu erfüllen und die erforderlichen Webinare, Seminare und Tagungen zu besuchen.

Die Bedeutung der Weiterbildung in der Daten-/Cybersicherheit steigt durch die Umsetzung der NIS-2-Richtlinie.

20 Stunden für	**2023/2024/2025**
20 Stunden für	**2024/2025/2026** Annahme nach dem aktuellen Gesetzesstand

Pflichtschulungen ...

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtschulungen können Bestandteil der Weiterbildungsverpflichtung sein, können also im Rahmen der 20 Stunden, die für drei Jahre nachgewiesen werden müssen, genutzt werden.

Völlig unabhängig von der Weiterbildungsverpflichtung besteht jedoch die **gesetzliche Pflicht,** einige Themen innerhalb der Immobilienmaklerbüros und auch bei Wohnimmobilienverwaltungen zu schulen und schulen zu lassen.

Welche Pflichtschulungen sind für Immobilienbüros vorgeschrieben?

§ 6 Abs. 2 GwG regelt die Schulungspflicht im GwG und lautet:

(2) Interne Sicherungsmaßnahmen sind insbesondere:
6. die erstmalige und laufende Unterrichtung der Mitarbeiter in Bezug auf Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung sowie die insoweit einschlägigen Vorschriften und Pflichten, einschließlich Datenschutzbestimmungen.

Art. 4 KI-VO regelt die Schulungspflicht bei der Nutzung von KI und lautet:

Die Anbieter und Betreiber von KI-Systemen ergreifen Maßnahmen, um nach besten Kräften sicherzustellen, dass ihr Personal und andere Personen, die in ihrem Auftrag mit dem Betrieb und der Nutzung von KI-Systemen befasst sind, über ein ausreichendes Maß an KI-Kompetenz verfügen, wobei ihre technischen Kenntnisse, ihre Erfahrung, ihre Ausbildung und Schulung und der Kontext, in dem die KI-Systeme eingesetzt werden sollen, sowie die Personen oder Personengruppen, bei denen die KI-Systeme eingesetzt werden sollen, zu berücksichtigen sind.

... als Jahresschulungen

Die gesetzlichen Vorgaben im GwG und KI-VO

GwG:
Wie oft müssen die Pflichtschulungen in den Immobilienbüros absolviert werden?
Die Aufsicht GwG geht davon aus, dass die GwG-Schulung aller Immobilienmakler eines Büros einmal im Jahr erfolgen muss.

DSGVO:
Die Aufsicht DSGVO geht davon aus, dass die erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen im Sinn des Art. 32 DSGVO eingehalten sind, wenn alle neuen Mitarbeitenden auf den Datenschutz sofort bei Eintritt in das Unternehmen geschult werden und im Übrigen eine DSGVO-Schulung einmal im Jahr erfolgt.

KI-Kompetenz:
Der AI-Act (KI-Verordnung) schreibt in Art. 4 vor, dass Unternehmen, in denen KI genutzt wird, sicherstellen müssen, KI-Kompetenzen im Unternehmen zur Nutzung der KI aufzubauen. Das kann nur über geeignete Schulungen entstehen. Da sich die KI-Anwendungen zügig weiterentwickeln, wird auch hier der regelmäßige Besuch einer KI-Kompetenzschulung sinnvoll sein, um die KI-Kompetenzen im Unternehmen sicherzustellen.

Was sagt die DSGVO zu der Schulung von Mitarbeitenden in Maklerbüros?

Die Schulung von Mitarbeitenden im Datenschutz ist nicht in einer einzelnen Vorschrift geregelt. Aus dem Zusammenspiel mehrerer Vorschriften ergibt sich das folgende Gesamtbild:

Art. 39 Abs. 1 lit. b DSGVO (Aufgaben des Datenschutzbeauftragten): Wenn ein Datenschutzbeauftragter benannt ist, gehört es explizit zu seinen Aufgaben, die Mitarbeiter zu sensibilisieren und zu schulen. Datenschutzbeauftragte müssen ab 20 Personen, die Zugriff auf personenbezogene Daten im Unternehmen haben, benannt werden. Alle anderen Firmen können einen Datenschutzbeauftragten freiwillig benennen.

