

VON  
Sven  
Johns

**newsletter**

02/26

# DIE ACHT

IMMOBILIEN &  
DATENSCHUTZ

8 THEMEN  
IMMER AM 8.  
UM 8  
BE-8-ENSWERT

MEIN TOP-THEMA HEUTE:  
**WAS IST FÜR EUCH EINE KRISE?**

[www.die-acht.de](http://www.die-acht.de)



## Liebe Immobilienfreunde,

es liegt in der Luft, dass das Immobilienjahr 2026 ein gutes Jahr für alle Beteiligten am Immobilienmarkt wird. Die Zinsen stabilisieren sich, die Immobilienpreise haben ihren Boden gefunden und steigen in fast allen Bereichen, es geht demnach bergauf und das wird sich auch bei den Immobilienumsätzen zeigen.

Gefühlt geht es allerdings immer wieder um den Krisenstatus in Deutschland, um die Wirtschaft in der Krise und viele weitere Krisenthemen, die man sich teilweise gar nicht ausdenken kann.

Vor kurzem habe ich einen Impuls bekommen, in dem es darum ging, was eigentlich für mich persönlich eine Krise bedeuten würde. Nun, das können wir im persönlichen wie im unternehmerischen Sinn denken.

In meinem Newsletter DIE ACHT geht es um unternehmerische Themen, weswegen es ein guter Anlass ist, darüber nachzudenken, was eigentlich eine Krise für mein eigenes Unternehmen bedeuten würde.

Tauchen wir ein in ein Thema, das nicht sehr geliebt wird.

Herzlich  
Ihr Sven Johns

*PS: Gestattet mir zwei Vorbemerkungen: Ich bin weder ein Organisationsstrategie noch ein Wirtschaftswissenschaftler oder Unternehmensphilosoph. Ich möchte euch Anregungen geben über mögliche Szenarien für eure Unternehmen so nachzudenken, dass diese entweder nicht eintreten oder ihr besser vorbereitet seid, wenn denn zumindest Teilaspekte einer solchen Krise auf euch zukommen.*

*Eine zweite Vorbemerkung: Krise meint in meinem Sinn nicht weniger Geld, weniger Umsatz, weniger Abschlüsse. Die Voraussetzungen für mehr Umsatz usw. behandeln wir wieder an anderer Stelle).*

# INHALT

1	Größter anzunehmender Unfall?	SEITE 4	5	Prozesse	SEITE 8
2	Ein schwarzer Schwan?	SEITE 5	6	Alle Daten weg?!	SEITE 10
3	Blackout?	SEITE 6	7	Passwörter im weitesten Sinn	SEITE 11
4	Wo liegen die Daten und das Firmenwissen?	SEITE 7	8	Abhängigkeit reduzieren	SEITE 12

## digi Kon **REAL** XL

Die digitale Immobilienkonferenz

THEMA: EIGENTÜMER & MEHR

 **28. und 29.04.2026**

DA WOLLT IHR DABEISEIN ...

→ [www.digikon.online](http://www.digikon.online)

