

Ausgabe 1  
Juni 2020

# CR MAGAZIN

Tipps, Trends und Wissenswertes aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Zensus 2021**



**Pflegequartier**



**Mieter-App**



**Alternativer Messenger**



**Conresult Onlineservice**



# INHALT

## Artikelübersicht Ausgabe 1

2

**Vorwort**

3

**Zensus 2021**

8

**Pflegequartier**

10

**Mieterapp**

13

**Alternativer Messenger**

16

**Conresult Onlineservice**

Erläuterungen



Klickbarer themenbezogener Link im Artikel



Video-Link

# Vorwort

**Liebe Abonentinnen und Abonnenten,**

*wie in unserer letzten Newsletterausgabe aus März 2020 angekündigt, haben wir dem beliebten Informationsmedium für Kunden und Partnern nach 6 Jahren und 21 Ausgaben ein Update verpasst. Aus dem Newsletter ist nun offiziell das CR Magazin entstanden.*

*Wir leben zweifelsohne in einer digitalisierten Welt und die komfortablen Annehmlichkeiten sind für die meisten von uns zur Gewohnheit geworden, doch zwischen ständiger Erreichbarkeit und Vernetztheit ist es durchaus ein gutes Gefühl zu wissen, dem Digitalzwang entfliehen zu können, wenn Sie es denn möchten ...*

*Und genau an dieser Stelle knüpfen wir mit dem CR-Magazin an.*

*Ob ausgedruckt als Sofalektüre, auf dem eBook-Reader, dem Desktop-PC oder dem Smartphone - Entscheiden Sie selbst, wie Sie informative Artikel rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lesen möchten. Als Abonnent erhalten Sie viermal im Jahr Ihren persönlich Download-Link für die aktuelle Ausgabe des CR-Magazins.*

**Nun wünsche ich Ihnen viel Freude mit dem ersten CR Magazin.**



Ihr  
*Marcus Schmitt*

# ZENSUS 2021

Nach zehn Jahren ist es 2021 wieder so weit; die nächste Volkszählung steht vor der Tür.



Nach einer Verordnung der Europäischen Union sind alle Mitgliedsstaaten verpflichtet, Statistiken zur Demografie und zu den aktuellen Bevölkerungszahlen zu erheben.

Mithilfe dieser Daten soll die Politik besser planen können, sei es in den Bereichen Bildung, Wirtschaft, Soziales oder Verkehr.

Genauere Statistiken sind hier von Vorteil. Aus diesem Grund findet alle 10 Jahre der Zensus statt.

**I**m Gegensatz zur Bibelgeschichte von Jesu Geburt muss heutzutage nicht jeder Bürger zur Volkszählung in seinen Geburtsort zurückkehren.

Da in Deutschland Melderegister existieren, in die sich jeder Bürger bei einem Umzug eintragen muss, sollte man meinen, die Daten wären schon weitestgehend vollständig. Doch dies ist leider nicht der Fall. Zwar werden die Meldedaten aus den Registern der öffentlichen Verwaltung genutzt,

allerdings können diese Fehler enthalten. „Karteileichen“, Personen, die im Melderegister existieren, jedoch nicht mehr unter der geführten Anschrift sesshaft sind, „Fehlbestände“ - Personen, die an einer Anschrift leben, jedoch nicht an dieser gemeldet sind - müssen bereinigt werden.

Aus diesem Grund werden die Melderegister um andere Quellen erweitert, um eine möglichst genaue Statistik zu erhalten.

Das Ziel des Zensus 2021 ist es, eine Genauigkeit von

## **0,5% einfacher Standardabweichung**

zu erreichen. Um dies zu realisieren, werden neben den Meldedaten Stichproben benötigt. 2011 wurden dafür nur Gemeinden mit mindestens 10.000 Einwohnern ausreichend befragt. In kleinen Gemeinden wäre der Anteil der zu befragenden Personen aufgrund des stichprobenmethodischen Zusammenhangs zu hoch gewesen.

