

TDM DIGITALE ZUTRITTSKONTROLLE

Effizienz ist der Schlüssel

Jedes Wohnungsunternehmen verwaltet tausende, manchmal zehntausende Metallschlüssel. Ein enormer logistischer und finanzieller Aufwand. Digitale Zutrittssysteme versprechen mehr Effizienz, mehr Sicherheit und mehr Komfort für Nutzer und Unternehmen.

Von Volker Lehmkuhl

Wer sich vor Augen führt, welcher Aufwand hinter der Aufgabe steckt, den richtigen Menschen den Weg durch die richtige Tür freizugeben und für manche Menschen manche Türen verschlossen zu halten, staunt und wundert sich. Tausende Schlüssel zu verwalten, auszugeben, wieder zurückzubekommen, das Ganze zu dokumentieren, verlorene Schlüssel zu ersetzen, gleich ein neues Schloss einbauen zu lassen oder Handwerkern kurzfristig Zugang zu gewähren gehört zum Tagesgeschäft von Immobilienunternehmen, macht aber jede Menge Arbeit. Hinter allem steht die Ungewissheit, nicht genau zu wissen, was mit den ausgegebenen Schlüsseln passiert. Dabei enthält obige Liste nur die wichtigsten Prozesse. Und gibt doch eine Ahnung von der Komplexität der Aufgabe. Dazu kommen sicherheitsrelevante und datenschutzrechtliche Fragen.

„Es sind genau diese vielfältigen Prozesse, die uns bewegen haben, auf eine digitale Zutrittskontrolle zu setzen“, sagt Dr. Henri Lüdeke, Geschäftsführer der Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV). Das Unternehmen, Digitalpionier der Wohnungswirtschaft 2025, bewirtschaftet rund 2.200 Wohnungen in der Großen Kreisstadt an der Elbe, wenige Kilometer nordwestlich von Dresden. „Wir hatten gute Erfahrungen mit dem digitalen Schließsystem in unserer Geschäftsstelle und in unseren Gästewohnungen



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

gemacht“, berichtet Henri Lüdeke. „Von daher war es kein großer Schritt, den Rollout in allen unserer Liegenschaften zu starten.“

**„Wir haben es in der Hand,
was hier passiert“**

Bei der WBV Coswig werden demnächst im Rahmen der mobilen Wohnungsabnahme dem ausziehenden Mieter die Schlüsselrechte entzogen und dem neuen Mieter zugeteilt. Das geschieht in direkter Anbindung an das CRM-System IVMpro, das die WBV einsetzt. Dafür verfügt das System Kiwi Blue der Kiwi.Ki GmbH verfügt ausgereifte Schnittstellen.

Und es ist flexibel genug, um Besonderheiten und Sonderfälle zu handeln: 30 bis 35 % der Mietenden der WBV Coswig sind Senioren. Diese nutzen statt einem Smartphone vor allem Transponder für die Türöffnung. Die Transponder lassen sich so einstellen, dass sich die Tür schon bei der Annäherung automatisch öffnet. Der Transponder bleibt komfortabel in der Tasche. Auch für eine im Auftrag der Stadt betreute Unterkunft für Menschen ohne festen Wohnsitz nutzt die WBV Coswig Transponder. „Sobald einer verloren geht, können wir diesen sperren und einen neuen ausgeben“, sagt Henri Lüdeke. „Wir haben es in der Hand, was hier passiert“, sagt der WBV-Geschäftsführer, der jederzeit bei Allgemeintüren sehen kann, wer wo welche Zugangsrechte hat. Was das Wohnungsunternehmen nicht sieht, wann und wo Mietende Türen öffnen. „Das ist streng DSGVO-konform“, so Lüdeke.

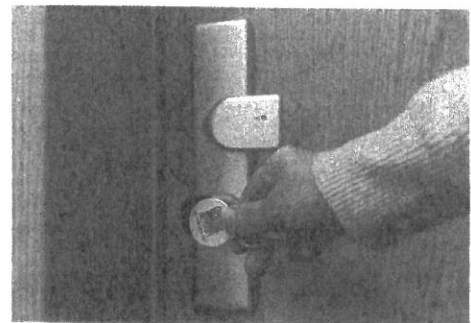


Digitale Zutrittsysteme können den Zugang für Dienstleister aufwandsärmer gestalten. Durch den Scan eines QR-Codes an der Tür startet ein Videoanruf zur Hausverwaltung, die den Zutritt je nach Bedarf regulieren kann

Ein weiteres Beispiel ist die Wohnungssanierung: Innerhalb von zwei bis vier Wochen müssen vier bis fünf Gewerke mit unterschiedlichen Mitarbeitern in die Wohnung. Dazu kommen Hausmeister oder Mitarbeitende des Wohnungsunternehmens selbst. Schnell kommen 15 bis 20 Schlüsselübergaben zusammen. Digitale Lösungen vereinfachen die Zutrittsgewährung deutlich. Gelöst wird dies mit digitalen Bauzylindern des Herstellers.

