

**Wir sichern  
Werte.**

Versicherungsspezialist  
der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

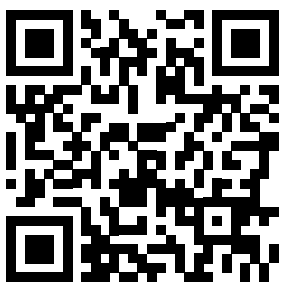
Ausgabe 4 | November 2018

## Malerisches Safiental. Rund 1000 Menschen leben auf 150 Quadratkilometern. Digital per App wird das Miteinander besser



Das deutsch-schweizerische PropTech Unternehmen Allthings stattet Immobilien mit ihrer eigenen Service-App aus. Künftig wird auch die Schweizer Gemeinde Safiental als erste Gemeinde die modular aufgebaute Plattform nutzen, um ihre rund 1.000 Bewohner besser zu vernetzen und enger zusammenzubringen.

[Seite 4](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

**Deutschland braucht leistungs-  
fähige digitale Infrastrukturen  
- Gigabit-Netze jetzt, fordert  
ANGA, BUGLAS, eco, FTTH  
Council Europe und VATM**

Führende Verbände der Telekommunikations- und Internetbranche treten für eine flächendeckende Verfügbarkeit von Gigabit-Netzen ein. Eigenwirtschaftlicher Ausbau im Wettbewerb, effizientere Genehmigungsverfahren und zielgenaue Förderung als zentrale Stellschrauben Engpässen bei Planung und Tiefbau wirkungsvoll begegnen ...

[Seite 13](#)

**Managerhaftung: Welche  
neuen Risiken durch die Da-  
tenschutz-Grundverordnung  
EU-DSGVO entstehen**

Die Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 hat bundesweit für Unsicherheit gesorgt. Sicher ist: Mit ihrem Inkrafttreten sind neue Pflichten für Manager entstanden – und neue Risiken. Das Zusammenspiel verschiedener Versicherungen hilft, die Risiken abzufangen.

[Seite 20](#)

**Sonstige Themen:** Tausende Systemvarianten liegen noch brach - Baustoffindustrie gefordert - digital bei BIM hinterlegt bessern sie die Bauqualität // Smarter Heizungskeller für energieeffizienten Gebäudebetrieb. Prof. Dr. Viktor Grinewitschus und Andre Beblek erklären, warum es wichtig ist. // Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft // ...

# Wohnungswirtschaft heute. digital

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 4 | November 2018



Foto: Stiebel Eltron

Editorial. Digitalisierung – nun gut, aber wo bleibt die Infrastruktur?

[Seite 3](#)

Malerisches Safiental. Rund 1000 Menschen leben auf 150 Quadratkilometern. Digital per App wird das Miteinander besser

[Seite 4](#)

Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft

[Seite 6](#)

casavi myboard complete: casavi kooperiert gekat mit gekartel

[Seite 8](#)

Zu groß, zu klein – Berliner landeseigenen Wohnungsgesellschaften bieten Wohnungstausch an.

[Seite 9](#)

Smarter Heizungskeller für energieeffizienten Gebäudebetrieb. Prof. Dr. Viktor Grinewitschus und Andre Beblek erklären, warum es wichtig ist.

[Seite 10](#)

Deutschland braucht leistungsfähige digitale Infrastrukturen - Gigabit-Netze jetzt, fordert ANGA, BUG-LAS, eco, FTTH Council Europe und VATM

[Seite 13](#)

Tausende Systemvarianten liegen noch brach - Baustoffindustrie gefordert - digital bei BIM hinterlegt bessern sie die Bauqualität

[Seite 15](#)

Seit 25. Mai ist die DSGVO im Raum - Aussitzen wird nicht funktionieren! Jetzt, im November, noch einmal die wichtigsten Schritte zur DSGVO-Konformität

[Seite 17](#)

Managerhaftung: Welche neuen Risiken durch die Datenschutz-Grundverordnung EU-DSGVO entstehen

[Seite 20](#)

Industrie-4.0 spart Mittelständler Stiebel Eltron 40 Prozent Kosten

[Seite 22](#)

Novellierung der DIN 14676 – Einbau von ferninspizierbaren Rauchwarnmeldern geregelt

[Seite 24](#)

Call of Paper zum Aareon Kongress 2019 – Dachthema „Next Level: Evolution“

[Seite 26](#)

# Liebe Leserinnen, liebe Leser

## Digitalisierung – nun gut, aber wo bleibt die Infrastruktur?



Gerd Warda,  
Chefredakteur Wohnungswirtschaft **heute**.  
Foto: Wohnungswirtschaft heute

Jetzt geht es ganz schnell mit der Digitalisierung, habe ich in der letzten Ausgabe geschrieben. Allerorten ploppen Start-ups mit tollen neuen Ideen auf. Kooperationen werden vermeldet. Schnellere Prozesse versprochen.

Ich wollte es nachprüfen, mich begeistern lassen. Also raus aus meinem Dorf Bosau, ab in die Großstadt Berlin zur Präsentation. Was soll ich sagen: ich bin begeistert von der Idee, der Umsetzung, dem Effizienzgewinn für die Immobilienbranche. Das Produkt ist spitze, aber leider benötigen wir dazu eine Internetanbindung und da lag das Problem. Der Bildaufbau dauerte, dass wir auf eine Demo-Version vom Stick zurückgreifen mussten. Ein Trauerspiel.

Es erinnert mich stark an die Diskussion bei uns im Dorf. Hier sollen hocheffiziente 150 Meter hohe „Räder“ für Windstrom gebaut werden, aber die Leitungen zum Abtransport des Stroms sind noch nicht geplant....

Die Programme für „Industrie 4.0“ und auch für „Wohnen 4.0“ sind schon erdacht, aber für den flächendeckenden Ausbau der fehlenden leistungsfähigen digitalen Infrastruktur muss die Bundesregierung erst noch die Weichen stellen. (mehr ab Seite 22)

Beim Rauchwarnmelder ist allerdings schon etwas geregelt. Die DIN 14676, ich nenne sie mal die Mieterfreundliche. Sie regelt nämlich die „Fern-Kontrolle“, also: liefert die Batterie noch Strom, ist der Melder eingeschaltet etc. per Funk. Mieterfreundlich deshalb, weil keine Besuche in der Wohnung mehr nötig sind und dem berufstätigen Mieter so ein „Urlaubstag“ geschenkt wird. (mehr ab Seite 24)

Bauen wir Digital, ich meine mit BIM (Building Information Modeling), bauen wir bezahlbarer und in besserer Qualität. Zum Bauen mit BIM müssen aber alle an einem Strang ziehen. Bauherr, Architekt, Planer, Baustoffindustrie und der Mensch auf der Baustelle. Bei Teilen der Baustoffindustrie wird noch etwas gebremst, dabei könnten bei BIM hinterlegte Systemvarianten sicher auch den Absatz heben. (Mehr ab Seite 15)

Dies und Einiges mehr, finden Sie in Wohnungswirtschaft **heute**.digital  
Klicken Sie mal rein

Ihr **Gerd Warda**



# Malerisches Safiental. Rund 1000 Menschen leben auf 150 Quadratkilometern. Digital per App wird das Miteinander besser

Das deutsch-schweizerische PropTech Unternehmen Allthings stattet Immobilien mit ihrer eigenen Service-App aus. Künftig wird auch die Schweizer Gemeinde Safiental als erste Gemeinde die modular aufgebaute Plattform nutzen, um ihre rund 1.000 Bewohner besser zu vernetzen und enger zusammenzubringen.



Rund 1000 Menschen leben in der Gemeinde Safiental verstreut auf 150 Quadratkilometer, zum Vergleich in Bonn sind es über 300.000 auf 141,22 qkm. Per App kommt man sich jetzt „näher“. Foto: Gemeinde Safiental

Seitdem die Gemeinde Safiental sich 2013 aus den Gemeinden Safien, Tenna, Versam und Valendas zusammenschloss ist viel passiert: Der weltweit erste Solarskilift schmückt das Tal. Im Rahmen der ‚Art Safiental‘ erschaffen internationale und nationale Künstler im Dialog mit der Landschaft temporäre Kunstwerke. Jetzt startet die kleine Gemeinde im Osten der Schweiz ihr erstes flächendeckendes Digitalisierungsprojekt. Die Gemeinde und ihre rund 1.000 Bürger bekommen ihre eigene Safiental App.

Über eine Pinnwand können sich die Bewohner miteinander austauschen, über einen Markt- und Leihplatz Gegenstände tauschen oder verkaufen. Lokale Informationen zu Veranstaltungen, Vereinen, Müllabfuhr-Diensten oder aktuellen Meldungen wie Strassensperren werden über die App verbreitet. So können alle Bürger in Echtzeit erreicht und informiert werden. Das war vorher nicht so einfach möglich, denn die Gemeinde erstreckt sich über ganze 150 Quadratkilometer.

Auch die Behörden sind künftig über die App direkt mit ihren Bürgern vernetzt: Über ein Service Center können Anwohner mit dem Rathaus kommunizieren, Termine vereinbaren und Fragen stellen. Der Clou ist die integrierte Carsharing-Funktion, die mit dem integrierten Partner Sharoo realisiert wird. Bewohner, die ihr Auto gerade nicht brauchen, können es anderen Bürgern zur Miete anbieten. Das bietet gerade in der ländlichen Region einen echten Mehrwert.



Allthings verwandelt Gebäude in digitale Produkte. Über die Allthings Plattform erhalten Gebäudenutzer Zugang zu digitalen Diensten, die den Alltag erleichtern, Menschen verbinden und die Kommunikation verbessern. Immobilieneigentümer profitieren von einer nie dagewesenen Transparenz in Gebäuden, Quartieren und ganzen Portfolios. Dank des modularen und offenen Aufbaus der Allthings Plattform können Dienste von Dritten wie in einem App Store für Gebäude beliebig eingebunden werden.