Da diese Methode im Rückblick jedoch zu ungenau war, wird dieses Mal die Haushaltsstichprobe in allen Gemeinden angewendet. Dementsprechend musste das Präzisionsziel angepasst werden, damit die Belastung für die Einwohner kleinerer Gemeinden nicht zu groß wird. Mithilfe eines Zufallsalgorithmus werden in jeder Gemeinde Bewohner ausgewählt, die einen (Online-)Fragebogen ausfüllen sollen.

Das Onlineformat ist eine weitere Neuerung, mit der nicht nur, das Papieraufkommen reduziert werden soll, sondern außerdem überflüssige Fragen weggelassen und somit die Bearbeitungszeit verkürzt werden soll. Auch die Auswertung der Daten kann in dieser Form schneller stattfinden, da die meisten Daten elektronisch erfasst werden.

### **Eine Besonderheit sind Wohnheime und andere Gemeinschaftsunterkünfte.**

Aufgrund einer hohen Fluktuation und unzureichendem Meldeverhalten sind überdurchschnittlich viele fehlerhafte Angaben in den Registern vorhanden. Eine Vollerhebung in diesem Bereich soll dafür sorgen das Präzisionsziel zu erreichen.

*Die ausgewählten Einwohner sind gesetzlich verpflichtet, die Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. Die Fragebögen decken nicht nur Fehlbestände auf, sondern erfassen darüber hinaus weitere demografische Strukturdaten.*

Damit der Datenschutz gewährleistet ist, wurden entsprechende Vorkehrungen zur Datenübermittlung und Speicherung getroffen. Alle Daten werden verschlüsselt übertragen und gespeichert.



### **Ein weiterer Bestandteil des Zensus ist die Gebäude- und Wohnungszählung.**

Bereits seit 2019 wurden Probeübermittlungen von betroffenen Wohnungsunternehmen durchgeführt. Die Übermittlung erfolgte und erfolgt weiterhin zwangsweise elektronisch und soll direkt aus dem ERP-System möglich sein. Ende 2020 sollen aktualisierte Angaben geliefert werden, bevor im Mai 2021 die erfragten Merkmale zu Gebäuden und Wohnungen vollständig übertragen werden. Auch die Wohnungsunternehmen sind zur Auskunft gesetzlich verpflichtet. Es müssen Gebäudemerkmale, Wohnungsmerkmale, aber auch Informationen zu Bewohnern übermittelt werden.

Dies stellt die Unternehmen vor ein noch nie zuvor dagewesenes Problem. Sobald Daten zu den Bewohnern übertragen werden, müssen diese informiert werden. Ist in dem Mietvertrag nicht die gesetzlich notwendige Übertragung der personenbezogenen Daten an die statistischen Ämter geregelt, so muss aufgrund der DSGVO der Mieter separat angeschrieben werden.

Dieses Anschreiben zur Benachrichtigung des Mieters sollte mindestens folgende Inhalte aufweisen:

Der Vermieter/die Vermieterin (Name und Kontaktdaten) ist datenschutzrechtlich verantwortlich für die im Rahmen des Mietverhältnisses erforderliche Verarbeitung personenbezogener Daten. Aufgrund des Zensusgesetzes 2021 (ZensG 2021) sind Vermieter/-innen verpflichtet, bestimmte Angaben über die Mieter/-innen den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder für Zwecke des Zensus 2021 zu übermitteln. Diese Übermittlung findet ihre Rechtsgrundlage in Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit §10 Abs.2 ZensG 2021. Folgende Angaben sind gesetzlich zu übermitteln: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen. Diese Angaben gehen an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Diese haben für die übermittelten Angaben die konkreten Lösungsfristen nach dem ZensG 2021 einzuhalten.