Vollintegriert statt isolierte Insellösung

„Mechanische Systeme agieren als isolierte Insellösungen und bieten keine Integration in Immobilien-

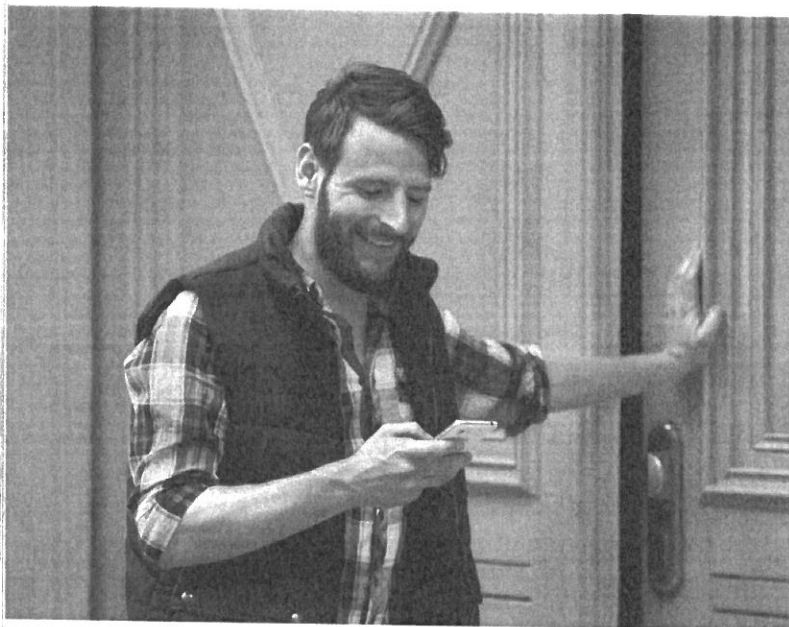


Insbesondere Senioren schätzen den Komfort von Transpondern für die Türöffnung. Damit können sich Türen schon bei Annäherung öffnen

Fünf Fragen, die man Anbietern stellen sollte

- Wohnungsunternehmen, die sich mit dem Umstieg auf digitale Zutrittskontrollsysteme befassen, sollten bei jedem Anbieter konkret nachfragen,
- ob die ERP-Anbindung bidirektional ist oder nur ein Stammdaten-Push,
 - ob der Mieterwechsel wirklich automatisch aus dem Vertragsdatensatz ausgelöst wird,
 - wie die API-Schnittstellen dokumentiert sind und welche Kosten die Lizenz des API-Zugangs verursacht,
 - ob die Datenhaltung DSGVO konform ist und
 - wie ein Exit-Szenario beim Wechsel des Anbieters aussieht, falls man den Anbieter wechseln will.

verwaltungssoftware, ERP- oder CAFM-Systeme. Sie können weder in digitale Workflows noch in automatisierte Prozesse rund um Mieterwechsel, Instandhaltung oder Serviceleistungen eingebunden werden“, weitert Dietmar Vetten, Business Development Manager Residential und Healthcare beim Anbieter Salto Systems GmbH, den Blick. „Zutrittsrechte bleiben damit vollständig entkoppelt von zentralen Verwaltungsprozessen. Zudem fehlen datenbasierte Auswertungs- und Steuerungsmöglichkeiten, etwa zur Analyse von Zutrittsrechten oder zur Optimierung betrieblicher Abläufe. Damit blockieren mechanische Systeme nicht nur effiziente Prozesse, sondern stehen auch im Widerspruch zu ganzheitlichen Digitalisierungs- und Smart-Building-Strategien in der Wohnungswirtschaft“, so Vetten. Für eine reibungslose >



Um möglichst alle Türsituationen bedienen zu können, ist ein vielseitiges Hardwareportfolio auf Seiten der Lösungsanbieter notwendig

Implementierung setzt Salto Systems, wie teilweise andere Anbieter auch, auf offene Schnittstellen: „Wir setzen bewusst auf standardisierte Protokolle und APIs, die eine einfache Anbindung an entsprechende Plattformen oder andere IoT-Systeme ermöglichen. Interoperabilität ist aus unserer Sicht der Schlüssel zur Skalierbarkeit smarter Wohnkonzepte“, sagt Dietmar Vetten.