Art. 32 DSGVO (Sicherheit der Verarbeitung): Unternehmen müssen "geeignete technische und organisatorische Maßnahmen" (TOMs) treffen, um Daten zu schützen. Da der Mensch oft die größte Sicherheitslücke ist, gilt die Mitarbeiterschulung als eine der wichtigsten organisatorischen Maßnahmen, die umgesetzt werden können. Ohne die Schulung der Mitarbeitenden kann keine Datensicherheit gewährleistet werden.

Art. 5 Abs. 2 DSGVO (Rechenschaftspflicht): Jedes Maklerbüro muss nachweisen können, dass es datenschutzkonform arbeitet. Schulungsnachweise sind ein zentraler Beweis dafür, dass das Unternehmen sich um die Einhaltung der Vorgaben aus der DSGVO kümmert.

Art. 24 DSGVO (Verantwortung des für die Verarbeitung Verantwortlichen): Die Geschäftsführung muss sicherstellen, dass die Datenschutzvorgaben umgesetzt werden. Das geht jedoch nur, wenn die Mitarbeitenden wissen, um welche datenschutzrechtlichen Vorgaben es sich handelt.

NEU: Pflichtschulung zur Cybersicherheit für Geschäftsleitungen in Firmen ab 50 MA oder Betreibern kritischer Infrastruktur gem. § 38 BSIG (gilt nicht für kleinere Makler- und Verwaltungsbüros).

Empfehlungen 2026

Wie gehen Sie in Ihrem Büro 2026 am besten mit den Pflichtschulungen um?

GwG:
Besuchen Sie mit allen Maklern einmal im Jahr eine GwG-Schulung, damit gegenüber der Aufsicht GwG bei einer Prüfung diese Schulung nachgewiesen werden kann. So bleiben Sie auch zu allen gesetzlichen Neuerungen auf dem aktuellen Stand.

DSGVO:
Alle Mitarbeitenden in einer Immobilienfirma sollten einmal im Jahr eine Datenschutz-Schulung besuchen. Das kann sowohl eine Grundlagen-schulung DSGVO sein, als auch eine Schulung z.B. zum Thema Datensicherheit und Cyber-security. Die Erkenntnisse aus der Schulung sollten auch in die Datenschutzregelungen mit den Mitarbeitenden einfließen.

KI-Kompetenz:
Die KI-Kompetenzschulung sollten Sie umgehend mit allen Mitarbeitenden belegen, um einige Grundregeln bei der Nutzung von KI-Anwendungen im Unternehmen schriftlich fixieren zu können. Sie sollten zusätzlich KI-Schulungen zu speziellen Themen für Ihr Immobilienbüro belegen, um bei der schnellen Entwicklung Schritt halten zu können. Geeignete Themen sind auch: „Exposés mit KI erstellen“, „Wertermittlung und KI“, „Verwaltungsprozesse mit der KI abbilden“ u. ä. Themen.

