

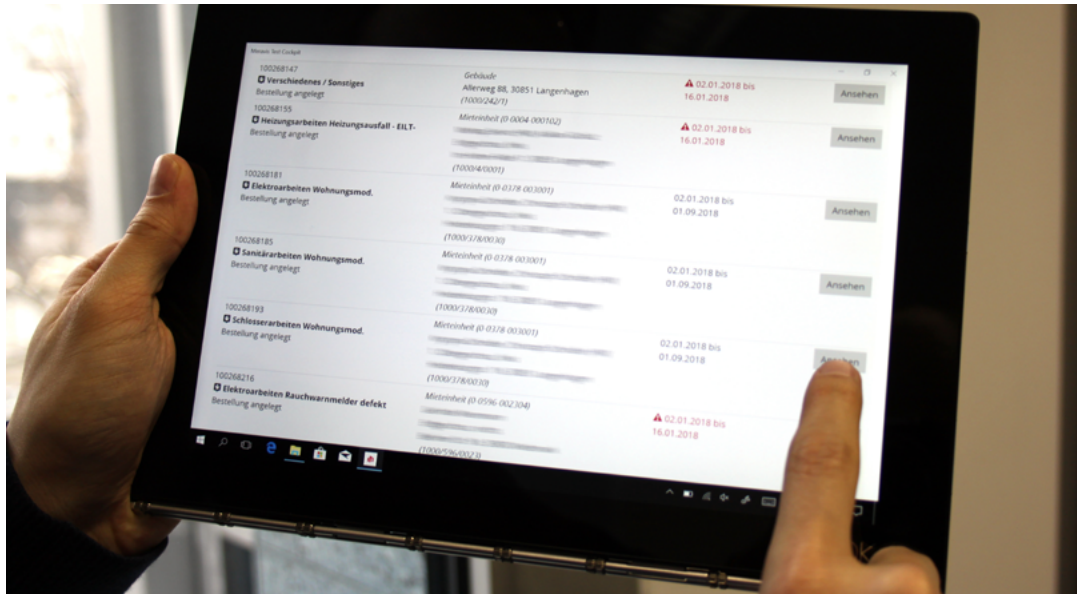
**Wir sichern
Werte.**

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

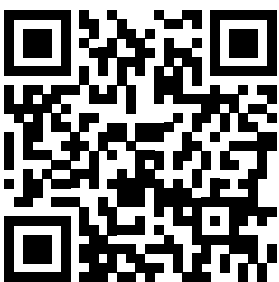
Ausgabe 1 | April 2018

Objektbetreuer sind mit dem mobilen Büro unterwegs – Dr. Danilo Kardel, Leiter IT von meravis erklärt die Vorteile



Mehr Flexibilität, weniger Zeitaufwand und eine einfache Bedienung – das versprechen mobile Lösungen wie das Cockpit für mobile Mitarbeiter von Datatrain. Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat sich dabei für den Betrieb der Lösung über die SAP Cloud Platform entschieden – als erstes Unternehmen am Wohnungsmarkt.

Seite 4



AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

Wie profitieren Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom Cloud-Gedanken? Thomas Pilz von DKB Service erklärt es.

Thomas Pilz, Leiter KompetenzCenter SAP-Anwendungen bei der DKB Service GmbH und verantwortlich für DKB@win, spricht mit Wohnungswirtschaft-heute. digital über Software Trends, den Cloud-Gedanken und neue Chancen für die Immobilienwirtschaft. Er erklärt zentrale Begriffe, worauf Wohnungsunternehmen bei der ...

Seite 17

Digitalisierung – bei der norddeutschen Wohnungswirtschaft ist noch Luft nach oben. Das ergab eine Befragung durch Analyse & Konzepte

Wie steht es um die „digitale Wohnungswirtschaft“? Der vdw Niedersachsen Bremen und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sind dieser Frage auf den Grund gegangen. Mit Hilfe des Hamburger Büros Analyse & Konzepte wurden fast 400 Mitgliedsunternehmen in den fünf norddeutschen Bundesländern befragt ...

Seite 25

Sonstige Themen: IT-Sicherheitsexperten fordern: Lieferkette von IT Produkten transparent machen // Immomio-Umfrage zeigt: Digitale Vermietung spart rund 50 % pro komplettem Vermietungsprozess Zeit und viel Geld // Next Level Networking – das Thema am 6. bis 8. Juni 2018 auf dem Aareon Kongress 2018 in Garmisch // Vernetzt sicher leben: AAL-Wohnungen in Goslar und Seesen getestet ...

Wohnungswirtschaft heute. digital

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 1 | April 2018



Prop-Tech-Markt.
Quelle: Digitale Agenda 2025,
www.analyse-konzepte.de

Editorial. Digitalisierung - die neue Geißel? Nein, Digitalisierung ist unser Helfer!
[Seite 3](#)

Objektbetreuer sind mit dem mobilen Büro unterwegs – Dr. Danilo Kardel, Leiter IT von meravivis erklärt die Vorteile.
[Seite 4](#)

Next Level Networking – das Thema am 6. bis 8. Juni 2018 auf dem Aareon Kongress 2018 in Garmisch – seien Sie dabei!
[Seite 8](#)

Vernetzt sicher leben – in der „Zukunftswohnung“ - AAL-Wohnungen werden in Goslar und Seesen praktisch getestet.
[Seite 11](#)

Immobil ist das Produkt, digital der Wandel - Vier Fragen an Peter Schindlmeyer, Geschäftsführer der casavi GmbH
[Seite 13](#)

Mit der digitalen Gemeinschaftswaschmaschine in eine smarte Zukunft
[Seite 15](#)

Warum profitieren Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom Cloud-Gedanken? Thomas Pils von DKB Service erklärt es.
[Seite 17](#)

Immomio-Umfrage zeigt: Digitale Vermietung spart pro komplettem Vermietungsprozess rund 50 Prozent Zeit und viel Geld
[Seite 21](#)

IT-Sicherheitsexperten fordern: Lieferkette von IT Produkten transparent machen
[Seite 23](#)

Digitalisierung – bei der norddeutschen Wohnungswirtschaft ist noch Luft nach oben. Das ergab eine Befragung durch Analyse & Konzepte
[Seite 25](#)

Liebe Leserinnen, liebe Leser, Digitalisierung - die neue Geißel? Nein! Digitalisierung ist unser Helfer

Die Digitalisierung nimmt immer mehr Raum ein, gerade auch in unserer Branche. Planen, Bauen, Verwalten, Messen, Steuern und Kundenbetreuung wird in den Prozessen immer komplexer. Da kann das Digitale zu einem „guten Helfer“ werden.



Gerd Warda,
Chefredakteur Wohnungswirtschaft **heute**.
Foto: Wohnungswirtschaft heute

Ein Grund für uns Macher von Wohnungswirtschaft heute. dem digitalen Wandel in unserer Gesellschaft regelmäßig eine eigene Ausgabe zu widmen. Wohnungswirtschaft heute. digital kommt nun jeweils am dritten Mittwoch eines Monats und zwar im Wechsel mit Wohnungswirtschaft heute. energie. Denn auch das Thema Energie ist im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnraum ganz oben auf der Agenda. Beides werden wir journalistisch beleuchten, Fakten und Lösungen aufzeigen, aber auch Neues vorstellen.

Die Digitalisierung soll nicht zur neuen Geißel werden. Die Wohnungswirtschaft muss „Herr im eigenen Haus“ bleiben – gerade bei den gewonnenen Daten.

Aber nun zum Inhalt. Prozesse verschlanken, egal ob im Büro, besser noch draußen in den Objekten, also in den Wohngebieten. Da hilft das mobile Büro. Es wird immer ausgefeilter in seiner Anwendung. Dr. Danilo Kardel, Leiter IT der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH erklärt, warum in den nächsten Monaten sich rund 40 meravis-Mitarbeiter über ihr mobiles Büro freuen werden. (ab Seite 4)

Auch hier spielt das Digitale mit: Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH testen in Goslar und Seesen, wie das Wohnen mit altersgerechten Assistenzsystemen für Senioren leichter wird. Aber lesen Sie selbst, ab Seite 11.

Über das Für und Wider der Cloud befragten wir Thomas Pilz von DKB Service. Hier besonders auch, was mit „unseren“ sensiblen Daten passiert, wenn sie in fremden Händen liegen. (Mehr ab Seite 17).

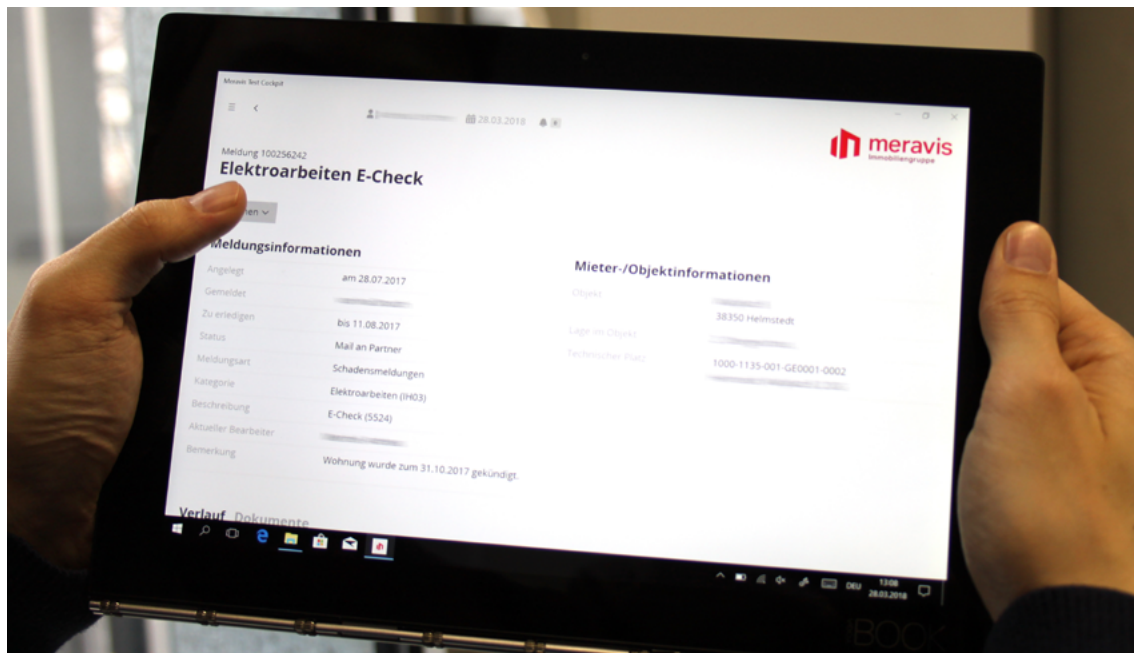
Dies und einiges mehr finden Sie in Wohnungswirtschaft heute. digital

Klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Objektbetreuer sind mit dem mobilen Büro unterwegs – Dr. Danilo Kardel, Leiter IT von meravis erklärt die Vorteile

Mehr Flexibilität, weniger Zeitaufwand und eine einfache Bedienung – das versprechen mobile Lösungen wie das Cockpit für mobile Mitarbeiter von Datatrain. Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat sich dabei für den Betrieb der Lösung über die SAP Cloud Platform entschieden – als erstes Unternehmen am Wohnungsmarkt.