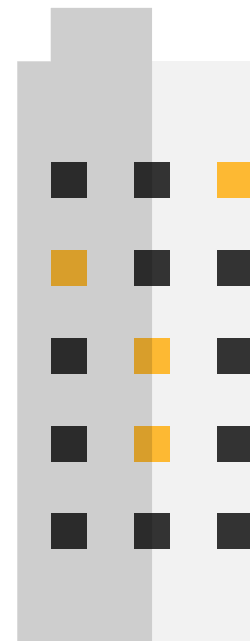


Den Mieterinnen und Mietern stehen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach der DSGVO gegenüber den Vermieterinnen bzw. Vermietern das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer Daten zu (Artikel 15 bis 18 und 21 DSGVO). Liegt aus Sicht des Mieters/der Mieterin ein Verstoß gegen die datenschutzrechtlichen Bestimmungen vor, besteht zudem das Recht, sich bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde über die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch den Vermieter/ die Vermieterin zu beschweren (Artikel 77 DSGVO).



Ein weiteres Problem stellt die Klassifizierung von Gebäuden dar.

Diese kann von den Wirtschaftseinheiten der Wohnungsunternehmen abweichen und erfordert die Bearbeitung der Stammdaten. Nähere Informationen werden unter einem FAQ bereitgestellt. Auch eine umfassende Beschreibung und die Bereitstellung einer Schnittstelle soll die Übermittlung vereinfachen.



Die Ergebnisse werden voraussichtlich Ende 2022 veröffentlicht und können Wohnungsunternehmen genauso wie der Politik helfen. Beispielsweise die demografischen Daten sind ein interessanter Faktor bei der Verwaltung und dem Management eines jeden Unternehmens. Anhand dieser Daten können potentielle Mietergruppen anvisiert werden, die in den jeweiligen Gemeinden besonders oft vertreten sind. Mit Analysetools wäre es denkbar die relevanten Informationen für einzelne Unternehmen zu filtern und anschaulich zu reporten.

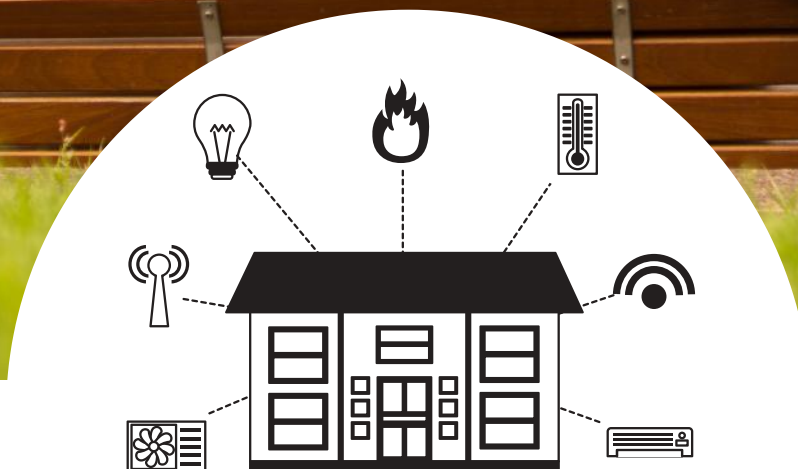




# PFLEGE@QUARTIER



Das innovative Wohnkonzept „**Pflege@Quartier**“ der GESOBAU AG aus Berlin und der AOK Nordost ist ein Lösungsansatz für Pflegebedürftige, pflegende Angehörige und Pflegekräfte. Zur Erhaltung der Selbstständigkeit im häuslichen Wohnbereich wird mithilfe technischer Assistenzsysteme und persönlichen Dienstleistungen die individuelle Versorgung sichergestellt. Die Sicherheit und das Wohlbefinden der Bewohner stehen hierbei im Vordergrund.



Seit 2015 entwickeln die Projektleiter des Wohnkonzeptes gemeinsam mit Pflegekräften und Mietern einen Plan, welcher technische Entwicklungen gezielt zur Unterstützung im Alter eingesetzt werden können. Sei es eine Sturzerkennung oder eine simple Herdabschaltung, zusammen ergibt sich ein smartes Zuhause, welches das Leben in den eigenen vier Wänden auch im hohen Alter ermöglicht. Das Projekt setzt auf Sicherheit in der Wohnung und gibt den Bewohnern das Gefühl, nicht alleine zu sein. Bei einer Besichtigung einer Musterwohnung ist das mit dem Sonderpreis für Digitalisierung (von dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis) ausgezeichnete Konzept erlebbar.

