Geschäftsplan für ein DIN SPEC-Projekt nach dem PAS-Verfahren zum Thema **„Anforderung an einen digitalen End-to-End-Prozess im Spannungsfeld zwischen Bewohner, Immobilienmanager und Dienstleister“**

Status:
Zur Kommentierung durch die Öffentlichkeit (Veröffentlichung)

Anmeldungen zur Mitarbeit sowie Kommentare zum Geschäftsplan sind erbeten und **bis zum 2018-08-14** an marco.frohnert@din.de zu übermitteln[1]

Die Empfänger dieses Geschäftsplans werden gebeten, mit ihren Kommentaren **jegliche relevanten Patentrechte**, die sie kennen, mitzuteilen und unterstützende Dokumentationen zur Verfügung zu stellen.

Berlin, 2018-07-18

[1] Anmeldungen zur Mitarbeit und Kommentare zum Geschäftsplan, die nach Ablauf der Frist eingehen, müssen nicht berücksichtigt werden. Über die Einarbeitung der fristgerecht eingegangenen Kommentare entscheidet der Workshop (Gremium) nach seiner Konstituierung.

Inhaltsverzeichnis

1. Status des Geschäftsplans 3
2. Initiator und weitere Workshop-Mitglieder 3
3. Ziele des Projekts 5
4. Arbeitsprogramm 7
5. Ressourcenplanung 7
6. Organisation des Workshops (temporäres Gremium) 8
7. Kontaktpersonen 9
Anhang: Zeitplan (vorläufig) 11

1. Status des Geschäftsplans

- **Zur internen Kommentierung**
- **Zur Kommentierung durch die Öffentlichkeit (Veröffentlichung)**

  Dieser Geschäftsplan dient zur Information der Öffentlichkeit über das geplante Projekt. Interessenten haben die Möglichkeit, sich an dem Projekt zu beteiligen und/oder den Geschäftsplan zu kommentieren. Hierfür ist eine entsprechende E-Mail an marco.frohnert@din.de zu richten.

  Über die tatsächliche Durchführung des Projekts entscheidet der Vorsitzende des Vorstandes von DIN im Nachgang an die Veröffentlichung dieses Geschäftsplans.

  Kommt das Projekt zustande, werden alle Akteure, die sich fristgerecht zur Mitarbeit angemeldet oder den Geschäftsplan kommentiert haben, zum Kick-Off eingeladen.

- Zur Erarbeitung der DIN SPEC (PAS) nach Annahme am 2018-08-24.

2. Initiator[2] und weitere Workshop-Mitglieder

- Initiator:

Person/Organisation	Kurzbeschreibung
Frank Kagerer, hausify GmbH	Die hausify GmbH stellt die Bewohner eines Hauses in den Mittelpunkt. Die Arbeitsweise in der Immobilienverwaltung wird sich ändern und die Hausverwaltungen werden sich transformieren: vom Prozessmittelpunkt hin zu Managern von Kommunikationsprozessen, in deren Mittelpunkt die Bewohner stehen. Kommunikationsbarrieren werden abgebaut, Transparenz über offene Vorgänge sind für alle sichtbar, die ein Interesse daran haben, die Arbeit der Hausverwaltungen und Dienstleister wird nachvollziehbar und objektiv bewertbar für die Bewohner – die Kontrolle des Wohnumfeldes kommt bei den Bewohnern an und wird endlich auch anwendbar. Darüber hinaus wird ein echter digitaler

[2] Die in diesem Dokument gewählte männliche Form der geschlechtsbezogenen Begriffe wie z. B. „der Initiator“ gelten selbstverständlich auch für alle weiblichen Personen. Lediglich aufgrund der besseren Verständlichkeit des Textes wurde einheitlich die männliche Form gewählt.

Person/Organisation	Kurzbeschreibung
	Prozessansatz den Hausverwaltungen Möglichkeiten bieten um eigene Transaktions- und Verwaltungskosten deutlich zu senken und sich dem Wettbewerb gegenüber Wettbewerbsvorteile zu verschaffen und eine echte Steigerung des Wohnwertes für Ihre Kunden zu erreichen.

