

CR MAGAZIN

Tipps, Trends und Wissenswertes aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

DIE DIGITALE TRANSFORMATION
DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
AUFBAU DRESDEN EG

WOHNUNGSELDEN:
ENTLASTEN SIE IHRE VERMIETER
UND STEIGERN SIE GLEICHZEITIG DIE
INTERESSENTENZUFRIEDENHEIT

DIE EVOLUTION DER PROPTech:
EIN INTERVIEW MIT STEFAN
ZANETTI

IMMOMO UND BANK11
DIE SMARTMIETKAUTION

CR NEWS: NEUES VON DER
CONRESULT GMBH

INHALT

04

DIE DIGITALE TRANSFORMATION DER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AUFBAU
DRESDEN EG: HERAUSFORDERUNGEN,
ERFOLGE UND ZUKUNFTSVISIONEN

08

DIE EVOLUTION DER PROPTECH:
STEFAN ZANETTI IM GESPRÄCH ÜBER
DIGITALE TRANSFORMATION UND
NACHHALTIGES PORTFOLIOMANAGEMENT

13

WOHNUNGSHELDEN:
ENTLASTEN SIE IHRE VERMIETER UND
STEIGERN SIE GLEICHZEITIG DIE
INTERESSENTENZUFRIEDENHEIT

17

DIE SMARTMIETKAUTION:
MEHR FLEXIBILITÄT UND WENIGER
AUFWAND FÜR VERMIETER UND
MIETER

20

CR NEWS:
NEUES VON DER CONRESULT GMBH

Erläuterungen



Klickbarer themenbezogener Link



Video-Link



Webinar



Anmelde-Link



E-Mail



Vorwort

Liebe Leser:innen,

ein Vorwort sollte kurz, knackig und prägnant sein. Es soll Aufmerksamkeit erregen und im besten Fall Lust auf die Lektüre einzelner Artikel oder gar des ganzen Buches bzw. in diesem Fall Magazins machen.

Trotz der Fülle an Artikeln und Informationen in dieser Ausgabe möchte ich dieses Ziel mehr denn je erreichen, denn es gibt viele interessante Inhalte. Wir berichten von einem langjährigen Kunden über das „Zusammenspiel von Organisation, Software & Hardware - Auf dem Weg zur digitalen Genossenschaft“. Wir haben den Gründer von Allthings, Stefan Zanetti, interviewt. Er berichtet über die Entwicklung, die damit einhergehende Veränderung der PropTech-Szene und über die Weiterentwicklung von Allthings als Anbieter einer Mieter- zu einer Orchestrierungsplattform.

Durch die Kooperation mit der Bank11 hat Immomio einen weiteren Schritt in Richtung multifunktionale Plattform gemacht und kann nun eine clevere Alternative zur Barkaution anbieten.

Auch die Wohnungshelden stellen ihr Leistungsportfolio vor und zeigen, wie man im Vermietungsprozess Zeit spart und Stress vermeidet.

Und von uns gibt es jede Menge Entwicklungen und Neuigkeiten zu berichten: Neues Imagevideo, Demoumgebung für AppRE Controlling, ein neues Produkt - AppRE Tresor und LinkedIn als unsere bevorzugte Social Media Plattform für Unternehmensnachrichten.

Kurzum: Es lohnt sich, dieses Magazin zu lesen!

Einen schönen Restsommer und spätestens bis zur nächsten Ausgabe im Dezember.

Nun wünsche ich Ihnen viel Freude mit der aktuellen Ausgabe unseres CR Magazins.

Ihr

Marcus Schmidt



Unser Herbstzitat:

“

**Everything is
going to be fine in
the end.
If it's not fine it's
not the end.**

Oscar Wilde

Dieses Zitat wird oft Oscar Wilde zugeschrieben, obwohl es tatsächlich von John Lennon stammt, einem Mitglied der Beatles. Dieses Zitat drückt eine optimistische Lebenshaltung aus und ermutigt dazu, in schwierigen Zeiten Geduld zu haben und darauf zu vertrauen, dass sich die Dinge zum Besseren wenden werden. Es erinnert uns daran, dass Herausforderungen und Rückschläge oft Teil des Lebens sind, aber solange wir nicht aufgeben, gibt es immer die Möglichkeit, dass sich die Situation verbessern wird. Es ist eine Botschaft der Hoffnung und des Durchhaltevermögens.

Die digitale Transformation der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG: Herausforderungen, Erfolge und Zukunftsvisionen

Von der Datensparsamkeit zur Datenqualität - Wie die Genossenschaft ihre Prozesse automatisiert und die hohe Datenqualität zur Entscheidungsunterstützung nutzt



Das Zusammenspiel von Organisation (Menschen), Software & Hardware - Auf dem Weg zur digitalen Genossenschaft

Eine der größten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands, die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG (WGA) steht nur selten im Licht der Öffentlichkeit.

Das Hauptaugenmerk liegt auf dem Kern der Genossenschaft, den Mitgliedern und deren Familien sowie den Mitarbeitern. Den aktuellen gesetzlichen (DSGVO, Zensus, UVI, ZUGFeRD, Grundsteuerreform etc.) und gesellschaftlichen Anforderungen (Krieg in der Ukraine, Pandemie, Fachkräftemangel, Artensterben, Klimawandel etc.) gerecht zu werden, ist und bleibt eine Mammutaufgabe.

Gleichzeitig möchte die WGA allen Mietern die erforderliche Servicequalität bieten. Dies soll unter dem Gesichtspunkt einer benutzerfreundlichen und standardisierten Arbeitsweise für die Mitarbeiter geschehen. Die Organisation von Vertretungsregeln, der Abbau von „Insellösungen“, die zentrale Verfügbarkeit der Genossenschaftsdaten unterliegen einer ständigen Überprüfung bzw. Anpassung. Bis zum heutigen Tag war es ein langer Weg. Doch wo steht die Genossenschaft aktuell?

Im derzeit genutzten Softwaresystem „Wodis Sigma“, das über ein Aufgabenmanagement verfügt, können Reklamationen in „immer der gleichen Form“ automatisch an den zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Nachricht des Mieters in Papierform, als E-Mail, als Telefonanruf, persönlich oder als App-Nachricht eingeht.

„Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewegen sich ausschließlich in unseren drei Daten- und Systemebenen: Wodis Sigma (mit integriertem Archiv, Mieter-App & mobilen Anwendungen; Anmerkung der Redaktion), MS-Outlook und dem Intranet. Alle Prozesse werden über unser individualisiertes Aufgabenmanagement gesteuert und abgewickelt. Täglich bearbeiten wir so bis zu tausend Aufgaben. Jeder Arbeitsschritt ist nachvollziehbar. Keine Aufgabe kann in Vergessenheit geraten“, erläutert der verantwortliche Leiter Betriebsorganisation, Mark Hülpüsch.

„Dies bringt jedoch nicht nur Vorteile wie Transparenz, Qualitäts- und/oder Geschwindigkeitssteigerung. Der erhöhte Aufwand für Überwachung, permanente Fehlerbehebung und Dokumentation muss auch bewältigt werden,“ so der Leiter Wohnungswirtschaft, Karsten Wendisch, weiter.

Das Wissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde in Prozess-Know-how umgewandelt. Damit konnte die Akzeptanz für das Aufgabenmanagement gewonnen werden. Seitdem steht der permanente interne Verbesserungsprozess nicht still.

„Leider bringen viele Veränderungen auch Unruhe ins Unternehmen. Deshalb mussten wir unsere Geschwindigkeit auf ein „erträgliches Maß“ reduzieren. Der Aufwand, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzuarbeiten, steigt enorm. Ebenso die Kosten, die Komplexität und die Risiken in der IT.“

Der Trend des mobilen Arbeitens spiegelt den Wunsch der Mitarbeiter:innen wider. Mit dem Endgerät, das zur Verfügung steht, dort arbeiten, wo man ist und alle Daten verfügbar haben. Dies ist ein weiteres Teilziel für die Genossenschaft. Dies soll konkret mit der nächsten Version des ERP-Systems Wodis Yuneo erreicht werden.

Eine wesentliche Grundlage für das Erreichte ist die Orientierung an der Unternehmensstruktur. Sie bestimmt die Berechtigungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das gilt systemübergreifend und entlastet die Administration.

„Das sind alles komplexe „Handlungsfelder“. Natürlich funktioniert das ganze Unternehmen nur mit einer entsprechenden Dateninfrastruktur. Und dann gibt es noch die allgemeinen Risiken. Die rasant wachsende Kriminalität im Zusammenhang mit Big Data hat uns vor die Entscheidung „Make or Buy“ gestellt. Wir spüren deutlich, wie sich die Veränderungsgeschwindigkeit auf die Gesamtzusammenhänge zwischen Hard- und Software auswirkt. So waren wir gezwungen, auch in diesem Bereich Veränderungen vorzunehmen. Den dafür geeigneten Partner haben wir mit der IBH IT-Service GmbH vor Ort gefunden. Der Rechenzentrumsbetreiber stellt den 24/7-Betrieb der IT-Infrastruktur sicher. Ergänzend hat das Unternehmen für uns eine Cyberversicherung und die obligatorische jährliche Prüfung der Datenwiederherstellung im Verlustfall in unseren IT-Betrieb integriert,“ berichtet der Leiter IT, Manuel Rast.

Ein letzter Transformationstreiber auf dem Weg zur digitalen Wohnungsgenossenschaft stellt die Datensicherung dar. Die Antworten auf die Fragen: „Was ist im Schadensfall zu tun, um die Daten wiederherzustellen?“ haben gezeigt, dass die bisherige Datensicherungsmethode an ihre Grenzen gestoßen ist. Bei den immensen Datenmengen stand die Datenbank erst kurz vor Arbeitsbeginn wieder zur Verfügung. Die Automatisierung für Sollstellung und Zahlungseingang konnte daher noch nicht in Betrieb genommen werden.

Auch hier wurde ein Partner gefunden. Die etomer GmbH ist Spezialist für Oracle-Datenbanken. Gemeinsam mit der IBH und etomer hat die Genossenschaft die notwendigen Schritte umgesetzt, um neben der Automatisierung und der Nachtverarbeitung die Performance der Datenbank zu beschleunigen.

Fazit der Verantwortlichen: Die WGA hat ein System entwickelt, um Arbeitsprozesse strukturiert, transparent und sicher abzuwickeln. Viele Erfassungsschritte sind entfallen, neue sind hinzugekommen. Über eine halbe Million erledigte Aufgaben zeigen, dass nun eine deutlich höhere Informationsqualität und -geschwindigkeit vorliegt. Es zeigt aber auch, wie viel mehr einheitliches Wissen bei den Mitarbeitern notwendig ist. Das ist eine Herausforderung an die Organisation des Unternehmens. Insbesondere im Vertretungsfall muss die gesamte Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter schnell und einfach auffindbar sein. Alle Dokumente sind daher inzwischen digitalisiert (ca. 2,8 Mio.).

Die eG hat unterschätzt, wie viele Prozesse lediglich teilweise umgestellt werden können. Einige Prozesse müssen kontinuierlich „herauswachsen“. Bis es nur noch den „neuen Prozess“ gibt, braucht es mehr Wissen und Entscheidungskompetenzen bei den Mitarbeitern im Tagesgeschäft. Dies wird weiter gefördert und intern verfügbar gemacht.

Ein Effekt der Arbeit der letzten sieben Jahre ist, dass trotz der zusätzlichen Anforderungen durch den Gesetzgeber mit gleichem Personalbestand die Arbeit im Rahmen der vertraglichen Arbeitszeit geschafft wird.

Insgesamt braucht es einen langen Atem, eine gute Strategie und eine klare Prüf- und Entscheidungskultur, um zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Wege zu gehen.

Strategie: Wohin will die Genossenschaft?

Mark Hülpüsch: „Datensparsamkeit kann durch Datenqualität erreicht werden. Durch konsequentes Korrigieren falscher und Aussortieren unnötiger Daten wächst der Speicherbedarf zwar weiter, aber langsamer. Datenballast wird abgeworfen.

Die WGA will Standardprozesse der Wohnungsverwaltung so weit wie möglich automatisieren. Prozesse sollen sich selbst überprüfen können. Sie müssen so gestaltet sein, dass bei der Erfassung eines Fehlers automatisch verursachergerechte Korrekturaufgaben ausgelöst werden.

