



gekartel 

Was es wirklich bringt,  
den Immobilienbestand  
zu digitalisieren.

Inkl. Tipps für eine automatisierte  
Hausverwaltung und Checklist für  
Neubauprojekte.

# Digitalisierungspotenziale in der Immobilienwirtschaft

## **Herkömmliche Mieterkommunikation über das schwarze Brett und die Pinnwand**

Zusammengewürfelte Zettelwirtschaft, veraltete Informationen, vergilbte Zettel – nicht nur auf Mieter sondern auch auf potenzielle Interessenten macht das beim Betreten keinen guten ersten Eindruck. Gleichzeitig fallen jeden Tag zahlreiche Informationen zur zügigen und aktuellen Verbreitung innerhalb der Mieterschaft an, zum Beispiel zu Wartungsarbeiten, zum Hausreinigungsplan, zu Strom- und Wasserableseterminen, zusätzlichen Mieter- und Nachbarschaftsangeboten. Die personellen Ressourcen seitens der Hausverwaltung sind jedoch häufig begrenzt, oftmals wird der Hausmeister zur Verteilung von Mieterinformationen und zum Einsammeln von Dienstleistungsplänen eingesetzt. Dies ist mit hohem zeitlichem Aufwand, insbesondere bei langen Strecken durch das gesamte Stadtgebiet bei Streubesitz verbunden. Kurzfristige Änderungen können nicht berücksichtigt werden.

## **Medienbrüche in den Prozessen der Hausverwaltung**

Der Reinigungsplan zum Gegenzeichnen durch die beauftragte Reinigungsfirma bzw. den Hausmeisterdienst existiert häufig noch in Papierform. Diese Informationen werden schließlich zur weiteren Dokumentation und Abrechnung digitalisiert.

## **Brandschutzvorschriften als Digitalisierungshemmer**

Auch wenn bereits digitale Möglichkeiten wie etwa ein digitales Infodisplay als Ersatz für den herkömmlichen Aushang in Betracht gezogen werden, kann es passieren, dass die Installation oft an baurechtlichen Genehmigungen und strengen Brandschutzvorschriften, etwa in denkmalgeschützten Häusern mit Holzvertäfelung oder in sensiblen Bereichen wie Flucht- und Rettungswegen, scheitert.



Was es wirklich bringt, den Immobilienbestand zu digitalisieren.

# Digitalisierungspotenziale in der Immobilienwirtschaft

## **Erwartungshaltung der Mieterschaft**

Durch die weiter fortschreitende Digitalisierung stellt auch der Mieter hohe Erwartungen an Verwaltungs- und Kommunikationsprozesse – modern auf Stand aktueller Technologien, einfach zugänglich und nutzbar. Informationen und Datenpflege müssen leicht erreichbar sein, heutzutage gängig über Onlineplattformen, die für Login-, Buchungsprozesse oder zusätzliche Services mit mobilen Devices verknüpft sind.

## **Smarte Quartiersentwicklung**

Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden immer mehr Angebote für Mieter geschaffen, um die Wohnqualität zu steigern und gleichzeitig attraktiv im Umwerben neuer Mieter zu bleiben. Unter anderem zählen dazu Mobilitätsangebote für ÖPNV oder Sharingservices als Alternative zu begrenztem Parkplatzkontingent, Buchungsportale für Gemeinschaftsräume, Lastenfahrräder oder auch E-Ladesäulen im Parkbereich von Gebäuden. All diese Angebote benötigen eine Vielzahl an Kommunikationskanälen, um wahrgenommen und auch genutzt zu werden.

gekartel 



# Vorteile digitaler Lösungen

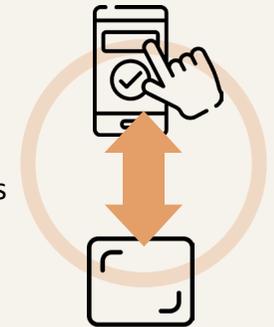
Die unmittelbare Verteilung aktueller Informationen bei gleichzeitigem Fachkräftemangel sowie die Prozessautomatisierung zur Kosten- und Zeitersparnis sind einige der Treiber für Digitalisierungsvorhaben. Zudem ist es wichtiger denn je, die eigene Außenwahrnehmung und die Bindung zum Mieter zu steigern.

