

## Digitalisierung in der Gebäudesteuerung

# Schwarze Bretter im Treppenhaus digital steuern

Nicht nur Licht, Heizung und Sicherheitssysteme lassen sich heute über das Internet steuern. Auch das gute, alte Schwarze Brett funktioniert längst digital. Im ersten Schritt decken diese „Digitalen Bretter“ alles ab, was herkömmliche Aushänge auch können. Im zweiten Schritt sind etliche Angebote darüber hinaus möglich – mit Zusatznutzen für die Wohnungsunternehmen sowie für die Mieter.



**Marcus Berbic**  
Geschäftsführer  
mieterinfo.tv Kommunikations-  
systeme GmbH & Co. KG  
Garbsen

Nachrichten aus dem Unternehmen, Informationen zum Haus, wichtige Termine oder Beiträge aus dem Mietermagazin sowie aus den Social-Media-Kanälen können Wohnungsunternehmen entweder an alle ihre Digitalen Bretter gleichzeitig oder aber nur an bestimmte Häuser schicken. Auf diese Weise entfallen die Arbeitsschritte des Ausdrucks und Verteilens in den Häusern. Verwaltung und Hauswarte werden entlastet. Alle Inhalte, die nicht mehr aktuell sind, werden entweder automatisch gemäß Zeitplan oder per Mausklick gelöscht.

### Einbindung externer Inhalte

Auf den Infobildschirmen können auch Inhalte von Dritten angezeigt werden – wie die Wettervorhersage oder aktuelle Nachrichten. Die Einbindung dieser Inhalte funktioniert automatisch und verursacht keine Mehrarbeit im Wohnungsunternehmen. Im Hinblick auf die Sicherheit von Mietern sind Anzeigen von amtlichen Warnhinweisen nützlich – z. B. wenn betrügerische Banden in der Nachbarschaft unterwegs sind.

Einen praktischen Mehrwert für beide Seiten bietet die Unterstützung von Mobilitätskonzepten: Sowohl die Daten des regionalen Nahverkehrs in Echtzeit als auch die Einbindung von Carsharing-Angeboten auf dem Digitalen Brett sind in Zusammenarbeit mit externen Datenlieferanten möglich. So können die Bewohner das Digitale Brett auch nutzen, um sich über die Abfahrtszeiten von Bus und Bahn zu informieren oder Carsha-

ring-Fahrzeuge in der Umgebung zu reservieren. Wohnungsunternehmen, die diesen Service anbieten, können – je nach geltender Stellplatzverordnung – auf diese Weise sogar Stellplätze einsparen. Dann rentiert sich die Investition in Digitale Bretter schnell.

### Vom Mieter zum Unternehmen

Der häufigste Anlass, den Vermieter zu kontaktieren, ist die Schadensmeldung. Hierfür greifen zwar die meisten Mieter immer noch zum Telefon, aber die digitale Kommunikation ist auf dem Vormarsch. Das belegt z. B. der Servicemonitor Wohnen 2016 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Das Digitale Brett im Treppenhaus eröffnet einen weiteren Kanal, um Schäden in der Wohnung oder am Haus unabhängig vom Wochentag und der Uhrzeit abzugeben. Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG macht damit bereits gute Erfahrungen. Auch eine Verknüpfung mit dem ERP-System des Unternehmens ist möglich, sodass die Schadensmeldung über das Digitale Brett automatisch einen entsprechenden Prozess im Unternehmen auslöst.

### Protokolle von Dienstleistern

Wer hat wann zuletzt das Treppenhaus geputzt? Über einen Code können sich Dienstleister einloggen und das Datum der letzten Reinigung eingeben. So sind Bewohner sowie Eigentümer immer informiert. Es müssen keine zusätzlichen Listen geführt werden.

### Vernetzung unter den Mietern

Herkömmliche Schwarze Bretter im Treppenhaus werden häufig auch genutzt, um Informationen von Nachbar zu Nachbar zu verbreiten – beispielsweise, wenn eine Feier geplant ist und es lauter

werden könnte oder wenn ein Umzug bevorsteht. Auch diese Informationen können am Infobildschirm im Treppenhaus eingegeben werden – anschließend prüft das Wohnungsunternehmen die Nachricht. Erst nach dessen Autorisierung wird sie auf dem Digitalen Brett angezeigt.

### Kosten und Nutzen

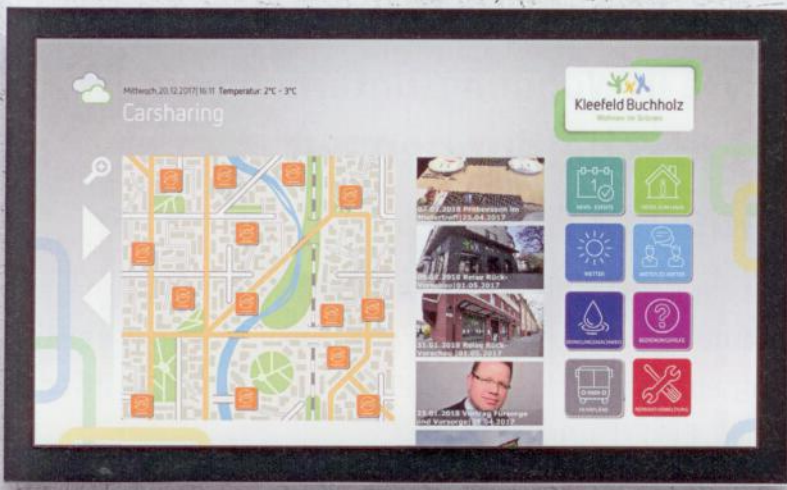
Natürlich ist auf den ersten Blick die Investition in diese Kommunikationstechnik ein großer Schritt. Viele Wohnungsunternehmen starten deshalb mit einer Testphase, in der sie zunächst ausgewählte Treppenhäuser bestücken, und weiten den Betrieb dann Schritt für Schritt nach eigenen Erfahrungswerten auf den übrigen Bestand aus. Die Hardware und die Installation kosten ab ca. 1.900 € netto pro Treppenhaus – ohne die vorbereitenden Maßnahmen für Strom- und Internetanschluss. Die Infobildschirme müssen für den Dauerbetrieb ausgelegt sein, außerdem robust und sicher verankert, damit es nicht zu Vandalismusschäden kommt. Wer an dieser Stelle spart, zahlt am Ende doppelt. Darüber hinaus sind laufende Nutzungsgebühren für die Software zu bedenken. Diese sind abhängig von der Anzahl der Bildschirme und den genutzten Inhalten. Hinzu kommt der Aufwand für den Strom und die Internetverbindung. Die Vorteile sind:

- **Effizienz**

Wer diese Technik installiert, erspart sich das Ausdrucken und Verteilen der Aushänge. Auch das händische Entfernen entfällt. Gleichzeitig kann sich das Unternehmen sicher sein, dass nur autorisierte Nachrichten angezeigt werden.

- **Aufwertung des Bestandes**

Infobildschirme im Treppenhaus erscheinen hochwertiger und zeitgemäßer als Pinnwände mit Pa-



Quelle: mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG, Wohnungsgenossenschaft Kleefteld-Buchholz eG

Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Kleefteld-Buchholz eG: Auch eine Verknüpfung mit dem ERP-System des Unternehmens ist möglich, sodass die Schadensmeldung automatisch einen entsprechenden Prozess im Unternehmen auslöst

pieraushängen. Je nach Wohnumfeld kann eine zusätzliche Lichtquelle die Treppenhäuser auch sicherer wirken lassen.

• *Kommunikativer Mehrwert*

Die Einbindung von aktuellen Daten Dritter sowie die Kommunikation in mehrere Richtungen sind über herkömmliche Papieraushänge nicht möglich. Hierin liegt also ein kommunikativer Mehrwert. Wohnungsunternehmen berichten außerdem, dass sich Digitale Bretter als Treffpunkte im Haus etablieren, weil sie für die Nachbarschaft immer neue Gesprächsanlässe bieten.

Aus diesen Gründen interessieren sich Unternehmen der Wohnungswirtschaft zunehmend für die neue Technik im Treppenhaus. Wohnungsunternehmen wie die Lehrter Wohnungsbau GmbH, die Wohnungsgenossenschaft Kleefteld-Buchholz eG, die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG sowie die Siedlungswerk Werkvolk eG aus Amberg nutzen diese Technik. Die modernes wohnen Koblenz eG setzt diese Kommunikationslösung in ihrem neuen Mehrgenerationenhaus ein, um die Vernetzung der Mieter untereinander zu unterstützen.

**Ausblick: Vernetzung und Multichannel-Kommunikation**

Die Informationsbildschirme werden über das Internet angesteuert. Die Frage lautet deshalb nicht „Was kann man noch machen?“, sondern eher „Was ist über diesen Kanal sinnvoll?“. Das ist z.B. die Verknüpfung mit dem Mieterportal. Verfügt ein Wohnungsunternehmen über ein solches, könnte über das interaktive Display ein Log-in ermöglicht und das Portal so auch Mietern zugänglich gemacht werden, die nicht über den Browser oder eine App auf die Informationen zugreifen können

oder das wollen. Umgekehrt könnten Mieter über ein Kundenportal auch auf die Inhalte zugreifen. Ebenso könnten die Informationen per App angezeigt werden - also unabhängig von der Hardware im Treppenhaus. Das Unternehmen mieterinfo.tv entwickelt aktuell eine solche Lösung gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft. Diese App kann dann auch Inhalte anzeigen, die auf dem Digitalen Brett nicht zu sehen sein sollen.

Die folgerichtige Weiterentwicklung wäre eine Art „Mastersystem“, über das das Wohnungsunternehmen sämtliche Kanäle der Mieterkommunikation bestücken kann - also neben dem Digitalen Brett auch die Mieter-App, das Kundenportal, die Website und bestehende Social-Media-Kanäle. Dass Apps und Mieterportale die Kommunikation im Treppenhaus gänzlich ersetzen werden, ist nicht zu erwarten. Denn nur der Aushang - sei er digital oder auf Papier - erreicht zuverlässig alle Mieter, weil sie den Informationen im eigenen Treppenhaus buchstäblich nicht ausweichen können.

Auch die Verknüpfung mit Smart-Home-Anwendungen ist technisch machbar, wenn die Voraussetzungen stimmen. Dann könnten Hauswarte die gesamte Haustechnik über das Digitale Brett als „Kommandozentrale“ im Hausflur steuern oder Protokolle abrufen. Zur Refinanzierung ist die Einbindung von Inhalten bereits bestehender Kooperationspartner denkbar - wie z.B. Netzbetreiber oder Einzelhändler aus der Nachbarschaft.

**Fazit**

Die Vielfalt der inhaltlichen Möglichkeiten wächst und entwickelt sich mit den Anforderungen der Wohnungswirtschaft. Insofern sind offene Systeme, die Erweiterungen und Verknüpfungen zulassen, Pflicht.