Durch die Umstellung auf browserbasierte Systeme soll die bisherige Prozesstiefe reduziert werden. Bisher notwendige Umwege entfallen. Das entlastet und motiviert Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die hohe Datenqualität der Genossenschaft wird mittelfristig eine analysebasierte Entscheidungsunterstützung ermöglichen. Mitarbeiter:innen werden die Entscheidungswerte der Software prüfen und bewerten, statt die Arbeitsschritte selbst auszuführen. Digitale Signaturen für digitale Mietverträge, ZUGFeRD-Rechnungen und ZUGFeRD-Aufträge im Austausch mit Dienstleistern sind dann Standard. Die Auftragsvergabe und -abrechnung via App wird sich in Kürze bei den Wartungsfirmen durchsetzen. Die kritische Masse für diverse digitale Anwendungen ist dann so weit überschritten, dass Papierdokumente eher so wirken wie heute ein Faxgerät im Büro. Das zaubert ein Lächeln auf die Lippen. Dieses Lächeln gilt den Mitgliedern/Mieterinnen und den Mitarbeitern der Genossenschaft.“



Die etomer GmbH bietet als Teil der tecle group umfassende Beratungs- und Managed Service Kompetenz im Bereich der Oracle Datenbanktechnologie und setzt hier Projekte sowohl on premise, als auch in der Cloud auf Basis von aws um.“



Die IBH IT-Service GmbH, mit über 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist ein Rechenzentrumsbetreiber, der die komplette IT-Infrastruktur von den Datenbanken bis zu den Anwendungsservern cloudbasiert bereitstellt und einen 24/7-Betrieb sicherstellt. Die IBH ist seit über 25 Jahren als Rechenzentrumsbetreiber etabliert.

Die Evolution der PropTech: Stefan Zanetti im Gespräch über digitale Transformation und nachhaltiges Portfoliomanagement

Von Einzelprozessen zur integrativen Zukunft - Wie die Digitalisierung die Immobilienwirtschaft verändert und welche Rolle offene Ökosysteme spielen





Herr Zanetti, Sie gelten als einer der Pioniere der PropTech-Szene im DACH-Raum. Wie haben sich aus Ihrer Sicht die Anforderungen an die Digitalisierung im Markt in den letzten 8-10 Jahren verändert und entwickelt?



Die Digitalisierung hat mit Pilotversuchen zu einzelnen Herausforderungen begonnen: Hier ein Prozess, dort ein Prozess, der von analog auf digital umgestellt werden sollte; in einzelnen Liegenschaften oder Teilbeständen. Das war durchaus erfolgreich, aber eben nur in isolierten Zielprozessen. Jedes Unternehmen hat seine eigene Geschwindigkeit, aber insgesamt glaube ich, dass die Phase des Experimentierens vorbei ist: Heute wissen wir, wo welche Potentiale grundsätzlich liegen. Diese Potentiale zu heben, ist aber nach wie vor etwas ganz anderes. Die Digitalisierung ist nach wie vor anspruchsvoll, vielleicht sogar anspruchsvoller als ursprünglich gedacht, nicht zuletzt deshalb, weil es nicht ausreicht, einzelne analoge Prozesse einfach digital abzubilden, sondern ganze Prozessketten über viele Beteiligte hinweg durchgängig neu und digital gestaltet werden müssen, um den vollen Impact zu erzielen. Dies kann in den meisten Fällen nur durch die Kombination verschiedener digitaler Lösungen erreicht werden. Daher wird die Interoperabilität zwischen verschiedenen Lösungen immer wichtiger, ebenso wie die ganzheitliche Planung von Softwarelandschaften. Das ist allein schon wichtig für die klassischen immobilienwirtschaftlichen Prozesse, aber jetzt kommen mit den gesetzlichen ESG-Anforderungen noch viele weitere Lösungen hinzu. Deshalb ist es eigentlich zwingend notwendig, nahtlos zusammenarbeitende Komponenten zu haben. Sonst löst man ein Problem und generiert gleich x neue, weil man mit jedem neuen Silo x neue Medienbrüche einbaut.



Wo sehen Sie angesichts dieser Veränderungen die Herausforderungen für das Bestandsmanagement großer Portfolios? Die Mieterzufriedenheit wird immer wieder als Schlüssel genannt. Ist es das, was Portfoliomanagement erfolgreich macht?



Grundsätzlich geht es immer um Einsicht und Überblick. Aus anderen Branchen sind wir es gewohnt, sofort über aktuelle Ereignisse informiert zu werden: In wie vielen Minuten fährt der Zug, wann kommt das Paket genau an? Von Gebäuden und Abläufen in Gebäuden kennen wir das nicht. Hier gilt natürlich der alte Satz: Was man nicht messen kann, kann man auch nicht steuern. Dann stellt sich die Frage: Was muss gemessen werden? Verbräuche natürlich, Wartungsintervalle, aber auch Nutzerzufriedenheit, Dienstleisterqualität, Prozesseffizienz im Allgemeinen. Erst dann kann man die digitalen Potenziale von Effizienz, Nachhaltigkeit und Nutzerzufriedenheit ganzheitlich heben. Man kann heute in durchgängig entwickelten Prozesslandschaften zeigen, dass man Immobilien durchaus 20% effizienter betreiben kann - bei einer viel höheren Nutzer- und Dienstleisterqualität; aber eben nur, wenn man sich auf ein neues, integriertes Zielbild einlässt.



Allthings wurde als einer der ersten Anbieter einer Mieterplattform bekannt - heute verstehen Sie sich als Anbieter einer Integrations- und Orchestrierungsplattform: Wie kam es dazu und was bedeutet das?



Das ist eine logische Weiterentwicklung. Wir haben mit den offensichtlichen Prozessen am Mieterfrontend begonnen: Anliegenmanagement, Kommunikation, Dokumentation etc. Aber wir haben von Anfang an gesagt, dass zukünftig viele weitere Funktionsbereiche digitalisiert werden, sei es der Eingangsbereich, das Energiemanagement oder die Mobilität. Und in jedem Bereich wird es spezialisierte Anbieter geben. Weder eine Hausverwalterin noch ein Mieter kann 20 oder 50 verschiedene isolierte Anwendungen bedienen. Also muss man sie zusammenführen: zum Beispiel durch ein einheitliches Login oder durch die Synchronisation von Stammdaten. Deshalb war die Integrationsplattform schon immer ein Teil unserer Lösung: Mittlerweile ist sie aber der wichtigere Teil, die Mieterplattform ist ein Frontend und Frontends für andere Parteien, zum Beispiel die Eigentümervertreter der Immobilien, Dienstleister oder digitale Lösungsanbieter, sind mindestens genauso wichtig geworden. Zudem hat sich eben auch der funktionale Fokus verschoben und wir integrieren heute viel mehr Komponenten der Gebäudetechnik.