Digitale Lösungen sind ein wesentlicher Schritt zur **digitalen Hausverwaltung** und zur **modernen Mieterkommunikation**, um dem gestiegenen Informationsbedarf gerecht zu werden. So können Mieter über eine digitale Haus-  
tafel sogar Dashboards mit Informationen zu Stromerzeugung und -verbrauch (z. B. aktuelle Energiedaten bei Photovoltaikanlagen, Hausverbrauch) einsehen. Gleichzeitig kann der Mieter auch zügig und einfach Feedback oder Meldungen zu Störungen oder Defekten an die Geschäftsstelle übermitteln, die in nachgelagerten Systemen (wie CRM) weiterverarbeitet werden.

**100 % der Mieter erreichen: Digitale Haustafeln als ideale Ergänzung zur Mieterapp**

**max. 50 %** Installationsquote von Mieterapps

**max. 20 %** Nutzung installierter Mieterapps



**Projekte bei Kunden haben gezeigt, dass bei Umstellung auf eine digitale Lösung Ausgaben im 5-stelligen Bereich (Betriebs- und Personalkosten) eingespart werden können.**



vollautomatisierte,  
punktgenaue Informations-  
verteilung in Echtzeit  
per Content Management  
System



Dienstleistungserfassung (Reinigungs-  
bzw. Wartungsarbeiten) für Hausmeister-  
dienste mit digitaler An-/Abmeldung,  
und automatischer Datenübermittlung



Ressourcen optimal ein-  
setzen, Wirtschaftlichkeit  
der Liegenschaften  
optimieren, Wert der  
Immobilien steigern



Mobilitätsangebote  
kommunizieren und Buchungen  
initiiert (Echtzeit-Fahrplan,  
Bikesharing u.v.m.)



Quartiere weiter-  
entwickeln für mehr  
Lebens- und Wohn-  
qualität



als nachhaltiges  
Unternehmen  
wahrgenommen  
werden

Was es wirklich bringt, den Immobilienbestand zu digitalisieren.