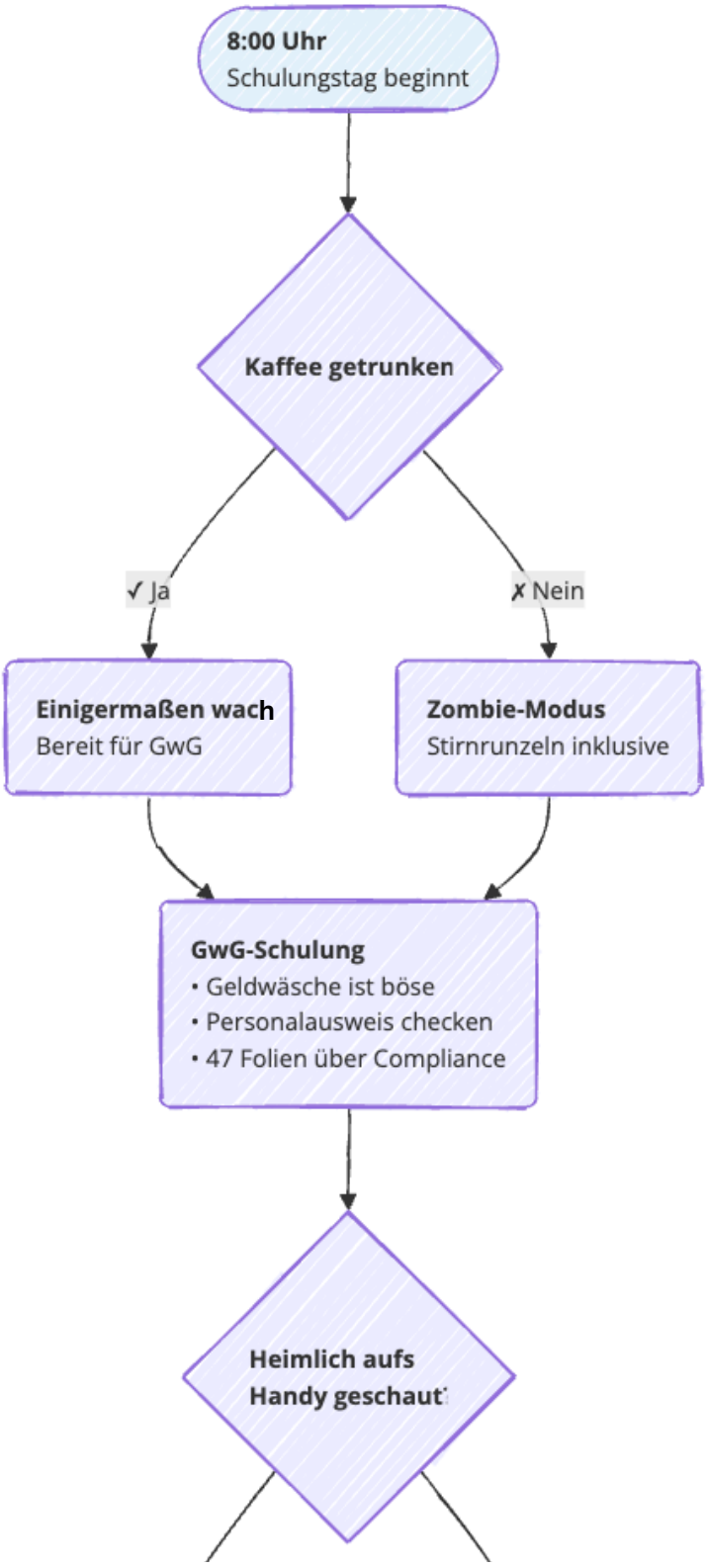
→ GwG	§ 6 Abs. 2 GwG
→ DSGVO	Art 32 mit Art 5 DSGVO plus Erwägungen zur Cyber-/Datensicherheit gem. BSIG
→ KI-Kompetenz	Art 4 KI-Verordnung

