



Geschäftsplan für ein DIN SPEC-Projekt nach  
dem PAS-Verfahren zum Thema  
**„ESG - Datenpunkte für die ökologische  
Analyse von Immobilien“**

Status:  
**Zur Erarbeitung der DIN SPEC (PAS) nach  
Annahme am 08.06.2022**

Anmeldungen zur Mitarbeit sowie Kommentare zum Geschäftsplan  
sind erbeten und **bis zum 24.05.2022** an [jessica.frost@din.de](mailto:jessica.frost@din.de) zu  
übermitteln<sup>1</sup>

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

Berlin, 03.08.2022 (Version 3)

---

<sup>1</sup> 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 das Konsortium (Gremium) nach seiner  
Konstituierung.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1. Status/Version des Geschäftsplans.....                 | 3  |
| 2. Initiator und weitere Konsortialmitglieder.....        | 4  |
| 3. Ziele des Projekts.....                                | 5  |
| 4. Arbeitsprogramm.....                                   | 7  |
| 5. Ressourcenplanung .....                                | 8  |
| 6. Regeln der Zusammenarbeit im DIN SPEC-Konsortium ..... | 8  |
| 7. Kontaktpersonen .....                                  | 11 |
| Anhang: Zeitplan (vorläufig).....                         | 12 |

## 1. Status/Version des Geschäftsplans

- **Zur Kommentierung durch die Öffentlichkeit (Version 2)**

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 [jessica.frost@din.de](mailto:jessica.frost@din.de) zu richten.

Über die tatsächliche Durchführung des Projekts entscheidet die Geschäftsleitung 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.

- **Änderungsvermerk zur Vorgängerversion vom 21.04.2022 (Version 1):**

Ein Rechtschreibfehler bei den teilnehmenden Organisationen wurde beglichen.

- **Zur Erarbeitung der DIN SPEC nach Annahme am 08.06.2022 (Version 3)**

**Änderungsvermerk zur Vorgängerversion (Version 2) vom 25.04.2022:**

- Status des Geschäftsplans auf Titelblatt und in Abschnitt 1 geändert
- Versionsnummer geändert
- Abschnitt 2: Tabelle der teilnehmenden Organisationen angepasst
- Abschnitt 4: Aussage zur Kick-Off-Sitzung angepasst
- Abschnitt 7: Daten zur Konsortialleitung & stellv. Konsortialleitung und Projektmanagement ergänzt/angepasst

## 2. Initiator<sup>2</sup> und weitere Konsortialmitglieder

- Initiator:

| Person/Organisation               | Kurzbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dr. Uwe Forgber,<br>Realcube GmbH | Realcube ist eine Cloud-Plattform für digitales Immobilienmanagement. Auf Basis offener Schnittstellen („API-First“) verbindet sie Daten unterschiedlicher Anwendungen und Systeme zu einem zentralen „Data Lake“ und wertet diesen mittels modernster Technologie aus. Realcube schafft damit die Grundlage für echte Digitalisierung und ESG-konformes Management im Immobiliensektor. |

- Potenzielle zusätzliche Teilnehmer:

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

- Verbände
- Institute
- Immobilienunternehmen
- PropTech-Unternehmen
- Service Provider
- Plattformbetreiber
- usw.

an der Erarbeitung der DIN SPEC beteiligen.

- Organisationen<sup>3</sup>, die sich zur Mitwirkung angemeldet haben:

| Dr. Uwe Forgber | Realcube GmbH                            |
|-----------------|------------------------------------------|
| Tina Hoffmann   | Realcube GmbH                            |
| Jens Leyh       | Fraunhofer IAO                           |
| Seema Issar     | DGNB German Sustainable Building Council |
| Jürgen Utz      | List AG                                  |
| Matthias Adamek | white energy solutions GmbH              |

<sup>2</sup> 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.

|               |     |
|---------------|-----|
|               |     |
| Jessica Frost | DIN |
| Claudia Wolf  | DIN |

