

Viele Wege führen zu immo-office

Digitalisierung der Verkehrssicherungspflicht und weiterer Prozesse als strategisches Mittel des modernen und progressiven Vermieters



Eine Vernachlässigung der Verkehrssicherungspflicht kann für Wohnungsunternehmen schwerwiegende Folgen haben. Unabdingbar scheint deshalb der Umzug der Verkehrssicherung in die digitale Welt. So können Prüfpflichten fristgerecht und nachweislich erfüllt werden.



Die Suche nach individuellen Lösungen in der weiten Welt der Digitalisierungslandschaft

Der Markt bietet eine Vielzahl von Lösungen zur Digitalisierung der Verkehrssicherung an und die Herausforderung besteht darin, ein Produkt zu finden, das zu den spezifischen Unternehmensstrukturen und der bestehenden IT-Infrastruktur passt, vorbei an sogenannten Insellösungen.

Sowohl die Wohn+Stadtbau GmbH in Münster als auch die Wohnungsgenossenschaft Dessau eG haben diese Hürde bereits gemeistert und Kernprozesse wie die Verkehrssicherungspflicht mit dem Produkt immo-office digital abgebildet.

Die beiden Wohnungsunternehmen unterscheiden sich nicht nur regional, sondern auch in ihrer prozessualen Arbeitsweise, sozialpolitischen Ausrichtung und technischen Basis, dennoch haben Sie sich für einen gemeinsamen Digitalisierungspartner entschieden: das Hamburger Unternehmen immo-portal-services GmbH mit ihrem Produkt immo-office.

Die individuell an die Gegebenheiten angepasste Lösung immo-office realisiert trotz der differierenden Ansätze ähnliche Ziele. Transparenz, Rechtssicherheit und Mobilität bildeten in beiden Unternehmen bedeutsame Schlagworte als es darum ging, die Notwendigkeit der Digitalisierung der Verkehrssicherung zu argumentieren.

Die Wohnungsgenossenschaft Dessau

Die Genossenschaft wurde 1954 gegründet und ist mit seinem Wohnungsbestand von ca. 4000 Wohnungen einer der drei großen Vermieter in der Stadt.

Grundlage des Erfolges ist ein aktives Bestands- und Betreuungsmanagement, denn der Druck auf dem hart umkämpften Dessauer Wohnungsmarkt nimmt zu. Die Nachfrage nach barrierearmen, hochwertig saniertem Wohnraum und Neubau ist ungebrochen hoch.

Die Hauptaufgabe lautet demnach aus Sicht der Genossenschaft vor allem durch ansprechende, sehr individuelle Komplexmodernisierungen sowie stetigem Neubau, dieser Nachfrage gerecht zu werden, kurzum sich menschlichen Bedürfnissen anzupassen.

Um diese Diversifikationsstrategien verfolgen zu können, ist die digitale Gestaltung von Prozessen zwingend notwendig. Sie ist Teil eines stetigen Wandlungsprozesses und versucht, neue am Markt entstehende Anforderungen abzubilden und effizient umzusetzen.

Der Dessauer Wohnungsgenossenschaft ist es wichtig (durch Digitalisierung), die immer komplexer werdenden Anforderungen an einen sozialen, modernen und serviceorientierten Vermieter zu erfüllen.

Prozessverlagerung in die digitale Welt

Bereits seit 2005 läuft die Beauftragung von Fachfirmen zur Instandhaltung des Bestandes inklusive der Auftragsverfolgung und Abrechnung papierlos und smart über die mobile Lösung immo-office.

Seither wurde das Portal nach und nach erweitert, um neue Themengebiete abzudecken.

2017 entschied sich die WG Dessau für immotion als neues ERP-System. Die immo-office Lösung wechselte einfach mit.



Die Verlegung von Prozessen in die digitale Welt veränderte, so Mitarbeiter Robert

Stamm, „[...] das Grundverständnis von Aufgaben und Lösungswegen. Es verlangt ein abteilungsübergreifendes Denken und genaue Definition von Prozessen. Das stellt hohe Anforderungen an alle Beteiligten und führt in letzter Instanz zu einer effizienteren und verdichteten Bearbeitung von Aufgaben.“

Auf der Suche nach einer effizienteren Lösung zur Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten lag es nahe, dies mit dem Partner zu realisieren, der sich bereits seit einem Jahrzehnt an Bord befand und sich in dem ein oder anderen Digitalisierungsprojekt bereits bewährt hat: immo-office.

Die flexible immo-office Lösung für die Verkehrssicherung, seit 2014 im Einsatz, hat die Arbeit in diesem Bereich in strukturiertere Bahnen gelenkt und das Ziel, einer effizienteren Prüfung und Nachverfolgung im Hinblick auf die Betreiberpflichten verwirklicht.