Auf der Internetseite der GESOBAU kann man sich auf einem interaktiven Grundriss einen Überblick über die Funktionen verschaffen.



# MIETER-APP MIT KI CHAT-FUNKTION



**D**ie Deutsche Immobilien IT & Marketing GmbH (DIT) hat ihre Mieter-App verbessert. Eine Chat-Funktion mit Chatbot ermöglicht es, Fragen der Mieter zu analysieren und automatische Antworten zu generieren. Der Verwaltung des Wohnungsunternehmens wird dadurch die zeitintensive Kundenbetreuung abgenommen, die bei nicht automatisch beantwortbaren Fragen benötigt wird.



Die Mieter-App ist dank umfangreicher Funktionsvielfalt und intuitiver Bedienung eine gute Ergänzung zur Kommunikation mit den Mietern.

Es können Schadensmeldungen schnell online erfasst und die Handwerkerleistung anschließend bewertet werden. Hinterlegte Stammdaten können einfach in der App aktualisiert werden, sodass das eingesetzte ERP-System automatisch auf dem neuesten Stand ist. Unterstützt werden viele gängige ERP-Systeme und eine Schnittstelle zu SAP-Systemen ist ebenfalls vorhanden. Formulare können schnell und unkompliziert heruntergeladen werden und über ein Kundenkonto objektspezifische Dokumente, wie z. B. die Hausordnung, bereitgestellt werden.

Die Betriebskostenabrechnung kann ebenfalls in der App eingesehen werden, sodass die Mieter stets über den Verbrauch informiert sind. Ein schwarzes Brett informiert über Neuigkeiten und ein Marktplatz ist ebenfalls erstellbar. Treten Fragen auf, so hilft das FAQ, diese schnellstmöglich zu beantworten. Die Chatfunktion mit einer künstlichen Intelligenz vervollständigt das Angebot durch die automatische Beantwortung von Fragen. Häufig gestellte Fragen können so direkt beantwortet werden.

Die KI analysiert dafür die Frage des Mieters und erkennt Schlüsselwörter. Daraus werden vorgefertigte Antworten generiert und ohne das ein Mitarbeiter tätig werden muss, wird die Frage des Kunden schnell beantwortet.





Das ERP-System wird mit einer App um die Kommunikation mit den Mietern erweitert.

Eine individuelle Anpassung ermöglicht es, Firmendesigns zu verwenden. Dabei läuft der Datenverkehr ausschließlich über die Server des Immobilienunternehmens.

***Falls auch Ihr Unternehmen Interesse an einer App für Ihre Mieter hat, können Sie unter folgendem Link mehr Informationen erhalten:***



# ALTERNATIVER MESSENGER



**W**hatsApp steht schon seit längerem in der Kritik, nicht gesetzeskonform in Unternehmen einsetzbar zu sein. Als Marktführer ist WhatsApp dennoch auf unzähligen dienstlich genutzten Smartphones installiert.

Dies ist in vielerlei Hinsicht, nicht nur datenschutztechnisch fragwürdig. Zunächst einmal verbieten die Nutzungsbedingungen in den AGBs der Facebooktochter eine kommerzielle Verwendung. Für diesen Fall behält sich WhatsApp die Sperrung des Accounts vor. Der deutlich schwerwiegendere Grund, den Messenger nicht als Firmenkommunikationsmittel zu nutzen, ist der Datenschutz. Die verschlüsselte Kommunikation verhindert nicht die Übermittlung von Metadaten, die WhatsApp verwendet und an Drittunternehmen verkauft. Entsprechend muss der Kunde eines Unternehmens, welches WhatsApp verwendet, dahingehend informiert werden. Unter anderem muss die Datenschutzerklärung angepasst werden.

*Um rechtlich sicherer dazustehen, empfiehlt sich ein alternativer Messengerdienst, der dem deutschen Datenschutzrecht entspricht. Wahlmöglichkeiten gibt es zum Glück reichlich.*



Der „**Signal**“-Messenger besticht durch sichere Verschlüsselung und einfache Bedienung. Der Quellcode ist offen und die Organisation arbeitet gemeinnützig. Auch Magazine wie PC-Magazin bewerten die App für die Betriebssysteme iOS und Android mit sehr gut. Leider fehlen Funktionen wie die Nutzung eines Accounts über mehrere Endgeräte.