Das Unternehmen wurde 2013 als Spin-Off der ETH Zürich in Basel gegründet und hat Standorte in Basel, Berlin, Frankfurt am Main und Freiburg im Breisgau. Das 60-köpfige Team hat das Ziel das Leben in Gebäuden nachhaltig zu verbessern. Als digitaler Vorreiter der Branche wurde Allthings mit zahlreichen Preisen ausgestattet und zählt einige der größten Immobilienunternehmen Europas zu seinen Kunden. Mehr Informationen auf [www.allthings.me](http://www.allthings.me).

Der Gemeindepräsident Thomas Buchli geht mit dem innovativen Projekt einen weiteren Schritt, um die Attraktivität seiner Gemeinde zu erhöhen, die Landflucht zu verhindern, und die Anwohner untereinander zu vernetzen. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Allthings Plattform, die üblicherweise von Immobilienunternehmen genutzt wird, auch auf kommunaler Ebene übergreifend funktioniert.



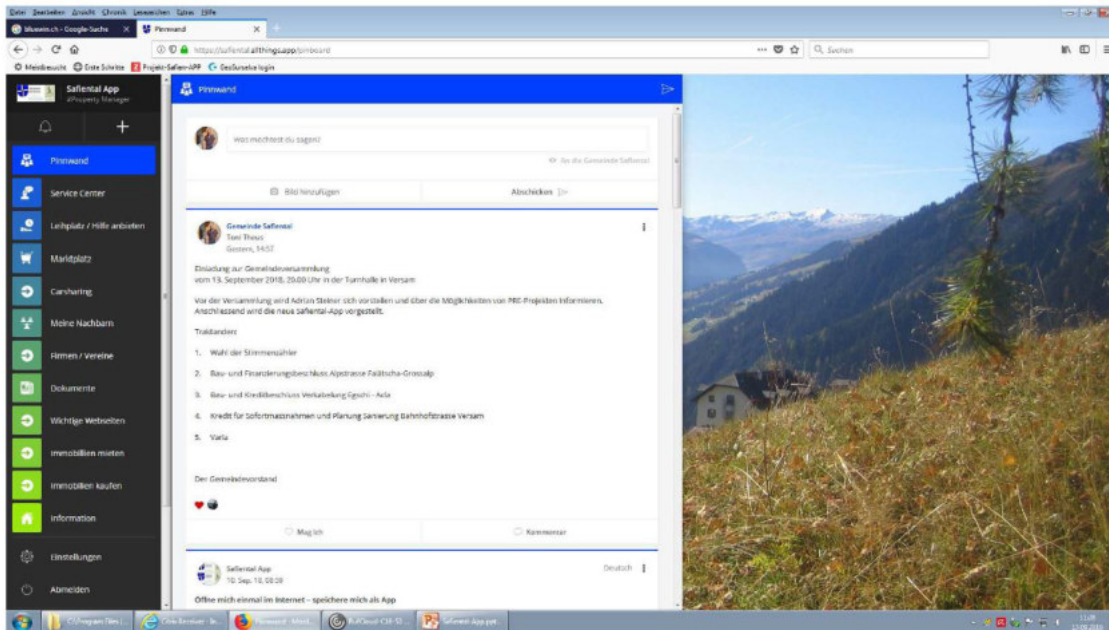
Safiental – eine junge Bündner Gemeinde

Im Gemeindegebiet von 15'142 Hektaren leben 943 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.10.2018). In der Gemeinde Safiental treffen Sie auf eine Welt für sich. Einerseits ist da die spektakuläre Rheinschlucht mit ihren zerklüfteten Wänden und einem wunderbaren Fluss für Kanu- oder Raftingfahrten. Andererseits finden Sie in der Gemeinde Safiental eine intakte Kulturlandschaft und eine lebendige Walserkultur.

Im Sommer oder Winter – in der Gemeinde Safiental finden Sie wohltuende Ruhe, was aber nicht heisst, dass es nichts zu tun gibt. Im Sommer wandern Sie auf einem weitverzweigten Wegnetz und entdecken dabei abgelegenen Schönheiten und geniessen Aussichten vom Feinsten. Im Winter durchwandern Sie auf Ski, Schneeschuhen oder zu Fuss eine wahre Wintermärchenlandschaft und erfahren was Stille heisst.

Egal wo Sie bei uns sind, Sie werden merken, dass alles etwas gemütlicher und gemächlicher ist. Und genau das macht es aus, damit Sie eintauchen können in die wunderbare Natur- und Kulturlandschaft.

[www.safiental.ch](http://www.safiental.ch)



Zur Ansicht der Safiental App **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und das Erklär-PdF öffnet sich. Foto: Allthings

„Wie man anhand der Safiental App sieht, lässt sich unser Ziel, das Leben in Gemeinschaften zu verbessern, wunderbar von Immobilien auf Kommunen, Gemeinden und Städte übertragen. Wir freuen uns mit Safiental unsere erste Gemeinde zu bedienen und sehen darin grosses Potenzial – von der Vereinfachung von Prozessen, über die Modernisierung der Kommunikation bis hin zu der Integration weiterer relevanter Gemeinde-Services“, so Gregor Kälin, Head of Business Development Schweiz, Allthings.

Der Gemeindepräsident Thomas Buchli von Safiental äussert sich wie folgt: „Wir sehen die Safiental App als wichtigen Schritt zur Vernetzung unserer Bürger untereinander, denn gerade in ländlichen Regionen ist die Lebensqualität stark von der Gemeinschaft geprägt. Über die App können sich nun alle Anwohner ganz einfach miteinander austauschen, erhalten die neuesten Informationen auf ihr Smartphone und haben direkten Zugang zu unseren Behörden. So können wir nun wirklich alle Bewohner erreichen. Das ist gerade für uns als periphere Gemeinde sehr wertvoll.“

**Thomas Ulrich**  
**Thomas Buchli**



# Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft

Die Digitalisierung des Wohnens schreitet mit hohem Tempo voran und sorgt dafür, dass die Wohnwünsche immer vielfältiger und anspruchsvoller werden. „Die digitale Revolution ist der Motor für die Zukunft des Wohnens in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Vorstellung der neuen Studie „Wohntrends 2035“ in Berlin. Sie wurde von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellt und liefert fünf Jahre nach der letzten Ausgabe der Zukunftsstudie eine Neubewertung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen.



Michael Neitzel von InWIS und Bettina Harms von Analysen und Konzepte überreichen GdW-Präsident Axel Gedaschko die „Wohntrends 2035“. Foto: GdW,

Die Wohnwünsche der Zukunft lassen sich in acht übergeordnete Trends klassifizieren:

## 1. Digitales Wohnen:

Der Ausbau der Breitband-Infrastruktur ist zentral für das Wohnen der Zukunft. Einen großen Meilenstein wird der neue Mobilfunkstandard 5G bilden, der einen drahtlosen Datenaustausch in Echtzeit ermöglicht. Für die Wohnungswirtschaft bieten sich neue Geschäftsmodelle und neue strategische Kooperationspartner.

## 2. Smartes Leben im Quartier:

Die Anforderungen an Städte bei Verkehr, Mobilität, Kommunikation, Energieversorgung, Partizipation und Integration steigen. Dabei helfen neue digitale Informations- und Kommunikationstechnologien. Die Wohnungswirtschaft kann eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarter Quartiere und Städte einnehmen.

### 3. Wohnungsvermietung 4.0:

Beim digitalen Vermietungsprozess hilft die Vielzahl der Informationen und deren Verknüpfung dabei, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter mit der für sie passenden Nachbarschaft zusammenzubringen. Die Organisation der Vermietung wird damit einfacher, davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.

### 4. Mehr Service online:

Die Onlinekommunikation mit dem Kunden per App und Chatbot wird in der Wohnungswirtschaft zum Normalfall. 90 Prozent der Anliegen werden zukünftig rund um die Uhr bearbeitet. Für Mieter wird der Kundenservice zeit- und ortsunabhängig sowie verbindlicher, für Wohnungsunternehmen durch Standardprozesse schlanker.

### 5. Vielfältige Wohnformen:

Die Wohnwünsche differenzieren sich immer weiter aus. Die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, z.B. Zwischennutzung, sowie nach gemeinschaftlichem Wohnen steigen, ebenso der Wunsch nach Mitgestaltung. Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen, Angebote zwischen Miete und Eigentum zu schaffen.

### 6. Neue Wohnformen:

Es gibt immer mehr kleinere Haushalte, der Zuzug in die Städte hält an. Dadurch wächst die Nachfrage nach neuen Wohnformen wie Wohnen auf Zeit, Mikrowohnungen, Tiny-Houses und Service-Apartments. Optimierte Grundrisse und kostengünstige Wohnungen sind die Herausforderungen für Wohnungsunternehmen.

### 7. Neue Wohnungsgestaltung:

Zusatzausstattungen Wie barrierearme Wohnräume sind zur Normalität geworden. Sowohl jüngere als auch ältere Haushalte profitieren davon. Neue Technologien wie Building Information Modelling (BIM) helfen, steigenden Anforderungen an Grundriss und Raumaufteilung besser zu begegnen und Kosten einzusparen.

### 8. Neue Innenraumgestaltung:

Die digitale Grundausstattung der Wohnung wird selbstverständlich und erhöht den Komfort für Mieter. Die Technik funktioniert im Hintergrund, die Innenraumgestaltung folgt den Aspekten Wohlfühlen und Gemeinschaft. Die Nachfrage nach wohnfertigen Lösungen steigt.

„Die Anforderungen an den Vermieter der Zukunft steigen mit der fortschreitenden Digitalisierung weiter. Um die Chancen bestmöglich zu nutzen und den Risiken wirkungsvoll vorzubeugen, brauchen die Wohnungsunternehmen zügig ganzheitliche Digitalisierungsperspektiven. Für die Entwicklung unternehmensweiter digitaler Strategien macht sich die Wohnungswirtschaft stark“, so der GdW-Chef.

**Katharina Burkardt**

## casavi myboard complete: casavi kooperiert mit gekartel

Ab sofort kooperieren die casavi GmbH aus München und die gekartel AG aus Dresden, um relevante Inhalte für Bewohner auf verschiedenen Endgeräten bereitzustellen: Die Münchner sind Anbieter einer Kommunikations-Plattform für die digitale Immobilienverwaltung, das Dresdner Unternehmen vertreibt die Digitale Haustafel für die Immobilienwirtschaft. Das Ergebnis der Zusammenarbeit ist casavi myBoard complete – die Komplettlösung aus casavi Plattform und der Digitalen Haustafel im Gebäude.