Die Hauswarte sowie die externen Prüfer sind mit modernen Endgeräten ausgestattet anstatt mit staubigen Akten, werden automatisch an ihre Prüfpflichten erinnert und können in Vertretungssituationen per Klick einspringen. So funktioniert Verkehrssicherung heute.

Zur Wohn+Stadtbau Münster

400 km westlich waren die Mitarbeiter der Wohn+Stadtbau GmbH im Jahr 2018 auf der Suche nach digitalen Lösungen für entscheidende Kernprozesse im Unternehmen, so auch für die Verkehrssicherung. Angestoßen durch einen Geschäftsführerwechsel und damit einhergehender Anpassung der Organisationsstrukturen sämtlicher Abteilungen, überzeugte letztendlich das Produkt immo-office für den Anspruch der Münsteraner.

Die Wohn+Stadtbau GmbH gibt ca. 15.000 Menschen in ihren Wohnungen ein zu Hause. Darunter verstehen die Münsteraner nicht nur, ihren Kunden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern sorgen mit Engagement und Erfahrung dafür, dass sich die Menschen in ihren vier Wänden wohlfühlen.

Mit Blick auf die modern gestaltete Homepage des kommunalen Wohnungsunternehmens offenbart sich ein exzellenter Kundenservice und das Engagement in vielen sozialen Projekten, einige davon einzigartig. Die Zufriedenheit des Mieters spielt eine zentrale Rolle, ebenso wie nachhaltiger und sozialer Wohnbau, denn schließlich ist „Zuhause ein Lebensmittel“¹, so eine der vielen zufriedenen Mieterinnen.

Der digitale Weg der Münsteraner

Vor der Einführung der Digitalisierungskonzepte wurde ein einfacher Mietvertrag für jede Wirtschaftseinheit per Hand geschrieben. Einen Mietvertrag auf Knopfdruck gab es nicht. Akten wurden händisch aus den Archiven geholt. Aufträge auf dem Papier erfasst und per Post versandt. Die Hauswarte führten die Verkehrs-sicherung auf Papier durch in der Hoffnung, das Papier überstünde die Prüfung bei Wind, Wetter und den



Weg ins Archiv. Auch die Frage, ob alle Pflichten erfasst und fristgerecht erledigt wurden, konnte durchaus ein Schulterzucken hervorrufen.

Der Wunsch, Verkehrssicherungspflichten lückenlos zu dokumentieren, die Prozesse und Pläne in diesem Bereich zu vereinheitlichen und transparenter zu gestalten sowie eine erhöhte Disziplin zu erreichen, verlangte förmlich nach einer digitalen Lösung für die Verkehrssicherung.

Datensicherheit, Kompatibilität mit dem eingesetzten ERP-System Wodis Sigma und Vernetzung mit anderen Kernprozessen lauteten die Anforderungen, denen immo-office als webbasierte Lösung gerecht werden konnte.

Der hohe individuelle Anpassungsgrad der immo-office Lösung, der mobile Einsatz durch die native immo-office App und die Möglichkeit, weitere Kernprozesse mit ein und derselben Lösung auf digitale Beine zu stellen, überzeugte die Wohn+Stadtbau GmbH und führte 2018 zum Einsatz der immo-office Verkehrssicherung.

Zeitgleich wurden die Prozesse rund um die Instandhaltung und den Mieterwechsel ebenfalls digital abgebildet.

Zwei Wohnungsunternehmen, ein Weg: immo-office

In Dessau sowie in Münster haben sich zwei Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Herausforderung gestellt, die der digitale Wandel mit sich bringt. Der Abschied von Papierbergen und muffigen Archiven fiel sicher nicht schwer. Stattdessen wird u.a. der Prozess der Verkehrssicherung digital und smart durchgeführt. So sind Prozesse optimiert, für alle Beteiligten transparent und klar strukturiert und mit anderen Abteilungen vernetzt worden.

Diese Beispiele aus der Wohnungswirtschaft zeigen, wie der digitale Weg funktionieren kann, unabhängig von der Unternehmenskultur, bestehenden Infrastrukturen oder regionalen Gegebenheiten. Und das mit nur einer Lösung, in der jahrelange Branchenkenntnis und moderne Anwendungsentwicklung zusammenfließen.

immo-portal-services GmbH
Humboldtstraße 67a
22083 Hamburg
040 2841 009 30
www.immo-office.net



Wenn es wirklich laufen soll.

¹ Wohn + Stadtbau GmbH (2021): Unternehmensfilm. Verfügbar unter <https://www.wohnstadtbau.de/de/>