

Führung/Kommunikation

Telekom schaltet ab 2016 das analoge Telefonnetz ab, kommt dann das Handy für den Lift, Aufzugsexperte Daniel Ehlers gibt Rat

Aufzüge werden häufig als Lebensadern von Gebäuden bezeichnet. Dass diese Metapher ihre Berechtigung hat, zeigt sich zum Beispiel, wenn der Aufzug eines mehrstöckigen Wohnhauses an einem Samstagvormittag ausfällt. Mieter, die vom Einkaufen kommen, müssen dann ihre Vorräte über mehrere Stockwerke nach oben tragen. Viele ältere Bewohner können ihre Wohnungen nicht mehr verlassen. Der Unmut der Mieter und ihre Beschwerden werden vermutlich nicht lange auf sich warten lassen. Nicht selten wird bei ihnen die Frage aufkommen: Wer ist eigentlich dafür verantwortlich, dass der Aufzug bald wieder funktioniert?

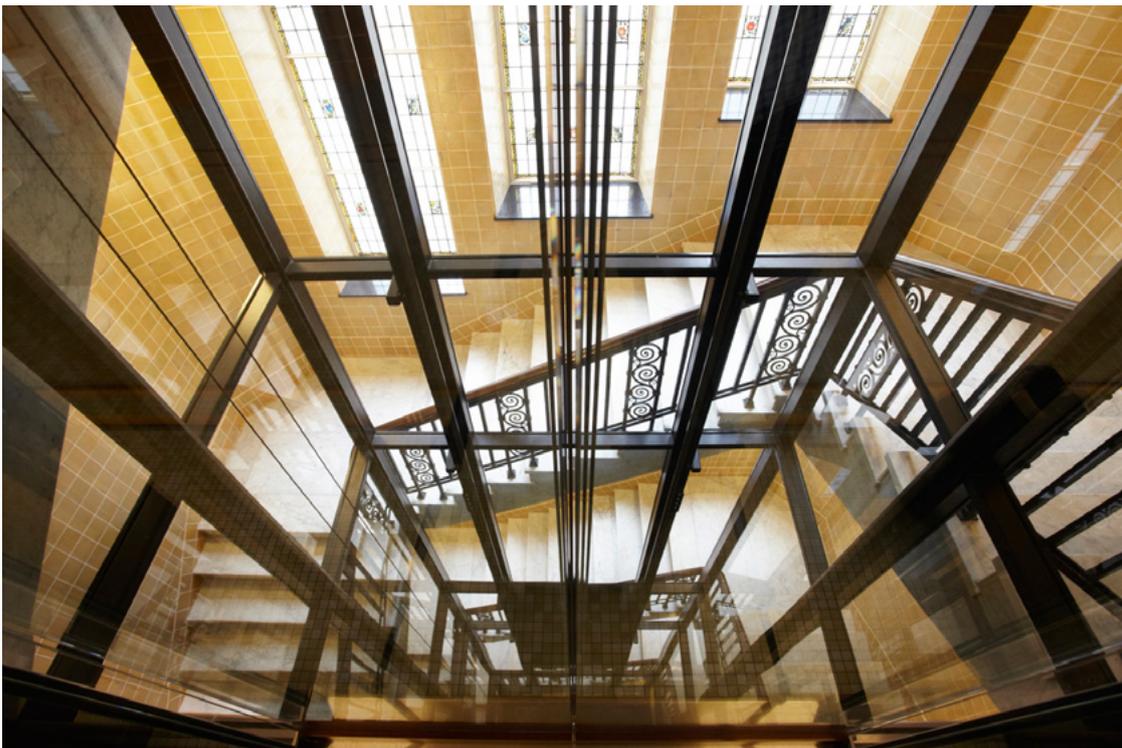


Foto Hundt Consult

Die Antwort ist: Verantwortlich für den Aufzug, das heißt für seine Sicherheit und seine Funktionsfähigkeit, ist der Liftbetreiber. Das ist in der Regel der Eigentümer der Immobilie. Er haftet auch, wenn es zu einem Unfall kommt. Und nicht nur dann – teuer kann es auch werden, wenn der Aufzug nicht fristgerecht geprüft und gewartet wird. Denn in diesen Fällen können bereits Bußgelder in bis zu fünfstelliger Höhe fällig werden. Befindet sich die Immobilie im Eigentum eines Wohnungsunternehmens, gilt der Geschäftsführer als Eigentümer und haftet im Schadensfall. Das gilt selbst dann, wenn sich ein Facility Manager um den Aufzug kümmert. Das Problem: Viele Immobilieneigentümer sind sich ihrer Verantwortung nicht bewusst. Das hat eine Umfrage unter Liftbetreibern in Deutschland ergeben. Demnach kennen drei von vier Befragten nicht alle Vorschriften und Verordnungen, die mit dem Betrieb von Aufzügen einhergehen. Mehr als die Hälfte der Befragten wusste zudem nicht, dass die Betriebssicherheitsverordnung aktuell überarbeitet wird.