Der optimale Schulungstag - Start

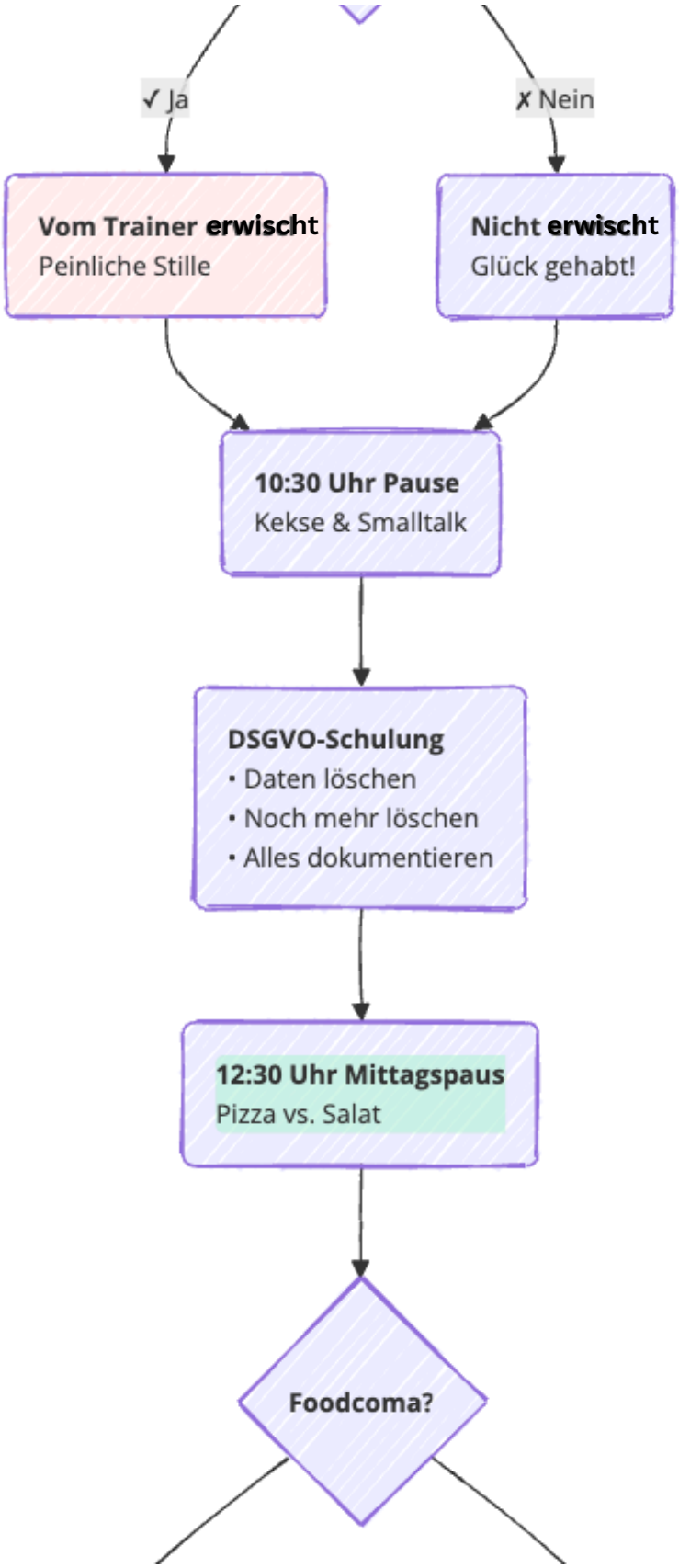
Ein nicht ganz ernst gemeinter möglicher Tagesablauf für die Durchführung von Schulungsveranstaltungen, den die KI für uns erstellt hat.