# Einsatzszenarien von Digital Signage



**Mieterinformation**  
u. a. auch Notfall- und Havarie-  
meldungen



**Zugang zu Kundenportalen**



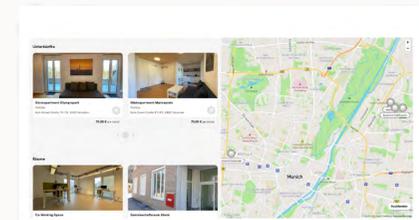
**Chatbot**



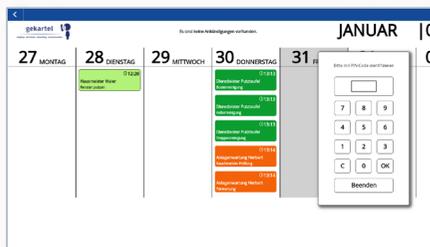
**Mobilitätsdaten in Echtzeit**



**Smartes Gebäudemanagement**  
Smart Building Dashboards mit  
Anbindung an das CRM



**Zugang zu Buchungsportalen**  
für Gemeinschaftsräume,  
Lastenfahrrad und weiteres



**Dienstleistungserfassung**



**Wegeleitsystem**



**Wetterdaten und Nachrichten-  
ticker (RSS-Feed),**



**Energiedatenmonitoring**

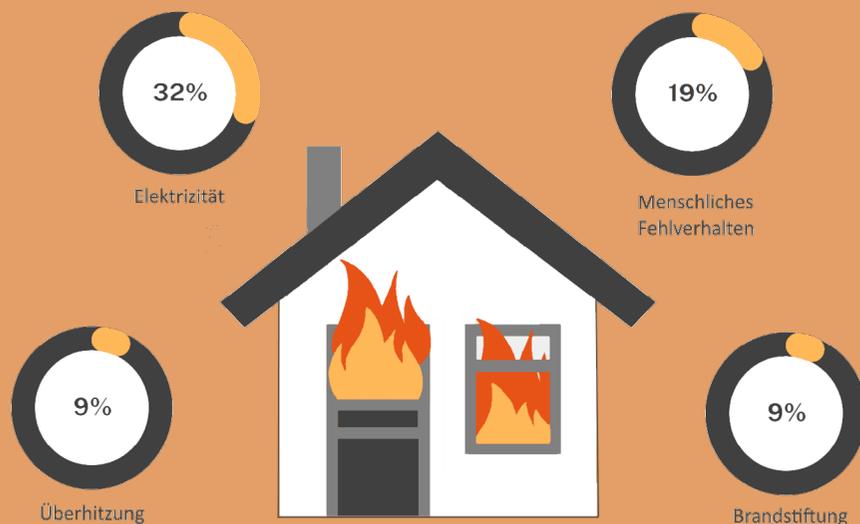
# Nutzung von Medientechnik und

## Digital Signage in sensiblen

### Bereichen – Brandschutz

Der weiter steigende Einsatz von digitaler Medientechnik (Digital Signage) als Informations- und Kommunikationsmedium, Werbeträger oder zur Wegeleitung bringt neue Herausforderungen beim Thema Brandschutz zur Prävention von Brandereignissen mit sich. Insbesondere im öffentlichen Bereich wie in Kindergärten, Schulen und Verwaltungen gelten bereits strenge Brandschutzvorschriften. Auch Mietwohnhäuser oder gewerblich genutzte Immobilien benötigen umfangreiche Vorkehrungen zum Schutz von Mensch und Tier.

Bis Mitte 2023 existierten keine einheitlichen Regelungen oder klaren Handlungsanweisungen, wenn es um die Anforderungen des Brandschutzes und die Genehmigung von Medientechnik zur Aufstellung in **sensiblen Bereichen** ging. Neben **Flucht- und Rettungswegen zählen** dazu unter anderem auch Aufenthalts- und Wartebereiche, Foyers, Treppenträume und Flure, Ladenstraßen, Wartehallen und generell Räume mit großen Menschenansammlungen.



#### Häufigste Brandursachen in Deutschland:

Nicht nur ein externes Brandgeschehen, sondern auch der Einsatz elektronischer Geräte selbst bringt ein Brandentstehungsrisiko mit sich. Verbaute elektronische Komponenten wie Netzteile können überhitzen und entflammen. Laut dem Institut für Schadensstatistik (IFS) gehören „Elektrizität“ (mit 32%) und Überhitzung (mit 9%) neben menschlichem Fehlverhalten (mit 19%) zu den häufigsten gerätebasierten Brandursachen.

# Nutzung von Medientechnik und

# Digital Signage in sensiblen

# Bereichen – VDS 6024 konform



Die Einführung der Richtlinie **Vds 6024** ermöglicht Brandschutzbeauftragten und Baubehörden erstmalig die einheitliche Beurteilung zur Anbringung von Medientechnik. Nach der Richtlinie 6024 können Medientechnikausschreibungen gestellt und eingereichte Angebote anschließend danach bewertet werden.

### Vorteile von geräteintegriertem Brandschutz:

- reduziertes Brandschadenrisiko (2018 entstand in Deutschland ein Schaden von 50 Mio. Euro)
- reduziertes Betriebsunterbrechungsrisiko
- Akzeptanz durch Versicherungen – oft sind reduzierte Prämien möglich

### Beispiel für ein Löschesystem:

Der „**kleinste Feuerlöscher der Welt**“, die E-Bulb™, wurde in die Digitale Haustafel der gekartel AG integriert, die damit als erster Anbieter am Markt die Anforderungen an den geräteintegrierten Brandschutz nach Vds 6024 erfüllt. Die bewährte Technologie der Job Group – dem weltgrößten Hersteller für Feuerlöschsysteme – basiert auf der milliardenfach bewährten Sprinklerglastechnologie. Das geräteintegrierte Löschesystem erkennt und bekämpft Entstehungsbrände, bevor sich diese ausbreiten können. Beim Erreichen der definierten Auslösetemperatur zerbricht die Löschampulle, das enthaltene Löschmittel wird freigesetzt. Zusätzlich wird im Brandfall die Stromzufuhr im Gerät unterbrochen. Das Löschmittel kommt weltweit in verschiedensten Systemen zur Anwendung.