In der IT gibt es zwei grundsätzliche Ansätze: "Alles aus einer Hand" oder offene Systemlandschaften, die im Sinne eines Ökosystems funktionieren. Wo sehen Sie die Vorteile eines offenen Ökosystems? In welchen Fällen sollte man sich als Kunde besser für welche Option entscheiden?



Betrachtet man allein die Vielfalt der Lösungsbereiche und die Menge der Lösungsanbieter, so ist eigentlich schon klar, dass einer allein nicht alles abdecken kann. Umgekehrt muss man natürlich abwägen, für wie viele Teilbereiche sich der Einsatz einer spezialisierten Anwendung lohnt. Grundsätzlich gilt: Je größer und komplexer der Bestand, desto mehr verschiedene Lösungen braucht man, die aber eben auch gut miteinander funktionieren müssen. Das hat auch den Vorteil, dass man an Geschwindigkeit gewinnt, denn mehrere sind immer schneller als einer, der alles allein entwickeln will. Außerdem reduzieren offene Ökosysteme das Risiko, weil man weniger von einem Anbieter abhängig ist. Allerdings ist die Komplexität des Managements eines großen Ökosystems in der Regel auch eine Überforderung für kleinere, kompaktere Unternehmen der Immobilienwirtschaft, weshalb es in diesem Segment durchaus Argumente für All-in-One-Anbieter gibt.



ESG und Nachhaltigkeit sind derzeit die treibenden Themen in der Branche. Welchen Beitrag kann die Digitalisierung leisten?



Wie bereits erwähnt, kann die Energiewende und der Übergang zur Kreislaufwirtschaft nur gelingen, wenn eine vollständige Transparenz über das aktuelle Geschehen erreicht wird. Betrachtet man allein die unterschiedlichen Energieträger, die unterschiedlichen Systemlieferanten und die unterschiedlichen Generationen von Systemen, so wird deutlich, wie groß die Aufgabe ist, z.B. eine konsolidierte Sicht auf die Energieverbräuche darzustellen. Dazu sind Integrationsplattformen zwingend notwendig, die die Verbindung zwischen den einzelnen Systemen und den Werkzeugen herstellen, die dann eine Auswertung über viele Komponenten hinweg ermöglichen.



Welche Voraussetzungen wären notwendig, um diese spannenden Ansätze voranzutreiben?



Wenn immer möglich, sollte bereits in der Planungsphase mit der Zusammenarbeit begonnen werden: Schon bei einem Neubau oder einer Sanierung geht es zum Beispiel nicht nur darum, das effizienteste Heizsystem auszuwählen, sondern auch darum, dass es die Daten in einem Format liefert, das dann automatisch konsolidiert werden kann. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass dafür neue Prozesse notwendig sind: Integrale Planungsprozesse über verschiedene Lebenszyklusphasen und auch Gewerke hinweg. Das ist in einer hoch arbeitsteiligen Industrie nicht trivial, aber gerade in der Wohnungswirtschaft, die viele Funktionen vereint, eigentlich gut machbar - und auch in einem Business Case gut darstellbar: Denn wer heute nicht vernetzte Komponenten einbaut, zahlt die nächsten 20 bis 50 Jahre lang für Medienbrüche, die dann wieder manuell überwunden werden müssen.



Stefan Zanetti ist ein serieller Unternehmer und eine der prägenden Gründerfiguren der PropTech-Szene in Europa. Er nutzt Technologie, um neue Geschäftsmodelle und Prozesse zu lancieren, die zu wesentlich mehr Effizienz, Nachhaltigkeit und mehr Kundennutzen in etablierten Branchen führen. Mit Allthings, seinem dritten Spin-off aus der ETH Zürich, hat er eine Integrations- und Orchestrierungsplattform entwickelt, die mittlerweile das größte digitale Ökosystem in der Immobilienwirtschaft abbildet. Daneben ist er aktiv in Verbänden und Vereinen, in denen er an den technischen und kommerziellen Grundlagen für nahtlose Interoperabilität in der Immobilienwirtschaft arbeitet.

Allthings - Alles an einem Ort

Digitaler Betrieb von Gebäuden, leicht gemacht: Immobilienunternehmen bündeln mit Allthings alle digitalen Lösungen für ihre Gebäude oder Portfolios an einem Ort. So wird ein vollständig vernetzter und nahtloser Immobilienbetrieb möglich.

Kunden und digitale Lösungspartner von Allthings erreichen durch die Integrations- und Orchestrierungsplattform höhere Transparenz und Effizienz, bessere Nutzerzufriedenheit und konsolidieren Daten für einen schnellen Überblick auf Portfolio-Ebene.

Das 2013 in Basel als Spin-off der ETH Zürich gegründete Unternehmen verfügt über Niederlassungen in Basel und Freiburg. Das Team ist mehrfach ausgezeichnet und zählt über 300 führende europäische Immobilienunternehmen und Dienstleister zu seinen Kunden.



Entlasten Sie Ihre Vermieter und steigern Sie gleichzeitig die Interessentenzufriedenheit

Digitalisierung in der Wohnungsvermietung: Von unausgereiften Ideen über Erfolgsgeschichten hin zu maßgeschneiderten Lösungen