Die Kommunikationsplattform für Hausverwalter. Foto: casavi

Damit ist es möglich, den gemeinsamen Kunden von gekartel und casavi einen voll-integrierten Service zur Verfügung zu stellen: „Dank prozessoptimiertem Workflow können mieterrelevante Inhalte, wie Termine, Mitteilungen der Hausverwaltung oder Ansprechpartner, automatisiert auf der Digitalen Haustafel dargestellt werden“, sagt Peter Schindlmeier, Geschäftsführer der casavi GmbH. Dafür müssen die Inhalte lediglich in casavi eingepflegt werden und stehen dann nicht nur in der App und im Kundenportal, sondern auch auf der Digitalen Haustafel zur Verfügung.

Die Kunden profitieren mit dem casavi myBoard complete von der integrierten Kooperation zweier innovativer Protagonisten der Immobilienbranche und können Bewohnern so mit geringem Aufwand einen verbesserten, modernen Service bieten. Durch optimierte und automatisierte Prozesse fallen dabei weniger Kommunikationsaufwände an, als bei analoger Kommunikation. Eine Offlinefunktion garantiert, dass das Angebot auch bei Internetstörungen funktioniert.

Um diese Vorteile Wirklichkeit werden zu lassen, bündeln die beiden Unternehmen ihre Kompetenzen: gekartel verantwortet die Anzeigenhardware und die technische Betriebssoftware sowie den technischen Support, während casavi ein zentrales Content-Management-System und die Integration der Inhalte aus der eigenen Kommunikationsplattform bereitstellt. „Durch die Zusammenarbeit der gekartel AG mit der casavi GmbH treffen sich innovative Softwarelösungen und die Erfahrung im Hauseingang mit etablierter Hardware zum bestmöglichen Produkt für unsere gemeinsamen Kunden“, sagt Klaus Schäfer, Vorstand der gekartel AG.

Tim Seitters



# Zu groß, zu klein – Berliner landeseigene Wohnungsbaugesellschaften bieten Wohnungstausch an.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins bieten ihren Mietern seit September die Chance, die Wohnung zu tauschen. Das neue Wohnungstauschportal verspricht eine bessere Nutzung des knappen Wohnraums der Stadt. Erster Anwendungsfall für Datatrains Lösung API-Hub mit Schnittstellen zu den ERP-Systemen der Unternehmen.

## Das Wohnungstauschportal

Ein Angebot für Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Log-In

Anmelden

Zur Tauschbörse klicken Sie einfach auf das Bild

Berliner Wohnraum wird knapp und knapper, während die Mieten explodieren. Um der Krise zu begegnen, haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Wahrnehmung ihrer sozialen Verantwortung gemeinsam ein Tauschportal aus der Wiege gehoben. Unter der Adresse [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) können ihre Mieter größere in kleinere Wohnungen tauschen und umgekehrt – zu aktuell für den Tauschpartner geltenden Konditionen. Die Auswahl erstreckt sich auf alle Berliner Landesgesellschaften, also dege-wo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM, die insgesamt rund 300.000 Wohnungen bewirtschaften.

## Datenschutz ist sichergestellt

Fünf der sechs landeseigenen Unternehmen betreiben SAP-ERP-Systeme, um unternehmensinterne Daten zentral zu verwalten. Damit das Webportal die in den Systemen gespeicherten Details zu eingestellten Tauschangeboten ausgeben kann, hat Datatrain eine Form der Verknüpfung realisiert, die den Informationsaustausch mit SAP inklusive Datenschutz sicherstellt: Datatrains API-Hub sorgt nun dafür, dass nur solche Personen Zugriff auf die Angebote erhalten, die bereits bei einer dieser Landesgesellschaften zur Miete wohnen.

Die Authentifizierung und die Bereitstellung der Daten erfolgen über Programmierschnittstellen, englisch Application Programming Interfaces (API), die Datatrains „Schnittstellen-Drehkreuz“ in geeigneter Form zur Verfügung stellt. Die Softwaretechnologie nutzt den API Management Service der SAP Cloud Platform, um mit kontextspezifischen APIs auf der einen und SAP Cloud Connector auf der anderen Seite eine sichere und effiziente Kommunikation zwischen ERP-Systemen, speziell SAP-On-Premise-Systemen, und den Applikationen oder Services von Drittanbietern umzusetzen. Dabei werden nur die Daten übergeben, die für den aktuellen Programmablauf benötigt werden.

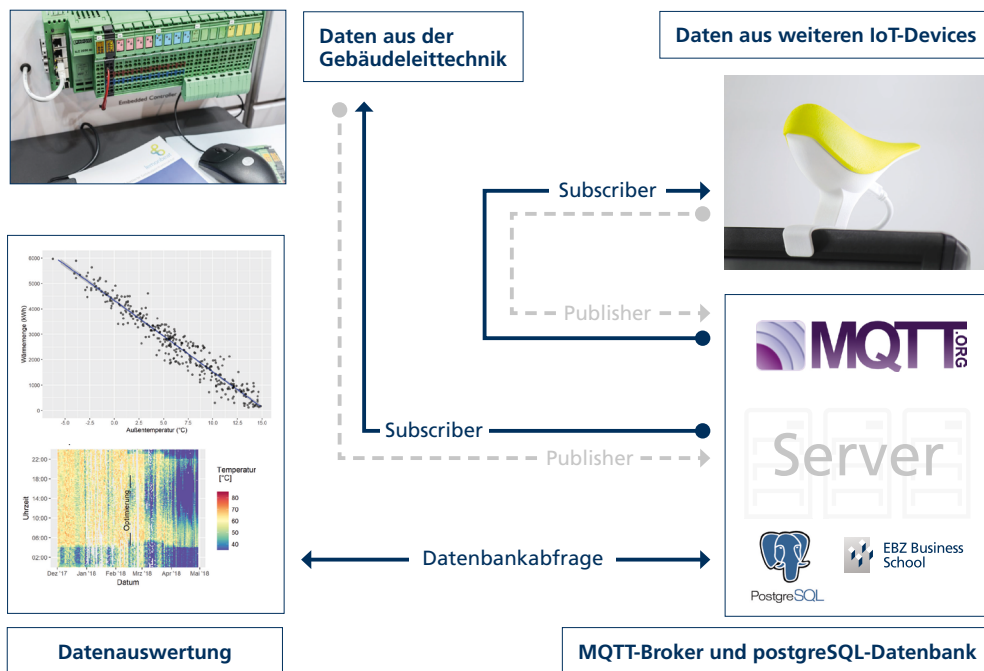
## Mehrere Tausend Zugriffe

Datatrain hatte bei dem bundesweit einzigartigen Projekt die Vermittlerstelle inne und brachte den API-Hub erstmalig zum Einsatz. Die Abstimmung und Verknüpfung umfasste unterschiedlichste Player und stellte das Unternehmen vor große Herausforderungen, die es innerhalb des vereinbarten Zeitrahmens erfolgreich löste. Ende September wurde das Wohnungstauschportal gelauncht, mittlerweile verzeichnet es mehrere Tausend Zugriffe.

**Andreas Lerchner**

# Smarter Heizungskeller für energieeffizienten Gebäudebetrieb. Prof. Dr. Viktor Grinewitschus und Andre Beblek erklären, warum es wichtig ist.

Es ist bekannt, dass ein wesentlicher Schlüssel für den energieeffizienten Gebäudebetrieb in der optimierten Betriebsführung und der Assistenz des Nutzers beim energieeffizienten Verhalten liegt. Wie groß ist das Potenzial in der Praxis und wie lässt sich dieses erschließen? Um diese Frage zu beantworten, ist es unabdingbar, eine hohe Transparenz über den Gebäudestatus und die Arbeitsweise der darin vorhandenen Technik zu bekommen.



Technische Struktur der IoT-Plattform im EBZ-Neubau. Der Neubau des EBZ wird als Forschungs- und Demonstrationsplattform genutzt. Indem die Ergebnisse in die vielfältigen Aus- und Weiterbildungsaktivitäten des EBZ einbezogen werden, ist ein schnelles Feedback von Praktikern möglich und eine Grundlage für die Verbreitung in der Immobilienwirtschaft gegeben

Klassische Gebäudeautomationssysteme bieten hier keine allzu umfangreiche Unterstützung. So lässt sich der Verlauf verschiedener Parameter (Temperaturen, Verbräuche) als Trendkurven visualisieren, insbesondere bei komplexen Anlagen reicht dies jedoch nicht aus. Die Interpretation der Trendkurven erfordert umfangreiches Spezialwissen über die Zusammenhänge im Gebäude und in der Betriebsführung.

Nutzer benötigen ein zeitnahes Feedback über die Wirkung ihres Verhaltens, haben aber im Normalfall keinen Zugriff auf die Gebäudeleittechnik. Daher befindet sich die klassische Gebäudeleittechnik in einem Dilemma. Einerseits werden dringend intelligentere Konzepte benötigt, um umfangreiche Effizienzpotenziale zu heben. Andererseits ist der aktuelle Planungs- und Bauprozess nicht wirklich geeignet, solche, vor allem informationstechnische Innovationen, einzufordern. Es gibt immer noch einen logischen Bruch zwischen der Planung und der Realisierung im Prozess. Um diesen zu überwinden, ist eine mutige, enge Zusammenarbeit zwischen den Anwendern, Bauherren, Nutzern und nicht zuletzt den Anbietern von Produkten un-

**Partner im Projekt „Smarter Heizungskeller“:**

- Buderus
- Innogy
- Lemonbeat
- Phoenix Contact
- Wilo

abdingbar, die sich stärker an den Möglichkeiten als an einer vermeintlichen Risikobegrenzung orientiert. Die aktuelle Vorgehensweise bringt nur einfache Standardfunktionen mit einem geringen Innovationsgrad hervor und fokussiert auf die gute Abgrenzung der Leistungen zwischen Planern und ausführenden Firmen, wo ein integraler Gesamtansatz hin zum Gebäude als optimiertes Gesamtsystem notwendig ist.