AB SOFORT ANMELDEN

  SPRENGNETTER

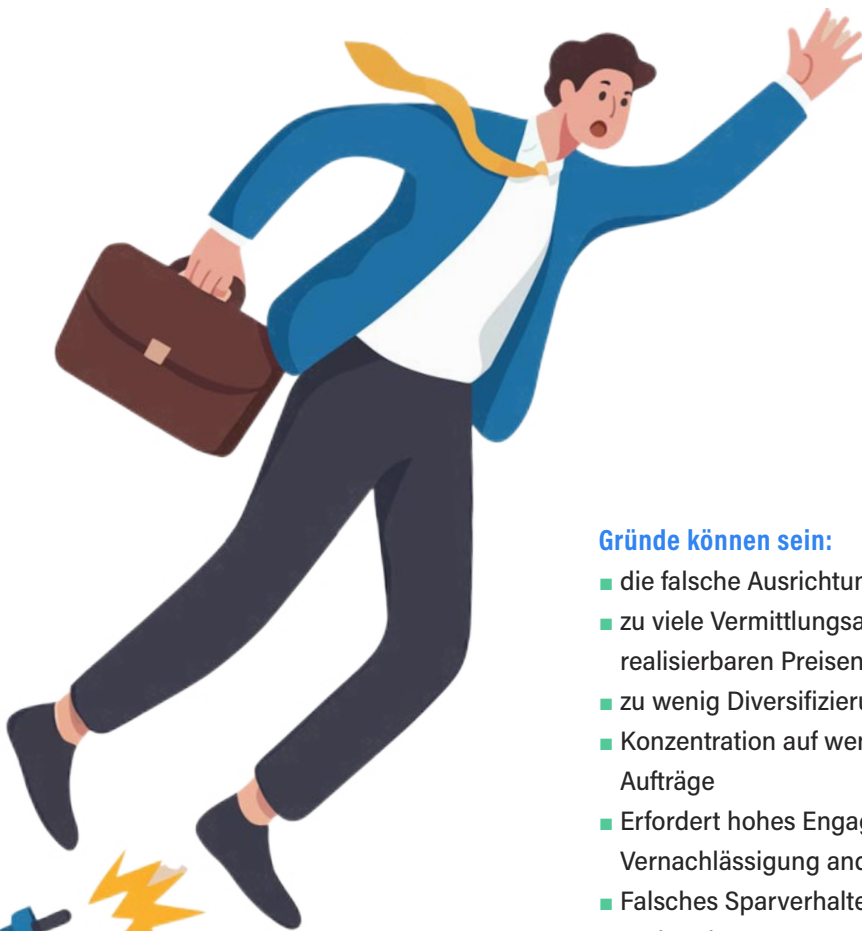
### Ihr trifft Jan Kricheldorf & Sven Johns



und viele weitere Referent:innen zum Immobilienmarkt 2026, digitaler Vermarktung, Eigentümerstrategien und Ideen, neueste KI-Trends, Rechts-Update zum Online-Recht für die Immobilienwirtschaft.



## GRÖSSTER ANZUNEHMENDER UNFALL?



### Gründe können sein:

- die falsche Ausrichtung des Unternehmens,
- zu viele Vermittlungsaufträge im Maklerbüro zu nicht realisierbaren Preisen,
- zu wenig Diversifizierung
- Konzentration auf wenige, eventuell später lukrative Aufträge
- Erfordert hohes Engagement für einen Einzelauftrag und Vernachlässigung anderer Aufträge
- Falsches Sparverhalten im Marketing und mangelhafte Vorbereitung von Empfehlungsmarketing
- Zu wenig Sichtbarkeit
- uvm.

**G**ibt es für euch ein Szenario, das für eure eigene Firma, das eigene Unternehmen den größten anzunehmenden Unfall darstellen würde. Ein erster Gedanke mag vielleicht lauten: Es könnte die Insolvenz sein. Eine Insolvenz kommt aber nicht über Nacht. Sie hat vielfältige Ursachen und bereitet sich quasi selbst über einen längeren Zeitraum vor.

Wenn aber die Insolvenz am Ende einer langen Entwicklung steht, kann die Insolvenz nicht ein „Unfall“ sein und taugt deshalb auch nicht für den größten anzunehmenden „Unfall“ in eurem Unternehmen.

Was könnte stattdessen in eurem Unternehmen der größte anzunehmende Unfall sein?