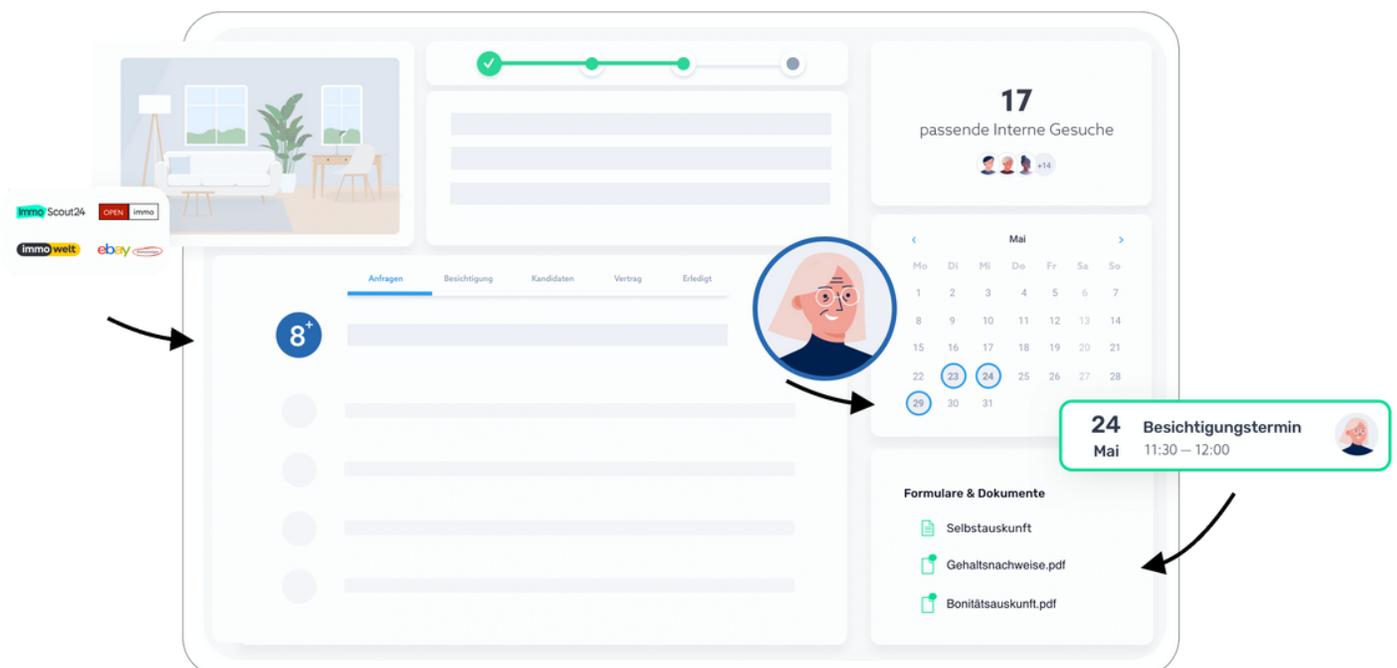
wohnungshelden

Seit dem PropTech-Hype im Jahr 2015 ist viel passiert. Anfangs sorgten viele unausgereifte Softwarelösungen dafür, dass die Immobilienwirtschaft negative Erfahrungen mit der Digitalisierung machte. Mehrwerte waren nicht immer erkennbar, komplexe Prozesse konnten nicht digital abgebildet werden und die Veränderungsbereitschaft war entsprechend gering. Nach dieser anfänglichen Ernüchterung und der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Lösungen erkannten jedoch die ersten Wohnungsunternehmen die Potenziale der Digitalisierung. Insbesondere seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist dieser Fortschritt vor allem in der Bestandskundenbetreuung und der Vermietung nicht mehr wegzudenken.

Lernen von den großen Unternehmen

Als einer der Pioniere im Bereich der digitalen Vermietung hat die wohnungshelden GmbH aus München diese Entwicklung aktiv mitgestaltet. Durch zahlreiche Projekte und die Zusammenarbeit mit führenden Wohnungsunternehmen Deutschlands wurden kontinuierlich neue Funktionalitäten in den Prozess von der Kündigung bis zum neuen Mietvertrag integriert. Mittlerweile können verschiedene komplexe Prozesse abgebildet werden, u.a.:

- Prozessoptimierung für nachfragestarke und -schwache Märkte
- Kombination von Portalvermarktung und eigener Gesuchs-/Warteliste
- Verschiedene Terminarten für eine reibungslose Koordination mit Interessenten, Vormieter oder Hausmeistern
- Sozialgerechte Vermietung für kommunale Wohnungsunternehmen
- Vollständig nachvollziehbare digitale Kommunikation mit allen Interessenten
- Freigabeprozesse zur Absicherung von Compliance-Richtlinien
- Out-of-the-box-Schnittstellen zu ERP-Systemen zur Übernahme der Objektdaten und Anlage neuer Geschäftspartner
- Erweiterung der Prozesse für Gewerbeeinheiten und Garagen
- Optimierte Prozesse für Neubauprojekte

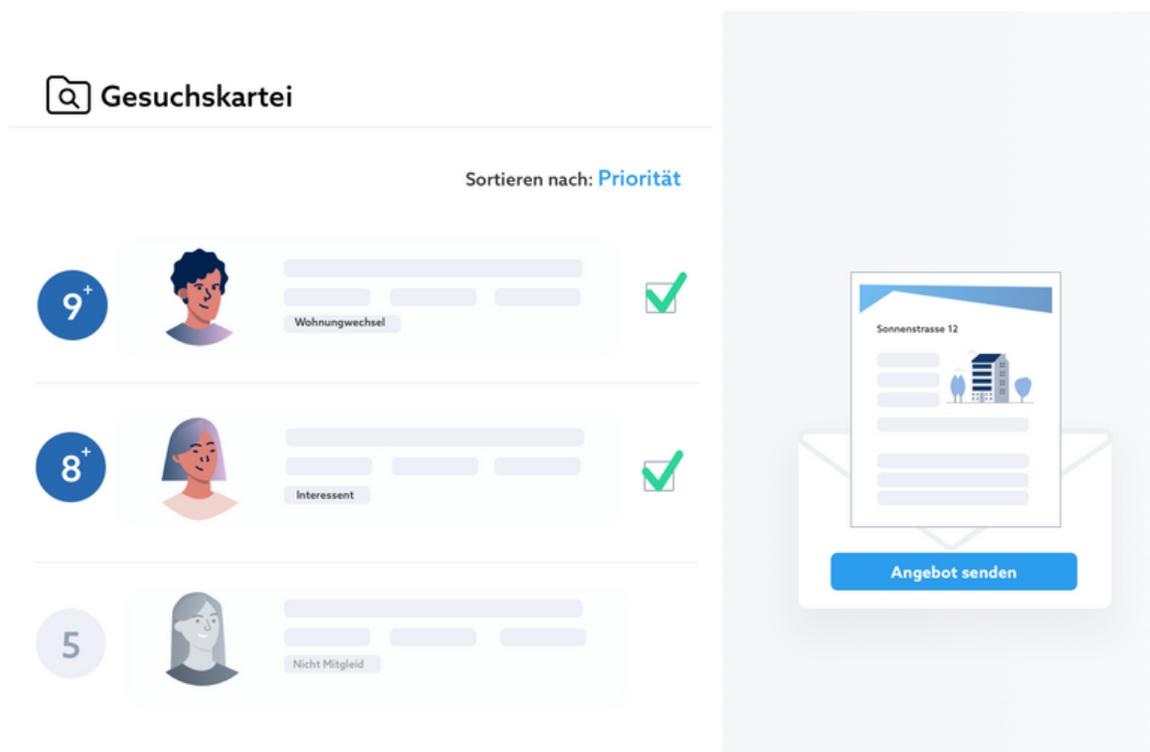


Das Basissystem kann innerhalb eines Tages eingerichtet und nahtlos in die bestehende Systemlandschaft integriert werden. Die Lösung bietet somit Best Practices bei geringem Aufwand für den Kunden. Langwierige und kostenintensive IT-Projekte können so vermieden werden, was vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels immer wichtiger wird.