Schadensmeldungen lassen sich mobil über ein Tablet erstellen, verwalten und bearbeiten. Alle Fotos: Datatrain

Der Job als Objektbetreuer kann ganz schön stressig sein. Wasserschaden hier, Klingel kaputt da und dann stellt auch noch jemand unerlaubt Sperrmüll auf dem Grundstück ab. Je größer der Gebäudebestand, desto mehr Aufgaben fallen an. Die Büroarbeit kommt noch dazu. Wie schön wäre es, wenn man das alles einfach mobil mit ein paar Klicks erledigen könnte und dennoch alle Aufgaben im Überblick hätte. Mobile Lösungen wie das Cockpit für mobile Mitarbeiter der Datatrain GmbH versprechen Abhilfe.

Die rollenoptimierte Anwendung ermöglicht, qualifiziert und teils automatisiert Meldungen rund um ein Gebäude zu erzeugen oder zu bearbeiten. Die Idee dahinter: Der Nutzer, in den meisten Fällen der Objektbetreuer, soll weniger Arbeitszeit im Büro verbringen und sich unterstützt von der benutzerfreundlichen Lösung auf seine Kernaufgaben konzentrieren können. Auch für Kundenbetreuer können damit Routineaufgaben wie Wohnungsabnahmen oder -übergaben erleichtert werden.

Alles in einer Übersicht

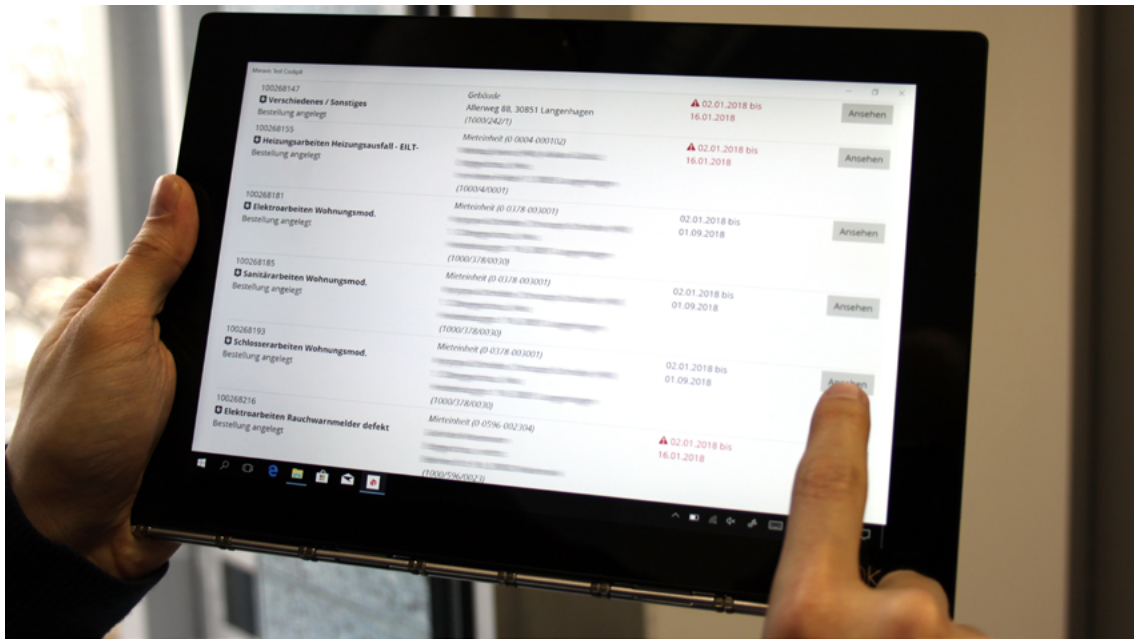
Auf der übersichtlichen Startseite des Cockpits kann der Nutzer zwischen mehreren Kacheln auswählen. Unter „Meine Aufgaben“ hat er ausstehende Tätigkeiten im Überblick. Hilfreich ist dabei die Karten-Funktion, hier sieht der Mitarbeiter, wo welche Aufgabe ansteht. So kann er das, was örtlich nah beieinander liegt, in einem Zug erledigen und spart wertvolle Zeit. Fragt ein Mieter beispielsweise nach einer noch ausstehen-



Dr. Danilo Kardel, Leiter IT der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH. Foto: meravis

den Kündigungsbestätigung, kann man unter dem Menüpunkt „Meine Mieter“ den aktuellen Bearbeitungsstatus abfragen.

Teilt ein Mieter einen Schadensfall mit, zum Beispiel einen verstopften Abfluss, kann der Bearbeiter eine neue Meldung anlegen. Eine aufwendige Dokumentation von Hand ist nicht nötig, denn der Mitarbeiter kann aus einem umfangreichen Katalogsystem einfach auswählen und anklicken, um welche Art von Schaden es sich handelt. Zu jeder Schadensmeldung kann er mit dem Tablet ein Foto machen und dieses sofort ins System hochladen. Jede Meldung wird nach Priorität eingestuft, um zu garantieren, dass schlimmere Schäden, wie etwa ein zerbrochenes Fensterglas, zuerst erledigt werden. Bei Bagatellschäden kann der Handwerker abhängig vom Auftragsvolumen automatisch verständigt werden, ohne dass manuell ein Bestellvorgang ausgelöst werden muss. Das Datatrain-Ticketsystem informiert den Mieter parallel per Mail über den aktuellen Stand der Bearbeitung.



Die Meldungsliste zeigt alle anstehenden Aufgaben.

„Diese Lösung verschlankt Prozesse und steigert damit die Effizienz für unser Unternehmen“, sagt Danilo Kardel. Er leitet den IT-Bereich der meravis Immobilien- und Wohnungsbau GmbH, wo das Cockpit für mobile Mitarbeiter seit kurzem eingesetzt wird. Rund 40 Mitarbeiter, darunter Objektbetreuer, aber auch Verwaltungsangestellte und technischer Kundenservice, sollen in den nächsten Monaten in das Projekt involviert werden.

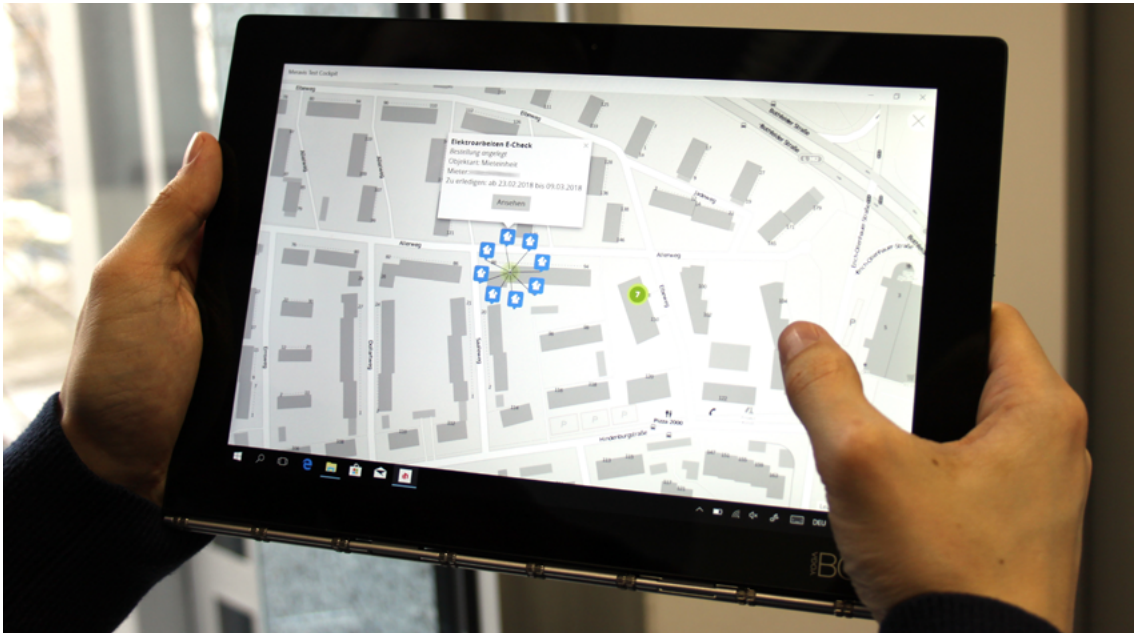
Automatisierung schafft Mehrwert

„Wenn man bedenkt, dass es pro Jahr 1,5 Schadensmeldungen pro Wohnung gibt, ist eine Automatisierung vor allem bei größeren Wohnungsgesellschaften sinnvoll. Solche Lösungen schaffen Mehrwert“, sagt Sabine Wiedemann. Sie ist Leiterin des Geschäftsbereichs Vertrieb bei Datatrain, verfügt über langjährige Beratungsexpertise in Unternehmen der Wohnungswirtschaft und unterstützte in den vergangenen eineinhalb Jahren meravis bei der Einführung der Datatrain-Lösung. Als „Übersetzerin“ zwischen IT und Fachabteilungen kennt sie beide Seiten – sowohl operativen Bereich als auch Programmierung – sehr gut. Jeder Kunde braucht eine andere Lösung. Gemeinsam mit diesem erarbeitet Sabine Wiedemann die Anforderungen, die dann in der Software abgebildet werden.

