

## Aktuelle Befragung Elektronische Schlüsselsysteme – Wie ist die Akzeptanz bei Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen?

Seit 2021 untersucht ein Forschungsteam Kölner und Wormser Wohnungswirtschaftsexperten im Rahmen des Forschungsprogramms Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft die Diffusion elektronischer Schlüsselsysteme bei Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) und kommunalen/öffentlichen Wohnungsunternehmen (KÖR). Die vorliegende Studie gibt einen repräsentativen vergleichenden Überblick über den aktuellen und geplanten Einsatz elektronischer Schlüsselsysteme sowie die von den Wohnungsunternehmen (WU) favorisierten Einsatzbereiche.



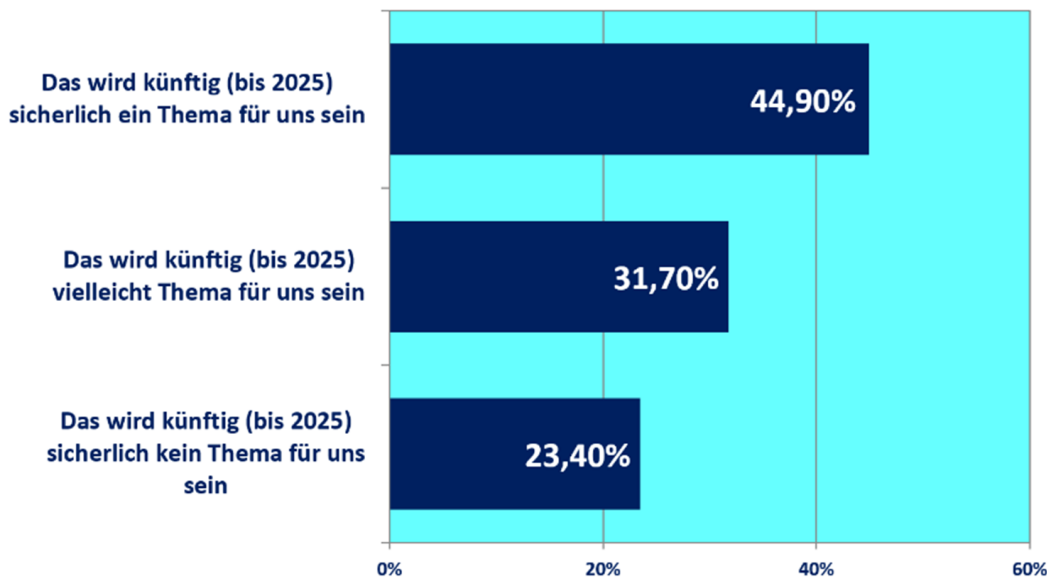
Der Schlüssel wird digital und eröffnet den Unternehmen neue Wertschöpfung- und Marketing Potentiale. Foto: <https://resivo.dormakaba.com/>

Interessant ist, dass trotz verschiedener struktureller Unterschiede zwischen Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen weder hinsichtlich der Beurteilung der künftigen Relevanz und Nutzung, der relevanten Einsatzbereiche noch der Nutzungsmotive wie Einführungsbarrieren signifikante Unterschiede zwischen den Einschätzungen der beiden Gruppen auftraten. Insgesamt zeigte sich auch ein weitgehend kongruentes Meinungsbild hinsichtlich der mit dieser Technik realisierbaren Effizienzpotenziale.

## Smart Access ist in der Wohnungswirtschaft auf der Agenda

Insgesamt haben sich bereits rund zwei Drittel (67,2%) der Befragten eingehender mit der Frage der Digitalisierung im Bereich des Zugangsmanagements auseinandergesetzt. Es zeigte sich ein enger Zusammenhang zwischen dem Interesse und der Anzahl der Wohneinheiten. Die Thematik elektronische Schlüsselsysteme ist bei größeren WU zurzeit besonders präsent. Während sich aus der Gruppe der Wohnungsunternehmen mit weniger als 500 Wohneinheiten erst 40,5% näher mit der Thematik befasst haben, liegt der Wert bei Unternehmen der Größenklasse von 500 bis 999 Wohneinheiten bereits bei 63,9%. Offensichtlich besteht ein Zusammenhang zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den erzielbaren Effizienzvorteilen im Bereich der Schlüsselverwaltung.