Optimierung auf die Anforderungen von Genossenschaften

Gerade im Vermietungsprozess von Genossenschaften werden noch viele Arbeitsschritte manuell durchgeführt. PDF-Anträge werden den Mitgliedern zur Verfügung gestellt und müssen oft mühsam in ein System eingegeben werden. Anschließend erfolgt die Auswahl nach den Vergaberichtlinien per Hand, die zudem lückenlos dokumentiert werden muss. Das bedeutet mühsame Kleinarbeit und birgt viele Fehlerquellen.

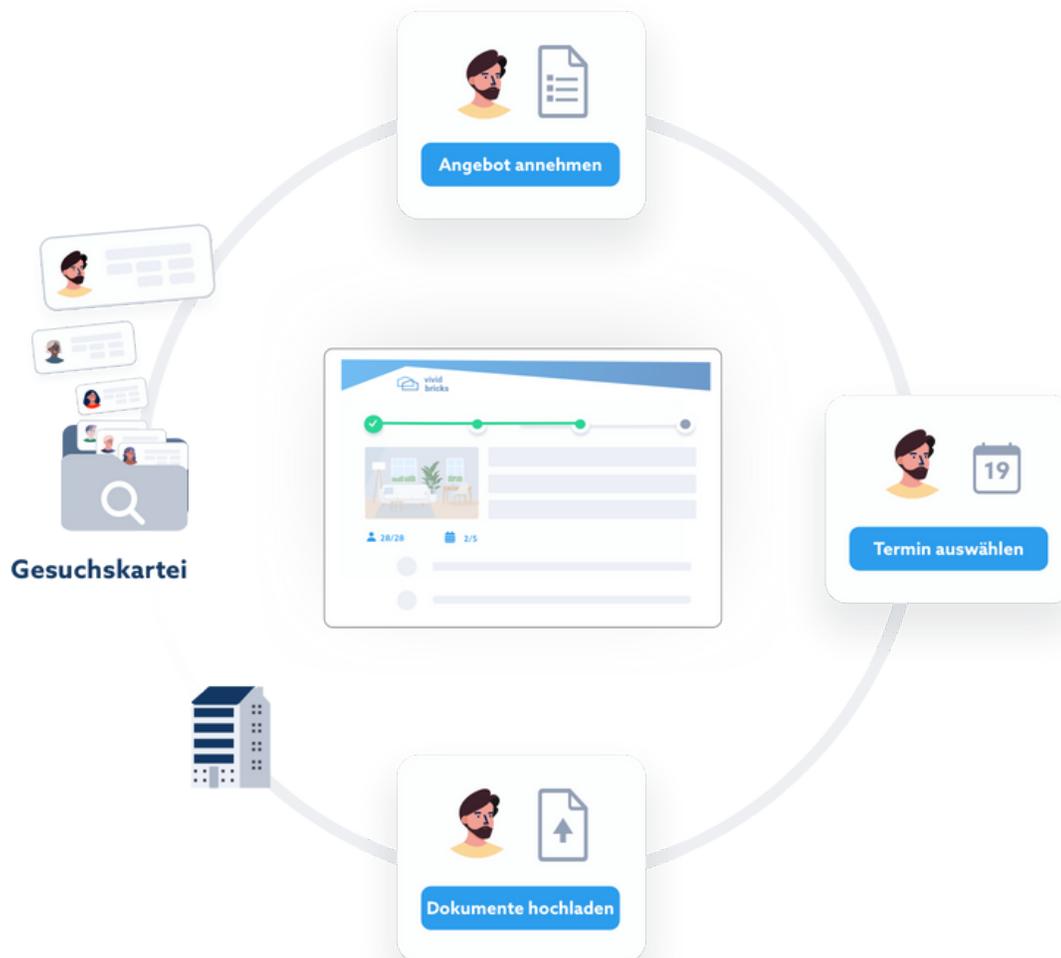
Aus diesem Grund wurde die Lösung der wohnungshelden GmbH speziell auf die Bedürfnisse von Genossenschaften zugeschnitten. Die Kriterien aus der Satzung bestimmen den Vergabeprozess. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Vergabe auf der Dauer der Mitgliedschaft, einem Punktesystem oder der Suchdauer basiert. Die Konfiguration der Vergabe erfolgt durch wohnungshelden und kann ab diesem Zeitpunkt auf jede Vermietung angewendet werden.



Wie profitieren Interessenten?

Mit den steigenden Erwartungen der Interessenten ist die digitale Einbindung und Transparenz im Prozess wichtiger denn je. Mit der digitalen Vermietungslösung erhalten Interessenten einen perfekten Service rund um die Uhr. Alle Vorgänge rund um die Vermietung können mit wenigen Klicks und ohne zusätzliche Registrierung auf jedem Endgerät erledigt werden. Besichtigungen werden elektronisch gebucht, automatische Erinnerungen an anstehende Termine verschickt oder Selbstauskünfte samt Unterlagen digital abgegeben.

Und für Interessenten ohne Internet? Gerade bei der Zielgruppe der kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ist es unser Anspruch, 100% diskriminierungsfrei zu sein. Das bedeutet auch, dass die Lösung so konzipiert ist, dass jeder Prozessschritt auch analog abgebildet werden kann. So können beispielsweise Termine telefonisch vereinbart und verwaltet oder Dokumente für den Postversand generiert werden.



Wie finden Sie die optimale Datenstrategie und welche Lösungen sollten zum Einsatz kommen?