## EIN SCHWARZER SCHWAN?

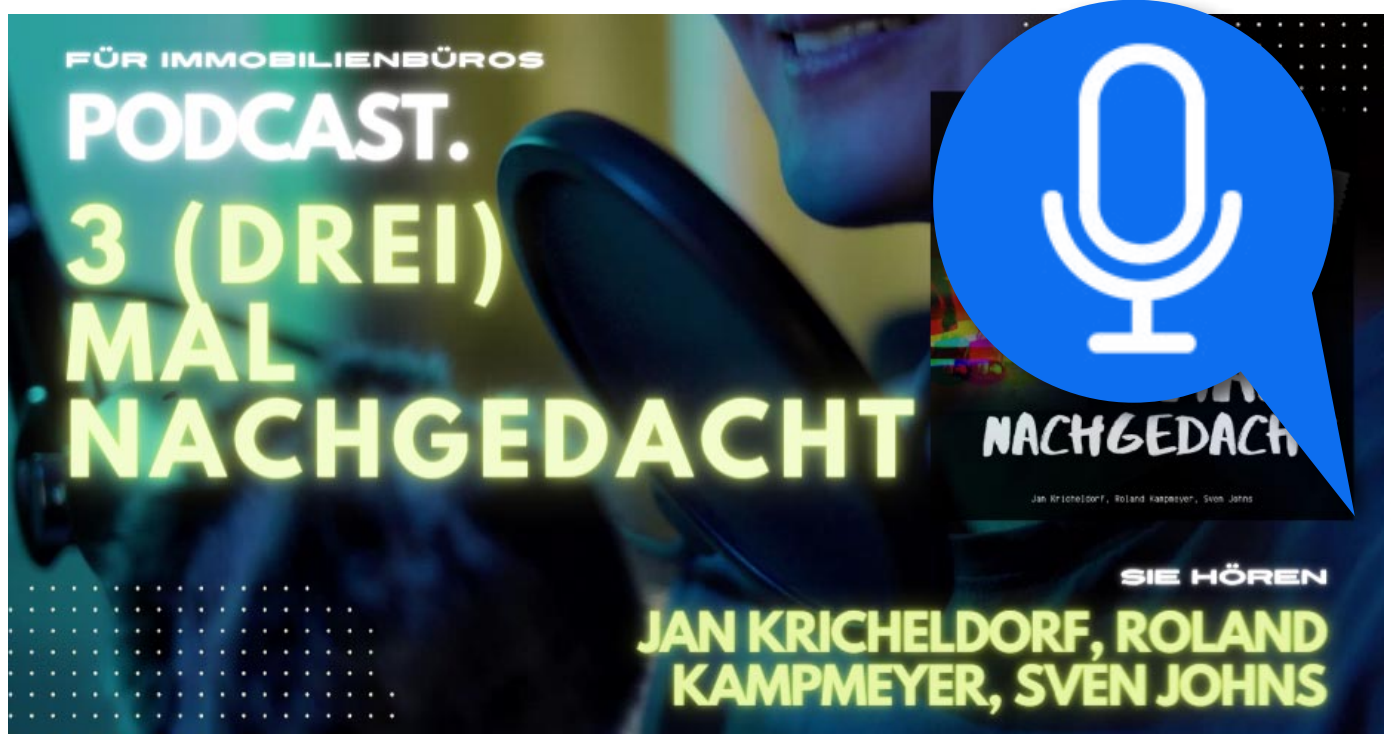
**E**inen echten schwarzen Schwan im Sinne von einem nicht vorhersehbaren Ereignis haben wir im Jahr 2020 mit der Ausbreitung des Coronavirus erlebt. Auf diesen Umstand konnte sich niemand vorbereiten.

Der Erfinder des Schwarzen Schwans in der Wirtschaft, der Autor Nassim Taleb, sagt, dass Corona kein schwarzer Schwan im Sinne eines nicht vorhersehbaren Ereignisses mit gravierenden Auswirkungen gewesen ist.

Die Globalisierung der Wirtschaft würde solche Pandemien durchaus mit sich bringen. Eine ausreichende Vorbereitung auf eine Pandemie hätte deshalb stattfinden können.

Ich persönlich tendiere eher zu der Auffassung, dass es sich bei der Corona-Pandemie für die Wirtschaft um einen schwarzen Schwan handelte. Vor allem die Auswirkungen in den ersten Monaten haben massive Einschränkungen und Umsatzeinbußen bewirkt.