Die größte Herausforderung dabei, so Sabine Wiedemann, ist die Umsetzung an sich. Denn eine neue Software – so einfach sie für den Anwender auch zu bedienen ist – bedeutet immer Veränderung. „Viele der Mitarbeiter haben keine große IT-Erfahrung, da ist in der Anfangszeit sehr viel Unterstützung und Begleitung



Sabine Wiedemann
Leiterin Vertrieb, Datatrain
GmbH
Foto: Datatrain GmbH



Die Kartenansicht mit Geolokalisierungsfunktion verschafft schnellen Überblick über Aufgaben in örtlicher Nähe.

„notwendig“, sagt Wiedemann und sieht darin ganz klar eine häufig unterschätzte Führungsaufgabe. Um die mobile Applikation für die Nutzer noch weiter zu verbessern, begleitet und beobachtet in der aktuellen Testphase ein fürs Anwendererlebnis verantwortlicher Entwickler, ein sogenannter User-Experience- bzw. UX-Designer, die Mitarbeiter dabei, wie sie die neue Anwendung im Tagesgeschäft einsetzen. Das neue „Werkzeug“ soll auf diese Weise in die tägliche Routine eingebunden werden.

„Unsere Erfahrungen nach den ersten Wochen sind sehr gut. Wir haben viel positives Feedback von den Mitarbeitern bekommen“, berichtet Danilo Kardel. Dennoch müsse man gerade jetzt in der Anfangszeit genau darauf achten, dass alle Prozesse im System sauber strukturiert sind und dass so lange nachgeschult wird, bis jeder einzelne Mitarbeiter auf dem neuesten Stand ist.

Signal für die Immobilienbranche

Was für den Anwender so einfach aussieht, hat ein komplexes Backend. Dort werden die Prozesse gesteuert und eine einfache, einheitliche und sichere Datenhaltung realisiert.

Das Unternehmen meravis geht bei der Einführung des Cockpits für mobile Mitarbeiter einen neuen Schritt und nutzt die SAP Cloud Platform. Wenn es darum geht, eine mobile Webanwendung an ein SAP-System anzudocken, war dafür bisher eine teure On-Premise-Middleware nötig. Die SAP Cloud Platform ersetzt die Middleware, die man sonst bräuchte, um eine Verbindung zum System herzustellen, und bietet darüber hinaus eine Infrastruktur und zahlreiche Services, mit denen man moderne Anwendungen entwickeln und bereitstellen kann. Diesen Schritt geht meravis als erstes Unternehmen am Wohnungsmarkt – ein wichtiges Signal in einer Branche, die bei neuen Technologien traditionell eher zurückhaltend ist. „Wie will man die IT in Zukunft betreiben? Das ist immer eine Grundsatzfrage“, sagt Danilo Kardel von meravis, wo man bisher vieles gern „selber machte“, das heißt auf eigene Webservices zurückgriff. „Doch die Cloud-Lösung ist in diesem Fall das beste und sicherste Konzept, das wir uns vorstellen können. Ein technologischer Leckerbissen.“

Zeit und Papier sparen

Den großen Vorteil des Cockpits sieht Sabine Wiedemann vor allem darin, dass Mitarbeiter durch die mobile Anwendung weniger Zeit im Büro verbringen und häufiger vor Ort in den Wohnanlagen und für Mieter

sichtbar sind. Und das ist wichtig. „Bei Betriebskostenabrechnungen gibt es immer wieder Ärger, wenn der Objektbetreuer nicht draußen zu sehen ist“, sagt Wiedemann. Das Cockpit für mobile Mitarbeiter ermöglichte darüber hinaus eine flexible Erfassung. Seien es Wohnungsabnahmen oder Spielplatzbegehungen – was zuvor eine Menge Papier verursachte und im Büro ins Digitale übertragen und dokumentiert werden musste, kann nun gleich vor Ort digital erfasst und gespeichert werden.

Datatrain

Das Unternehmen hat zudem die Möglichkeit, genau auszuwerten: Warum nimmt ein Kunde überhaupt Kontakt auf? Wie lange dauert die Bearbeitung einer Meldung durchschnittlich? An welcher Stelle hängen Prozesse? Wichtige Fragen, die dazu beitragen können, das Qualitätsmanagement zu verbessern. „Bei vielen Unternehmen ist es so, dass Schäden – ob sie 50 oder 2000 Euro kosten – mit dem gleichen Aufwand bearbeitet werden. Prozesse und Kosten können auf diese Weise optimiert werden“, sagt Wiedemann.

Das Cockpit für mobile Mitarbeiter wurde bei meravis im Zuge eines großen Digitalisierungsprojekts eingeführt. Schon seit längerem haben Mieter beispielsweise die Möglichkeit, Schadensmeldungen digital beim Unternehmen zu melden. Danilo Kardel: „Der Sinn der Automatisierung liegt für uns nicht nur in der Effizienz fürs Unternehmen. Wir können damit vieles beschleunigen und die Qualität verbessern – und das kommt vor allem dem Kundenservice zugute.“

Andreas Lerchner



Der Sitz der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH
Foto: meravis

<https://www.meravis.de/>

Next Level Networking – das Thema am 6. bis 8. Juni 2018 auf dem Aareon Kongress 2018 in Garmisch-Partenkirchen – seien Sie dabei!

Die digitale Revolution verändert die Welt rasant und offenbart großes Potenzial. Gerade im Hinblick auf die vernetzte Zusammenarbeit hat eine neue Ära begonnen. Dabei zeigt die schnelle Verbreitung der sozialen Medien, dass Vernetzung vor allem ein sozialer Prozess ist. Durch die neue Offenheit und Transparenz werden Daten und Informationen für jedermann verfügbar und können so schneller aufbereitet und weiterverwendet werden. Das eröffnet auch der Immobilienbranche viele Chancen.



Aareon-Kongress 2017. Foto: Christian Klant, Berlin

Genau da setzt der Aareon Kongress 2018 vom 6. bis 8. Juni 2018 in Garmisch-Partenkirchen mit dem Dachthema „Next Level Networking“ an – und motiviert, das Potenzial der Vernetzung zu nutzen. Dabei gilt es, zukunftsorientiert zu handeln sowie zielstrebig Strategien in die Tat umzusetzen. Hochrangige Referenten, renommierte Gastredner aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten geben auf dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft wertvolle Impulse, wie Wohnungsunternehmen neue Chancen nutzen und die Themen aktiv angehen können.



Prof. Ulrich Weinberg. Foto: Christian Dammert

Keynote Speaker, die inspirieren

Prof. Ulrich Weinberg (Professor an der HPI School of Design Thinking der Universität Potsdam): **Vom IQ zum WeQ: Warum Teams zeitgemäßer denken.**

Erfolg heißt heute: Schritt halten. Digitalisierung optimiert nicht nur Prozesse. Sie verlangt neue Geschäftsmodelle und ein neues Denken, sagt Ulrich Weinberg. Dafür gilt es zunächst, Muster abzulegen, mit denen wir groß geworden sind: Bewertungen ha-



Daniel Domscheit-Berg. Foto: Meiko Herrmann

ben ausgedient. Was zählt, sind Ergebnisse. Statt die Grenzen des Machbaren zu akzeptieren, müssen wir in Unmöglichkeiten denken – und handeln. Don't wait. Innovate! Wie das geht, kann man lernen: Der Weg zur neuen Arbeitskultur führt vom IQ zum WeQ, vom konkurrierenden Ich zum schaffenden Team: kollaborativ, vernetzt, mit Freude am Machen und dem Recht, auch mal zu irren. Dieses Miteinander setzt ungeahnte Energien frei und öffnet die Tür zu neuen Erfolgen.

Daniel Domscheit-Berg (IT-Sicherheitsexperte und ehemaliger Sprecher von WikiLeaks): **Zwischen Schutz und Zugänglichkeit: Wie wir Herr unserer Datenströme bleiben.**

Die EU-DSGVO hat Datenschutz und -sicherheit mit Nachdruck auf die Agenda gesetzt. Doch dahinter steht eine grundlegendere Frage: Wie gehen wir mit Daten um? Daten zu generieren, birgt große Potenziale, aber auch Gefahren. Neben der technischen Sicherheit stehen Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit von Datenherkunft und -schutz im Fokus.

Wie stellt man beides sicher? Welche Kompetenzen muss die Immobilienwirtschaft entwickeln? Als Quer- und Weiterdenker nimmt Daniel Domscheit-Berg dabei auch aktuelle Trends unter die Lupe: Was bringen PropTechs, Smart Homes und Smart Cities für die Branche? Ist unsere Infrastruktur auf gutem Weg? Und wo wird sich die Waage zwischen Transparenz und Privatsphäre einpendeln?