Kaffee ist der wahre MVP jeder Pflichtschulung

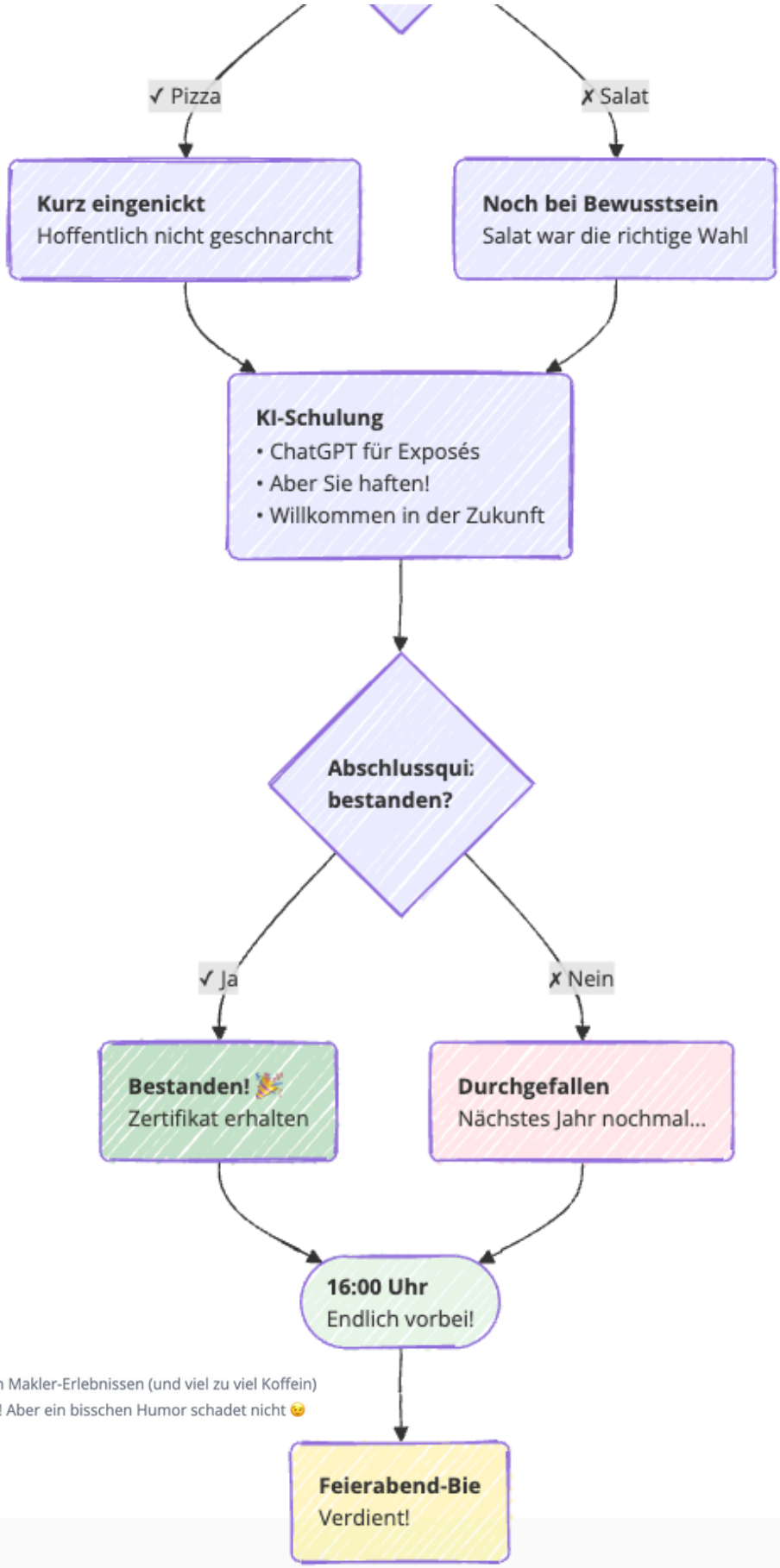
Survival-Guide für den jährlichen Compliance-Marathon



Der optimale Schulungstag bis mittags



Der optimale Schulungstag endet



- Basierend auf authentischen Makler-Erlebnissen (und viel zu viel Koffein)
- Die Schulungen sind wichtig! Aber ein bisschen Humor schadet nicht 😉

Ausblick

2026

KI-KOMPETENZ-SCHULUNG

An 4 Terminen bieten wir Ihnen im Jahr 2026 KI-Kompetenz-Schulungen an, die nach dem AI-Act der EU in Zukunft zwingend zu absolvieren sind.

17.04.2026
16.06.2026
15.09.2026
18.11.2026

GWG JAHRESSCHULUNG

An 4 Terminen wird auch in 2026 wieder die Pflichtschulung zu den Anforderungen des GwG angeboten. Erstmals bieten wir einen Kurs GwG 2.

30.03.2026
24.06.2026
16.09.2026
26.11.2026

GWG JAHRESSCHULUNG 2

Die Veranstaltung mit weiteren Beispielen bei der Dokumentation und Identifikation von Kunden in Maklerfirmen

24.06.2026
26.11.2026

DSGVO JAHRESSCHULUNG

Einmal im Jahr sollten alle Immobilienfirmen mit allen Mitarbeitenden eine Schulung im Datenschutz durchführen

26.03.2026
17.06.2026
10.09.2026
30.11.2026

DATENSICHERHEIT

Als Alternative zur Jahresschulung DSGVO bietet sich auch eine Schulung zum Thema "Datensicherheit" an

16.04.2026
14.09.2026

Buchen unter www.datenschutz.immobilien

Sie finden alle Termine von uns in unserem Eventbook 2026 (Klick hier)
https://datenschutz.immobilien/wp-content/uploads/2025/12/Eventbook-DSP-2026-1-compressed.pdf

Eine Publikation der Johns Datenschutz GmbH,
erstellt von Rechtsanwalt Sven Johns,
An der Kolonnade 11, 1017 Berlin
www.datenschutz.immobilien,
E-Mail: office@datenschutz.immobilien