**Abbildung 1: Sind elektronische Schlüsselsysteme ein Thema**



Bezogen auf die WU, die sich mit der Frage bereits auseinandergesetzt haben

## Elektronische Schlüsselsysteme im Trend

44,9% der Unternehmen, die sich der Thematik vertieft gewidmet haben, sehen eine hohe Relevanz elektronischer Schlüsselsysteme für ihr Haus und planen bis 2025 konkret Neu- und Fortsetzungs-Installationen in verschiedenen Anwendungsbereichen (siehe Abbildung 1).

## In Neubauten und im Bestand

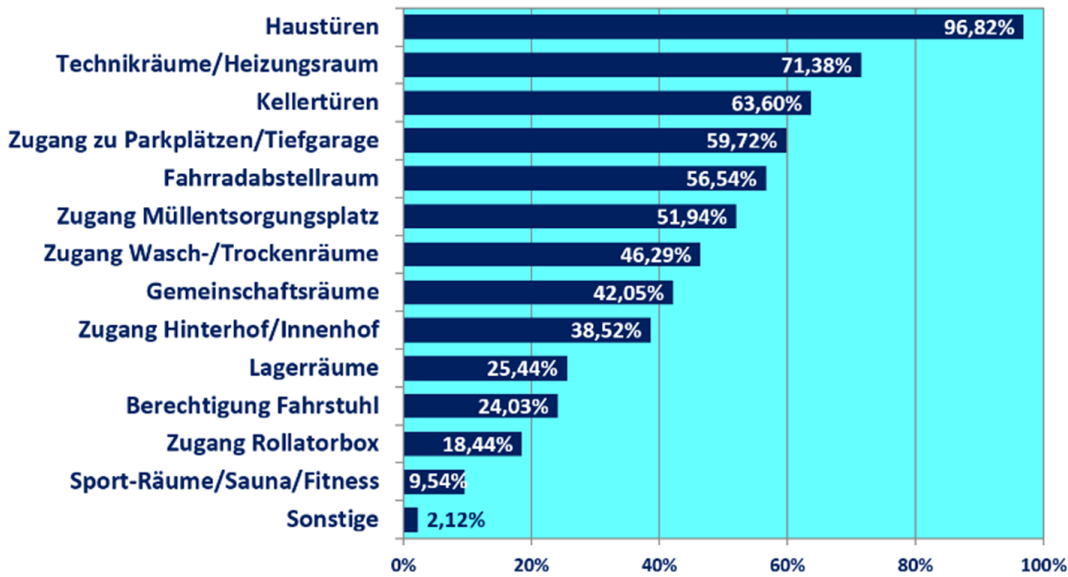
85,8% derjenigen, die der Thematik hohe Relevanz beimessen, planen Mehrfamilienhausneubauten mit Smart Access-Lösungen auszustatten. Dem Thema kommt jedoch nicht nur im Neubaubereich eine hohe Bedeutung zu. Die Befragungsergebnisse lassen erwarten, dass in den kommenden fünf Jahren (bei WU mit mehr als 1.000 Wohneinheiten) auch rund 7,5% des relevanten aktuellen Objektbestands mit elektronischen Schlüsselsystemen ausgestattet werden. In 55,4% dieser Fälle wird die Ausstattung im Rahmen geplanter Renovierungsmaßnahmen erfolgen.