- Organisationen<sup>3</sup>, die diesen Geschäftsplan angenommen haben (Konsortialmitglieder):

| Person                  | Organisation                                   |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| Tina Hoffmann           | Realcube GmbH                                  |
| Dr. Uwe Forgber         | Realcube GmbH                                  |
| Benedikt Scholler       | pom+Deutschland GmbH                           |
| Dr. Andreas Seebach     | white energy GmbH                              |
| Dr. Stephan Alberternst | white energy GmbH                              |
| Claudius Frank          | madaster                                       |
| Jürgen Utz              | List AG                                        |
| Matthias Adamek         | white energy GmbH                              |
| Leander Schulz          | blackprintpartners GmbH                        |
| Marcel Staub            | Lookthrough Ltd.                               |
| Seema Issar             | DGNB German Sustainable Building Council e. V. |
| Heike Gündling          | 21st Real Estate GmbH                          |
| Jens Leyh               | Fraunhofer IAO                                 |
| Rebekka Ruppel          | pom+Deutschland GmbH                           |

### 3. Ziele des Projekts

#### 3.1. Allgemeines

Die nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien kann als einer der herausragenden Megatrends unserer Zeit betrachtet werden. Dabei geht es nicht nur um den schonenden Umgang mit Ressourcen, sondern mehr und mehr um die Erfüllung regulativer Vorgaben als Grundvoraussetzung des Wirtschaftens. Die deutsche Bundesregierung hat in diesem Kontext für 2050 das Ziel eines nahezu klimaneutralen Immobilienbestandes ausgegeben.

Mit Bezug auf die Verbräuche von Primärenergie regelt aktuell das deutsche Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) die energetischen Anforderungen an Gebäude, ohne in ausreichendem Maß zwischen Wohnimmobilien und den unterschiedlichen Typen von Wirtschaftsimmobilien zu unterscheiden. Die Schwerpunkte liegen auf der Reduzierung des Primärenergiebedarfs, der Ausrichtung auf erneuerbare Energiequellen sowie einer effizienten Anlagentechnik in Gebäuden.

Mit seinen energie- und klimapolitischen Grundsatzanforderungen vom Dezember 2021 setzt der ZIA Impulse zu den zentralen klima- und energiepolitischen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft, die in den nächsten Jahren angegangen werden sollten. Kernstück für die Messbarkeit ist dabei die Etablierung einer THG (Treibhausgase)-Reporting-Methodik aufgeschlüsselt nach Gebäudenutzungsarten, damit THG künftig eine zentrale Steuerungsgröße für Klimaschutzmaßnahmen werden können. Dabei lebt die Methodik von verfügbaren Datenpunkten zur Gebäudehülle, technischen Anlagen und IoT sowie Energieverbräuchen, Energieeinträge und möglichen Maßnahmen (Bestandsgebäude).

Mit der Initiative „DIN SPEC ESG“ (Environment, Social, Governance, zu Deutsch: Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) beabsichtigen die Initiatoren alle hierfür erforderlichen Datenpunkte zu benennen, strukturiert zu beschreiben und diese einem breiten Nutzerkreis in Form eines frei zugänglichen Standards zur Verfügung zu stellen. Die Initiative berücksichtigt bestehende Normen und Standards für physische Bauteile und deren Messwerte und soll eine einheitliche Auswertung auf digitalen Bewirtschaftungsplattformen und Business Intelligence (BI)-Systemen ermöglichen.

Mit Blick auf das Endprodukt - die Analyse, Bewertung und systematische Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden - ist hierfür die Zusammenarbeit von Immobilienbesitzern und -betreibern, Plattformbetreibern, Verbänden sowie Service-Providern, Herstellern von IoT-Technologien und PropTechs erforderlich.

Das Vorhaben ist zweistufig geplant: Dem Projekt „DIN SPEC ESG“, welches vom Kernteam durchgeführt wird, folgt nach Abschluss die zweite Stufe „Verbreitung und Anwendung“. Hierfür wurde bereits ein erweiterter Kreis an Unternehmen, Verbänden und weiteren Interessenvertretern angesprochen (Unterstützer).