Technische Vielfalt ist gefragt

Konkret stehen für die Digitalisierung einer Tür mehrere Optionen zur Verfügung: Etwa ein Knauf, der den Zylinder ersetzt, ein Drücker anstatt der Klinke oder ein Modul in der Gegensprechanlage, das den Zugang freigibt. In den meisten Fällen finden sich in Gebäuden eine Vielzahl von Türsituationen. Das betrifft sowohl die Art von Türen (Vollblatt oder Rohrrahmen), das Material (Holz, Kunststoff, Metall oder Glas), ihre Funktion (als Feuer- und Rauchschutztür oder als Teil von Fluchtwegen), ihre Stärke (aufgrund von Schallschutz oder Sicherheitsanforderungen) und ihre technische Ausstattung (zum Beispiel als Dreh- oder Schiebetür). Eine gelungene Lösung der Zutrittskontrolle bieten Hersteller, die über ein vielseitiges Hardwareportfolio mit Modellen für jede Türsituation aufwarten können. Bei der Auswahl des passenden Anbieters sollte daher nicht der Anschaffungspreis als alleiniges Kriterium herhalten, sondern vor allem das Leistungsspektrum der Lösungsplattform. Kabel zur Tür verlegen, ist nicht notwendig. Der etwa alle zwei Jahre fällige Wechsel der Batterien in den Drückern kann im Zuge der normalen Wartung vom Gebäudemanagement erledigt werden.

Ein etablierter Hersteller mit langjähriger Erfahrung, der durchgängige und nachhaltige Komplettlösungen – von Digitalzylindern über Softwarelösungen bis hin zu umfassenden Serviceleistungen inklusive der Anbindung an ERP-Systeme – anbietet,

ist die Dormakaba Deutschland GmbH. Das Unternehmen arbeitet von Projektbeginn bis zum potenziellen Servicevertrag eng mit Wohnungsunternehmen zusammen. Dazu zählt auch die Kommunikation mit Bewohnerinnen und Bewohnern. So besucht es in enger Abstimmung mit den Kunden beispielsweise Mieterfeste, um für digitale Zutrittssysteme zu werben. „Wir haben sehr gute Erfahrungen damit gemacht, die Digitalisierung der Zutrittssysteme in Bestandsgebäuden gemeinsam mit den Mietenden umzusetzen. Dazu werden zunächst Gemeinschaftstüren digitalisiert. Im Anschluss können die Mieter und Mieterinnen entscheiden, ob sie die Wohnungstüren nachrüsten möchten. Dieses Vorgehen sorgt für eine hohe Akzeptanz“, so Michael Andlauer, Leiter System Sales Dormakaba Deutschland.

Spontaner Zutritt für Handwerker und Co.

Die WBV Coswig ist Beta-Tester von Kiwi Buzz. Die beim Wohnzukunftstag 2026 vorgestellte Lösung für einen Zutritt on-demand, ermöglicht spontanen Zutritt ohne Vorab-Registrierung, ohne Schlüssel und ohne App-Download auf Besucherseite. Der Besucher scannt lediglich einen QR-Code neben der Tür mit seiner Smartphone-Kamera. Ein Videoanruf zur Hausverwaltung – oder vom Eigentümer für flexible Zeitfenster definierten Personen – startet automatisch im Browser. Ein Account oder eine App auf Besucherseite sind nicht erforderlich. Die Hausverwaltung sieht, wer vor der Tür steht, und gibt den Zutritt frei, einmalig, zeitlich begrenzt oder dauerhaft, für eine oder mehrere Türen. Alles kann optional dokumentiert werden. Für bestehende Kiwi-Blue-Kunden ist Kiwi Buzz eine reine Software-Erweiterung. „Aufwandsarmer spontaner Zutritt für Handwerker ist in der Praxis eines der lästigsten Probleme im Gebäudebetrieb. Die Technologie ist neu, aber die Lösung fühlt sich intuitiv an und ist längst überfällig“, sagt Dr. Henri Lüdeke. „Spontaner Zutritt war bisher immer ein Kompromiss, entweder unkontrolliert oder aufwändig. Das ändern wir“, betont Karsten Nöling, Geschäftsführer von Kiwi. Unter anderem Salto Systems und Dormakaba bieten ebenfalls entsprechende Lösungen mit QR-Code oder NFC-Kontakt an.

Fazit

Je stärker die Wohnungswirtschaft ihre Prozesse digitalisiert, umso mehr drängt sich die Digitalisierung der Zutrittskontrolle auf. Die Vorteile sind offensichtlich. Insbesondere die deutliche Verschlan-
kung der Prozesse bei Mieterwechseln, Sanierungen, spontanen Handwerkerzutritten sowie bei Schlüsselverlusten führt zu deutlichen Einsparungen von Arbeitszeit und Stress bei mehr Transparenz. Dass digitale Lösungen für die Mietenden, insbesondere für ältere Personen, ein Zuwachs an Komfort bedeuten, macht den Metallschlüssel über kurz oder lang zum Auslaufmodell.