Gerd Leonhard. Foto: Gerd Leonhard (TheFuturesAgency)

Wie sieht die Arbeitswelt von morgen aus? Welche Chancen birgt sie? Und wer hat das Sagen? Kontrollieren wir oder lassen wir uns von der Technik kontrollieren? Technologien können auch zu viel Freiraum erhalten, meint Gerd Leonhard, und fragt deshalb: Sind wir für die exponentiellen Umbrüche gewappnet, die uns erwarten? Was ist wirklich wichtig in der Zukunft? Wie kann eine digitale Ethik aussehen? Wozu auto-

Gerd Leonhard (Futurist, Autor und Zukunftsberater): **Mensch und Technik: Wie ein gesundes Verhältnis gelingt.**

Wie sieht die Arbeitswelt von morgen aus? Welche Chancen birgt sie? Und wer hat das Sagen? Kontrollieren wir oder lassen wir uns von der Technik kontrollieren? Technologien können auch zu viel Freiraum erhalten, meint Gerd Leonhard, und fragt deshalb: Sind wir für die exponentiellen Umbrüche gewappnet, die uns erwarten? Was ist wirklich wichtig in der Zukunft? Wie kann eine digitale Ethik aussehen? Wozu auto-

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS

risieren wir die Technik? Welche Grenzen und Standards definieren wir? Und wie verhalten wir uns selbst verantwortungsvoll im Netz? Zwischen Technologiehörigkeit und -pessimismus fordert der Mensch-Maschine-Beziehungcoach einen dritten Weg: Technologie umarmen, ohne völlig in ihr aufzugehen.

Ein Blick in die Agenda

Neu ist in diesem Jahr das Angebot von zwei interaktiven Workshops unter dem Motto „Anders denken, anders arbeiten“. In dem Workshop „Smart Quartier – Kommunikation, Wohnen und Mobilität in einer interdisziplinären Expertenrunde neu gedacht!“ entwickeln die Teilnehmer gemeinsam mit innovativen Start-up-Mitarbeitern, einem Design-Thinking-Experten und einem Innovationsmanager das Smart Quartier der Zukunft. „Welche Trends wann kommen werden – eine Tipping Point Tour“ ist Thema des zweiten Workshops. Hier werden die zu erwartenden Umbruchzeitpunkte mit signifikanten Veränderungen, die sogenannten „Tipping Points“, zu den Themen Smart Home, Smart Energy und Smart Mobility entwickelt. Die Ergebnisse beider Workshops werden unter anderem visuell dokumentiert und den Teilnehmern im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.

Außerdem erwartet die Kongressbesucher eine prominent besetzte Talkrunde „Wie gehen wir das Next Level Networking aktiv an?“ sowie ein abwechslungsreiches Vortragsprogramm mit aktuellen Branchenthemen und Trends. Unter anderem gibt Gastgeber Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Impulse zum Kongress-Leitthema „Next Level Networking“. Trends wie das Internet der Dinge und künstliche Intelligenz tragen dazu bei, dass wir uns immer stärker vernetzen und dass Plattformen zu einer dominierenden Markt-Architektur werden. „Zukunft denken. Jetzt handeln.“ ist Thema des Vortrags von Hermann J. Merckens, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank Group. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., gibt Handlungsempfehlungen: „Was zu tun ist: Arbeiten, leben und wohnen auf dem Next Level“. Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., knüpft daran an: „Bezahlbares Bauen und Wohnen auf dem „Next Level“.

Networking – Preisverleihung – Unterhaltung

Ausreichend Gelegenheit zum regen Austausch mit Kollegen und weiteren Branchenexperten bieten das Get-together am Vorabend, die Fachausstellung, die Aareon Garage mit den Start-ups VR now, Wunderflats und Everreal sowie die exklusive Galaveranstaltung. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko wird im Rahmen des Galaabends zum 15. Mal den DW-Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft verleihen. Aareon und die DW Die Wohnungswirtschaft zeichnen in diesem Jahr drei Wohnungsunternehmen aus. Das Motto lautet: „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“.

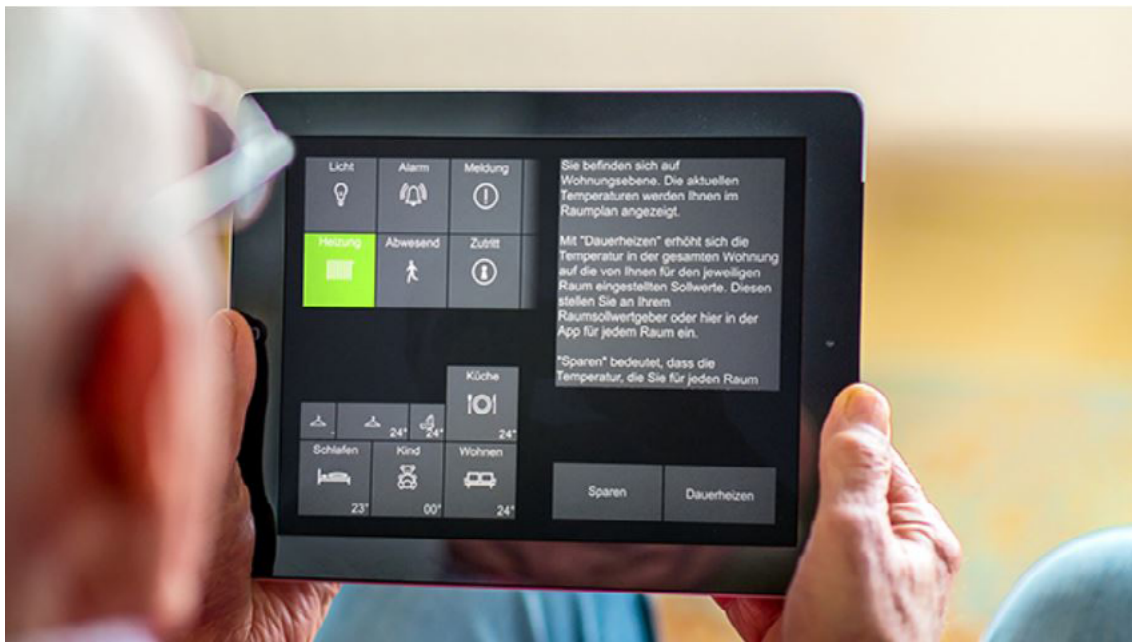
Stefanie Meik
Aareon

**Aareon Kongress:
6. bis 9. Juni 2018
Hier per KLIK
zum Programm,
zur Anmeldung**



Vernetzt sicher leben – in der „Zukunftswohnung“. AAL-Wohnungen werden in Goslar und Seesen praktisch getestet

Möglichst lange eigenständig, gut versorgt, komfortabel und sicher in den eigenen vier Wänden leben – diesem Ideal vieler Menschen wollen die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH mit dem gemeinsamen Projekt „Die Zukunftswohnung – AAL-Wohnungen in Forschung und Praxis“ einen großen Schritt näher kommen. Gerade außerhalb der großen Städte wächst die Relevanz der eigenen Wohnung als weiterer Gesundheits- und Versorgungsstandort. Deshalb stellten die Projektpartner jetzt zwei Wohnungen in Goslar und Seesen vor, die mit assistierenden Gesundheitstechnologien ausgestattet wurden.



Vom Tablet aus lassen sich alle altersgerechten Assistenzsysteme steuern. Foto: Nibelungen-Wohnbau-GmbH

„AAL“ steht für „Ambient Assisted Living“ – etwa mit „Leben mit altersgerechten Assistenzsystemen“ zu übersetzen. Dabei geht es um Technologien, mit denen die eigenen vier Wände zum verlässlichen Partner in Sachen Gesundheit werden. Sensoren und Meldesysteme beispielsweise sind in der Lage, aus ungewöhnlichem Verhalten schon frühzeitig auf verhaltensverändernde Krankheiten zu schließen. Das kann sogar unmittelbar lebensrettend sein, etwa wenn ein Bewohner am Boden liegt – die Systeme erkennen das und können einen Notruf absetzen. Neben medizinischer Assistenz bieten die Wohnungen ihren Bewohnern auch Unterstützung im Alltag, mehr Komfort und Sicherheit – zum Beispiel bei der Steuerung von Heizung, Strom und Licht und dem Schutz vor Einbrechern.

Nachdem im vergangenen Jahr bereits die eher forschungszentrierten Projektwohnungen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH in Braunschweig vorgestellt wurden, folgt nun in Goslar und Seesen die praxisorientierte Anwendung: In den umgerüsteten Wohnungen leben ältere Mieter, die die Alltagstauglichkeit der Technologien testen. Die Auswahl der Standorte erfolgte dabei nicht zufällig. Denn gerade in Städten wie Goslar und Seesen, außerhalb der Ballungszentren, wird die eigene Wohnung künftig eine besonders große Rolle spielen. Durch Abwanderung und die steigende Lebenserwartung können zukünftig Lücken in der

Weitere Informationen zum Projekt unter: www.die-zukunftswohnung.de.

medizinischen Versorgung drohen. Deshalb gilt es ganz besonders hier, entgegenzusteuern – AAL-Technik könnte der Schlüssel dazu sein.

Die ausgerüsteten Wohnungen in Goslar und Seesen gehören zum Bestand der ›Wiederaufbau‹ und wurden mit teils unterschiedlichen Systemen ausgestattet, um deren Alltagstauglichkeit zu testen. Mit den praktischen Erkenntnissen sollen sie dazu beitragen, die Technologien weiter zu verbessern. Denn Ziel ist es nicht nur, individuelle Einzellösungen anzubieten, sondern langfristig ein bedarfsgerechtes, energieeffizientes und ökonomisches Standardangebot an AAL-Technik zu entwickeln und breit anbieten zu können.

Melanie Bergmann



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ** »

**BRAND-
SCHUTZ** »

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN** »

**NATUR-
GEFAHREN** »

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN** »

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Immobil ist das Produkt, digital der Wandel - Vier Fragen an Peter Schindlmeier, Geschäftsführer der casavi GmbH

Immobil sind die Produkte in unserer Branche: Die Gebäude. Mobil hingegen ist der Wandel, die Veränderung, die Zukunft. Der Wandel ist digital. Wie bringen wir beides zusammen? **Wohnungswirtschaft heute. digital** stellt Fragen zur Branche, Fragen zum Wandel – heute an den Proptech- & Digitalisierungsexperte Peter Schindlmeier.



Peter Schindlmeier – Geschäftsführer von casavi, Proptech- & Digitalisierungsexperte. Foto: casavi GmbH

Die digitale Transformation hat in vielen Branchen bewiesen, dass damit nachhaltig Zeit und Geld gespart werden kann. Warum tut sich die Wohnungswirtschaft trotzdem so schwer, die entscheidenden Schritte zu setzen?