Ein Learning aus dieser Pandemie und den gravierenden Folgen der ersten Monate ist für alle Verantwortlichen in Unternehmen sicherlich, ein ausreichendes Kapitalpolster für die erforderliche Phase der Orientierung vorzuhalten. Das zweite Learning ist, die Anpassung der eigenen Tätigkeit sehr schnell vorzunehmen und die neuen Umstände in die eigene Tätigkeit einzuschließen.





# BLACKOUT?

**A**ktuell wird aus gegebenem Anlass sehr viel über die Sicherheit der Infrastruktur gesprochen. Der Stromausfall in Berlin im Januar 2026, der mehrere Tage andauert hat, hat nicht nur Privathaushalte, sondern auch Unternehmen betroffen. Es ist einerseits deutlich geworden, dass Infrastruktur anfällig ist, und andererseits, dass Notmaßnahmen vorbereitet werden müssen.

Nun kann nicht jedes Immobilienbüro ein Notstromaggregat oder einen Dieselgenerator bereit halten, um im Zweifel einen Stromausfall kompensieren zu können. Es können aber andere Maßnahmen sein, die die Arbeitsfähigkeit des Unternehmens aufrechterhalten. Die Fähigkeit mobil zu arbeiten, die Bereithaltung nutzbarer mobiler Endgeräte und eindeutige Festlegungen in einem Notfallplan für den Zugriff auf die wichtigen Kunden- und Unternehmensdaten sind wichtige Ansätze, die helfen können, Engpässe zu überbrücken.



## WO LIEGEN DIE DATEN UND DAS FIRMENWISSEN?



**K**undendaten sowie Objektdaten halten wir in der Regel in Softwareanwendungen bereit. Das Firmenwissen besteht jedoch aus weit mehr als dem Inhalt der CRM. Wenn ein wesentlicher Teil des Firmenwissens ausschließlich im Kopf der Geschäftsleitung vorhanden ist, nicht aber Bestandteil eines Notfallplans, organisatorischer Anweisungen oder Prozesse ist, dann ist das Unternehmen nicht krisenfest vorbereitet. Es wird übrigens nicht besser, wenn das Firmenwissen in zwei oder drei Köpfen verteilt vorhanden ist.

### MEINE ANREGUNG AN EUCH:

- Was ist wesentlicher Teil des Firmenwissens?
- Habt ihr einen Überblick/Ahnung von dem, was euer Firmenwissen darstellt?
- Ist dieses Firmenwissen auffind- und abrufbar?
- Können Dritte (Mitarbeitende, Familienangehörige, ein befreundeter Anwalt, der helfen soll) auf wichtige Dokumente und andere Firmenessentials usw. zugreifen?

Wenn Sie zu den **WESENTLICHEN PFLICHTEN AUS DER DSGVO** für ihr Unternehmen eine digitale Schulung besuchen wollen, empfehlen wir Ihnen unser Webinar „**JAHRESSCHULUNG DSGVO**“, das wir 4x im Jahr anbieten. Sie finden die aktuellen Termine und die Anmeldung hier (**KLICK**).





# PROZESSE



Viele von euch werden wahrscheinlich denken, dass Prozesse irgendwie 90er sind. Über das Stichwort Prozesse und das Einrichten von Prozessen sind wir doch angesichts von CRM, KI und so weiter längst hinweg.

## Wirklich?

Euer Unternehmen ist umso krisensicherer aufgestellt, je besser und detaillierter einzelne Prozesse definiert sind, sodass jederzeit Mitarbeitende ersetzt werden können und auch der Ausfall einzelner Personen kompensiert werden kann.

Das gilt übrigens auch für den schon zitierten Blackout, der eventuell erfordert, dass ein Zugriff auf Daten nicht aus dem eigenen Büro und mit dem dort vorhandenen Netzwerkrechner erfolgen kann, sondern auf das Firmenwissen und wesentliche Prozesse von außen zugegriffen werden muss.

## MEINE ANREGUNG AN EUCH:

- Welche fünf Prozesse sind bei euch nicht festgelegt/aufgeschrieben?
- Müssen die vorhandenen/aufgeschriebenen Prozesse aktualisiert werden?