## Es braucht einen Paradigmenwechsel

In Ausschreibungen wird gefordert, dass für die verschiedenen Produkte viele Vergleichsangebote möglich sein müssen, was wiederum die Gleichmachung von Produkten fördert, ohne dass die Vorteile einer Standardisierung auf der Ebene übergeordneter Funktionen wirklich gehoben werden. Das Ergebnis sind funktionale Inseln mit einer Vielfalt von lokalen Funktionen, die sich auf der Systemebene für die Optimierung nicht oder nur mit sehr großem Aufwand nutzen lassen. Wirklich innovative Funktionskonzepte für Gebäude gedeihen unter diesen Umständen nur schwer. Es braucht einen Paradigmenwechsel, der die Möglichkeiten der Informationstechnik im Gebäude viel stärker in den Fokus rückt.

Der Prozess der Gebäudeplanung und vor allem die Umsetzung der Planung muss dem notwendigen hohen Software-Anteil in Gebäuden Rechnung tragen. Dabei muss dem geschickten Design der Gebäudefunktionen eine ebenso große Aufmerksamkeit gewidmet werden wie heute der Auswahl von Komponenten. Ungeklärt sind im konventionellen Entwurfsprozess: Wer erstellt die Testprogramme, mit denen die konkreten Funktionen der implementierten Software überprüft werden können? Gibt es zukünftig einfach zu bedienende Diagnoseprogramme, um auch schwer zu erkennende Fehler oder Ineffizienzen schnell zu identifizieren und abzustellen?



Der EBZ-Neubau in Bochum. Foto: EBZ

## Der EBZ-Neubau

Am EBZ und an der EBZ Business School ist man davon überzeugt, dass die Informationstechnik zukünftig die Betriebsführung von Gebäuden auf eine völlig neue Grundlage stellen wird. Die datentechnische Integration als Grundvoraussetzung ermöglicht einen gut abgestimmten Betrieb einzelner Anlagenteile, der sich an den Anforderungen der aktuellen Gebäudenutzung orientiert. Der Facility Manager erhält eine hohe Transparenz über die Gebäudeperformance, die permanente Diagnose erlaubt eine schnelle Reaktion, wenn diese durch einen Defekt von Komponenten sinkt. Hierzu müssen die Informationen schnell aufbereitet und in einer gut zu interpretierenden Form zur Verfügung gestellt werden. Das Smartphone wird für den Facility Manager das wichtigste Werkzeug für einen effizienten Gebäudebetrieb. Änderungen an der Software im Gebäude müssen durch den Facility Manager schnell umgesetzt werden können, die Wirkung der Änderung muss sich durch entsprechende Programme schnell analysieren lassen.

Die größte Herausforderung besteht darin, den Nutzer viel stärker als bisher für einen Beitrag zum energieeffizienten Gebäudebetrieb zu gewinnen. Er muss verstehen, wie sein Verhalten die Effizienz des Gebäudes beeinflusst, er braucht ein Feedback, inwieweit das aktuelle Raumklima seine Leistungsfähigkeit und die



Energieeffizienz beeinflusst. Ein gutes Beispiel dafür ist das Assistenzsystem Piaf in Form eines Vogels, der auf dem Monitor positioniert wird und dem Nutzer darüber informiert, ob und wie lange er lüften muss. Piaf wurde im Projekt EE-Office entwickelt, dessen Schwerpunkt auf der Energieeffizienz durch Nutzerassistenz liegt (siehe <https://www.e-b-z.de/presse/news-und-pressemeldungen/ee-office.html>). Erst eine hohe Zufriedenheit bei allen Beteiligten mit dem Raumklima bei minimalem Energieeinsatz macht das Potenzial einer modernen Gebäudetechnik erlebbar und führt zu einer hohen Akzeptanz. Dieses Projekt ist ein Beispiel für die Forschungstätigkeiten des Teams um Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, der an der EBZ Business School. Im Rahmen der Forschungsaktivitäten werden energietechnischen Fragestellungen, die den Zusammenhang zwischen der Steigerung der Energieeffizienz und dem Nutzerverhalten bewirken, untersucht (<http://www.ebz-business-school.de/forschung/forschungsprojekte/ee-office/projekt.html>).



Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus  
Inhaber der Techem-Stiftungsprofessur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft. Bildquelle: Techem.

## EBZ setzt auf die Internet-of-things Technologie

Eine gut strukturierte und von außen über das Internet zugängliche Gebäudetechnik bildet eine wichtige Voraussetzung, um neue Funktionen, aber auch Dienstleistungen für den Gebäudebetrieb zu entwickeln. Hier setzt das EBZ auf die Internet-of-things Technologie. Hierbei sind GLT-Komponenten über eine Publisher/Subscriber-Beziehung mit einem MQTT-Broker verbunden. Dieser verwaltet die Daten in einer lokalen oder in der Cloud befindlichen Datenbank. Er stellt beliebige Datenkombinationen für Auswerteprogramme zur Verfügung (siehe Abbildung). Das Potenzial dieser Architektur besteht in der hohen Transparenz über die Gebäudedaten und der einfachen Integration zusätzlicher Geräte im Gebäude, die z.B. mit dem Office-Netzwerk verbunden sind.

## Real Estate Innovation Lab „Smarter Heizungskeller“

Ein erstes Kooperationsprojekt im Neubau des EBZ befasst sich mit der Digitalisierung des Heizungskellers. Im Fokus steht dabei die effiziente Wärmeerzeugung und -verteilung im Gebäude. Es kommen zwei Gaswärmepumpen und ein Spitzenlast-Brennwertkessel für die Wärmeerzeugung zum Einsatz. Die datentechnische Integration der Aggregate im Heizungskeller erfolgt auf Basis des Lemonbeat-Protokolls, welches seinen Ursprung im Smart Home Bereich hat. Das Gebäude-Management System basiert auf Niagara-AX, einer middleware-Plattform, welche es erlaubt, internetfähige Produkte und Anwendungen zu entwickeln. Es bietet eine Vielzahl von Vernetzungsmöglichkeiten und erlaubt es, neue Funktionen einfach (z.T. auf Basis einer grafischen Oberfläche) zu erstellen. Sowohl Lemonbeat als auch die Niagara-Plattform gehören zu einer neuen Software-Generation, die das Internet-of-Things (IoT) im Fokus haben.



Andre Beblek, M.Sc.  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der EBZ Business School

## Heizkessel, die Pumpen und die Sensorik/Aktorik sind vernetzt

Ein wesentliches Kennzeichen ist, dass die Gebäudemanagement-Programme in einer Anwendungsschicht entstehen, von der aus umfassender Zugriff auf alle standardisierten Kommunikationsobjekte in der Anlage möglich ist. So wird der Aufwand der Systemintegration reduziert, der Fokus liegt auf der Entwicklung von Anwendungen, die über das Internet erreichbar sind und sich prinzipiell auf andere Gebäude übertragen lassen. Vorbild dieser Architekturen ist das Smartphone, bei dem sich zusätzliche Funktionen in Form von Apps in das Gerät bzw. hier in das Gebäude laden lassen. In einem ersten Schritt werden umfangreiche Monitoring-Funktionen und Möglichkeiten zur Steuerung der Anlagentechnik implementiert. Sie vernetzt den Heizkessel, die Pumpen und die Sensorik/Aktorik im Gebäude. Anschließend werden Effizienz-Indikatoren entwickelt, die es erlauben, die Energieeffizienz des Gebäudes schnell zu bewerten. Das Projekt beschränkt sich nicht nur auf die Errichtung des „smarten Heizungskellers“, sondern es wird vor allem in der Betriebsphase des Gebäudes die Regelungs- und Steuerungstechnik kontinuierlich optimiert und hinsichtlich der Diagnosemöglichkeiten sowie der Anwenderschnittstelle erweitert. Nicht zuletzt findet die Nutzung des „smarten Heizungskellers“ als fester Bestandteil der Ausbildung und Forschung am EBZ statt. Dies macht es zu einem in dieser Form bundesweit einmaligen Projekt.

**Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus,**  
**Andre Beblek, M.Sc**

# Deutschland braucht leistungsfähige digitale Infrastrukturen - Gigabit-Netze jetzt, fordern ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council Europe und VATM

Führende Verbände der Telekommunikations- und Internetbranche treten für eine flächendeckende Verfügbarkeit von Gigabit-Netzen ein. Eigenwirtschaftlicher Ausbau im Wettbewerb, effizientere Genehmigungsverfahren und zielgenaue Förderung als zentrale Stellschrauben. Engpässen bei Planung und Tiefbau wirkungsvoll begegnen.



Anlässlich des Gigabit-Symposiums 2018 definieren die Telekommunikationsverbände ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council Europe und VATM zentrale Stellschrauben für den Ausbau leistungsfähiger digitaler Infrastrukturen. „Die Bundesregierung setzt in ihrem Koalitionsvertrag auf den flächendeckenden Ausbau von Gigabit-Netzen bis 2025. Jetzt geht es darum, die Weichen für die Umsetzung dieses Ziels zu stellen. Hochleistungsfähige Netze sind die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche digitale Transformation.“, sind sich die Verbandspräsidenten Thomas Braun (ANGA), Theo Weirich (BUGLAS), Oliver Süme (eco), Ronan Kelly (FTTH Council Europe) und Martin Witt (VATM) einig. „Ohne Gigabit-Netze gibt es keine innovativen Dienste, keine 5G-Anwendungen und kein Internet der Dinge. Wir brauchen hierzulande flächendeckend Gigabit-Netze als zentrale Infrastruktur der Zukunft.“

## Industrie 4.0 brauchen Gigabit-Netze

Gigabit-Netze müssen heute gebaut werden, um die künftige Nachfrage zu befriedigen, so die Präsidenten weiter. Die für den absehbaren Rollout von 5G und die Entwicklungen bei Industrie 4.0 sowie dem Internet der Dinge erforderlichen Netze sind nicht nur im Download stark, sondern erreichen auch beim Upload und der Reaktionsgeschwindigkeit (Latenz) hohe Leistungen. Diese Anforderungen erfüllen sowohl Glasfasernetze, die bis mindestens in die Gebäude reichen (FTTB/H, Fiber to the Building/Home) als auch entsprechend aufgerüstete hybride Glasfaser-Koax-Netze (HFC).