### Hier können Sie uns persönlich treffen:

#### Braunschweiger Brandschutztage, Fachtagung

06.-07.09.2023 | Braunschweig | [>> Mehr Info](#)

#### EXPO REAL, Fachmesse für Immobilien und Investitionen

04.-06.10.2023 | Trade Fair Center Messe München | [>> Mehr Info](#)

#### BEST Medientechnik 2023 JOB Group, Experten-Seminar und Training zum Thema Brandschutz in sensiblen Bereichen

17.-18.10.2023 | Flughafen Berlin | [>> Anmeldung und mehr Info](#)

#### Vds BrandSchutzTage, Fachtagung

06.-07.12.2023 | Kölnmesse | [>> Mehr Info](#)



**GEWUSST?** gekartel AG und die JOB GmbH gehören einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) aus Vertretern von Versicherungen, Baubehörden, Planern, Prüfstellen, unabhängigen Herstellern sowie Anwendern unter der **Schirmherrschaft der weltweit anerkannten Institution Vds Schadenverhütung GmbH** an und haben seit Anfang 2022 die Richtlinie Vds 6024 erarbeitet, um erstmals bundesweit einheitliche Standards zu setzen. Ziel war es, eine praxistaugliche, unabhängige Prüfbarkeit von Wirksamkeit und Zuverlässigkeit der geräteintegrierten Brandschutzkomponenten zu gewährleisten.

Was es wirklich bringt, den Immobilienbestand zu digitalisieren.

# Brandschutzkonforme

# Ausstattungskonzepte

# für sensible Bereiche

Voranschreitende gesellschaftliche Entwicklungen etwa in den Schul-, Lern- und Arbeitswelten stellen Architekten und Bauplaner nicht nur in der Neuplanung von öffentlichen Bauten, sondern vor allem auch bei der Planung im Bestand vor neue Herausforderungen. Es wird mehr Raum für **neue Nutzer-szenarien** benötigt, möglichst schnell und möglichst günstig bei gleichzeitig gestiegenen Anforderungen.

Circa 1/3 der Fläche in Bestandsgebäuden entfällt auf Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser, Foyers), Technikräume und weitere Nebenräume, die nur teilweise und nur kurze Zeit am Tag genutzt werden. Ziel ist die Doppelnutzung dieser Nebenflächen auch als Nutzflächen.

Immer höhere Anforderungen machen aber auch die Planung sehr komplex. Baubehörden und Versicherungen verlangen die Ausstattung dieser Räume mit möglichst wenigen, schwer entflammaren Möbeln, um die Brandlast klein zu halten.