Das Logo „Offen für Gemeinschaftsgeschäfte“, das Sie sehr gern in Ihren Exposés oder auf Ihrer Webseite nutzen können.

# Genau richtig für IMMOBILIEN-WEBSEITEN



RECHTSANWALT  
SVEN JOHNS  
& TEAM

## DER WEBSEITEN\_CHECK

IMPRESSUM  
EXPOSEES  
KONTAKTFORMULAR  
==== COOKIES  
COOKIE-BANNER  
INFORMATIONSPFLICHTEN  
————  
USW.

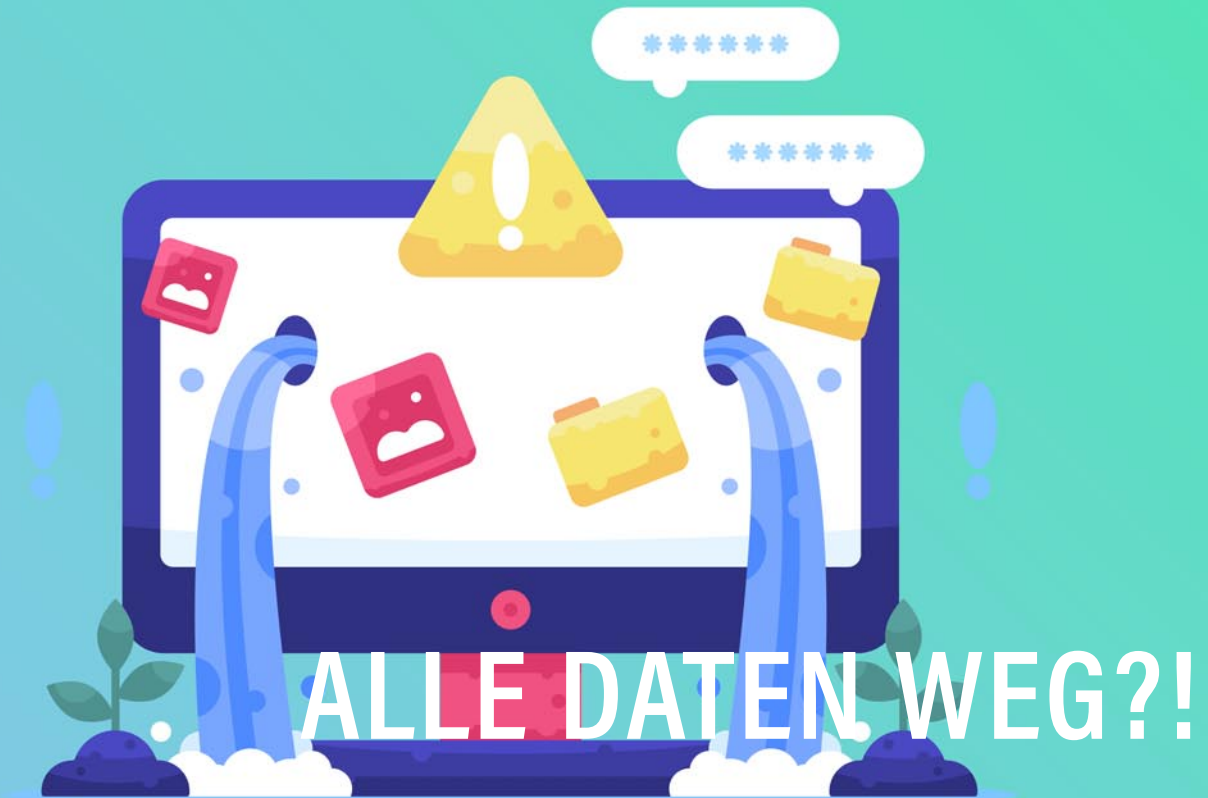


Jetzt buchen unter



[www.webseitencheck.immobilien](http://www.webseitencheck.immobilien)





**S**tellt euch vor, ihr fahrt euren Rechner hoch (egal ob Windows oder Mac, egal ob Server oder Cloud, egal ob mobil oder Desktop) und alles ist weiß. Es geht nicht darum, dass das Internet ausgefallen ist oder der WLAN-Router sich abgemeldet hat. Es geht auch nicht darum, dass zunächst ein Update installiert wird, bevor ihr euren Rechner nutzen könnt. Es geht darum, dass alle Daten weg sind.