## Nicht mehr nur die Haustür

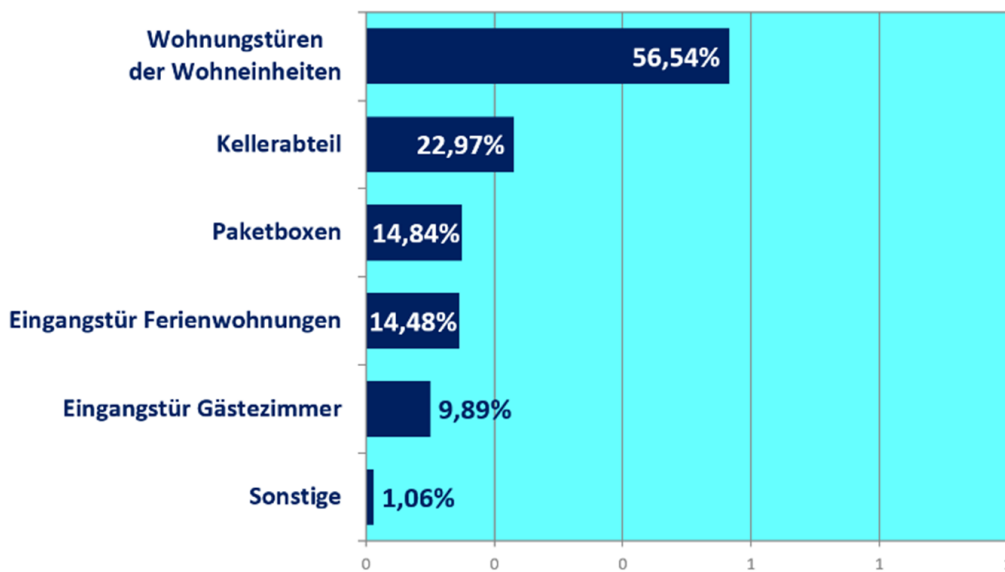
Bei der Einführung stehen die Haustüren und weitere Infrastruktur-Türen im Vordergrund (siehe Abbildung 2) Interessant ist jedoch, dass bei mehr als jedem zweiten Projekt (bei WBG in 53,9% und bei KÖR in 61,9% der Fälle) auch die Wohnungseingangstüren der Wohneinheiten mit elektronischen Schlüsselsystemen ausgestattet werden sollen (siehe Abbildung 3). Dieser Trend ist neu.

Der **33-seitige Online-Fragebogen** wurde an insgesamt 2.036 WU (1.340 WBG und 696 KÖR) verschiedener Größenklassen versandt. An der Onlinebefragung haben insgesamt 675 Wohnungsunternehmen (zu 74,13 % Vorstandsmitglieder oder Geschäftsführer) teilgenommen. Dies entspricht einer außerordentlich hohen Teilnahmequote von 33,15.