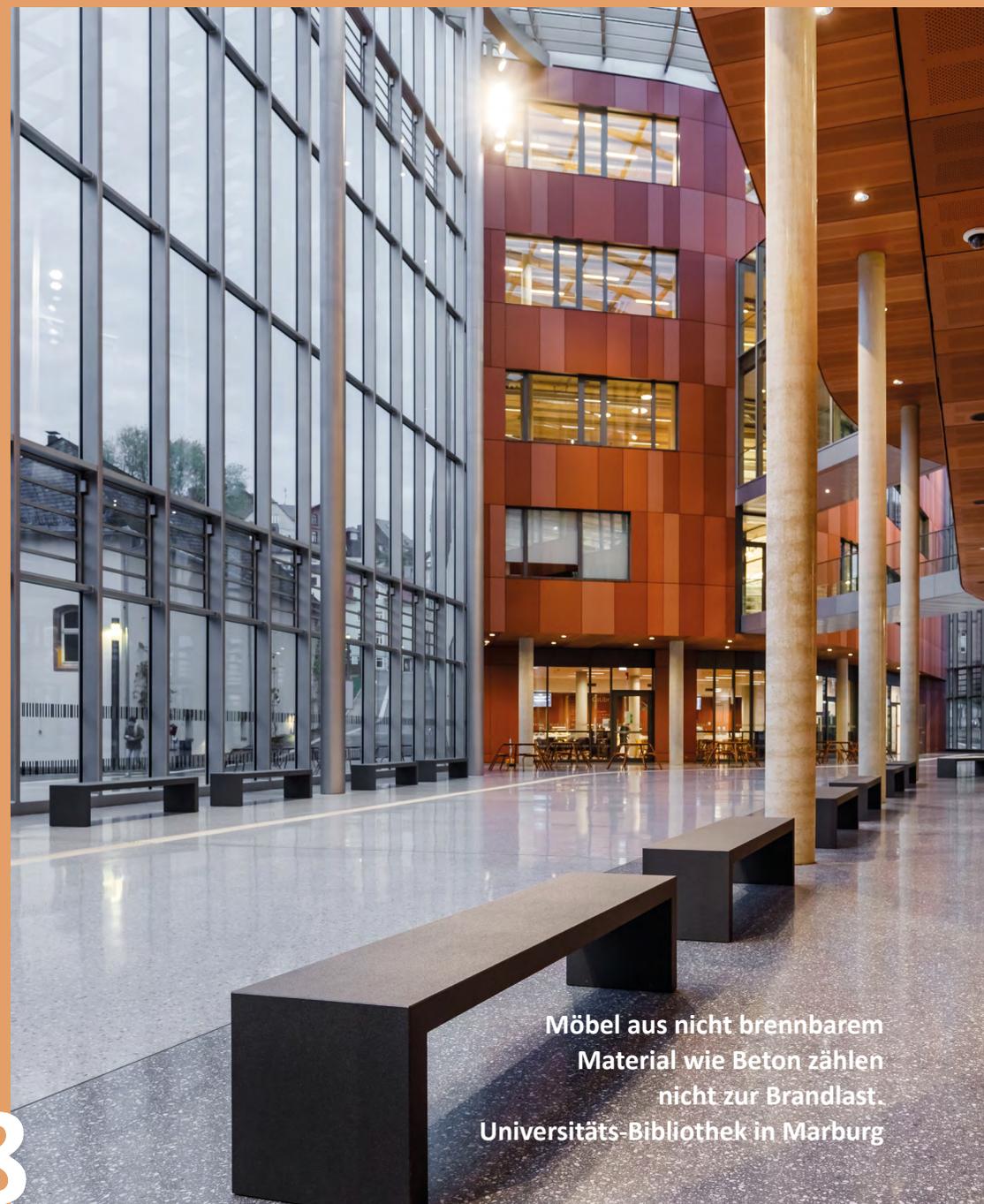
*Das Team von **efecto** um Geschäftsführer Dipl.-Ing.(FH) Nico Schäfer ist Pionier in der Fertigung exklusiver Betonmöbel für den Innen- sowie Außenbereich. In familiengeführten Unternehmen mit Sitz in Oberfranken entstehen hochwertige Tische, Sitzgelegenheiten, Feuerstellen und Arbeitsflächen.*

Mehr Informationen zu  
geräteintegriertem Brandschutz

8

**efecto.**  
die Betonschreiner.

gekartel 



Möbel aus nicht brennbarem  
Material wie Beton zählen  
nicht zur Brandlast.  
Universitäts-Bibliothek in Marburg

# Smartes Gebäudemanagement

An aerial architectural rendering of a modern, smart building complex. The scene features a central lake with several sailboats, surrounded by numerous multi-story buildings with diverse architectural styles, including curved facades and green roofs. The complex is integrated with lush greenery, including trees and landscaped areas. A road with a roundabout and a parking lot are visible in the foreground. The overall atmosphere is bright and futuristic.