Peter Schindlmeier: Wohnungsunternehmen geht es schlicht zu gut. In vielen Branchen sind die Treiber hinter der Digitalisierung Kostendruck und starker Wettbewerb. Sieht man sich den deutschen Markt an, sind wohnungswirtschaftliche Unternehmen mit eigenen Beständen (noch) nicht darauf angewiesen, innerhalb der Organisationsstrukturen maßgebliche Effizienzsteigerungen zu erzielen. Bei Fremdverwaltungen sieht das deutlich anders aus. Dort schrumpfen die Margen und es fehlen qualifizierte Mitarbeiter. Digitalisierung wird daher zunehmend zu einem kritischen Erfolgsfaktor für das eigene Geschäftsmodell.

Sie haben casavi 2015 gegründet – was hat sich seitdem im Bereich Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft getan?

Peter Schindlmeier: Das Bewusstsein, sich der digitalen Transformation auch in der Wohnungswirtschaft zu widmen, ist merkbar klarer geworden. Wurde uns 2015 in vielen Gesprächen noch gesagt, dass digitale

Mieterbetreuung ein langfristig relevantes Thema ist, werden heute eigene Stabsstellen für die Digitalisierung eingerichtet. Dazu beigetragen haben auch die vielen jungen PropTech Unternehmen, die mit ihrer dynamischen Herangehensweise Staub aufgewirbelt und Unternehmen, Verbände und etablierte Dienstleister für das Thema sensibilisiert haben.

Welche Trends und Potentiale sehen Sie in den kommenden Jahren?

Peter Schindlmeier: Der Automatisierungsgrad in der Verwaltung von Immobilien wird drastisch ansteigen, indem Assistenzsysteme basierend auf Künstlicher Intelligenz in den Verwaltungsalltag Einzug halten. Gleichzeitig wird die digitale Vernetzung zwischen allen Beteiligten weiter ausgebaut. Das bedeutet, dass die Kundenbeziehung, aber auch die Zusammenarbeit mit Dienstleistern vollständig über elektronische Kanäle und Prozessketten ablaufen wird. Die Konsequenz daraus sind merkbare Effizienzgewinne, Kosteneinsparungen und dennoch bessere Kundenbetreuung.

Wie wird sich dadurch die Rolle des Vermieters wandeln?

Peter Schindlmeier: Es wird in Zukunft nicht mehr nur darum gehen, den Wert einer Immobilie zu bewahren und die Mieter bei gängigen Anliegen zu betreuen, sondern auch das Ökosystem rund um die Immobilie stärker zu integrieren. Jede Wohnung ist auch Plattform für viele ergänzende Produkte und Services, die dem Bewohner zur Verfügung gestellt werden können. Als Vermieter beziehungsweise Verwalter ist man in der einzigartigen Lage, dieses Ökosystem zu steuern. Dafür ist aber ein Umdenken notwendig, um zu erkennen, welche Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft eigentlich durch digitale Kundenbeziehungen und Prozessabläufe zur Verfügung stehen.

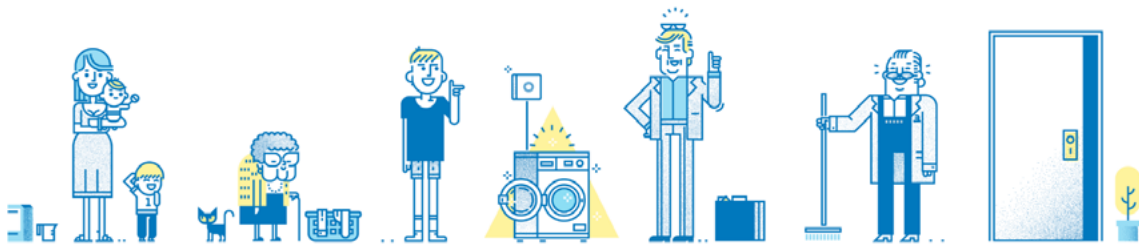
Herr Schindlmeier, vielen Dank für das Gespräch.

Das Schönste im Norden ist die Kultur. Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?



Mit der digitalen Gemeinschaftswaschmaschine in eine smarte Zukunft

Gemeinschaftswaschräume, beispielsweise in Mehrfamilienwohnhäusern, Studentenwohnheimen oder Apartmentkomplexen, sind besonders in großen Städten weit verbreitet. Ob aus Gründen der Platzersparnis, Schimmelvorbeugung oder der Minimierung der Gefahr von Wasserschäden in der Wohnung – die Vorteile liegen auf der Hand. Bei der Organisation stoßen die zuständigen Immobilienunternehmen und -verwaltungen allerdings immer wieder auf Probleme, die seit Jahren ungelöst sind. Dank des Münchner Start-ups WeWash gehören diese nun der Vergangenheit an.



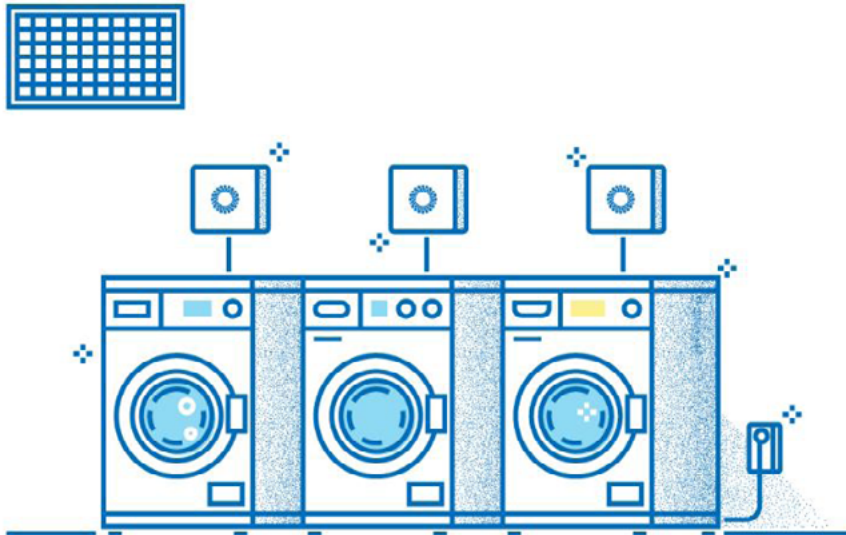
Wäscheständer in der Wohnung, defekte Waschmaschinenschläuche und unsachgemäße Maschinennutzung sorgen immer wieder für Schimmelbildung und Wasserschäden in deutschen Wohnungen. Mit Gemeinschaftswaschräumen können diese Risiken minimiert und die Bausubstanz geschützt werden. Bisherige Konzepte sind für Vermieter und Verwalter jedoch nicht einfach umzusetzen und verursachen ungelöste Probleme: Wohin mit den Münzen, mit denen die Mieter den Waschvorgang bezahlen? Wie wird der Bezahlvorgang effektiv dokumentiert? Und wie kann verhindert werden, dass Streitigkeiten um freie Waschmaschinen entstehen? WeWash liefert die Antworten.

Transparente Belegung

Durch das innovative Angebot des Münchner Start-ups gehören Wartezeiten und unnötige Gänge in den Waschräum der Vergangenheit an. Mieter können sich je nach Wunsch via App, Website oder Telefon informieren, ob gerade eine Waschmaschine frei ist und diese auch gleich reservieren, wodurch eine Entlastung des Verwalters stattfindet. Nach dem Waschvorgang werden die Bewohner auf gleiche Weise informiert, sobald die Wäsche fertig ist. So wird Stau im Waschräum vermieden und Streit unter Bewohnern vorgebeugt.

Moderner Bezahlvorgang

Auch für den Bezahlvorgang hat das Start-up eine moderne Lösung. Statt mit Waschmarken oder Münzen können die Nutzer bequem per Lastschrift oder Kreditkarte bezahlen. Der Vermieter bzw. die Verwaltung spart sich so das lästige Zählen und Einzahlen der Münzen und muss sich keine Gedanken mehr über aufgebrochene Münzautomaten machen. Auch die lückenlose Dokumentation der Zahlungseingänge ist so gewährleistet. Damit bietet WeWash eine kosten- und zeitschonende Lösung für alle Beteiligten.



Um die Waschmaschine für den innovativen Service freizuschalten, muss lediglich ein kostengünstiges und einfach zu installierendes Retrofit-Kit montiert werden. Dies ist bei jeder handelsüblichen Waschmaschine möglich. Grafiken: WeWash GmbH

Einfache Handhabung

An der Waschmaschine oder dem Trockner selbst bleibt für die Nutzer alles beim Alten. Das Waschprogramm kann wie gewohnt ausgewählt und gestartet werden. Um die Waschmaschine für den innovativen Service freizuschalten, muss lediglich ein kostengünstiges und einfach zu installierendes Retrofit-Kit montiert werden. Dies ist bei jeder handelsüblichen Waschmaschine möglich.

Bauträger, die vor der Planung eines Neubaus stehen, können dank WeWash sicher sein, mit einem Gemeinschaftswaschraum die richtige Wahl zu treffen. Hier bietet WeWash zudem die Möglichkeit, über ein Full-service-Modell das Thema Wäschewaschen und -trocknen komplett auszulagern. Auf eine Waschmaschine in jeder Wohnung kann verzichtet und der zusätzliche Platz effektiver genutzt werden. So lässt sich schon während des Baus der Wert der Immobilie steigern.

Das 2016 von der BSH Hausgerätegruppe gegründete Start-up WeWash digitalisiert die Gemeinschaftswaschmaschine und bietet einen cleveren Beitrag zum Smart Home. Die innovative Lösung kombiniert die Vorteile von Gemeinschaftswaschräumen mit denen der Digitalisierung und unterstützt dabei den gesellschaftlich im Trend liegenden Sharing-Gedanken. Diese Kombination schützt die Bausubstanz und beseitigt Probleme bei der Organisation, der Belegung oder dem Bezahlvorgang – ein Modell, von dem die Wohnungswirtschaft profitiert.