**Abbildung 2: Bei Einführung elektronischer Schlüsselsysteme berücksichtigte Infrastruktur-Türen**



**Abbildung 3: Bei Einführung elektronischer Schlüsselsysteme berücksichtigte mieterindividuelle Türen**

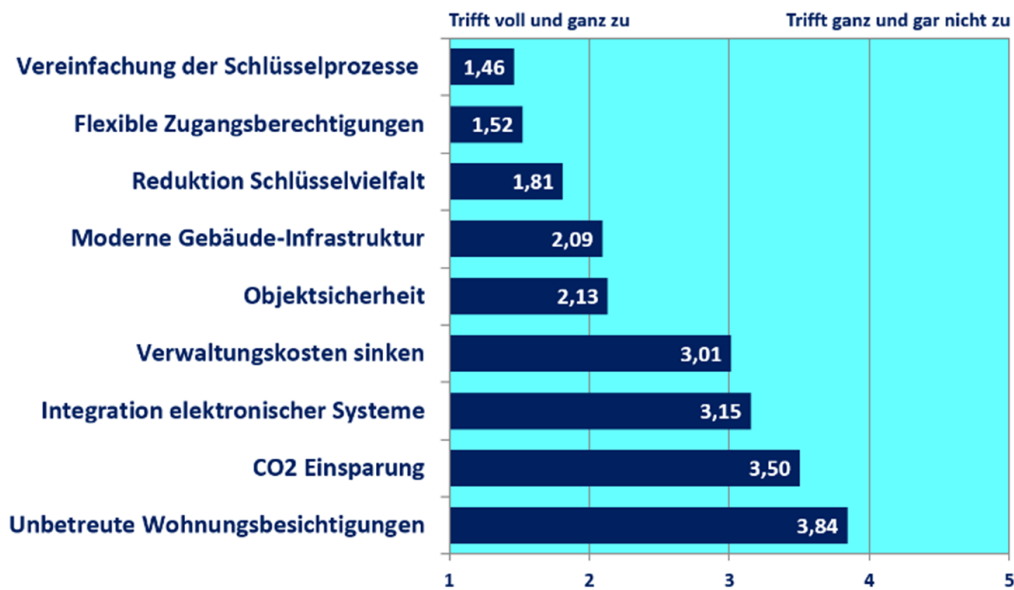


## Effizienzpotenziale und Digitalisierungs-Affinität entscheidend

Ein Blick auf die Motive der Ausstattung von Mehrfamilienhäusern mit elektronischen Schlüsselsystemen zeigt, dass im Vordergrund die Möglichkeit zur Vereinfachung der oft sehr aufwändigen schlüsselbezogenen Verwaltungsprozesse und die Reduktion der Schlüsselvielfalt stehen (siehe Abbildung 4). Ein weiteres zentrales Nutzungsmotiv liegt in der Option der Vergabe flexibler Zugangsberechtigungen. Diese ermöglicht es beispielsweise, dass Mitarbeiter wie Hauswarte mit nur einem Medium alle Infrastruktur-Türen unterschiedlichster Gebäude bedienen können oder für externe Dienstleister flexibel temporär spezielle Zugänge freigeschaltet werden können. Die Hauptmotive liegen damit im Bereich der klassischen Effizienzfaktoren des Schlüsselmanagements.

Bemerkenswert ist, dass auf Platz vier bereits die Herstellung einer modernen Gebäude-Infrastruktur rangiert. An diesem Punkt scheiden sich jedoch die Geister. Die Bedeutung dieses Aspektes differiert ganz erheblich in Abhängigkeit des generellen Digitalisierungsgrades des Wohnungsunternehmens. Zwei Drittel dieser Unternehmen verfügen zudem über einen Digitalisierungsbeauftragten. Die große Mehrzahl der Entscheidungsträger der stärker digital orientierten WU ist der Auffassung, dass elektronische Schlüsselsysteme ein wichtiges Element einer modernen Gebäudeinfrastruktur bilden.

**Abbildung 4: Ausstattungsmotive Mehrfamilienhäuser**



Tatsächlich sind bei diesen Wohnungsunternehmen vermehrt innovative Anwendungen digitaler Zugangsmedien zu beobachten wie die Integration von Paketdienstleistern oder e-Ladestationen und das Management des Handwerkerzugangs sowie neuerdings auch das Konzept der short term bzw. intraday Parkplatzvermarktung an Nicht-Mieter.

Es zeigte sich, dass WU, die keine Smart Access-Relevanz sehen, durchschnittlich weniger digital aufgestellt sind. In dieser Gruppe herrscht zudem das Meinungsbild vor, dass digitale Zugangsmedien (nur) für Bewohner bis zu einem Alter von 60 Jahren prädestiniert seien. Ein weiterer interessanter Unterschied ergab sich bei der Einschätzung der für digitale Systeme relevanten Objektklassen. WU mit geringerer Digitalisierungs-Affinität verorten den Kerneinsatzbereich von Smart Access-Systemen im Bereich der hochwertigen Objekte und solcher mit höherem Mietzinsniveau. Wohnungsunternehmen, die bereits elektronische Zugangslösungen installiert haben, stellen bei der Relevanzbeurteilung weniger auf die Objektklasse, sondern in erster Linie auf die realisierbaren Effizienzpotenziale und die Vorteile für die Mieter ab.

