

„Megathema in der Wohnungswirtschaft“



Fotos: Lucas Wahl

VNW und vdw veranstalten Fachtagung Digitalisierung in Hamburg.

Hamburg. Die „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ hatten der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und der vdw Niedersachsen Bremen zum Leitthema einer Fachtagung gemacht. Rund 100 Teilnehmer diskutierten in Hamburg die Chancen und Herausforderungen, die sich beim Einsatz zeitgemäßer EDV- und IT-Instrumente ergeben.

„Digitalisierung ist ein Megathema für unsere Branche“, betonte Matthias Herter, meravis-Geschäftsführer und Moderator der Tagung. Damit gab er die Steilvorlage für die nachfolgenden Referenten, die einen bunten Strauß an Praxisbeispielen präsentierten und dabei mitunter deutlich auf die Grenzen des derzeit Machbaren hinwiesen.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege zog in seiner Einleitung eine Bilanz der technischen Entwicklung seit den 1980er Jahren. Die Ansprüche von Seiten der Mieter und Geschäftspartner hätten sich ebenfalls verändert und müssten erfüllt werden. Auch in der IT im Gebäudebereich lägen große Potenziale, so Dr. Wege. Er bot den Wohnungsunternehmen die Unterstützung des Verbandes an und verwies auf den neu gegründeten Fachausschuss IT/Multimedia.

„Wer seinen Markt und dessen Entwicklungstrends kennt, kann sich auf die Zukunft vorbereiten“, sagte Beate Vaupel-Möller, Ressortleiterin Unternehmensentwicklung, Organisation und IT GAGFAH GROUP, und ergänzte: „Wir müssen uns alle

besser vorbereiten.“ In ihrem Vortrag „Kundenorientierung und Wirtschaftlichkeit durch Prozessoptimierung“ stellte sie vor, wie GAGFAH und Deutsche Annington IT-Projekte wie ein Mieterportal, eine Hausmeister-App, das Datasec-Infocockpit sowie eine elektronische Mieterakte umgesetzt haben. Fazit ihres Vortrages: Egal, ob groß oder klein, jedes Unternehmen sollte bei Veränderungsprozessen ganzheitlich vorgehen und Mitarbeiter und deren Know-how einbeziehen. Vaupel-Möller sprach sich für einen „strategischen Rahmen bei der (Neu)Ausrichtung des Unternehmens“ aus.

Karsten Dankers, immo-it-services GmbH, gab in seinem Referat „Das ERP System. Auswahl und Wechsel managen“ Praxistipps. Er betonte die Relevanz einer guten Vorbereitung: „Was ich vorne plane, hole ich hinten doppelt wieder raus.“ Die Erstellung eines Lastenheftes von Seiten des Kunden sei ebenso wichtig wie die Fertigung eines Pflichtenheftes des Dienstleisters. Dieser sollte mit Bedacht gewählt werden, da die Wohnungswirtschaft eine Branche mit speziellen Ansprüchen sei. Anstelle eines Dienstleistungsvertrages empfahl Dankers einen Werkvertrag. Die Protokollierung sollte nicht ausschließlich der Agentur überlassen bleiben, sondern auch intern stattfinden. Abschließend bestätigte Dankers, dass der ERP-System-Wechsel auch im Zusammenschluss von mehreren Wohnungsunternehmen geplant und realisiert werden könne.



Über die „IT-Umstellung als Chance zur Prozessoptimierung“ berichtete Peter Kay, Vorstand Baugenossenschaft freier Gewerkschafter. „Die Einführung einer neuen IT ist ein Kommunikationsprojekt“, betonte Kay. Gemeinsam mit den Mitarbeitern hätte der Vorstand Anforderungen definiert und sich Prozesse vorstellen lassen. Vor allem die Hauswarte hätten eine wichtige Rolle gespielt, da sie 75 Prozent der Mieteranfragen erhielten und somit auch wichtiger Repräsentant des Unternehmens seien. Das ganze Projekt habe zu mehr Verständnis der Mitarbeiter für die Arbeitsbereiche der Kollegen geführt, so Kay.

Jürgen Müller (GBH Hannover) stellte in seinem Vortrag vor, welchen Weg das kommunale Wohnungsunternehmen bis zur Einführung eines neuen ERP-Systems gegangen ist. Zunächst sei der Ist-Zustand analysiert, ein Anforderungskatalog erstellt und der passende Dienstleister ausgewählt worden. Mit der Wahl von RELion habe sich das Unternehmen auch dafür entschieden, Mitarbeiter für das System auszubilden, die wiederum weitere Kollegen intern schulen können. So sei das Unternehmen unabhängiger von externen Fachleuten. Das ganze Projekt laufe seit vier Jahren erfolgreich. Eins von vielen Beispielen sei, dass die Abrechnungen der Betriebskosten bereits im ersten Jahr um 40 Prozent beschleunigt wurden. Für die Zukunft hat Müller bereits einiges geplant: Die Integration einer Cloudlösung und einer virtuellen Telefonanlage sind nur zwei Beispiele.

Claus Vollmer, Geschäftsführer der GBN Nienburg/Weser stellte die „Einsatzmöglichkeiten mobiler Endgeräte im Wohnungsunternehmen“ vor. Er berichtete von „sprechenden“ Barcodes, die in den Wohnungsbeständen inklusive Spielplätzen etc. angebracht wurden. Mit einem Gerät – einem Handy mit Scanfunktion, einem numerischen Keypad u.v.m. – werden die Inhalte der Barcodes gelesen, bearbeitet und übertragen. Als Beispiele führte Vollmer eine erfolgte Treppenhausreinigung oder Reparatur auf einem Spielplatz an. Diese digitale Datenspeicherung vereinfache die Leistungserfassung vor Ort, spare Zeit und liefere einen Nachweis der durchgeführten Arbeiten. Außerdem könnten die Barcodes den scannenden Mitarbeiter auch auf Defekte in der Nachbarschaft hinweisen, sodass diese gleich mit bearbeitet werden könnten. Dies sorgte für eine effizientere Arbeitsorganisation.

„Woher kommt die Technik? Vom Wohnungsunternehmen oder vom Mieter?“, fragte Zukunftsforscher Jens Hansen. Er verdeutlichte mit der Frage, wie wichtig es ist, dass die Wohnungsunternehmen sich der Digitalisierung annehmen und Mögliches in ihren Wohnungen umsetzen, bevor andere Firmen es tun und der Mieter seine Technik selbst „mitbringt“. Hansen zeigte Beispiele von Betreuungsrobotern mit integrierter dauerhafter visueller und auditiver Verbindung zu einem echten Betreuer, bis hin zu Häusern, die durch einen 3-D-Betondrucker gedruckt werden. Hansen unterstrich damit das Eingangszitat von Herter: „Digitalisierung ist ein Megathema.“ Daher werden sich VNW und vdw dieses Themas zukünftig intensiv annehmen und auch im kommenden Jahr wieder eine Fachtagung Digitalisierung veranstalten.



vdw magazin



**Herkulesaufgabe
Wohnungsneubau**
vdw-Mitglieder gehen voran

Genossenschaften
Vereint Großes schaffen

Zuwanderung
Debatten und
Herausforderungen

Quartierskonzept
Wohnstätte Stade in Aktion

2