### **3.2. Geplanter Anwendungsbereich**

Dieses Dokument benennt und definiert die Datenpunkte, anhand derer die ökologische Güte eines Gebäudes bemessen werden kann, und zwar unabhängig von der Nutzungsart des Gebäudes. Beispielsweise werden hierzu der CO<sub>2</sub>-, Energie- und Wasserverbrauch herangezogen.

Dieses Dokument richtet sich gleichermaßen an Immobilienbesitzer, -entwickler und -betreiber sowie an Plattformbetreiber, Verbände, Service Provider, Hersteller von IoT-Technologien und PropTech-Unternehmen.

### **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 SPEC 91391-1 - 2019-04 Gemeinsame Datenumgebungen (CDE) für BIM-Projekte
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Ausschuss ESG
- DN-Normenausschuss Informationstechnik und Anwendungen (NIA)
- DIN-Normenausschuss Dienstleistungen (NADL)
- DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)
- DIN-Normenausschuss Heiz- und Raumluftechnik sowie deren Sicherheit (NHRS)
- DIN-Normenausschuss Grundlagen des Umweltschutzes (NAGUS)
- DIN-Normenausschuss Wasserwesen (NAW)

#### **4. Arbeitsprogramm**

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

Das Kick-Off hat am 08.06.2022 per Webkonferenz stattgefunden. Die Projektlaufzeit beträgt ca. 5 Monate.

Das Kick-Off dient der Konstituierung des Konsortiums, 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 (Kick-off und Arbeitsmeetings) und 1 Webkonferenz durchgeführt, um die jeweils bis dahin erarbeiteten Inhalte vorzustellen, abzustimmen und ggf. zu verabschieden. Die Erarbeitung der Inhalte kann durch einzelne Konsortialmitglieder oder Arbeitsgruppen erfolgen.

Die Terminierung der weiteren Projektmeetings und/oder Webkonferenzen erfolgt durch das Konsortium 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 Konsortialmitglied trägt seine im Rahmen des Vorhabens anfallenden Aufwendungen selbst.

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

Aufgrund der Durchführung dieses Projekts gemäß dem Arbeitsprogramm entstehen DIN Kosten in Höhe von 25.850 EURO zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusätzliche Durchführungsleistungen verursachen zusätzliche Kosten.

Die Beteiligung an den Projektkosten ist Voraussetzung für die Mitgliedschaft im Konsortium.

Mit der Annahme des Geschäftsplanes erklären sich die Konsortialmitglieder bereit, die Projektkosten anteilig, das heißt im Verhältnis zur Mitgliederzahl des Konsortiums zu gleichen Teilen zu tragen.

Die Zusage zur Übernahme der anteiligen Kosten erklären die Konsortialmitglieder jeweils einzelvertraglich gegenüber dem Initiator.

Wird das Konsortium nachträglich erweitert, haben die zusätzlichen Konsortialmitglieder den Kostenbeitrag in gleicher Höhe wie die bisherigen Konsortialmitglieder an den Initiator zu entrichten.

Der Initiator verpflichtet sich, die ihm von den Konsortialmitgliedern zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für das Projekt fördernde Zwecke zu verwenden und nach Abschluss des Projekts einen vorhandenen Überschuss unverzüglich zu gleichen Teilen an alle Konsortialmitglieder auszuzahlen.

## 6. Regeln der Zusammenarbeit im DIN SPEC-Konsortium

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

Die Konstituierung des Konsortiums erfolgt im Zuge des Kick-Offs. Der Kick-Off findet erst statt, nachdem der Geschäftsplan veröffentlicht und die Durchführung des Projekts durch die DIN-Geschäftsleitung genehmigt wurde. Das Konsortium muss sich aus mindestens drei Konsortialmitgliedern unterschiedlicher Organisationen<sup>3</sup> zusammensetzen. Es ist nicht notwendig, dass diese unterschiedliche interessierte Kreise repräsentieren. Durch Zustimmung zum Geschäftsplan erklären die Interessenten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im Konsortium und werden dadurch formell zu

---

<sup>3</sup> Organisationen sind teilnehmende juristische Personen, die die Experten in das DIN SPEC-Konsortium entsenden und einer Unternehmensstruktur i.S.v. § 15 Aktiengesetz oder § 271 Absatz 2 Handelsgesetzbuch zuzurechnen sind.