Philip Laukart

Geschäftsführer der WeWash GmbH

www.we-wash.com

Warum profitieren Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom Cloud-Gedanken? Thomas Pilz von DKB Service erklärt es

Thomas Pilz, Leiter KompetenzCenter SAP-Anwendungen bei der DKB Service GmbH und verantwortlich für DKB@win, spricht mit Wohnungswirtschaft **heute.** digital über Softwarerends, den Cloud-Gedanken und neue Chancen für die Immobilienwirtschaft. Er erklärt zentrale Begriffe, worauf Wohnungsunternehmen bei der Auswahl einer Softwarelösung achten sollten und wo die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Betriebsmodelle liegen. Ein Gespräch, das in die Tiefe geht und offene Fragen beantwortet.



Thomas Pilz. Foto: DKB@win

Herr Pilz, der Markt der Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft ist sehr groß und mitunter unübersichtlich. Eine Vielzahl von Herstellern bietet Softwares mit unterschiedlichsten Technologien, Ansätzen und Konzepten an, deren Vor- und Nachteile nicht für jeden ersichtlich sind. Wie kann man vorgehen, um sich einen Überblick zu verschaffen?

Thomas Pilz: Um über Software-Einführung und den Umgang mit Software sprechen zu können und die verschiedenen Begriffe zu verstehen, denen man am Markt begegnet, sollte man sich zuerst mit einem der zentralsten Begriffe beschäftigen: ERP-System.

ERP steht für „Enterprise Resource Planning“ und stellt eine Unternehmensanwendung dar, deren Zielstellung es ist, alle Kernaufgaben und -prozesse (zum Beispiel die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung) zentralisiert abzubilden und alle unternehmenskritischen Ressourcen effizient einzu-

setzen. Ein ERP-System ist das führende System und damit das Herzstück eines Unternehmens, wichtigstes Kriterium ist deshalb die zentrale Datenhaltung: Es ist ratsam alle kritischen Unternehmensdaten an einem einzigen Zugriffspunkt, dem sogenannten „Single Point of Truth“, zu zentralisieren. Der größte Anbieter von ERP-Software ist die SAP Deutschland SE & Co. KG – sie stellt als quasi Industriestandard eine weltweit eingesetzte Softwarelösung zur Verfügung. In diesem Umfeld gibt es aber auch andere Anbieter, die vergleichbare Lösungen anbieten.

Und dieses System ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einsetzbar?

Thomas Pilz: Grundsätzlich ja, ein ERP-System in seiner Basis beziehungsweise in seinem Auslieferungsumfang erfüllt aber nicht per se die branchenspezifischen Anforderungen. Wenn wir über Softwarelösungen speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sprechen, geht es deshalb in der Regel um die Ausprägung dieses ERP-Systems. Hier sind spezialisierte, fach- und branchengetriebene Anwendungen gefragt, welche das allgemeine ERP-System zielgerichtet und in wesentlichen Details mit Lösungen erweitern. Sie ergänzen die grundlegenden Prozesse um relevante Funktionalitäten und ermöglichen so eine umfassende Anwendbarkeit in der täglichen Arbeit. Deshalb werden ERP-Systeme heutzutage in der Regel modular auf-, beziehungsweise ausgebaut. So ist das System entsprechend den Ansprüchen der Unternehmen skalierbar –

denn nicht jedes von ihnen braucht alle der verfügbaren Bausteine einer ERP-Software.

Die SAP stellt mit ihrem ERP-System bereits ein modulares Grundgerüst zur Verfügung, das unter anderem Themen der Finanzbuchhaltung und Materialwirtschaft, aber auch Prozesse rund um die Immobilienbewirtschaftung, wie Verwaltung und Vermietung grundsätzlich abbilden kann. Die Anbieter von wohnungswirtschaftlicher Software konzentrieren sich deshalb mehrheitlich darauf, ihre Anwendungen auf dieser Basis zu entwickeln und so die wohnungswirtschaftlichen Prozesse und Bedürfnisse der Kunden weiter zu spezifizieren und im Detail abzubilden. Sie stellen ihren Kunden also unter SAP lizenzierte, speziell auf die Immobilienwirtschaft ausgerichtete Weiterentwicklungen der ERP-Software zur Verfügung.

Ein Begriff, der vor allem in jüngerer Zeit in diesem Zusammenhang häufig auftaucht, ist „Cloud“. Was genau bedeutet das?

Thomas Pilz: Der Begriff der Cloud liegt im Trend und ist in aller Munde, man nutzt ihn sowohl im privaten als auch im geschäftlichen Umfeld. Aus diesem Grund existieren ganz unterschiedliche Vorstellungen, Sichtweisen und Definitionen zu diesem Thema. Um ihn einzuordnen, gehe ich in der Zeit ein Stück zurück zum Begriff „ASP“, den es seit über 15 Jahren gibt. ASP steht für „Application Service Provider“ und beschreibt einen Dienstleister, der eine Rechenzentrumsinfrastruktur, also die Hardware, zur Verfügung stellt, über die Softwareanbieter ihre Applikationen betreiben können. Er steht deshalb in enger Beziehung zu „SaaS“, also „Software as a Service“ oder Mietsoftware, die modular und den Bedürfnissen entsprechend gemietet und über einen ASP-Anbieter betrieben werden kann. Dieses Konzept kann als Vorläufer des Cloud-Gedankens gesehen werden. Denn Cloud bedeutet nichts anderes, als über das Internet zur Verfügung gestellte Software zu nutzen. Hierbei könnte man die Begrifflichkeit „Cloud“ weiter schärfen und zusätzlich von einer „echten Cloud“ sprechen, im Gegensatz zum allgemein verwendeten Begriff „Cloud“.

Was ist denn eine „echte“ Cloud?

Thomas Pilz: „Echt“ bedeutet in diesem Fall, dass Software über das Internet bezogen und nach einem volumen- oder nutzungsabhängigen Modell abgerechnet wird. Die umgangssprachliche Bedeutung umfasst aber auch, Software über das Internet von einem Rechenzentrumsdienstleister zu beziehen und mit klassischen Lizenzsystemen abzurechnen. Im sprachlichen Gebrauch würde ich diese Differenzierung deshalb nicht unbedingt vornehmen. „Cloud“ heißt somit einfach, eine Software als Dienstleistung über das Internet zu beziehen und umfasst auch die ältere Sichtweise, Software as a Service zu nutzen und über einen Application Service Provider zu betreiben.

Ich beobachte allerdings, dass die Bedeutung „echter“, nutzungsabhängiger Cloud-Lösungen im Markt stetig zunimmt. Sie bieten Unternehmen exakt die Lösungen in dem Umfang, den sie brauchen. Auch mit DKB@win arbeiten wir daran, verbrauchsabhängige Modelle für bestimmte Funktionen, wie beispielsweise für den Rechnungseingangs- und -ausgangs-Workflow, anzubieten.

Das Gegenstück zum Cloud-Gedanken ist der klassische Inhouse-, beziehungsweise On-Premise-Betrieb. Ist dieser noch zeitgemäß?

Thomas Pilz: Trotz des Erfolgs des Cloud-Gedanken findet man in der Immobilienwirtschaft auch heute noch eine Vielzahl von On-Premise-Lösungen. Das bedeutet, dass das Unternehmen selbst seine Hardware betreibt und verantwortet. Diese Option war lange die favorisierte Variante, da der Kunde so die Möglichkeit hat, Systeme maßschneidert und individuell angepasst zu erhalten. Sie hat aber auch erhebliche Nachteile: Aufwändige Pflichten wie die technische Betreuung, regelmäßige und notwendige gesetzliche Anpassungen und die Wartung müssen vom Unternehmen selbst verantwortet werden und erfordern Ressourcen und entsprechendes Know-How.

Bei Cloud-Betrieb werden all diese Pflichten quasi zu einem externen, professionellen Dienstleister verlagert. Inhaltlich haben moderne Cloud-Anbieter aufgeholt und bieten heute alle Leistungen und Möglichkeiten, die früher nur über ein Inhouse-System realisierbar waren. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen

profitieren auch vom Cloud-Gedanken selbst: Nutzer einer Software schließen sich zu einer Gruppe zusammen und teilen nicht nur die Funktionen, sondern auch ihre Ideen und Erfahrungen sowie daraus resultierend auch die Kosten für neue Entwicklungen, im Grunde wie eine Einkaufsgemeinschaft. Deshalb sehe ich Cloud-Lösungen, auch aufgrund meiner Gespräche mit Kunden in den letzten Jahren, auf dem Vormarsch.

Der Softwarebetrieb im eigenen Haus garantiert jederzeit den vollen Zugriff und die Hoheit über alle Daten und Prozesse. Ist es nicht riskant, sich mit einer ausgelagerten Lösung von einem externen Dienstleister abhängig zu machen?

Thomas Pilz: Teils, teils. Zwar macht sich das Unternehmen in einem gewissen Maß von einem Dienstleister abhängig – gleichzeitig überträgt es aber auch Verantwortlichkeiten und Pflichten, die in Bezug auf das System regelmäßig zu erfüllen sind. Aus meiner Sicht ist das Risiko, welches Unternehmen bei der Nutzung einer Cloud-Lösung eingehen, überschaubar und kann durch vertragliche Vereinbarungen entsprechend abgesichert werden. Die Unterscheidung des Risikos im Vergleich zum Inhouse-Betrieb ist für mich auch nur so lange argumentativ aufrecht zu erhalten, wie das Unternehmen im eigenen Haus allen möglichen Ausfall- und Notfallszenarien mit wirkungsvollen Maßnahmen begegnen und diese kapazitiv auch umsetzen kann.