Das Herzstück jeder Systemlandschaft eines Wohnungsunternehmens ist das ERP-System. Wir verstehen es als zentrale Drehscheibe für alle Prozesse. Weitere Produkte wie die digitale Vermietung (z.B. der wohnungshelden), die digitale Signatur (u.a. digitaler Mietvertrag), Wohnungsabnahmen und -übergaben oder ein CRM-System müssen daran angebunden sein, um die unterschiedlichsten Geschäftsvorfälle integriert abzubilden und eine langfristige Stabilität zu gewährleisten.

Lassen Sie sich dazu beraten, wie Sie Ihre Landschaft zukunftssicher erweitern und welche Prozesse durch digitale Lösungen unterstützt werden können. Dabei legen wir großen Wert darauf, dass Sie die Datenhoheit wahren, um Ihre langfristige Unabhängigkeit sicherzustellen und die Anforderungen der DSGVO umzusetzen. Dazu arbeiten wir seit vielen Jahren mit Conresult zusammen, um gemeinsam Beratungs- und Lösungskompetenz abzudecken.

Die smartMietkaution: Mehr Flexibilität und weniger Aufwand für Vermieter und Mieter

Die Kooperation zwischen Bank11 und Immomio bringt eine innovative Lösung für Mietkautionen in die Wohnungswirtschaft



Die clevere Alternative zur Barkaution für Wohnungsunternehmen

Die Mietsicherheit oder Mietkaution gehört in Deutschland zum Standard bei jeder Wohnungsvermietung. Bisher galt eine Barkaution hierfür als alternativlos, um den Vermieter entsprechend abzusichern. Das soll sich mit der smartMietkaution ändern. Sie bringt Mietern mehr Flexibilität und Vermietern weniger Aufwand - bei gleicher Sicherheit.

Die Mietkaution dient der Absicherung von Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter, z.B. Miete, Nebenkosten oder Reparaturleistungen. In der Regel vereinbaren beide Parteien die Zahlung der Mietkaution zu Beginn des Mietverhältnisses. Der Mieter hat das Recht, die Kautionszahlung in drei Monatsraten zu zahlen. Die Geldeingänge müssen vom Wohnungsunternehmen nicht nur dokumentiert, sondern auch zinsbringend angelegt werden - viel Aufwand für einen Standardprozess. Auch für die Mieter ist die Barkaution keine optimale Lösung: Sie verlieren an finanzieller Flexibilität. Ein Umzug, der schnell teuer werden kann, ist dafür ein denkbar schlechter Zeitpunkt.

Bürgschaft statt Barkaution

Weniger Aufwand und mehr Flexibilität verspricht die smartMietkaution der Bank11 für Privatkunden und Handel GmbH aus Neuss, die dank der Kooperation mit Immomio nun auch für die professionelle Wohnungswirtschaft verfügbar ist. Dabei verbürgt sich die Neusser Bank für den Mieter, der sein Erspartes anderweitig investieren kann. Für den Vermieter bietet das Produkt die volle Absicherung bei minimalem Aufwand - alles digital, ohne bürokratische Hürden und ohne Zinsabrechnung.

Weniger Aufwand bei gleicher Sicherheit

Für den Vermieter unterscheidet sich die Bank11 smartMietkaution kaum von einer Barkaution. Anstelle des Kautionsbetrages wird eine digitale Bürgschaftsurkunde hinterlegt, wodurch die Prüfung des Zahlungseingangs entfällt. Im Schadensfall zahlt der Bürge innerhalb von 24 Stunden auf erstes Anfordern. Das bedeutet, dass der Vermieter seine offenen Forderungen sofort und ohne weitere Rückfragen oder Nachweise bezahlt bekommt – und zwar auf das jeweils richtige Konto, so dass die Zahlung automatisch mit der offenen Forderung im ERP-System verbucht wird. Damit ist die Angelegenheit für den Vermieter erledigt. Gibt es keine offenen Forderungen, kann der Vermieter die Bürgschaft mit einem Klick freigeben. Zusätzlich kann die smartMietkaution über die Schnittstelle in das ERP-System integriert werden.

Finanzielle Flexibilität steigern

Mieter profitieren von der zusätzlichen Liquidität. Anstatt einen hohen Betrag über mehrere Jahre auf einem Kautionskonto zu hinterlegen, zahlen Mieter nur eine geringe jährliche Gebühr an den Bürgen. Diese beträgt 4,5 Prozent der Kautionshöhe pro Jahr. Bei einer Barkaution von 1.500 Euro sind das 5,63 Euro pro Monat. Diese Gebühr ist deutlich niedriger als ein vergleichbares Darlehen für den Mieter. Für den Vermieter entstehen keine zusätzlichen Kosten. Der Mieter hat dadurch mehr finanziellen Spielraum, der in Zeiten steigender Energie- und Lebenshaltungskosten dringend benötigt wird. Auch der Vermieter profitiert in Form von geringeren Zahlungsausfällen.

360° Plattform für Vermieter

Für Immomio ist die Kooperation mit Bank11 und das Angebot der smartMietkaution ein weiterer, wichtiger Schritt auf dem Weg zur 360° Plattform für Vermieter. Seit 2015 verfolgen die Hamburger die Vision, den gesamten Lebenszyklus von Immobilien zu digitalisieren. Mit der gleichnamigen digitalen Vermietungslösung unterstützt das PropTech die Wohnungswirtschaft nicht nur bei der Digitalisierung ihrer Vermietungs- und Verkaufsprozesse, sondern hat das Angebot nun unter anderem um eine Mieterapp erweitert. Seit Januar können Kunden mit dem Digitale Zahlungen & Kauttionen Modul ihren Zahlungsverkehr digital über Immomio abbilden. Vermieter können ihren Mietern Zahlungsaufforderungen anzeigen, die dann direkt online beglichen werden können. Die Bank11 smartMietkaution erweitert nun das Angebot um eine flexible Alternative zur Barkaution.

Die Immomio 360° Plattform



Nicolas Jacobi,
Geschäftsführer Immomio GmbH
Quelle: Immomio GmbH

CR News:

Neues von der Conresult GmbH



+++Neues Conresult Imagevideo+++

Wie in der letzten Ausgabe angekündigt, ist unser neues Imagevideo fertig.

Bei der Recherche und Analyse ist uns sofort aufgefallen, dass in der heutigen Zeit das Prinzip „höher, schneller, weiter“ das Maß der Dinge zu sein scheint.