Wenn ich meine Tätigkeit betrachte, ist es so, dass ich natürlich im Anwaltsbereich viele Papierakten habe. Wir kommunizieren mit den Gerichten aber ausschließlich über das sogenannte elektronische Anwaltspostfach.

Diese besondere Kommunikationsform erfordert, auf diese Daten zugreifen zu können. Kann ich auf diese Daten nicht zugreifen, kann ich nicht mit Gerichten kommunizieren, kann keine Fristen einhalten und ich laufe Gefahr, dass einzelne Verfahren allein deswegen verloren werden.

Es ist kein wünschenswertes Szenario, dass aufgrund eines Hacker-Angriffes oder aufgrund eines Phishing-Angriffes auf das eigene Unternehmen alle Daten gelöscht werden und nicht mehr zugänglich sind. Abgesehen von den datenschutzrechtlichen Implikationen und möglichen Bußgeldern, die sich daraus ergeben können, bedeutet das vor allem, dass alle Kunden- und Objektdaten nicht zugänglich sind. Bei Cloud-Diensten können die Daten meistens wiederhergestellt werden. Wer aber Daten selbst sichert muss dringend auf die Funktionsfähigkeit des Backups achten.

Vorbeugung erfordert, sich mit den Ursachen eines möglichen Datenausfalls oder Angriffes auf die eigenen Daten zu befassen und die Mitarbeitenden einzubeziehen.

Ich möchte auch nicht gern darüber nachdenken, wie wir weiterarbeiten sollen, wenn alle E-Mails gelöscht oder nicht mehr zugänglich wären.



## PASSWÖRTER im weitesten Sinn

**Z**u dem großen Feld der Datensicherheit gehören auch die Vergabe und Nutzung von Passwörtern und die Berechtigung zum Zugriff auf bestimmte Passwörter.

Passwörter sind übrigens auch Daten. In datenschutzrechtlicher Hinsicht sprechen wir häufig von sogenannten Nutzer- und Rollenkonzepten, also der eindeutigen Zuweisung von Zugriffsberechtigungen auf bestimmte Daten.

Diese Zugriffsberechtigung sollte auch für Passwörter vorhanden sein.

### MEINE EMPFEHLUNGEN:

- Nutzung eines Passwortmanagers
- zentrale Vergabe von Passwörtern für alle Mitarbeitenden und alle Systeme
- Kontrolle des Unternehmens über die verwendeten Systeme
- Löschung von nicht mehr benötigten Nutzerkonten, um unberechtigten Zugriff zu verhindern
- regelmäßige Befassung und Beratung mit der hausinternen oder externen IT
- Schutz des Firmenwissens in den verwendeten Anwendungen vor internen und externen Angriffen
- Einschränkung der Download-Fähigkeit ganzer Datenbanken für Mitarbeitende

**JETZT BUCHEN!**

Schulung  
für Immobilienbüros

Online  
(KLICK)





## ABHÄNGIGKEITEN reduzieren

**A**bhängigkeiten von einzelnen Aufträgen, Auftraggebern, Mitarbeitenden, Partnern oder Personen und von finanziellen Ressourcen führen häufig zu Krisen im Unternehmen.

Es ist deshalb ein guter Gedanke, daran zu arbeiten, diese Abhängigkeiten zu reduzieren.

### MEINE EMPFEHLUNGEN:

- Abhängigkeiten im eigenen Unternehmen erkennen und namhaft machen
- Wie können diese Abhängigkeiten reduziert werden?
- Wie weit reichen die finanziellen Ressourcen? 3 Monate, 6 Monate? Länger?
- Haben wir einen Notfallplan oder ein Notfallhandbuch, in dem die wichtigsten Projekte, Passwörter, Zugänge zu Firmenwissen und Ablageorte für Dokumente aufgeschrieben sind?
- Haben wir die wichtigsten Daten über eine Zwei-Faktor-Authentifizierung geschützt?
- Sind die Firmenversicherungen, die auch Abhängigkeiten reduzieren können, auf einem aktuellen Stand?

# JETZT NEU ERSCHIENEN!

Unser **Eventbook 2026** ist fertig.  
Ihr könnt es hier herunterladen, mit allen Terminen von uns, den Pflichtschulungen, den Webinaren von der Johns Datenschutz GmbH, und allen Sprechstundenterminen.

([KLICK hier](#))



# Das neue Vertragspaket Vermietung ist fertig

Welche Vertragsvorlage im Vermietungsgeschäft fehlte Ihnen bislang?

Im neuen Vertragspaket Vermietung finden Sie die **Makleraufträge** für das **Vermietungsgeschäft Wohnen und Gewerbe**, verschiedene Übergabeprotokolle und weitere Vorlagen rund um das Vermietungsgeschäft für Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Maklerbüros usw.

Insgesamt **22 verschiedene Vorlagen**, auch zur **Besichtigung und zum Datenschutz**, finden Sie in dem neuen Vertragspaket.

SVEN R. JOHNS



## Vertragspaket Vermietung

Formulierungshilfen für das  
Geschäftsfeld Vermietung

Wohnungen, Gewerberäume  
private und gewerbliche Vermieter

**Klicken Sie hier**, wenn Sie sich über den Inhalt informieren möchten und das Paket bestellen wollen **(KLICK)**.

# Stress mit Kunden

oder Kunden haben Stress?

## Provisionsforderung

nicht bezahlt?

Wir lösen das.

**MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE**

# Meine Top-Empfehlungen für euren **SEMINAR-KALENDER 2026**



**MÄRZ 2026** - Jahresschulung GwG

**APRIL 2026** - **digiKonXL** am 28. und 29. April 2026

**MAI 2026** - **Gamechanger Energiewende** am 12. Mai 2026

**MAI 2026** - **Eigenbedarfskündigung** am 20. Mai 2026

**JUNI 2026** - **Maklerfakten zum Notarvertrag** am 26. Juni 2026  
auf dem Gruppentreffen der Maklersprechstunde

**AUGUST 2026** - **Maklerprozesse** durch die Rechtsbrille  
am 26. August 2026

**SEPTEMBER 2026** - **KI-Kompetenzschulung** für Maklerbüros

**OKTOBER 2026** - **Exposés mit KI erstellen**

**NOVEMBER 2026** - **digiKon14** am 03. und 04. November 2026

**DEZEMBER 2026** - **Rechts-Update für 2027**



## PARTNER RECHTSANWALTSKANZLEI:



MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE



**DIE ACHT**  
**IMMOBILIEN & DATENSCHUTZ**

**8 THEMEN  
IMMER AM 8.  
UM 8  
BE-8-ENSWERT**

Die nächste Ausgabe  
von „Die ACHT“  
erscheint am  
**8. März 2026**  
um 8.

[www.die-acht.de](http://www.die-acht.de)

Anregungen, Fragen, Kritik bitte an Sven Johns unter [office@datenschutz.immobilien](mailto:office@datenschutz.immobilien). Wenn Sie einen Auszug aus dem Newsletter gern für eigene Zwecke nutzen möchten, schreiben Sie uns bitte ebenfalls eine Mail. Wir erlauben unter Quellennennung (fast) alles.

Copyright © 2024 Johns Datenschutz GmbH, All rights reserved.

**Kontakt:**

Johns Datenschutz GmbH, GFin: Andrea Johns,  
An der Kolonnade 11, 10117 Berlin, Tel.: 030 - 20 63 07 94  
HRB AG Berlin Charlottenburg 197324  
[office@datenschutz.immobilien](mailto:office@datenschutz.immobilien) - [www.datenschutz.immobilien](http://www.datenschutz.immobilien)

**Grafik:**

Angelika Lomitschka