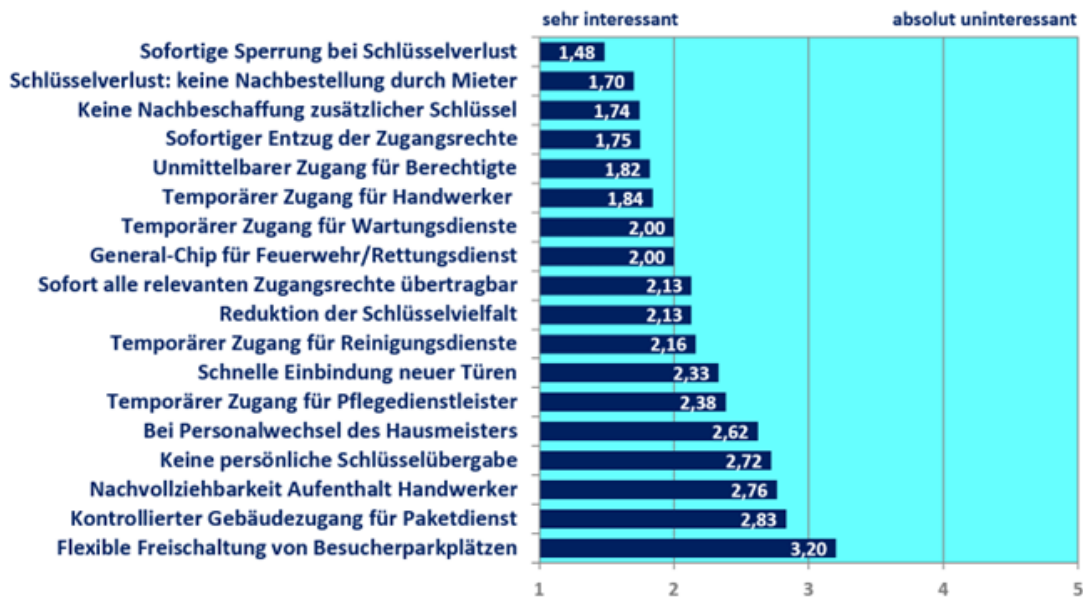
## Sofortige Sperrung

Die Einschätzung der Vorteile elektronischer Schlüsselsysteme im Bereich der Infrastruktur-Türen durch die befragten Wohnungsunternehmen findet sich in Abbildung 5. Die höchste Bedeutung kommt der Möglichkeit zu den elektronischen Infrastruktur-Schlüssel nach Meldung eines Schlüsselverlustes unverzüglich sperren zu können. Von Vorteil erweist sich zudem, dass bei digitalen Systemen naturgemäß kein Ersatzschlüssel zu beschaffen ist, sondern dem Mieter zeitnah ein neuer elektronischer Schlüssel zur Verfügung gestellt werden kann.

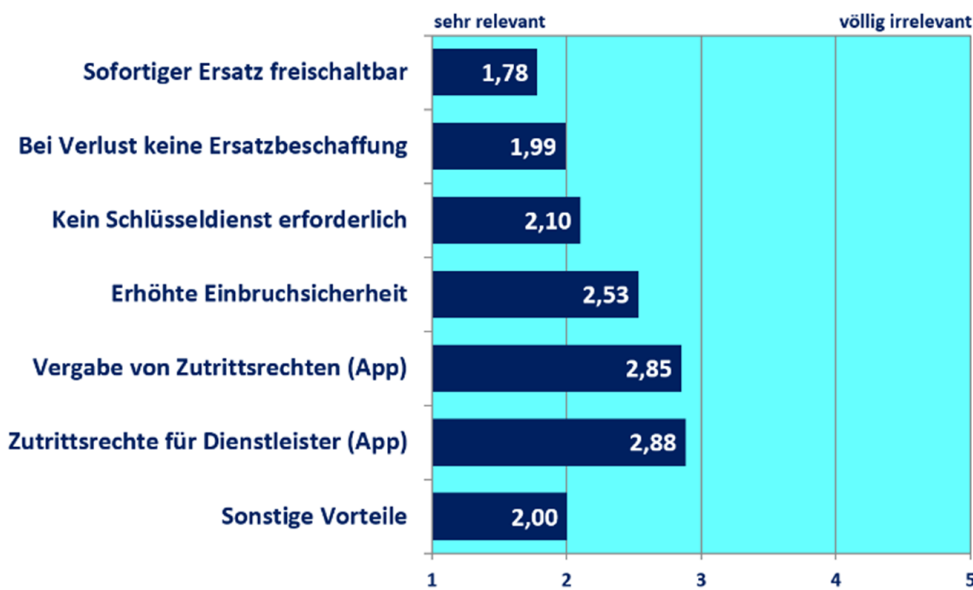
## Direkter Schlüsselersatz

Abbildung 6 dokumentiert, wie Wohnungsunternehmen die Vorteile einstufen, die sie ihren Mietern im Bereich der mieterindividuellen Türen – also insbesondere der Wohnungseingangstür – bieten können. Ganz

## Abbildung 5: Vorteile elektronischer Schlüsselsysteme im Bereich der Infrastruktur-Türen



## Abbildung 6: Mietervorteile im Bereich individueller Türen



oben auf der Liste finden sich die Option dem Mieter im Falle des Schlüsselverlustes einen sofortigen Wohnungsschlüssel-Ersatz freischalten zu können und der Punkt, dass dem Mieter bei Schlüsselverlust weder Kosten für einen Schlüsseldienst noch für die Ersatzschlüsselbeschaffung anfallen.