Bei der Planung zukunftsorientierter Gebäude sind moderne Digitalisierungstechnologien als State of the Art inzwischen nicht mehr wegzudenken. Dazu gehören unter anderem digitale Informationsanzeigesysteme, die die Nutzung zahlreicher digitaler Anwendungen für das Gebäudemanagement ermöglichen. Sei es die Integration von Raumbuchungssystemen, Applikationen zur Parkplatzsteuerung, Heizungsanlagen- oder Licht- und Belüftungssteuerung. Per Mausklick können Informationen an die Hausbewohner ohne großen personellen Einsatz und zusätzliche IT-Ressourcen versendet werden. Zusätzliche Informationen wie z. B. die Anzeige von Fahrplaninformationen in Echtzeit, Car-/Bike-Sharing, lokaler Nachrichtenticker u.v.m. runden den Mehrwert für Mieter und Immobilienverwaltung ab.

# Checkliste für die Bauplanung

## Hinweise für den Einsatz von Medientechnik



- ✓ **1. Gerätegröße:** Dimensionierung des Gerätes entsprechend der Größe des Eingangsbereiches beachtet? Aus welcher Entfernung betrachten Mieter die Informationen? Sind interaktive Anwendungen Bestandteil der Anwendungsoberfläche? Dann sollte sich die Größenauswahl nach der Erreichbarkeit von Navigationselementen und der Lesbarkeit aus nächster Nähe richten.
- ✓ **2. Stromanschluss:** Wo sollen digitale Displays angebracht werden? Steckdosen in Höhe der Geräte vorplanen – so können Aufputz-Kabelkanäle im Nachgang vermieden werden. Üblich ist ein 230 V Stromanschluss.
- ✓ **3. Internetanschluss:** LAN-Anschluss (10/100/1000 Mbit/s RJ45-Port), WLAN bzw. ein LTE-Funkmodul eingeplant? Der große Vorteil digitaler Infodisplays besteht in der zentralen Verwaltung und Contentpflege über ein Content Management System. Die Mindestbandbreite beträgt 1 Mbit/s Downstream und 128 kbit/s Upstream.
- ✓ **4. Wandmontage:** Soll das Display bündig mit der Wand abschließen? Gerade bei Neubauprojekten lohnt es sich, über eine Einlassung in die Wand nachzudenken. Dafür müssen bereits im Voraus die Aussparungen mit geplant werden. Für Bestandsobjekte eignen sich Aufputzwandhalterungen, die sich an die Wand montieren lassen. Halterungen sollten stabil genug sein, Kabel gut versteckt liegen und das Display auch gegen Diebstahl und Vandalismus geschützt sein.

Was es wirklich bringt, den Immobilienbestand zu digitalisieren.



Unser Expertenteam für digitale Lösungen für die Immobilienbranche und Smart Building. (v.li.n.re.: Stephan Bräuer, Teamleitung Immobilienwirtschaft | Jürgen Werner, CTO, Business Development Smart Building | Klaus Schäfer, CEO/Vorstand | Antje Mager, Projektentwicklung/-koordination Smart Building)

gekartel 

## Über die gekartel AG

Wir lieben die Digitalisierung und sind mit Herzblut dabei. Seit über 25 Jahren sind wir Experten im Bereich Telekommunikation und Medientechnik. Die gekartel AG begleitet als Systemhausanbieter seine Kunden von der Erstberatung, über die Konzeption, Implementierung und individuelle Schnittstellenentwicklung bis hin zur Installation und zum Betrieb (Geräte- und Contentmanagement, Monitoring, Support, statistische Nutzeranalysen).

Mehr erfahren?



gekartel AG  
Berliner Straße 11  
01067 Dresden  
Telefon: +49 351 8732140



[www.gekartel.de](http://www.gekartel.de)

Oder gleich ganz einfach ein unverbindliches persönliches Beratungsgespräch über unsere Onlineterminbuchung vereinbaren.

**TERMIN BUCHEN**