„Der Gigabit-Ausbau muss soweit irgend möglich eigenwirtschaftlich und im Wettbewerb erfolgen“, bekräftigen Braun, Kelly, Süme, Weirich und Witt. „Die glasfaserbasierten HFC-Netze der Kabelnetzbetreiber sowie der Ausbau von Glasfaser bis ins Haus (FTTB/H) werden in den nächsten Jahren über 70 Prozent der deutschen Haushalte Gigabit-Anschlüsse zur Verfügung stellen. Wettbewerb ist dafür das beste ordnungspolitische Konzept.“ Er Sorge nicht nur für ein Höchstmaß an Investitionen der Marktteilnehmer, sondern erzeuge auch den unverzichtbaren Druck für Innovationen. Im Ergebnis werde der Kundennutzen damit maximiert, so die Verbandspräsidenten.

## Einsatz alternativer Verlegemethoden

An die Politik richtet sich die Aufforderung, die Rahmenbedingungen für Telekommunikationsunternehmen, Investoren und Dienstleister zu verbessern. Optimierungspotenzial besteht bei der Verbesserung der

Effizienz von Genehmigungsverfahren und beim Einsatz alternativer Verlegemethoden. Auch die begrenzten Planungs- und Tiefbaukapazitäten seien ein Hemmschuh. Hier könnten zusätzliche Anstrengungen bei der Aus- und Weiterbildung sowie größere Flexibilität beim Einsatz von Fachkräften aus dem Ausland weiterhelfen.

Eine zentrale Herausforderung besteht aus Sicht der Branchenorganisationen in der flächendeckenden Versorgung in den Gebieten, die wirtschaftlich nicht erschließbar sind. Dort müssten mit Hilfe von Fördergebern weitgehend kupferbasierte FTTC-Netze auf echte Glasfaseranschlüsse FTTB/H migriert werden. „Wir begrüßen, dass die Politik nunmehr den FTTB/H-Ausbau als Förderziel definiert und ihr Förderprogramm entsprechend anpasst“, werten Braun, Kelly, Süme, Weirich und Witt.

## Enge Abstimmung mit der EU-Kommission nötig

Neben den bereits eingeleiteten Schritten zur Anpassung bestehender Förderprogramme müssen nun, so ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council und VATM, auch die Weichen für den Ausbau in sogenannten grauen Flecken gestellt werden. Dort werde die Umstellung sehr großer Gebiete von Vectoring-Technologie auf Gigabit-leistungsfähige Anschlüsse erforderlich. Dafür sei eine enge Abstimmung mit der EU-Kommission nötig und von der Politik schnell herbeizuführen.

„Von einer erfolgreichen digitalen Transformation in Deutschland hängen die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft sowie letztlich auch Steuereinnahmen und Beschäftigung ab“, so die Verbandspräsidenten abschließend. „Wir werden die Bundesregierung bei der Umsetzung der Gigabit-Versorgungsziele maßgeblich unterstützen und stehen für eine intensive und zielorientierte Zusammenarbeit bereit, um einen beschleunigten Ausbau zu erreichen.“

**Jenny Friedsam**

# Verwalten Sie Interessendaten etwa noch selbst?



Bei **Immomio** hat jeder Interessent ein eigenes Konto, in dem er seine Daten eigenständig verwaltet und somit immer die Kontrolle behält.

ERLEBEN SIE DAS  
NEUESTE IMMOMIO  
JETZT LIVE



[www.immomio.de](http://www.immomio.de)  
[vertrieb@immomio.de](mailto:vertrieb@immomio.de)



Telefon Vertrieb  
+49 40 882 159 896

**Immomio**  
WEBBASIERTES INTERESSENTENMANAGEMENT



## Tausende Systemvarianten liegen noch brach - Baustoffindustrie gefordert - digital bei BIM hinterlegt bessern sie die Bauqualität

Building Information Modeling (BIM) verbessert nicht nur die Kommunikation zwischen allen Projektbeteiligten, BIM kann künftig zudem die Bauqualität verbessern. „Aktuell bleiben noch immer zu viele Lösungen und Systemvarianten der Industrie ungenutzt, weshalb heute oftmals nicht die Bauqualität erreicht wird, die eigentlich möglich wäre“, erklärt Matthias Uhl, Gründer und Geschäftsführer von Die Werkbank, einem BIM-Beratungsunternehmen, das sich mit der Toolchain „BIM & More“ an Baustoffproduzenten richtet. Nach Meinung des Experten werden Planer, Baustoffhersteller und Bauherren durch BIM gleichermaßen profitieren.

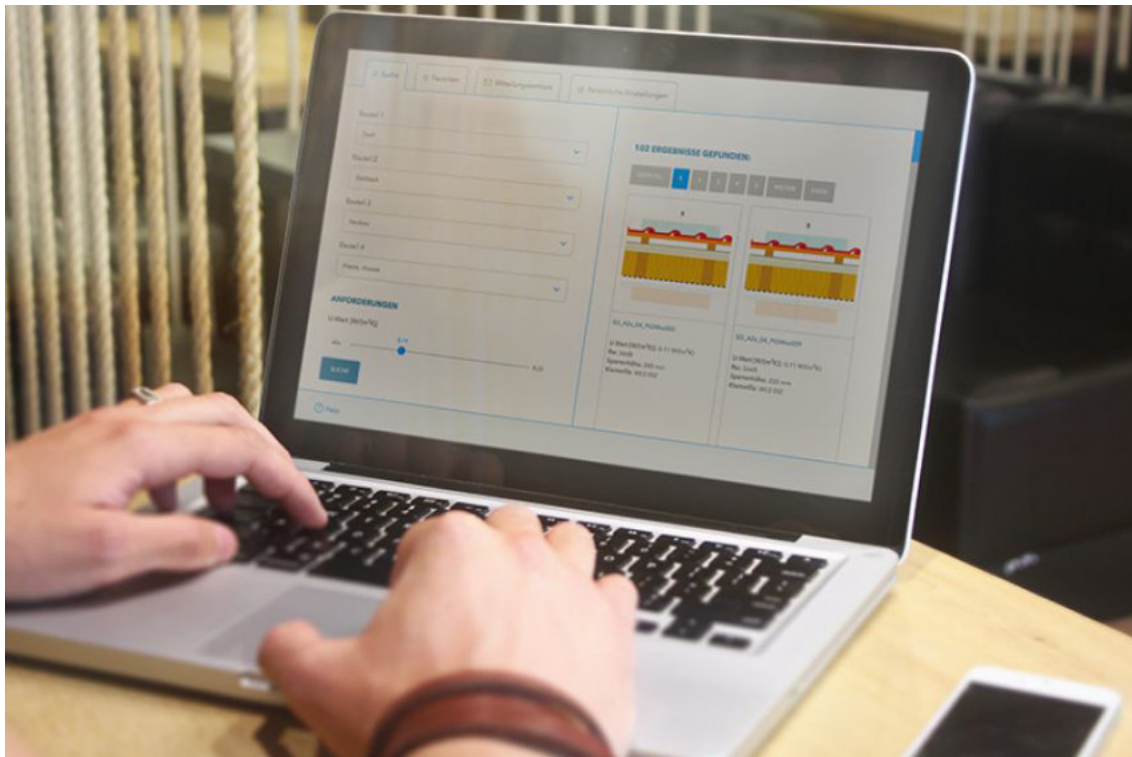


Foto: Die Werkbank

### Problem: Komplexität der Lösungen und Systemvarianten

Ob Wandaufbau, Fundament oder Dachkonstruktion: Grund hierfür ist die hohe Komplexität, die mit den verschiedenen Variationsmöglichkeiten einhergeht. „Hersteller tun sich aktuell schwer, die Breite und die Vielschichtigkeit des Angebots zu kommunizieren. Zudem fehlt es aufseiten der Architekten und Planer an zusätzlichem Fach-Knowhow wie beispielsweise Bauphysik, um die ganze Palette an Kombinationsmöglichkeiten selbst konfigurieren zu können“, sagt Uhl. Durchdachtes BIM ermöglicht Planern, entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Gebäudes die optimale Lösung und Systemvariante schnell und aufwandsoptimiert zu finden. Damit wirkt sich die digitale Planungsmethode künftig mehr denn je auf die Bauqualität aus.

## Baustoffindustrie nicht BIM-ready

Damit Planer und Architekten auf die Produkte, Lösungen und Systemvarianten der Baustoffindustrie zugreifen können, müssen Baustoffhersteller die Produktdaten ihres gesamten Produktportfolios so übersetzen und aufbereiten, dass sie in den weltweit führenden CAD-Programmen der Planungsbüros effizient genutzt werden können.

Das Problem: Diese Übersetzungsleistung setzt sauber gepflegte Produktdatenmanagementsysteme voraus, die nach Beobachtung von Die Werkbank auch im Jahr 2018 nur sehr selten vorliegen. „Baustoffproduzenten haben nur sehr widerwillig erste Schritte in Richtung Digitalisierung gemacht. Es mangelt weiterhin an einer grundlegenden Datenstruktur in Unternehmen und teilweise wird noch mit Excel gearbeitet. Meist agieren nur die großen Player im Markt mit führenden Produktdatensystemen wie SAP-Anwendungen, ERP-Lösungen oder dem für BIM wertvollen Produktinformationsmanagement PIM“, sagt Uhl. Ihm zufolge müsse die Industrie es als Chance begreifen, durch BIM die Versäumnisse der vergangenen Jahre im Bereich der Datenstrukturierung zügig aufzuarbeiten.

**Tristan Thaller**

## Über die Werkbank

Das BIM-Beratungsunternehmen Die Werkbank wurde 1998 von Matthias Uhl gegründet. Mit der Webanwendung „BIM & More“ stellt das Unternehmen der Baustoffindustrie eine komplette Toolchain zur Verfügung, die effizient das gesamte Produktportfolio in hersteller-spezifischen BIM-Content übersetzt und über individuelle Plugins sowie über alle relevante BIM-Portale veröffentlicht, sodass sie für Planer und Architekten in den weltweit führenden CAD-Programmen bereitstehen.



## Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

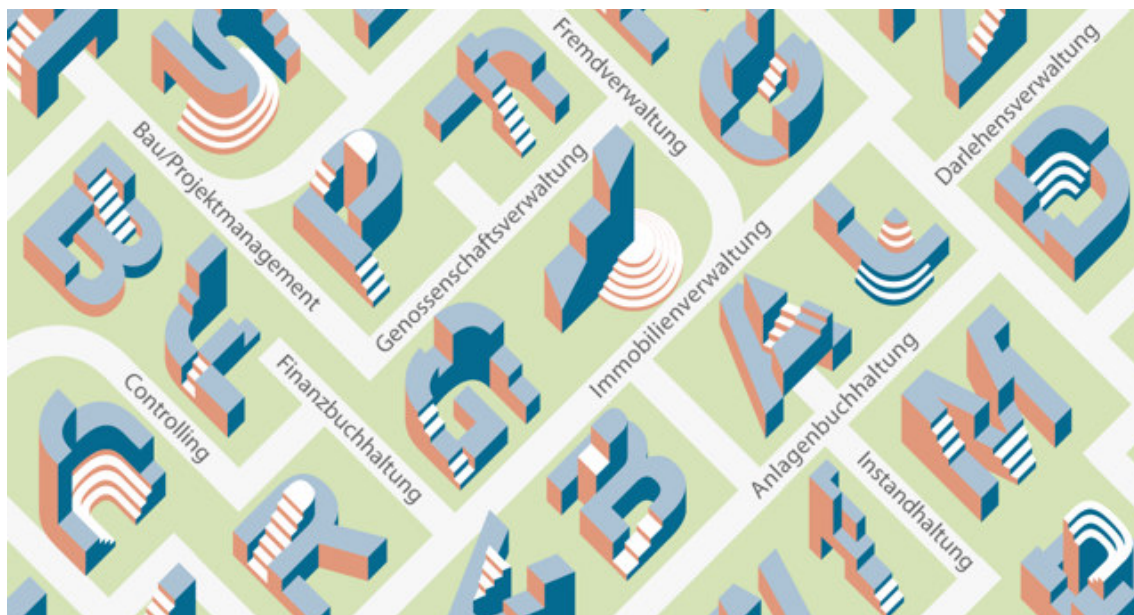


Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21  
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

## Seit 25. Mai ist die DSGVO im Raum - Aussetzen wird nicht funktionieren! Jetzt, im November, noch einmal die wichtigsten Schritte zur DSGVO-Konformität

Früh angekündigt, lange verdrängt, zitternd erwartet. Und nun, am 25. Mai 2018, war sie endlich da: die DSGVO, die europäische Datenschutzgrundverordnung, das Gesetz, das die Immobilienwirtschaft dauerhaft verändern könnte. Das Ziel: die Rechte der Bürger an ihren Daten stärken und Datenkraken wie Google und Facebook in ihrer Sammeltätigkeit einschränken. Das Mittel: hohe Bußgelder für Datenschutzverletzungen. Die Konsequenz: große Unsicherheit quer durch alle Branchen. Die Immobilienwirtschaft war als Verarbeiter einer Vielzahl personenbezogener Daten stark betroffen. Und heute, gut vier Monate später? Wie hat die Immobilienbranche reagiert? Und was ist noch zu tun?



Eine DSGVO-konforme Software wie DKB@win erleichtert die Erfüllung der Anforderungen der Verordnung. Quelle: DKB Service GmbH

Die Immobilienbranche verarbeitet große Mengen personenbezogener und sensibler Daten. Vor allem zu Mietinteressenten und Mietern sowie Kaufinteressenten und Eigentümern liegen in der Regel äußerst umfassende Datensätze vor. Damit betrifft die DSGVO ihr Kerngeschäft. Angetrieben durch die prominente Berichterstattung in den Tages- und Fachmedien breitete sich 2017 deshalb eine große Unsicherheit aus. Die drohenden Bußgelder von bis zu vier Prozent des weltweiten Unternehmensumsatzes beziehungsweise 20 Millionen Euro taten ihr Übriges.

### Starker Handlungswille, schlechte Quellenlage

Bei vielen Firmen entwickelte sich aus dieser Gemengelage ein starker Wille zu handeln und DSGVO-Konformität umzusetzen. Doch es offenbarte sich als enorm schwierig, an zuverlässige Informationen zu gelangen, welche konkreten Schritte unternommen werden müssen: Für Nicht-Juristen ist es kaum möglich, alle für sie relevanten Informationen aus der DSGVO zusammenzutragen. Die DKB Service, Anbieter von

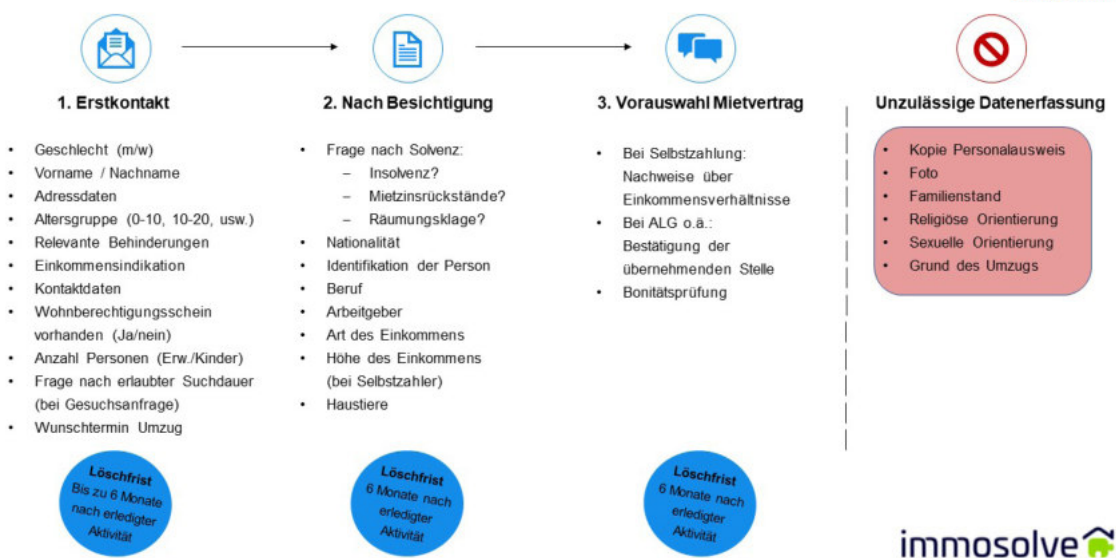


DKB@win, einer Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft auf SAP-Basis, hat sich daher intensiv mit der DSGVO und dem Lösen datenschutzrechtlicher Probleme für die Immobilienwirtschaft beschäftigt.

## Keine Rechtssicherheit, keine Entwarnung

Bis heute gibt es zahlreiche offene Fragen, zu denen nicht einmal Rechtsanwälte eindeutige Antworten liefern können. Das heißt: Aktuell gibt es keine Rechtssicherheit. Dennoch hat sich die Stimmung innerhalb der Branche beruhigt, da bisher keine Sensationsbußgelder verhängt wurden und die Politik sich beschwichtigend geäußert hat. So erklärte die EU-Justizkommissarin Věra Jourová im Mai: „Wir versuchen, die Panik zu verringern.“ Es wäre jedoch ein großer Fehler, dies als Grund zu nehmen, sein Unternehmen nicht an die neuen Datenschutzstandards anzupassen. Denn sicher ist: Notorische Datenschutzsünder werden mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Bußgeldern belegt werden – dafür werden die Aufsichtsbehörden der Länder Sorge tragen. Sie sind dafür verantwortlich, die Einhaltung der DSGVO zu überprüfen.

### Stufenweise Datenerfassung



Welche Daten eines Interessenten erhoben werden dürfen, richtet sich nach dem Stand seiner Bewerbung. Quelle: DKB Service GmbH, Immosolve GmbH

## Was zu tun ist

Was müssen immobilienwirtschaftliche Unternehmen also tun, um sich abzusichern? Wenn noch nicht geschehen, sollten sie zentrale Anforderungen der DSGVO schnellstmöglich erfüllen. Im Folgenden finden sich die wichtigsten Schritte auf dem Weg zur DSGVO-Konformität – ihre Erfüllung ist jedoch nur ein Anfang und reicht langfristig nicht aus. Sie ersetzt nicht die intensive Beschäftigung mit der Thematik, eine eventuelle Rechtsberatung und die vollständige Umsetzung der Verordnung.

Die Schritte lassen sich in klar definierte Aufgaben und Veränderungen der internen Prozesse unterteilen. Während die Aufgaben mit entsprechendem Einsatz problemlos erfüllt werden können, erfordert die Anpassung der internen Prozesse tiefgreifende Veränderungen und eine dauerhafte Umstellung der Arbeitsweise. Hier kann eine DSGVO-konforme Software essentielle Unterstützung leisten.

## Aufgabe 1 – Die Website

Die Website sollte als Aushängeschild des Unternehmens unbedingt an die neuen Standards angepasst werden, um potentiellen Prüfern und Abmahnern zu zeigen, dass sich das Unternehmen mit der DSGVO auseinandersetzt. Dazu gehören eine konforme Datenschutzerklärung, das Entfernen missbräuchlicher Kontaktformulare und eine Verschlüsselung der Webseite im https-Format.

## Aufgabe 2 – Der Datenschutzbeauftragte

Immobilienunternehmen verarbeiten zwar personenbezogene Daten, tun dies aber normalerweise nicht in einem Umfang, der „eine umfangreiche regelmäßige und systematische Überwachung von betroffenen Personen erforderlich“ macht. Deshalb ergibt sich die Pflicht zur Ernennung eines Datenschutzbeauftragten für Immobilienunternehmen in der Regel nicht direkt aus der DSGVO, sondern aus der Anzahl der Personen, die mit der Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt sind. Das Bundesdatenschutzgesetz erweitert nämlich die DSGVO und schreibt die Ernennung vor, wenn „in der Regel mindestens 10 Personen ständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt“ sind. Trifft dies zu, steht das Unternehmen in der Pflicht, einen internen oder externen Datenschutzbeauftragten zu ernennen.

## Aufgabe 3 – Das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten

Das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten ist verpflichtend für alle Unternehmen, sofern die Verarbeitung personenbezogener Daten nicht „nur gelegentlich“ erfolgt oder „eine Verarbeitung besonderer Datenkategorien“ stattfindet. Immobilienunternehmen verarbeiten regelmäßig personenbezogene Daten und müssen für das Abführen der Kirchensteuer über die Religionszugehörigkeit ihrer Mitarbeiter und eventueller Mitglieder verfügen – und das ist eine besondere Datenkategorie. Damit ist das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten für praktisch alle immobilienwirtschaftlichen Unternehmen verpflichtend.

## Prozessumstellung 1 – Die Interessentendaten

Der Umfang der Daten von einem Interessenten, über die ein Immobilienunternehmen verfügen darf, richtet sich nach dem Stand seiner Bewerbung. Beim Erstkontakt dürfen lediglich grundlegende Informationen, wie Anrede, Name und Kontaktdaten erfasst werden. Erlaubt sind außerdem das Erfragen einer Einkommensindikation, eines Wohnberechtigungsscheins und der Anzahl der einziehenden Personen. Nach einer erfolgten Besichtigung dürfen Fragen zu Solvenz, Beruf oder Einkommen gestellt werden. Ebenfalls erlaubt ist das Überprüfen der Identität anhand des Personalausweises. Erst kurz vor der möglichen Unterzeichnung des Mietvertrags sind das Einfordern von Einkommensnachweisen oder eine Bonitätsprüfung gestattet. Gänzlich verboten ist, den Familienstand, die Religionszugehörigkeit sowie die sexuelle oder politische Orientierung abzufragen.

## Prozessumstellung 2 – Die Löschfristen

Das Recht auf Vergessenwerden ist zentraler Bestandteil der DSGVO und bedeutet, dass Unternehmen erfasste Daten löschen müssen, sofern sie „für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig“ sind. Konkrete verbindliche Löschfristen für Immobilienunternehmen liegen bisher nicht vor, daher können lediglich Empfehlungen ausgesprochen werden. Die DKB Service hat ausführliche Gespräche mit großen Akteuren der Branche geführt und die Löschfristen innerhalb von DKB@win dementsprechend gestaltet. Das Zusatzmodul Interessentenmanagement garantiert beispielsweise, dass die Daten aller Interessenten sechs Monate (in diesem Zeitraum könnte ein abgewiesener Interessent nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz klagen) nach beendeter Aktivität automatisch gelöscht werden.

## Grundanforderungen erfüllen, Bußgelder vermeiden

Der Rückblick zeigt: Das Inkrafttreten der DSGVO war in der Immobilienbranche mit großer Unsicherheit verbunden – und auch nach vier Monaten hat sich das nicht grundlegend geändert. Denn konkrete Handlungsanweisungen und verbindliche Rechtsprechung fehlen weiterhin. Trotzdem sollten Unternehmen versuchen, die DSGVO im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten umzusetzen, um Bußgelder zu vermeiden. Konkret bedeutet das: eine DSGVO-konforme Website nutzen, sofern nötig einen Datenschutzbeauftragten ernennen, ein Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten anlegen, nur erlaubte personenbezogene Daten abfragen und Löschfristen einhalten. Wer diese Anforderungen erfüllt, muss sich vorerst deutlich weniger Sorgen machen, datenschutzrechtliche Probleme zu bekommen. Vor allem die Umstellung der internen Prozesse wird dabei zur Herausforderung: Eine DSGVO-konforme Software wie DKB@win leistet dabei wertvolle Hilfe.

### Peggy Gebhardt



Peggy Gebhardt ist Leiterin der ServiceEinheit SAP-Betrieb der DKB Service GmbH, Verantwortliche für DKB@win. Foto: DKB

# Managerhaftung: Welche neuen Risiken entstehen durch die Datenschutz-Grundverordnung EU-DSGVO, Herr Villmeter?

Die Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 hat bundesweit für Unsicherheit gesorgt. Sicher ist: Mit ihrem Inkrafttreten sind neue Pflichten für Manager entstanden – und neue Risiken. Das Zusammenspiel verschiedener Versicherungen hilft, die Risiken abzufangen. Auf der diesjährigen AVW-Fachveranstaltung veranschaulichten Experten, wie dies bestmöglich umsetzbar ist.

Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder sowie Geschäftsführer tragen die Verantwortung für ihre Entscheidungen. Im Schadenfall haften sie unbeschränkt mit ihrem Privatvermögen. Zudem steht die persönliche Reputation auf dem Spiel. Die Einführung der DSGVO birgt zahlreiche neue Risiken für Unternehmensentscheider. Die diesjährige Fachveranstaltung der AVW für Geschäftsführer, Vorstände und juristische Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft stellte diese sowie Möglichkeiten der Absicherung in den Fokus.

## Was ist neu durch die DSGVO?

Niels Christopher Litzka ist Senior Manager bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG und tätig im Bereich Compliance & Forensic. Er fasste die Anforderungen der DSGVO zusammen und verdeutlichte die damit einhergehenden neuen Risiken für Unternehmensleiter und Verantwortliche. Wichtigster Punkt: Es ist zu einer Beweislastumkehr gekommen. Das heißt, die Datenverarbeiter – also die Unternehmen – müssen durch entsprechende Dokumentation beweisen können, dass sie sämtliche Datenschutzvorgaben rechtmäßig einhalten. Diese Rechenschaftspflicht erfordert umfangreiche Neuerungen und Adjustierungen von Organisation, Prozessen und Maßnahmen. Wer nicht nachweisen kann, dass eine technisch und organisatorisch entsprechend ausgerichtete Datenschutzorganisation im Unternehmen vorhanden ist, setzt sich dem Risiko empfindlicher Bußgelder aus.

## Was bedeutet das für meine IT?

Dr. Stefan Steinkühler von FINLEX sprach in seinem Vortrag über die Haftung der Geschäftsleitung für Organisationspflichtverletzungen im Bereich Datenschutz und IT-Sicherheit. Er betonte: Das größte Thema in Verbindung mit der DSGVO ist das Löschen von Daten. Hier stehen viele Unternehmen vor der Herausforderung, ältere Daten auf Papier vorliegen zu haben. Dadurch kann man sie schwerer identifizieren, extrahieren und zur Verfügung stellen. Zudem lässt sich die Vollständigkeit der Daten nicht immer garantieren. Und hier wartet die nächste „Welle“ auf die Unternehmen: Personen, die von ihrem Auskunftsrecht Gebrauch machen und ihre Daten erhalten, erheben Einspruch, dass diese nicht vollständig sind. Insofern lautet die Empfehlung: Dokumentieren Sie intern, warum gegebenenfalls manche Daten nicht rausgegeben werden können, zum Beispiel aufgrund von Daten Dritter, die in den Unterlagen enthalten sind. Sollte die Aufsichtsbehörde eines Tages vor der Tür stehen, erleichtert das die Argumentation.

Niels Christopher Litzka empfiehlt den Unternehmen ein Datenschutzmanagement-System einzurichten und dieses regelmäßig zu aktualisieren. Das System sollte Unternehmensprozesse, Reporting und Sensibilisierung der Mitarbeiter beinhalten. Und regelmäßig die Frage aufwerfen: „Wie lange brauche ich die Daten wirklich?“

## Was kann bei einem Datenschutzvorfall passieren?

Neben den materiellen Schäden, die durch Datendiebstahl entstehen können, sind die sogenannten immateriellen Schäden ein Risiko. Bislang werden Ansprüche, die sich auf immaterielle Schäden nach Datenschutz-



vorfällen beziehen, in Deutschland selten geltend gemacht. Doch das kann sich ändern. Wenn die Gerichte entsprechend entscheiden, können sich Unternehmen mit immateriellen Schäden und Schmerzensgeld konfrontiert sehen. Das heißt: Selbst ohne materiellen Schaden nach einem Datenschutzvorfall könnte ein Betroffener auf Schmerzensgeld klagen.

## Wer haftet: Unternehmen oder Verantwortlicher?

Dr. Stefan Steinkühler betonte in seinem Vortrag noch einmal: Adressat der Regelungen in der DSGVO ist primär das Unternehmen, aber auch immer häufiger der Verantwortliche selbst. Ein aktueller Fall veranschaulicht die Risiken: Eine leitende Mitarbeiterin aus der Buchhaltung soll laut Auffassung der in erster und zweiter Instanz angerufenen Gerichte nach einem Fake-President-Fall in ihrem Unternehmen zumindest für einen Teil des entstandenen Schadens in Höhe von 150.000 € in Haftung genommen werden, sodass das bislang angewandte Arbeitnehmerhaftungsprivileg nicht mehr gelten würde. Wie das letztlich zuständige Bundesarbeitsgericht dies beurteilen wird bleibt abzuwarten. Eines steht aber jetzt schon fest: Personen-Policen werden in diesem Zusammenhang immer relevanter. (Lesen Sie hierzu auch das Interview mit Julia Bestmann in diesem Newsletter). Im Hinblick auf die Versicherbarkeit zeigte Dr. Stefan Steinkühler auf, wie die D&O, die Cyber- und die Vertrauensschadenversicherung im Schadenfall zusammenspielen.

## Fazit der Veranstaltung

Die DSGVO verursacht mehr Pflichten für Unternehmensleiter und damit auch mehr Risiken. Geschäftsführern und leitenden Angestellten wird empfohlen, sich mit den vorhandenen Versicherungspolicen gut auseinanderzusetzen. Die AVW hilft Ihnen gern dabei.

### Udo Villmeter



Udo Villmeter ist Geschäftsführer der AVW Unternehmensgruppe

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS

# Industrie 4.0 spart Mittelständler Stiebel Eltron 40 Prozent Kosten

Stiebel Eltron hat dank Digitalisierung und vernetzter Fertigung rund 40 Prozent seiner Produktionskosten gesenkt. Der Spezialist für Heizung und Haustechnik setzt als einer der Industrie-4.0-Pioniere im deutschen Mittelstand bereits seit rund zehn Jahren auf digitale Transformation. Neben den Investitionen in Mitarbeiter und Know-how fokussiert das Unternehmen aus Holzminden auf die Weiterentwicklung der Geschäftsmodelle. Dabei führen oft viele kleine Schritte zum Erfolg. Ein internes Digitalisierungsteam treibt derzeit rund 30 Teilprojekte voran.