Bunt, schrill und möglichst extravagant präsentieren sich die meisten Unternehmen, unabhängig von Größe und Branche, mit dem Ziel, die wertvollen Millisekunden der Aufmerksamkeitsspanne ihrer potenziellen Kunden zu erreichen. Man könnte den Eindruck gewinnen, dass die Verpackung wichtiger sei als der Inhalt.

Deshalb haben wir uns überlegt, wie wir eine klare Botschaft platzieren können, ohne überladen zu wirken und trotzdem zeitgemäß zu sein. Die Wahl fiel auf ein Video im Typografie-Stil, das mit subtilen, aber eleganten Animationen und Effekten untermalt wird.

Wir hoffen, dass es Ihnen gefällt, und freuen uns auf ein ehrliches Feedback.



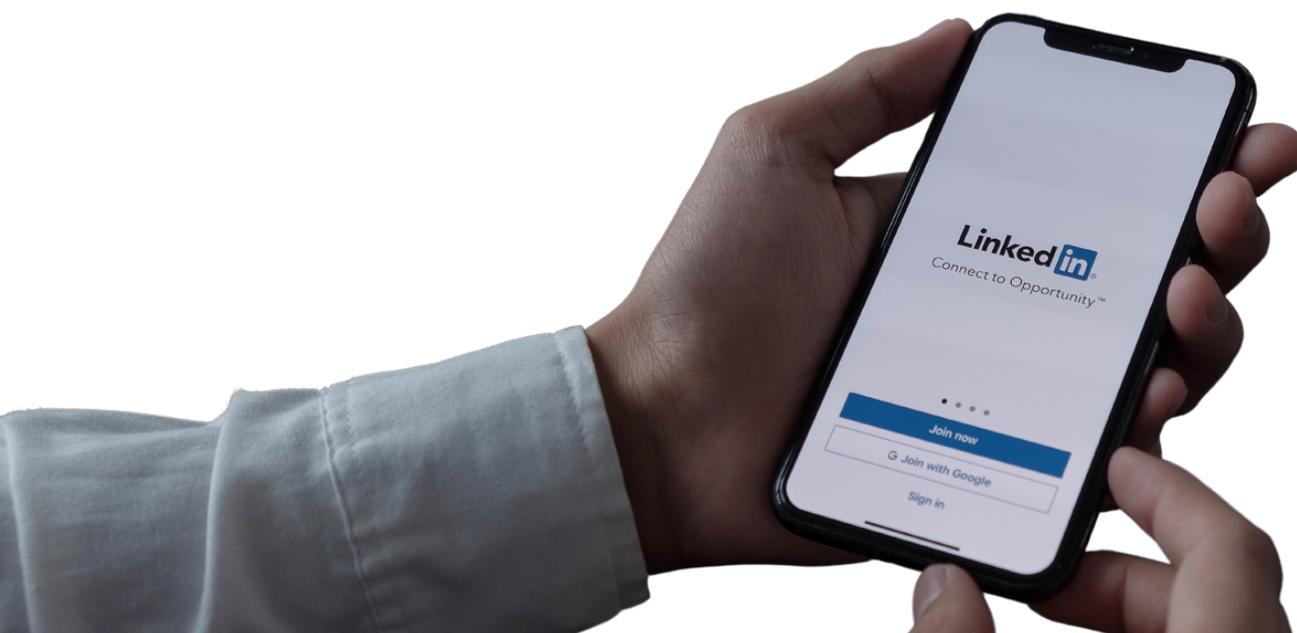
Softwar
e



www.conresult.de

+++LinkedIn-Auftritt+++

Wir freuen uns, Sie auf unsere Reise durch die Welt der Unternehmenskommunikation mitzunehmen. Neben unserer Präsenz auf Facebook und XING, unserem YouTube-Kanal sowie der eigenen Website haben wir uns für LinkedIn als bevorzugte Social Media-Plattform entschieden. Warum LinkedIn? Hier teilen wir regelmäßig exklusive Unternehmensinhalte und Neuigkeiten, die Sie nicht verpassen sollten. Treten Sie uns noch heute auf LinkedIn bei und bleiben Sie auf dem Laufenden!



+++AppRE Tresor+++

Wir freuen uns, Ihnen unser neuestes Produkt aus der Produktreihe AppRE Control vorstellen zu können - AppRE Tresor!

AppRE Tresor ist eine benutzerfreundliche Anwendung, die für die (sichere und effiziente) Beauskunftung Ihrer historischen Finanzbuchhaltungsdaten entwickelt wurde. Wir stellen Ihnen Ihre Sachkontenbewegungsdaten aus Ihrem alten ERP-System und, falls erforderlich, die Datenmigration des Rumpfgeschäftsjahres aus dem neuen ERP-System zur Verfügung. Neben der jederzeitigen Auswertung der Daten besteht die Möglichkeit die Daten im WINIDEA-Format für die Z3-Betriebsprüfung zu exportieren. Weitere Informationen zu den wichtigsten Funktionen und Vorteilen von AppRE Tresor finden Sie auf unserer Website. 



+++Verfügbarkeit einer Demoumgebung für AppRE Controlling+++

Verschaffen Sie sich einen Eindruck von unserer BI-Lösung! Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir eine Demoumgebung für AppRE Controlling zur Verfügung stellen können. Mit den von uns bereitgestellten Zugangsdaten haben Partner, Kunden und Interessenten ab sofort die Möglichkeit, über ihren Webbrowser auf Beispielanwendungen zuzugreifen und sich mit den Funktionen unserer Lösung vertraut zu machen. Sie haben Fragen oder wünschen weitere Informationen? Kontaktieren Sie uns - wir sind gerne für Sie da!



FEEDBACK

“
Ihre Meinung
ist uns wichtig!
”

Zunächst einmal hoffen wir, dass Ihnen diese Ausgabe etwas Freude bereitet hat. Wir möchten unser CR Magazin fortlaufend optimieren und sind auf Ihre Meinung angewiesen.

*Hat Ihnen etwas besonders gut gefallen oder irgendetwas gar nicht?
Wir sind stets empfänglich für jegliche Form von Kritik!*

Was würden Sie sich für die weiteren Ausgaben wünschen?

*Möchten Sie ihr Unternehmen oder Ihre Dienstleistung in unserem
Magazin vorstellen und der Branche zugänglich machen?*

Schreiben Sie uns einfach an info@conresult.de