- Potenzielle zusätzliche Teilnehmer:

Die DIN SPEC wird durch einen Workshop (temporäres Gremium) erarbeitet, der jedem Interessenten offen steht. Die Mitwirkung von weiteren Experten ist sinnvoll und wünschenswert. Es bietet sich an, dass sich beispielsweise

- Mieterberatungen und -verbände,
- Hausverwaltungen und Wohnungsbauunternehmen,
- wissenschaftliche Einrichtungen und Unternehmen des Sektors Smart Home / IoT,
- wissenschaftliche Einrichtungen, mit Fokus auf Digitalisierung des Immobiliensektors, speziell dem Management von Bestandsimmobilien,
- sowie wissenschaftliche Einrichtungen und Unternehmen, mit Fokus auf die Einbindung von KI-Komponenten in Dokumentenmanagement-, Ticketing-Systeme und Kommunikationsprozesse

an der Erarbeitung der DIN SPEC beteiligen.

- Teilnehmer, die sich zum Kick-Off angemeldet haben:

Person	Organisation
Frank Kagerer	hausify GmbH
Markus Jurzik	MJ Immobilienmanagement
Dr. Franka Birke	METR Building Management Systems GmbH
Alexander Dobbert	Alexander Dobbert Immobilienverwaltung GbR
Thomas Staufenbiel	Gestalt Robotics GmbH
Martin Schmal	hausify GmbH
Dipl.-Ing. Andreas Bolder	METRONA Union GmbH
Dipl.-Ing. Detlef Olschewski	Cleopa GmbH

Marco Frohnert	DIN

- Experten, die diesen Geschäftsplan angenommen haben (Workshop-Mitglieder):

Person	Organisation
Frank Kagerer	hausify GmbH
Markus Jurzik	MJ Immobilienmanagement
Dr. Franka Birke	METR Building Management Systems GmbH
Alexander Dobbert	Alexander Dobbert Immobilienverwaltung GbR
Thomas Staufenbiel	Gestalt Robotics GmbH
Martin Schmal	hausify GmbH
Dipl.-Ing. Andreas Bolder	METRONA Union GmbH
Dipl.-Ing. Detlef Olschewski	Cleopa GmbH

3. Ziele des Projekts

3.1. Allgemeines

Ein Mensch verbringt mehr als die Hälfte des Tages in seinem Wohnumfeld. Damit ist das Wohnumfeld neben Schule oder Arbeit einer der entscheidenden Faktoren, die über das Wohlbefinden eines Jeden entscheiden. Wie angenehm Menschen wohnen, hängt dabei von vielen Faktoren ab. Obwohl wir alle wohnen, ist das Spannungsfeld zwischen Bewohner, Immobilienmanager und Dienstleister bis heute oft von Missverständnissen, schlechter Kommunikation, Intransparenz, langen Auftragsdurchlaufzeiten und ähnlichen Unannehmlichkeiten geprägt.

Ein Grund hierfür ist die Gestaltung der Kommunikationsprozesse: die Immobilienmanager ist bei fast allem, was über eine direkte nachbarschaftliche Absprache hinausgeht, das Nadelöhr und eine Black Box im Kommunikationsprozess. Mit der seit Jahrzehnten kaum veränderten Prozessgestaltung und Kommunikationsweise der Immobilienmanager kann dieses Dilemma aber nicht gelöst werden und Frust und Ineffizienz sind bei allen Beteiligten eine Folge.

In der DIN SPEC 77008 werden die Menschen in den Mittelpunkt gestellt, um die es geht: die Bewohner, die Mitarbeiter der Immobilienmanager und die der Dienstleister. Die Arbeitsweise im Immobilienmanagement wird sich ändern

und die Immobilienmanager werden sich transformieren: vom Prozessmittelpunkt hin zu Managern von Kommunikationsprozessen, in deren Mittelpunkt die Bewohner stehen. Kommunikationsbarrieren werden abgebaut, Transparenz über offene Vorgänge sind für alle sichtbar, die ein Interesse daran haben, die Arbeit der Immobilienmanager und Dienstleister wird nachvollziehbar und objektiv bewertbar für die Bewohner – die Kontrolle des Wohnumfeldes kommt bei den Bewohnern an und wird endlich auch anwendbar. Darüber hinaus wird ein echter digitaler Prozessansatz den Immobilienmanagern Möglichkeiten bieten um eigene Transaktions- und Verwaltungskosten deutlich zu senken und sich dem Wettbewerb gegenüber Wettbewerbsvorteile zu verschaffen und eine echte Steigerung des Wohnwertes für Ihre Kunden zu erreichen.

Die DIN SPEC 77008 soll Immobilienmanagern, Dienstleistern und Anbietern von IT-Lösungen helfen, Produkte und Dienstleistungen rund ums Immobilienmanagement richtig zu gestalten. Darüber hinaus werden Partnern aus dem Sektor Gebäude-IoT bzw. AAL Schnittstellen zur Übergabe und Weiterverarbeitung in das nicht-technische Immobilienmanagement geboten.

3.2. Geplanter Anwendungsbereich

Diese DIN SPEC soll Anforderungen festlegen für einen digitalen End-to-End-Prozess im Spannungsfeld zwischen Bewohner, Immobilienmanager und Dienstleister. Ein wesentlicher Teil betrifft die Einführung von standardisierten Ticketing-Systemen zur Automatisierung einer transparenten Kommunikation.

Diese DIN SPEC legt nicht fest:

- Signalkennwerte und Signalübertragungen, jedoch deren Einbindung in die definierten Prozesse.

3.3. Verwandte Aktivitäten

Das Thema der geplanten DIN SPEC ist bisher nicht Gegenstand einer Norm. Es existieren jedoch die folgenden, themenverwandten Gremien, Normen und/oder Regelwerke, die im Zuge des Projekts berücksichtigt und ggf. einbezogen werden:

- DIN EN 13757 (Normungsreihe), Kommunikationssysteme für Zähler
- DIN EN 50090 (Normenreihe), Elektrische Systemtechnik für Heim und Gebäude (ESHG)
- DIN EN 50667, Informationstechnik - Systeme für automatisiertes Infrastruktur-Management (AIM) - Anforderungen, Schnittstellen und Anwendungen
- DIN EN ISO 16484 (Normenreihe), Systeme der Gebäudeautomation (GA)
- DIN SPEC 77002, Technikunterstütztes Leben - Anforderungen an AAL-Dienstleistungen
- DIN SPEC 77007, Leitfaden Lean Services - Professionalisierung des Dienstleistungsgeschäfts

- DIN SPEC 91280, Technikunterstütztes Leben (AAL) - Klassifikation von Dienstleistungen für Technikunterstütztes Leben im Bereich der Wohnung und des direkten Wohnumfelds
- DIN SPEC 91300 (Standardisierungsreihe), Leitfaden für den Aufbau eines Geschäftsmodells für wohnbegleitende Dienstleistungen
- DIN SPEC 91337, Vereinheitlichte Programmierschnittstelle (API) für die Verwaltung von Anwendungen auf Cloud-Plattformen;

4. Arbeitsprogramm

Im Zuge des Projekts soll eine DIN SPEC nach dem PAS-Verfahren (vgl. www.din.de/go/spec) erarbeitet werden. Die DIN SPEC darf nicht in Widerspruch zum Deutschen Normenwerk stehen.

Das Kick-Off wird voraussichtlich am 2018-08-23 in Berlin stattfinden. Die Projektlaufzeit beträgt ca. 6 Monate.

Das Kick-Off dient der Konstituierung des Workshops, der Abstimmung bzw. Klärung weiterer organisatorischer Punkte sowie ggf. der Aufnahme der inhaltlichen Arbeiten.

Die Veröffentlichung eines Entwurfs zur Kommentierung durch die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Insgesamt werden 2 Projektmeetings und 2 Webkonferenzen durchgeführt, um die jeweils bis dahin erarbeiteten Inhalte vorzustellen, abzustimmen und ggf. zu verabschieden. Die Erarbeitung der Inhalte kann durch einzelne Workshop-Mitglieder oder Arbeitsgruppen erfolgen.

Die Terminierung der weiteren Projektmeetings und/oder Webkonferenzen erfolgt durch den Workshop in Abstimmung mit DIN.

Die DIN SPEC wird in Deutsch erarbeitet (Sitzungssprache, Berichte, usw.). Die DIN SPEC wird in Deutsch verfasst.

ANMERKUNG In der Kalkulation wurde nur eine Sprachfassung berücksichtigt. Die Erarbeitung weiterer Sprachfassungen verursacht zusätzliche Kosten und muss deswegen gesondert vereinbart werden. Wenn eine weitere Sprachfassung gewünscht wird, kann die Übersetzung auch durch Beuth/DIN erfolgen. Diese wäre nach Verabschiedung des Manuskripts zur Veröffentlichung der DIN SPEC zusätzlich zu beauftragen.

5. Ressourcenplanung

Jedes Workshop-Mitglied trägt seine im Rahmen des Vorhabens anfallenden Aufwendungen selbst.

Genehmigt der Vorsitzende des Vorstandes von DIN die Durchführung des Projekts schließt der Initiator einen Vertrag mit DIN.

Die Mitgliedschaft im Workshop und die Teilnahme an den Projektmeetings ist kostenfrei, da die Kosten, die DIN aufgrund der Durchführung des Projekts entstehen, durch Mittel aus dem DIN-Connect-Projekt „Anforderung an einen digitalen End-to-End-Prozess im Spannungsfeld zwischen Bewohner, Immobilienmanager und Dienstleister“ – gefördert durch DIN – finanziert werden.

6. Organisation des Workshops (temporäres Gremium)

Das Projekt unterliegt den PAS-Verfahrensregeln. Alle Interessenten und Workshop-Mitglieder sind dazu aufgefordert, sich unter http://www.din.de/go/spec über die Verfahrensregeln in Kenntnis zu setzen.

Die Konstituierung des Workshops erfolgt im Zuge des Kick-Offs. Der Kick-Off findet erst statt, nachdem der Geschäftsplan veröffentlicht und die Durchführung des Projekts durch den DIN-Vorstand genehmigt wurde. Der Workshop muss sich aus mindestens drei Workshop-Mitgliedern unterschiedlicher Organisationen zusammensetzen. Es ist nicht notwendig, dass diese unterschiedliche interessierte Kreise repräsentieren. Durch Zustimmung zum Geschäftsplan erklären die Interessenten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im Workshop und werden dadurch formell zu Workshop-Mitgliedern mit den einhergehenden Rechten und Pflichten. Teilnehmer des Kick-Offs, die den Geschäftsplan nicht annehmen, erhalten nicht den Status eines Workshop-Mitglieds und sind von weiteren Entscheidungen des Kick-Offs sowie vom weiteren Projekt ausgeschlossen.

Entsendet eine Organisation (z. B. ein Verband) einen nicht-hauptamtlichen Mitarbeiter in den Workshop, muss dieser von der Organisation autorisiert und DIN der Nachweis vorgelegt werden.

Jedes Workshop-Mitglied erhält ein Stimmrecht und verfügt über jeweils eine Stimme. Entsendet eine Organisation mehrere Experten in den Workshop, besitzt die Organisation, ungeachtet der Anzahl der entsendeten Teilnehmer, eine Stimme. Eine Übertragung von Stimmen auf andere Workshop-Mitglieder ist nicht möglich. Bei Abstimmungen gilt einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen grundsätzlich nicht mitgezählt werden.

Der konstituierte Workshop ist in der Regel geschlossen. Über die Aufnahme zusätzlicher Mitglieder entscheiden die bisherigen Workshop-Mitglieder.

Im Zuge des Kick-Offs wählen die Workshop-Mitglieder einen Workshop-Leiter. Dieser leitet den Workshop inhaltlich und führt die Entscheidungsfindung (Abstimmungen, Beschlüsse) herbei. Der Workshop-Leiter wird hierbei durch den DIN-Projektmanager unterstützt, wobei DIN stets eine inhaltlich neutrale Position einnimmt. Darüber hinaus trägt der DIN-Projektmanager dafür Sorge, dass die Verfahrens- und Gestaltungsregeln von

DIN bei der Erstellung der DIN SPEC eingehalten werden. Sollte der Workshop-Leiter seine Funktion nicht mehr wahrnehmen können, werden vom DIN-Projektmanager Neuwahlen initiiert.

Die Organisation und Leitung des Kick-Offs erfolgt durch den DIN-Projektmanager in Abstimmung mit dem Initiator. Die übrigen Projektmeetings und/oder Webkonferenzen werden vom DIN-Projektmanager in Abstimmung mit dem Workshop-Leiter organisiert.

Wenn Workshop-Mitglieder bei der Verabschiedung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs nicht anwesend sein können, sind diese über alternative Wege (z. B. schriftlich, elektronisch) in die Abstimmung einzubeziehen.

Alle Workshop-Mitglieder, die für die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt haben, werden als Verfasser namentlich und mit der zugehörigen Organisation im Vorwort aufgeführt. Alle Workshop-Mitglieder, die gegen die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt oder sich enthalten haben, dürfen nicht im Vorwort genannt werden.

Um die sachgerechte Vervielfältigung und Verbreitung der Ergebnisse der Standardisierungsarbeit zu ermöglichen, räumen die Workshop-Mitglieder DIN die Nutzungsrechte an den ihnen erwachsenden Urheberrechten an den Ergebnissen der Standardisierungsarbeit ein. Die Übertragung der Urhebernutzungsrechte hindert die Mitglieder des Workshops nicht daran, ihr eingebrachtes Wissen, ihre Erfahrungen und Erkenntnisse weiterhin zu nutzen, zu verwerten und weiterzuentwickeln.

Die Workshop-Mitglieder sind angehalten, DIN über relevante Patentrechte, die in Zusammenhang mit diesem DIN SPEC Projekt stehen, zu informieren.

Nachträgliche Änderungen am Anwendungsbereich (Abschnitt 3.2) oder an der Ressourcenplanung (Abschnitt 6) erfordern neben einer 2/3-Mehrheit aller abgegebenen Stimmen zusätzlich die Zustimmung von DIN.

7. Kontaktpersonen

- Workshopleiter:
  Frank Kagerer
  hausify GmbH
  Rudower Chaussee 17
  12489 Berlin
  +49-174-3317995
  frank.kagerer@hausify.org

- Projektmanager:
  Marco Frohnert
  DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
  Am DIN-Platz
  Burggrafenstr. 6

10787 Berlin
Tel.: + 49 30 2601- 2917
Fax: + 49 30 2601 - 42917
E-Mail: marco.frohnert@din.de

- Initiator:
Frank Kagerer
hausify GmbH
Rudower Chaussee 17
12489 Berlin
+49-174-3317995
frank.kagerer@hausify.org

Anhang: Zeitplan (vorläufig)

DIN SPEC-Projekt	2018					2019							
	Jul	Aug	Sep	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug
Initiierung													
1. Antrag und Prüfung													
2. Erstellung des Geschäftsplans													
3. Veröffentlichung des Geschäftsplans													
Workshop-Phase													
4. Kick-Off / Workshop-Konstituierung													
5. Erstellung der DIN SPEC (PAS)													
6. Verabschiedung DIN SPEC im Workshop													
Veröffentlichung													
7. Prüfung und Freigabe durch DIN													
8. Veröffentlichung der DIN SPEC (PAS)													
Meilensteine					**K**		**M**		**M**		**W**		**M / V**

K Kick-Off
M Projektmeeting
W Webkonferenz
V Verabschiedung der DIN SPEC (PAS)