Die App **Threema** ist eine weitere Alternative, die zwar kostenpflichtig ist, dafür von der Stiftung Warentest als „unkritisch“ bewertet wurde. Umfangreiche Funktionen, ähnlich dem Signal-Messenger, machen ihn zu einem guten **WhatsApp-Wettbewerber**. Der Quellcode ist jedoch nicht zugänglich.

Anders sieht es bei **Telegram** aus. Hier ist die komplette API und das Protokoll offen für jedermann. So lässt sich eine eigene App entwickeln und dem Firmendesign anpassen. Eigene Funktionen können ebenfalls implementiert werden. Die App ist verfügbar für diverse Plattformen und ein Account kann von mehreren Geräten genutzt werden. Von der Standardversion, eine kostenlose App, ist allerdings für Unternehmen abzusehen. Es werden alle Kontakte eines Benutzers an die Server von Telegram übermittelt, ähnlich wie bei Whatsapp. Dies kann durch ein eigenes kleines Programm (über welches kommuniziert wird) verhindert werden, während der Mieter/Kunde weiterhin die normale App für die Kommunikation mit Freunden und Bekannten verwenden kann.

Noch sicherer und anpassbarer ist **Nextcloud Talk**. Mithilfe von Nextcloud, einer Serveranwendung, verwendet man seine eigene IT-Infrastruktur. Die Programme müssen nach der nicht ganz einfachen Installation lediglich eingerichtet werden. Anschließend ist das Design ebenfalls anzupassen; außerdem stehen zahlreiche, weitere Funktionen zur Verfügung. Nextcloud Talk hat einen deutlich größeren Funktionsumfang und ist datenschutztechnisch unbedenklich, da es auf den eigenen Servern läuft und keine Daten nach außen weitergegeben werden. Der einzige Haken ist die Verbreitung auf Kundengeräten.

Diese vier alternativen Messenger sind nur ein Bruchteil der vorhandenen Angebote. Die Verbreitung ist das größte Problem bei den Alternativen zu WhatsApp und trotzdem sind die vorgestellten und weitere Messenger in vielerlei Hinsicht besser für den dienstlichen Gebrauch geeignet. Am Ende muss jedes Unternehmen für sich selbst entscheiden, wie viel Aufwand es für einen sicheren und datenschutzkonformen Messengerdienst betreiben möchte.





# CONRESULT ONLINESERVICE



**A**b sofort bietet die Conresult GmbH all ihre Dienstleistungen auch online an - von der Vorstellung unserer branchenspezifischen Lösungen bis zur kompletten Projektabwicklung. Das spart Ihnen nicht nur Zeit, sondern kann sich außerdem auf den Projektpreis auswirken, da verringerte Reisekosten direkt an unsere Kunden weitergegeben werden.

Auf unserer Website finden Sie alle Informationen sowie einen anschaulichen Vergleich.

Oder sehen Sie sich einfach das Infovideo zu unserem Onlineservice an.



# FEEDBACK

Feedback

Ihre Meinung ist  
uns wichtig!



**Z**unächst einmal hoffen wir, dass Ihnen die erste Ausgabe des CR Magazins etwas Freude bereitet hat. Wie es die Zahl der Ausgabe suggeriert, stehen wir mit unserem Magazin noch ganz am Anfang und sind - um es fortlaufend zu optimieren - auf Ihre Meinung angewiesen.

*Hat Ihnen etwas gefallen oder nicht? Wir sind stets offen für jegliche Kritik!*

*Was würden Sie sich für die weiteren Ausgaben wünschen?*

*Möchten Sie ihr Unternehmen oder Ihre Dienstleistung in unserem Magazin vorstellen und der Branche zugänglich machen?*

**Schreiben Sie uns einfach eine E-Mail an [info@conresult.de](mailto:info@conresult.de)**