Konsortialmitgliedern mit den einhergehenden Rechten und Pflichten. Teilnehmer des Kick-Offs, die den Geschäftsplan nicht annehmen, erhalten nicht den Status eines Konsortialmitglieds 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 das Konsortium, muss dieser von der Organisation autorisiert und DIN der Nachweis vorgelegt werden.

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

Das konstituierte Konsortium ist in der Regel geschlossen. Über die Aufnahme zusätzlicher Mitglieder entscheiden die bisherigen Konsortialmitglieder.

Im Zuge des Kick-Offs wählen die Konsortialmitglieder einen Konsortialleiter. Dieser leitet das Konsortium inhaltlich und führt die Entscheidungsfindung (Abstimmungen, Beschlüsse) herbei. Der Konsortialleiter 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 Konsortialleiter 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 Konsortialleiter organisiert.

Wenn Konsortialmitglieder 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 Konsortialmitglieder, 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 Konsortialmitglieder, die gegen die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt oder sich enthalten haben, dürfen nicht im Vorwort genannt werden.

Über eine nachträgliche Erweiterung des Konsortiums entscheiden die bisherigen Konsortialmitglieder. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

- a) die Erweiterung förderlich ist, die Projektdauer zu verkürzen bzw. ein drohender Verzug der geplanten Projektdauer vermieden bzw. abgewendet werden kann;
- b) die Erweiterung nicht zu einer drohenden Verlängerung der Projektdauer führt;
- c) das neue Konsortialmitglied keine neuen oder ergänzenden Sachverhalte abseits des im Geschäftsplans festgelegten und bewilligten Anwendungsbereiches thematisiert;
- d) das neue Konsortialmitglied ergänzendes Fachwissen mitbringt, damit die neuesten Erkenntnisse der Wissenschaft und der jeweilige Stand der Technik eingebracht werden;
- e) das neue Konsortialmitglied sich aktiv an der Manuskriptarbeit beteiligt durch Einbringen konkreter, aber nicht abstrakter Vorschläge und Beiträge.
- f) das neue Konsortialmitglied für eine verstärkte Anwendung der DIN SPEC sorgt.

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

Die Konsortialmitglieder 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 5) erfordern neben einer 2/3-Mehrheit aller abgegebenen Stimmen zusätzlich die Zustimmung von DIN.

## 7. Kontaktpersonen

- Konsortialleiter:  
Dr. Uwe Forgber (Kontakt siehe unten – Initiator)
- Stellvertretender Konsortialleiter:  
Jürgen Utz  
List AG  
NINO-Allee 16  
48529 Nordhorn  
Tel.: +49 (5921) 8840-948  
E-Mail: juergen.utz@list-ag.de
- Projektmanager:  
Claudia Wolf  
DIN Deutsches Institut für Normung e. V.,  
Am DIN-Platz  
Burggrafenstraße 6  
10787 Berlin  
Tel.: + 49 30 2601- 2074  
Fax: + 49 30 2601 - 42074  
E-Mail: claudia.wolf@din.de
- Initiator:  
Dr. Uwe Forgber  
Realcube GmbH  
Stollbergstrasse 22  
80539 München  
E-Mail: uwe.forgber@realcube.com

## Anhang: Zeitplan (vorläufig)

| DIN SPEC-Projekt                             | 2022 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
|----------------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|--|
|                                              | Jan  | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez | Jan |  |  |
| Initiierung                                  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 1. Antrag und Prüfung                        |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 2. Erstellung des Geschäftsplans             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 3. Veröffentlichung des Geschäftsplans       |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| Erstellungsphase                             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 4. Kick-Off / Konstituierung des Konsortiums |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 5. Erstellung der DIN SPEC                   |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 6. Verabschiedung DIN SPEC im Konsortium     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| Veröffentlichung                             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 7. Prüfung und Freigabe durch DIN            |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| 8. Veröffentlichung der DIN SPEC             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |
| Meilensteine                                 |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |  |

- K** Kick-Off  
**M** Projektmeeting  
**W** Webkonferenz  
**V** Verabschiedung der DIN SPEC