### App-basierte Lösungen weitgehend noch Zukunftsmusik

Das Zugangsmanagement ist noch nicht in der App-Ära angekommen. In der Möglichkeit der direkten Vergabe von Zugangsrechten durch den Mieter beispielsweise für Besucher, Handwerker, Reinigungs- und Pflegetkräfte oder Nachbarn für das Blumengießen in den Ferien, welches App-basierte Systeme ermöglichen, sieht bislang nur eine kleine Anzahl an Wohnungsunternehmen einen relevanten Anwendungsbereich.

## Nicht nur Fans – auch Skeptiker und Ablehner

Die 23,4% der befragten Unternehmen, die angaben, dass elektronischen Schlüsselsystemen bei ihnen in den kommenden fünf Jahren keine Bedeutung zukommt, stufen die Vorteile dieser Technik in nahezu allen Punkten grundlegend anders ein. Abbildung 7 dokumentiert die das Meinungsbild dieser Gruppe prägen-

**Abbildung 7: Einschätzung elektronischer Schlüsselsysteme durch Ablehner**



den Faktoren. Eine besondere Rolle spielen bei diesen WU die Einschätzung zu hoher Kosten, die man den Mietern nicht zumuten will, sowie die Auffassung, dass sich die Technik für die Mieter im Handling als problematisch darstellt. Zugleich gehen diese Unternehmen von relativ geringen Kosteneinsparungen aus.

## Effizienzpotenziale machen den Unterschied

Die unterschiedlichen Meinungsbilder von Befürwortern und Ablehnern resultieren nicht zuletzt daraus, dass sich bei diesen beiden Gruppen klare situative Unterschiede bezüglich zentraler Effizienzfaktoren feststellen lassen. Die große Gruppe der Befragten, die auf die Digitalisierung der Schlüsselsysteme setzt, ist davon überzeugt, dass für sie mit dieser Technologie hohe Effizienzsteigerungspotenziale und Komfortvorteile einhergehen.

Im Cluster der Wohnungsunternehmen mit höherer Smart Access-Affinität findet sich im Vergleich zu den Ablehnern übrigens auch ein höherer Anteil von Unternehmen, die Parkplätze an Nicht-Mieter, Ferienwohnungen und Gästezimmer für die Besucher der Mieter sowie Ladestationen für eCars wie eBikes anbieten. Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen elektronische Zugangs- wie Identifikationssysteme ebenfalls zu einer Effizienzsteigerung beitragen können.

## Calculator erforderlich

Bei genauer Betrachtung der untersuchten Effizienz-, Kosten- und Vorteilsfaktoren ergibt sich, dass elektronische Schlüsselsysteme sich zwar für viele, aber längst nicht für alle Objekte und Fälle als vorteilhaft und geeignet erweisen. Deshalb entwickeln die Autoren auf Basis der umfangreichen Studienergebnisse und untersuchten Praxisanwendungen aktuell ein integriertes Calculator-Tool. Dieses zielt darauf, Wohnungsunternehmen auf Basis relevanter quantitativer wie qualitativer Faktoren bei einer differenzierteren Einschätzung der Relevanz und der Potenziale elektronischer Schlüsselsysteme zu unterstützen.

## Elektronische Schlüsselsysteme im Kommen

Die Studienergebnisse legen nahe, dass der Bereich elektronischer Schlüsselsysteme vor einem so genannten Take-Off steht. Innovatoren und Early Adopter haben Smart Access-Technologien bereits in einem oder mehreren Projekten eingesetzt. Auf der Diffusionskurve ist nun (je nach Anwendungsbereich) bereits der Bereich der Early Majority erreicht.

**Michael Reinhold**  
**Prof. Dr. Rembert Horstmann**

**Michael Reinhold** ist Projektleiter des Forschungsprogramms Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, Lehrbeauftragter an der Hochschule Worms und Direktor der immo intelligence group, Zürich und Worms.

**Prof. Dr. Rembert Horstmann** ist Professor für Marketing und Vertrieb an der CBS International Business School Köln mit einem Forschungsschwerpunkt im Bereich Digitalisierung. Sie erreichen die Autoren unter: [mreinhold@immo-intelligence.com](mailto:mreinhold@immo-intelligence.com)

# Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946009-02-5



4 191851 916902  
16,90 €

*„Eine nachhaltige Tourismusentwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.*

*Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.*

*Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“*

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT

