

**Tradition** unabhängig lokal **kompetent schnell**

**Verantwortung** zuständig **regional** OpenVPN Tech

**Koax Flatrate** unbegrenzt sofort flexibel digital **Sat**

**Kabel** 24-h-Service **Video** Datenrate **IT** Netzwer

**zuverlässig** preiswert **erfolgreich vielseitig**

### Praxisbericht atn Partie GmbH:

DIM Deutsche Immobilien Management GmbH  
Ein Unternehmen der Gestrim Unternehmensgruppe

Mit zirka 45.000 verwalteten Einheiten ist Gestrim eine der größten Immobilien-Verwaltungsgesellschaften Deutschlands. Gestrim Deutschland ist eingegliedert in den französischen Mutterkonzern Nexity, der mit zirka 870.000 Wohneinheiten und zirka 5.700.000 qm Gewerbefläche zu einem der größten Property Manager Europas zählt.

Zu den Geschäftsfeldern der Gestrim gehören das komplette kaufmännische und technische Property Management, Wohneigentumsverwaltung, Portfoliooptimierung, Fondsmanagement, Immobilienconsulting und Vermietung. Im aktuellen Property Management Report ist Gestrim zum 2. Mal in Folge zu den TOP 3 Property Managern für Wohnimmobilien in Deutschland gekürt worden. Im Rahmen dieser Befragung hatte die Managementberatung Bell Management Consultants 2011 wieder etwa 500 Auftraggeber zu einer umfassenden Bewertung aufgefordert. Im Bereich Allgemeine Kompetenz errang Gestrim im Jahr 2011 erneut Platz 2 der deutschen Property Manager, bei der kaufmännischen und technischen Kompetenz wählten die Kunden das Unternehmen sogar auf Platz 1.



### Kommunikation vor Ort

Die Medienversorgung für Liegenschaften ist grundsätzlich ein komplexes Thema, die technische Entwicklung rasant. Und: Auch wenn der Bereich immer wichtiger wird, gehörte er doch bisher nicht zum traditionellen Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft. Die digitale Aufschaltung, allgemein als „Analogabschaltung“ bezeichnet, hat vielerorts das Problem weiter verschärft.

Seit 1. Mai 2012, zirka 3 Uhr, sind die analogen Programme nicht mehr per Satellit zu empfangen. Der Start des reinen Digitalfernsehens via Satellit verlief, zumindest weitgehend, „ruckelfrei“, und der mit markigen Kampagnen imaginierte „schwarze Bildschirm“ blieb den meisten Zuschauern erspart.

Die Anlagen, so auch die von der Gestrim verwaltete Anlage in der Kolbergerstrasse in Stadthagen, waren mehrheitlich auf den digitalen Empfang vorbereitet und rechtzeitig aufgerüstet worden.

„Allerdings, selbst Mitte April waren es noch geschätzte 2 Millionen Haushalte, die noch nicht von analog auf digital umgestellt hatten, darunter Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

Zum „warum“ kann ich nur spekulieren. Eine große Rolle hat aber sicher gespielt, dass die Medienversorgung schlicht nicht zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zählt. Hinzukommt, dass die technische Kompetenz eher bei Bedarf eingekauft wird und nicht in-house vorhanden ist“, so Andreas Partie, Geschäftsführer bei atn.

„Immobilienmanagement ist heute deutlich mehr als eine Immobilie nur zu verwalten. Zentral sind zwei Aspekte: die Kosten minimieren und den Wert der Immobilie steigern. Dazu gehört auch die Medienversorgung“, erläutert Wolf Hartweg, Objektmanager bei Gestrim, der in Stadthagen für 192 Wohneinheiten verantwortlich ist. „Wir verbinden die Interessen der Kunden mit denen der Mieter und mit dem jeweiligen wirtschaftlichen Umfeld. Diese Interessen sind nicht immer deckungsgleich, das liegt in der Natur der Sache. Deswegen setzen wir uns vor Ort ganz gezielt für eine reibungslose Kommunikation zwischen Eigentümern, Beiräten, Hausmeistern und Mietern ein.“

### Die Umsetzung in der Praxis

„Wir haben uns im Vorfeld intensiv über das Anforderungsprofil, die technischen Bedingungen, die zu erwartenden Kosten und den Zeitplan für die komplette digitale Medienversorgung in unseren Objekten

Tradition unabhängig lokal kompetent erfahren schnell

Internet Nachbarschaft überall einfach direkt Verantwortung

tung zuständig regional OpenVPN Technologie sicher

bequem Zukunft VoIP TV Koax Flatrate unbegrenzt sofort flexi-

bel vielseitig digital Satellit Multimedia Breitband

Download individuell Kabel 24-h-Service Video Datenrate IT

verständigt“, so Wolf Hartweg rückblickend. „atn ist ein Dienstleister, mit dem wir schrittweise und mit allen Beteiligten an einem Tisch planen konnten.“

Die Lösung: mit einer digitalen Kopfstation können verschiedene TV-Satelliten als digitale Quellen dienen, die über das vorhandene Netz via DVB-C übertragen werden. An den jeweiligen Abnahmestellen, den Anschlussdosen, wird das Signal dann volldigital wiedergegeben. Ob das bestehende Netz eine Baum- oder eine Sternstruktur aufweist, spielt bei dieser Übertragungsart nur eine untergeordnete Rolle. Ist zum Beispiel ein Leitungsnetz in Baumstruktur noch intakt in Bezug auf Abstrahlung, Einstrahlung und Signaldämpfung, müssen keine neuen Kabel verlegt oder Leitungswege erstellt werden. Das erspart den Mietern vielfach die unangenehmen Begleiterscheinungen wie Wand- und Deckendurchbrüche oder den Austausch von Dosen. „Der Aufwand ist trotz allem für die Wohnungseigentümergegen einschaft vergleichsweise gering, und das soll auch so bleiben. Wir haben uns daher für eine digitale Kopfstelle entschieden, die mittelfristig ausreichende Übertragungskapazität bietet und entsprechend konfiguriert ist“, kommentiert Hartweg.



Das digitale Headend wurde dann schlussendlich in weniger als vier Stunden eingebaut und in Betrieb

genommen, so dass nach einem DVB-C-Suchlauf am Fernsehgerät das neue Angebot sofort empfangen werden konnte.

„Die geplante Umschaltung der HD-Programme von ARD, ZDF und diversen „Dritten“, hatte atn bereits vor dem eigentlichen Installationstermin beim Konfigurieren berücksichtigt. Das war ein großer Vorteil für die Mieter, denn die 28 Öffentlich-Rechtlichen Sender standen sofort zur Verfügung. Am Headend musste folglich nichts mehr umgebaut oder nochmals konfiguriert werden, und es sind keinerlei zusätzliche Kosten entstanden“, ergänzt Wolf Hartweg.

**Nach der Analogabschaltung ist vor der Analogabschaltung** „Zwar bewegen sich die technischen Probleme in der Größenordnung ‚Promille‘, aber viele Fragen der Endnutzer tauchen erst im Real-Life-Betrieb auf. Die Technik bis zur Anschlussdose funktioniert in der Regel reibungslos. Danach gibt es aber noch eine Reihe von Stolpersteinen, die der Nutzer bis zum digitalen Empfang zu überwinden hat“, kommentiert Matthias Parsick von atn, der die Anlage installiert hat.

Zentraler Ausgangspunkt, um den eigenen Bedarf zu ermitteln und gleichzeitig die technischen Voraussetzungen zu klären, ist die Kopfstelle, auch Headend genannt. Hier entscheiden sich die digitale Empfangs- und Übertragungsart, die verwendeten Ausgangssignale, vor allem aber die Transponder- oder Kanalbelegung und das darin enthaltene Programm- und Dienstangebot. Mit einem Headend- oder Transponderkonfigurator können die Nutzer die richtige Kopfstelle für ihren individuellen Bedarf

**Tradition** unabhängig lokal **kompetent schnell**

**Verantwortung** zuständig **regional** OpenVPN **Tech**

**Koax Flatrate** unbegrenzt sofort flexibel digital **Sat**

**Kabel** 24-h-Service **Video** Datenrate **IT** **Netzwerk**

**zuverlässig** preiswert **erfolgreich** vielseitig

zusammenstellen.

Konkret heißt das: mit dem Headend-Konfigurator kann ein Kunde unterschiedliche Transponder-Varianten kombinieren. Diese Auswahl kann er in einer übersichtlichen Aufstellung abspeichern und ausdrucken, komplett mit allen darin enthaltenen Fernseh- und Radioprogrammen.

„Wir haben festgestellt, dass die meisten Mieter gut informiert sind und sich oft auch schon haben beraten lassen. Aber: viele Fragen tauchen erst auf, wenn unsere Techniker nicht mehr vor Ort sind. Eine der großen Hürden ist nach wie vor der Programmsuchlauf“, berichtet Parsick aus der Praxis.



*Große Auswahl an HDTV*

Programme, manchmal auch schlicht gar keine.

„Jeder Hersteller kocht hier sein eigenes Süppchen, so dass die Bedienelemente und die Menüstruktur von Gerät zu Gerät verschieden sind. Das sorgt zusätzlich für Verwirrung. Hier gibt es viele Fragen, die direkt an uns herangetragen werden, obwohl das natürlich das ureigene Terrain der Hersteller ist“, so Parsick. „Neben der persönlichen Beratung vor Ort oder telefonisch haben wir zum Thema „DVB-C-Suchlauf“ zusätzlich eine Anleitung auf unsere Website gestellt“.

Startet man beispielsweise einen Suchlauf mit den voreingestellten Parametern zum Geräte-Set Up findet das Fernsehgerät oftmals nicht alle

#### Fazit

„Wir sind absolut zufrieden mit der Signalqualität und bisher gab es noch keinerlei Beeinträchtigungen. Alle uns gemeldeten „Störungen“ hatten ihre Ursache entweder im Anschlusskabel oder beim Endgerät“, bilanziert Hartweg die ersten Wochen nach der Analogabschaltung. „Was wir aber komplett unterschätzt haben sind die Probleme der Mieter mit den eigenen Endgeräten. Hier gibt es viele Verständnisfragen. Die gehören an sich nicht in den genuinen Aufgabenbereich unseres Dienstleisters, wir sind aber sehr froh, dass atn hier etliche der auftretenden Probleme kompetent abfedert.“

#### Kontakt

Kunde  
Gestrim  
Wolf Hartweg  
Fon +49 521 922 16-28  
Fax +49 521 922 16-99  
w.hartweg@gestrim.de

Unternehmen  
atn Partie GmbH  
Andreas Partie  
Fon +49 511 7 26 36 0  
Fax +49 511 7 26 36 18  
andreas.partie(add)atn.de  
www.atn.de

Kontakt Medien  
Presse /PR atn Partie GmbH  
Dagmar Schulz  
Fon +49 511 353 24 69-2  
Mob +49 173 36 22 390  
dschulz@kontaktaufnahme.net





<http://www.atn.de>



atn Telefonkontakt

*Die können das!*

**atn**<sup>i</sup>  
Kommunikationstechnik