Schwebend, leicht, transparent - der Energy Campus von Stiebel Eltron. Architekt Prof. Manfred Hegger hat das Gebäude gleich neben die Fertigungshallen gestellt. Und innen lässt Stiebel Eltrons Kernkompetenz den Besucher sich wohlfühlen. Man muss es selbst erlebt haben. Foto Stiebel Eltron.

„Wir beschäftigen gut ein Dutzend Programmierer für unsere Maschinen und Produktionsanlagen“, erklärt Dr. Kai Schiefelbein, Geschäftsführer von Stiebel Eltron. „Dabei programmieren unsere eigenen IT-Experten beispielsweise die Kommunikationsplattform, die zur Vernetzung der Maschinen (IoT) benötigt wird. Darauf entfällt zwar ein Drittel der Kosten für die Anlagenerstellung insgesamt – doch für Stiebel Eltron geht die Rechnung auf: Die Fertigungskosten sinken, sodass sich die Aufwendungen für die Manpower lohnen. Heute schon ist die Blechfertigung für Durchlauferhitzer, Lüftungsgeräte und Wärmepumpen nahezu vollständig automatisiert.“

## Roboter kommunizieren über verschiedene Standorte hinweg

Die Vorteile der vernetzten Produktion zeigen sich sehr deutlich bei der Kommunikation zwischen Industrierobotern an verschiedenen Standorten. In Holzminden verpacken die elektronischen Helfer 24 Stunden lang Warmwassergeräte. Im zweiten Werk im hessischen Eschwege arbeiten Roboter gleichzeitig in der Vorproduktion und bekommen Ihre Arbeitsaufträge automatisch von der Anlage in Niedersachsen. „Durch den

**Stiebel Eltron**, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von über 500 Millionen Euro zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik.

Als innovationsgetriebenes Familienunternehmen verfolgt Stiebel Eltron bei der Produktion und Entwicklung von Produkten eine klare Linie – für eine umweltschonende, effiziente und komfortable Haustechnik. Mit über 3.330 Mitarbeitern weltweit setzt das Unternehmen von der Produktentwicklung bis zur Fertigung konsequent auf eigenes Know-how. Das Resultat sind effiziente und innovative Lösungen für Warmwasser, Wärme, Lüftung und Kühlung. Stiebel Eltron produziert am Hauptstandort im niedersächsischen Holzminden, in Eschwege sowie an drei weiteren Standorten im Ausland (Tianjin/China, Bangkok/Thailand, Poprad/Slowakei).



digitalen Datenfluss sparen wir viel Zeit bei der Vorbereitung der Fertigung sowie bei der Verpackung – hier sind jeweils Industrie-Roboter im Einsatz. Alle Prozesse sind transparent - zudem sind wir sehr flexibel: Drei unterschiedliche Gerätevarianten können gleichzeitig verpackt werden.“

### Sorgfältige Planung zahlt sich heute aus

Gut zehn Jahre nach der Umstellung auf digitale Lösungen zahlt sich auch die sorgfältige Planung aus. Im Vorfeld der Automatisierung wurden zunächst die bestehenden Prozesse optimiert und die Produktion verschlankt („Lean Production“). So war von Anfang an garantiert, dass nur wertschöpfende Prozesse digitalisiert werden.

„Den siebenstelligen Betrag, den wir in die Digitalisierung unserer Fertigung investiert haben, bekommen wir heute durch positive Effekte zurück“, so das Fazit von Stiebel-Eltron Geschäftsführer Dr. Schiefelbein. „Dabei hat uns die Automation mit Industrie-4.0 wettbewerbsfähiger gemacht. Die Zahl der Mitarbeiter ist in den vergangenen zehn Jahren um rund 400 Kolleginnen und Kollegen gestiegen.“

Henning Schulz

### Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?





# Novellierung der DIN 14676 – Einbau von ferninspizierbaren Rauchwarnmeldern geregelt

Sie ist da! Nach Jahren der Diskussionen und Verwirrungen zu Fragen rund um ferninspizierbare Rauchmelder ist am 02.11.2018 die novellierte DIN 14676, die Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Rauchmeldern in Wohnungen sowie Räumen mit wohnähnlicher Nutzung regelt, erschienen – Hauptpunkt der Überarbeitung waren Regelungen und Festlegungen zu verschiedenen Prozessen zur Inspektion von Rauchwarnmeldern.



Die integrierte Funktechnologie macht die Ferninspektion möglich. Foto: KALO

DIN-Normen werden turnusgemäß alle fünf Jahre überarbeitet, um geänderte technische Entwicklungen oder neue Verfahrensweisen zu berücksichtigen. Dazu wird die neue Fassung der DIN 14676 in zwei Teile geteilt.

Teil Eins behandelt Einbau, Betrieb und Instandhaltung der Rauchwarnmelder und der zweite Teil beschreibt die Aufgaben der Dienstleistungsanbieter. Im ersten Teil unterscheidet die novellierte Fassung drei Rauchwarnmeldertypen, die unterschiedliche Anforderungen an die Inspektion mit sich bringen: Einzelmelder (Typ A), Melder mit Teil-Ferninspektion (Typ B) und Melder mit kompletter Ferninspektion (Typ C).

Die wichtigsten Aussagen im Überblick:

## Typ A

Rauchwarnmelder des Typs A, die keine Möglichkeit zur Ferninspektion bieten, müssen auch weiterhin jedes Jahr mittels Sichtprüfung überprüft werden.

## Typ B

Bei Meldern des Typs B erfolgt die jährliche Kontrolle der Energieversorgung, der Rauchkammer sowie die Demontageerkennung mittels Ferninspektion. Die Kontrollen auf Öffnung des Raucheintritts, die Umfeldüberwachung sowie die Überprüfung des Warnsignals können ebenfalls jährlich erfolgen, müssen jedoch spätestens alle 30 Monate (Raucheintritt und Warnsignal) respektive 36 Monate (Umfeld) vor Ort oder per Ferninspektion überprüft werden.

## Typ C

Melder des Typs C mit kompletter Ferninspektion kommen zukünftig ganz ohne Sichtprüfung aus. Alle wichtigen Geräteparameter können einmal im Jahr aus der Ferne inspiziert werden, sofern die Kunden dies wünschen.

Die integrierte Funktechnologie wird somit endlich in die Lage versetzt, die Vorteile, die sie Wohnungsunternehmen und Mietern bietet, auch umzusetzen. Die Novellierung der DIN 14676 stärkt die Zukunftstechnologie und gibt Wohnungsunternehmen sowie Dienstleistungsanbietern damit dringend benötigte Klarheit für die Praxis.

KALO, der Hamburger Full-Service-Dienstleister für die Wohnungswirtschaft war eines der ersten Unternehmen der Branche, das im Rauchwarnmeldergeschäft aktiv wurde. Mittlerweile betreut es bundesweit über 2 Millionen Rauchwarnmelder. Von der Montage und Wartung bis hin zur rechtssicheren Dokumentation übernehmen die zertifizierten Fachkräfte alle erforderlichen Tätigkeiten. Zum Geräteportfolio gehört u.a. ein ferninspizierbarer Rauchwarnmelder des Typs C, welcher alle Anforderungen der novellierten DIN 14676 erfüllt.

Mario Kluckow  
Rainer Frick



### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

# Call for Papers zum Aareon Kongress 2019 – Dachthema „Next Level: Evolution“

Die Aareon AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, ruft für den Aareon Kongress 2019 einen Call for Papers aus. Gefragt sind Beiträge, die auf das Dachthema „Next Level: Evolution“ abzielen.



Call for Papers für den Aareon Kongress 2019. Einsendeschluss ist der 7. Dezember 2018 Grafik: Aareon

Es scheint ein Naturgesetz zu sein: Auf hohe Dynamik folgt Konsolidierung. Nur für die Digitalisierung gilt das nicht. Sie gewinnt eher noch an Fahrt. Wie aber gelingt Evolution, wenn die Revolution ungebremst weitergeht? Wie schöpft man Energie aus der Dynamik, statt an ihr zu erlahmen? Wo können, wo müssen wir – als Einzelne und als Gesellschaft – Entwicklungen gestalten, um sie in gesunde, nachhaltige Bahnen zu lenken? Und wie lässt sich vermeiden, dass der Schwung in Unwillen umschlägt, weil sich Menschen überfordert fühlen?

Solchen Fragen zu „Next Level: Evolution“ widmet sich der Aareon Kongress 2019. Sie sind auf vielen Ebenen akut: in Wirtschaft und Technik, Politik und Kultur. Big Data, Algorithmen und künstliche Intelligenz gehen jedes Unternehmen an. Wie kanalisieren wir rapide wachsende Datenströme in kommerzielle Erfolge? Gehört die Zukunft der Allianz von Mensch und Maschine? Computer und Roboter haben keine Ethik. Wie finden wir zu einem ethischen Code und festen Regeln? Und wie kann die neue Arbeitswelt aussehen?

In der Politik kristallisieren sich in ganz ähnlicher Weise neue Strukturen heraus. Sie treten im Brexit, im Kurs der USA oder im Erstarken antiglobaler und nationalistischer Strömungen zutage. Die neuen Ordnungen sind komplexer, dynamischer, volatiler und oft geprägt von bilateralen Bündnissen. Das wird das Gesicht Deutschlands, Europas und der Welt verändern. Erstaunlich ist: Wie die Fragen, könnten sich auch die Antworten in Politik und Wirtschaft gleichen. Vernetzung hebt das Miteinander auf das nächste Level: Evolution. Was bedeutet das für die Zukunft wohnungswirtschaftlicher Unternehmen?

Haben Sie ein Projekt zu diesem Themengebiet initiiert oder bereits abgeschlossen? Oder können Sie über Trends aus Forschung und Entwicklung berichten? Dann freuen wir uns auf Ihre Einreichung!

Mehr unter: [Call for Papers – Aareon Kongress 2019 Teilnahmebedingungen und Ablauf](#)  
Einsendeschluss ist der 7. Dezember 2018.

**Karin Veyhle**