Der Eigentümer haftet auch, wenn es zu einem Unfall kommt



Daniel Ehlers Hundt Consult

Daraus ergibt sich eine weitere Neuerung, die in naher Zukunft auf die Immobilieneigentümer zukommt. Die Telekom hat kürzlich bekannt gegeben, das analoge Telefonnetz in Deutschland ab 2016 sukzessive abzuschalten. Das ist nachvollziehbar, telefonieren doch immer mehr Menschen mit dem Handy oder Smartphone. Die Entscheidung des Telefonanbieters hat in der Aufzugsbranche jedoch für Furore gesorgt. Denn die Folgen sind immens: Damit die Notrufleitsysteme weiterhin funktionieren, müssen sie in mehreren 100.000 Personenaufzügen im gesamten Bundesgebiet umgerüstet werden. Die Liftbetreiber sind verpflichtet, die Notrufleitsysteme ihrer Anlagen rechtzeitig anzupassen.

Die Umstellung ist zwar einerseits mit Aufwand verbunden, bietet andererseits aber auch Chancen. Denn wenn die Notrufleitsysteme der Aufzüge mit modernen Technologien ausgestattet sind, lassen sich Wohngebäude effizienter bewirtschaften, da die Betriebskosten sinken. Die Alternative zu analogen Notrufleitsystemen sind sogenannte GSM-Module, die ähnlich wie Mobiltelefone funktionieren und im Triebwerksraum des Aufzugs oder im Schacht am Fahrkorb installiert werden. Sie erfüllen die gleiche Funk-

tion wie analoge Notrufleitsysteme, der administrative Aufwand für den Immobilieneigentümer ist jedoch erheblich geringer. Bei analogen Systemen fällt zunächst pro Jahr eine Rechnung für die Notrufbereitschaft an. Wurde eine viertel- oder halbjährliche Zahlung vereinbart, erhöht sich die Anzahl der Rechnungen entsprechend. Zusätzlich erhält der Immobilieneigentümer monatlich, wie bei einem privaten Telefonanschluss, von der Telekom eine Rechnung über die Grundgebühr und die genutzten Telefoneinheiten. Wenn auch die Notrufanlage selbst gemietet ist, kommen weitere Rechnungen hinzu.

Funktioniert das Notrufleitsystem mit einem GSM-Modul, reduziert sich die Anzahl der anfallenden Rechnungen deutlich. Im besten Fall erhält der Immobilieneigentümer im Jahr – nicht, wie bislang im Monat – lediglich eine Rechnung, die die Grundgebühr und die genutzten Telefoneinheiten abdeckt. Damit müssten pro Aufzug und Jahr bis zu zwölf Rechnungen weniger verbucht werden. Angenommen, der Immobilieneigentümer nennt einen Bestand von hundert Aufzügen sein Eigen, summiert sich die Anzahl der entfallenden Rechnungen auf 1.200 pro Jahr. Legt man interne Buchungskosten von 25 Euro je Rechnung zugrunde, kann der Eigentümer jährlich interne Prozesskosten von 30.000 Euro einsparen. Je größer die Anlagenbestände und je höher die Rechnungssätze sind, desto beträchtlicher fallen die Einsparpotenziale aus. Die Umstellung auf GSM-Module hat auch Vorteile, wenn der Immobilieneigentümer den Notruf- oder Wartungsdienstleister wechselt. Funktionieren die Notrufleitsysteme über analoge Telefonleitungen, ist die Übergabe sehr aufwendig und zeitintensiv. Bei GSM-Modulen hingegen genügt es, wie bei einem Handy einfach die SIM-Karte auszutauschen – ein Vorgang, der nur wenige Minuten in Anspruch nimmt. Auch hier gilt: Je größer der Bestand an Aufzügen, desto höher die Zeitersparnis.

Daniel Ehlers

Die Telekom hat kürzlich bekannt gegeben, das analoge Telefonnetz in Deutschland ab 2016 sukzessive abzuschalten

Geschäftsführer von
Hundt Consult