Die Verlagerung der Unternehmenssoftware in die Cloud birgt heute nicht mehr das Risiko eines totalen Datenverlustes oder eines fehlenden Zugriffs auf das System – dafür gibt es umfangreiche und zuverlässige technische Lösungen. Heutige Rechenzentren bieten sehr hohe Standards. Dazu gehören unter anderem parallel ausgelegte Systeme mit kompletter Redundanz der Daten, Hardwarekomponenten in verschiedenen Brandabschnitten, Backup-Leitungen und Zutritts- und Zugangskontrollen, die Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von Mieteinheiten im mittleren vierstelligen Bereich kaum selbst realisieren können. Damit bieten Rechenzentren beziehungsweise Cloud-Anbieter technisch gesehen in der Regel deutlich mehr Sicherheit als der eigene Inhouse-Betrieb.

Wie sind die unterschiedlichen Lösungen unter dem Aspekt Datenschutz und Datensicherheit zu beurteilen? Ist es ratsam, sensible Daten in fremde Hand zu geben?

Thomas Pilz: Grundsätzlich kann man in einer Inhouse- und einer Cloud-Lösung die gleichen Sicherheitsstandards erreichen und halten. Doch gerade unter dem Aspekt von Datenschutz und Datensicherheit punktet häufig der externe Betrieb. Wohnungsunternehmen verarbeiten eine große Zahl personenbezogener Daten von Interessenten, Mietern und Eigentümern. Vor allem die neue europäische Datenschutzgrundverordnung, stellt sehr hohe Anforderungen und sanktioniert Datenschutzverletzungen entsprechend streng. Für einen Großteil der Wohnungsunternehmen sind die in der DSGVO definierten Anforderungen an IT-Systeme nicht wirtschaftlich oder nur in Teilen, gegebenenfalls aber auch gar nicht umsetzbar. Die Umsetzung würde neben dem umfangreichen technischen Wissen auch juristisches Wissen im eigenen Haus erfordern. Ein externer Dienstleister übernimmt diese Verpflichtung der technischen Umsetzung innerhalb der zur Verfügung stehenden ERP-Systeme für alle seine Kunden – damit werden im Sinne des Cloud-Gedankens nicht nur die neuen Kompetenzen, sondern auch die entstehenden Kosten aufteilt.

So haben wir für DKB@win ein eigenes Team aufgestellt, das sich ausschließlich damit beschäftigt, die neuen datenschutzrechtlichen Vorgaben, wie zum Beispiel Lösch- und Sperrfristen, in unserer Softwarelösung für unsere Kunden umzusetzen. Eine datenschutzrechtlich einwandfreie und rechtssichere Software anzubieten ist dabei oberstes Interesse des Dienstleisters, da er andernfalls sein gesamtes Geschäftsmodell gefährden würde.

Nicht nur für das Betriebsmodell einer Softwarelösung gibt es verschiedene Optionen. Lizenzen für Softwares können sowohl gekauft als auch gemietet werden. Was ist für wohnungswirtschaftliche Unternehmen sinnvoll?

Thomas Pilz: Ein Mietmodell ist aus meiner Perspektive deutlich flexibler. Hier hat der Kunde die Möglichkeit, Leistungen für eine bestimmte Zeit einzukaufen – ganz ähnlich wie beim Leasen eines Autos. Bei der

Einführung eines ERP-Systems im eigenen Haus kauft man hingegen in der Regel nicht nur das IT-System, sondern zusätzlich Lizenzen für die Softwarelösung, für die einzusetzende Datenbank und für eventuelle weitere Dritt-Software. So muss zu einem Stichtag der eigene Bedarf fest und langfristig definiert werden.

Doch Unternehmen und ihre Ansprüche verändern sich: Sie wachsen, sie schrumpfen und sie verändern ihre Schwerpunkte. Eine gekaufte Lizenz lässt sich, wenn sie nicht mehr benötigt wird, in der Regel nicht an den ERP-Anbieter zurückgeben. Ein Mietmodell kann hingegen je nach Anbieter dem Bedarf angepasst werden. So kann sich das Unternehmen stets fragen: „Brauche ich den ursprünglichen Lizenzierungsumfang noch? In welchem Umfang nutze ich diese Anwendung? Benötige ich weitere Funktionalitäten?“, um erneut mit dem Anbieter ins Gespräch zu gehen.

Für die Wohnungswirtschaft bieten sich auch Modelle an, welche die Kosten beispielsweise auf Basis der verwalteten Mieteinheiten berechnen und somit flexibler als die klassische Abrechnung über die Anzahl der Nutzer sind. Noch transparenter und individueller ist da das Modell der „echten“ Cloud, also der tatsächlichen verbrauchsabhängigen Abrechnung – dieses Modell ist im wohnungswirtschaftlichen Markt allerdings noch nicht umfänglich etabliert. Einzelne Lösungen der Anbieter nehmen hier aber bereits den Trend in Sachen Cloud-Modell auf.

Gehen wir vom Ansatz der Lizenzierung zur inhaltlichen Ausprägung von Softwarelösungen. Welche Möglichkeiten haben Unternehmen hier?

Thomas Pilz: Wir bewegen uns hier in einem Spannungsfeld zwischen hochindividueller Kundenausprägung und standardisierten Template-Lösungen. Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile. Die individuelle Lösung wird gemeinsam mit dem Kunden genau nach seinen Bedürfnissen und Vorstellungen entwickelt und bildet daher seine spezifischen Anforderungen und Unternehmensprozesse exakt ab. Ihre Entwicklung erfordert dementsprechend deutlich mehr Zeit und Ressourcen, als die Einführung einer Template-Lösung. Diese stellt vorkonfigurierte Prozesse standardisiert auf Basis der Erfahrungen und Anforderungen der gesamten Branche zur Verfügung und kann so in kürzerer Zeit und deutlich kostenoptimierter eingeführt werden.

Ich würde behaupten, hier lassen sich Einsparungen von bis zu 40% gegenüber individualisierten Ansätzen erreichen. Es bietet sich an, dass Kunden in diesem Zusammenhang über Teilprozesse nachdenken und diese unter Umständen an die Funktionsweise der Software anpassen – was in vielen Fällen eine Chance zur Prozessoptimierung bietet.

Können Kunden auch bei einer Template-Lösung in gewissem Umfang Einfluss nehmen?

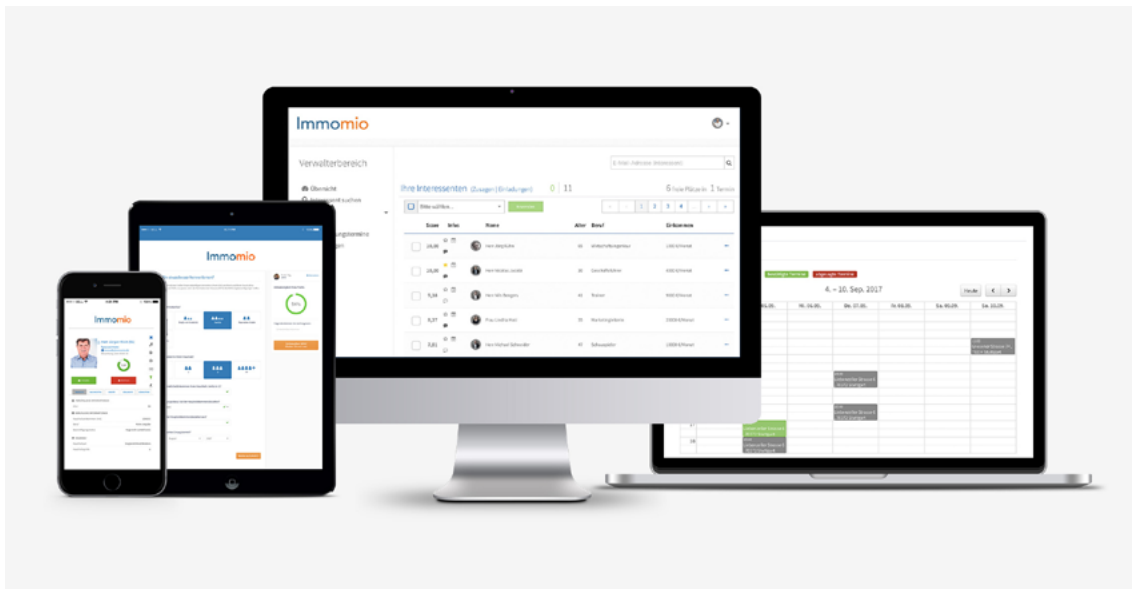
Thomas Pilz: Auch bei standardisierter Software haben Unternehmen in der Regel Einflussmöglichkeiten auf die Ausprägung der Software für ihr Unternehmen. Jedoch beschränken sich diese gegenüber der individuellen Variante auf die entsprechend vom Anbieter vorgedachten skalierbaren Einstellungen. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass sich standardisierte Lösungen für den Anbieter besser und effizienter warten lassen und der Betrieb dadurch vereinfacht wird. Kunden verzichten also auf eine vollständige Individualisierung, profitieren aber von zügiger Projektdurchführung, effizienterem und kostengünstigem Betrieb und der Möglichkeit, ihre Prozesse auf Basis der Software neu aufzustellen.

Unternehmen müssen daher abwägen, wo sie ihre Schwerpunkte setzen. Zusammenfassend sind aus meiner persönlichen Erfahrung die meisten Unternehmen der Wohnungswirtschaft gut beraten, sich beim Betrieb einer Softwarelösung auf die Kompetenzen eines externen Dienstleisters zu verlassen und bei der Entscheidung zwischen individueller Ausprägung oder Template-Lösung die Effizienz höher als die Individualität zu werten.

Herr Pilz, vielen Dank für das Gespräch.

Immomio-Umfrage zeigt: Digitale Vermietung spart pro komplettem Vermietungsprozess rund 50 Prozent Zeit und viel Geld

Wie viel Arbeitszeit und damit Geld werden durch die Verwendung des webbasierten Interessenmanagements von Immomio eingespart? Um das herauszufinden, führte das Hamburger Unternehmen eine Umfrage unter seinen Kunden durch – und die Ergebnisse können sich sehen lassen: Mit Immomio können Wohnungsunternehmen in allen Bereichen des Vermietungsprozesses Zeit und somit Geld sparen.



Das webbasierte Tool von Immomio übernimmt die komplette Organisation der Mietersuche.
Quelle: Immomio

Mit einem durchschnittlichen Arbeitsaufwand von 20 bis 25 Arbeitsstunden und damit verbundenen Personalkosten von 380 bis 420 Euro pro Vermietung, machen diese Personalkosten laut Ritterwald-Studie den mit Abstand größten Kostenfaktor im Vermietungsprozess aus. Diesen Prozess zu optimieren und die Bearbeitungszeiten zu reduzieren, bieten daher enorme Einsparmöglichkeiten für Wohnungsunternehmen.

Organisation der kompletten Mietersuche

Hier kommt das Hamburger Unternehmen Immomio ins Spiel: Sein webbasiertes Tool übernimmt die komplette Organisation der Mietersuche. Verwalter können Exposés erstellen, die einfach auf ihre Immobilienportale sowie auf Ihre Homepage gestreut werden. Dank der webbasierten Bewerbungsplattform können die Interessenten selbständig ihre Selbstauskünfte pflegen, sich auf Wohnungen bewerben und Termine auswählen. Durch den onlinebasierten Bewerbungsprozess mit eigens entwickeltem Matching-Algorithmus wird die Mietersuche fast vollständig digitalisiert. Dadurch befreit das Tool des Hamburger Unternehmens Immobilienverwalter und -bestandshalter vom Großteil der administrativen Aufgaben – so bleibt mehr Zeit, beispielsweise für eine individuelle Betreuung der neuen Mieter.

Beantwortung von Anrufen und E-Mails entfällt

Um zu untersuchen, wie viel Zeit seine Kunden beim Vermietungsprozess einsparen, welche Bereiche besonders erfolgreich optimiert wurden und wo noch Potenziale liegen, führte das 2014 gegründete Unternehmen eine Umfrage unter seinen Kunden durch. Das Ergebnis: Mit Immomio lässt sich in allen Bereichen der Vermietung Zeit und damit Geld sparen. So können Interessentenanfragen mit Immomio rund 50 Prozent schneller als ohne Tool bearbeitet werden – dadurch sparen Sachbearbeiter allein bei der Bearbeitung der ersten Anfragen bereits knapp eine Stunde pro Objekt. Mittels einer individualisierbaren E-Mail-Vorlage werden Kundenanfragen direkt vom Tool beantwortet und die Zeit für die Beantwortung von Anrufen und E-Mails entfällt.



Nicolas Jacobi. Foto: Immomio

Auch die Vereinbarung und Koordination von Besichtigungsterminen gestalten sich deutlich schneller. Über einen Link können potenzielle Mieter, aus einer Vorauswahl die der Vermieter trifft, einen Besichtigungstermin wählen. Dies ist mit jedem internetfähigen Endgerät möglich, so z.B. auch mit dem Mobiltelefon. Auch Absagen können einfach per Klick versendet werden, falls der Interessent den Termin doch nicht wahrnehmen kann. Neben der Zeitersparnis wird so auch die Besichtigungsqualität durch eine höhere Anwesenheitsquote deutlich verbessert. Insgesamt sparen Immobilienverwalter und -bestandhalter durch das Terminmanagement über 60 Prozent Arbeitszeit. Darüber hinaus zeigt sich die Leistungsfähigkeit des Tools auch beim Versand der Absagen:

Dieser lässt sich mit Immomio rund 72 Prozent schneller erledigen, als auf herkömmliche Weise. Mit einem einzigen Klick können Vermieter ihren Wunschmieter akzeptieren und gleichzeitig allen anderen Interessenten eine Absage schicken.

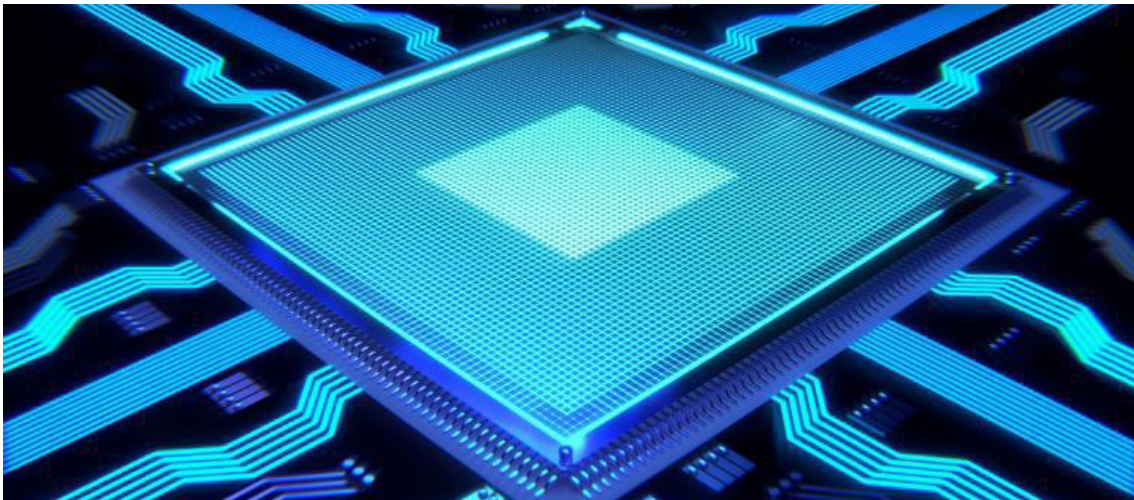
Auch das Gesamtergebnis beeindruckt: Rechnen die Kunden von Immomio den Arbeitsaufwand für alle Einzelprozesse zusammen, sparen sie dank der Gesamtlösung rund 50 % pro komplettem Vermietungsprozess – eine enorme Zeitersparnis im Vergleich zur herkömmlichen Vermietung.

Nicolas Jacobi

Geschäftsführer Immomio GmbH

IT-Sicherheitsexperten fordern: Lieferkette von IT Produkten transparent machen

Ob Automobil-, Energie- oder Finanzsektor: Informationstechnik durchdringt zunehmend alle Bereiche des Lebens. Gleichzeitig werden Sicherheitslücken, die sich durch globalisierte Produktionsketten von geschlossenen Hard- und Softwarekomponenten ergeben, immer schlechter kalkulierbar. Zu diesem Ergebnis kommen IT-Sicherheitsexperten des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), des Fraunhofer Instituts für Sichere Informationstechnologie, von Fraunhofer Singapur, der Hochschule RheinMain und der Technischen Universität Berlin. In einem jetzt vorgelegten Arbeitspapier zur digitalen Souveränität schlagen die Autoren vor, alle Produktionsschritte in der Lieferkette von IT-Produkten transparent zu machen – von der Software bis hin zu den Werkzeugen in Chip-Fabriken.



Raus aus der Black Box: Open Source-Hardware kann IT-Systeme sicherer machen (Abbildung: Pixabay, CC0 Creative Commons).

„Informationstechnik ist allgegenwärtig. Aber es besteht die Gefahr, dass diese Systeme von außen abgeschaltet oder manipuliert werden können und dass Daten unbemerkt ausgelesen oder gegen die Nutzer verwendet werden“, sagt Arnd Weber, Experte für IT-Sicherheit vom Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalyse (ITAS) des KIT und Koautor des Papiers. Wie fragil die Sicherheit digitaler Infrastrukturen ist, führen uns Cyberangriffe wie WannaCry, Sicherheitslücken wie Meltdown und Spectre in Prozessoren, spähende „Trojanische Pferde“ oder Blockaden von Servern wie Mirai und der unlängst bekannt gewordene Angriff auf die IT-Infrastruktur der deutschen Bundesregierung eindrucksvoll vor Augen.

Ein zentraler Grund für die zunehmende Anfälligkeit von IT ist: „Viele Software- und Hardwareprodukte haben den Charakter einer Blackbox“, so Jean-Pierre Seifert, Mitautor und Leiter des Instituts für Softwaretechnik und Theoretische Informatik an der TU Berlin. Dies sei eine Bedrohung für die Sicherheit jedes Einzelnen wie auch für ganze Wirtschaftszweige, die auf zugeliessene IT-Technik angewiesen sind. Selbst Nationalstaaten müssten um die Sicherheit ihrer zunehmend digitalisierten Infrastruktur fürchten. Diese Probleme können direkte Auswirkungen auf Leib und Leben haben, etwa bei IT in der Energieversorgung oder in Automobilen. Nicht zuletzt begrenzt die Konzentration der Herstellung von Informationstechnik in den USA und in China die Wertschöpfung in Europa.

Öffnung der gesamten Wertschöpfungskette

Theoretisch gäbe es die Möglichkeit, Sicherheitseigenschaften von Komponenten und Systeme zu zertifizieren. „Angesichts ihrer Komplexität, der schweren Analysierbarkeit von Hardware und der Patentrechte ist dies aber ein schwieriger Weg“, sagt Koautor Michael Kasper von der Fraunhofer-Gesellschaft (SIT und Singapur). Jeglicher Versuch, alle Stufen der Wertschöpfung im IT-Bereich unter nationale Kontrolle bekommen zu wollen, wie dies etwa von China oder Indien angestrebt wird, würde am Kern des weltweiten Problems vorbei gehen, das sich Handelsnationen stellt. „Weit vielversprechender im Sinne digitaler Souveränität ist der Ansatz, nach Open Source-Software, wie Linux und Android, auch Open Source-Hardware zu bauen“, so Michael Kasper. Dabei müssten auch alle verwendeten Werkzeuge zur Platzierung von Schaltkreisen auf Chips einen öffentlichen Quellcode haben.

Open-Hardware Communities

Mit dem Aufbau von Open-Hardware Communities, die, ähnlich wie bei Open-Source Software Communities für Linux oder BSD, alle Komponenten überprüfen und testen, ließen sich Designfehler oder der Einbau von Hintertüren vermeiden, so die Autoren des Arbeitspapiers. Allerdings sollten solche Communities hierzu besser organisiert und privatwirtschaftlich oder staatlich gefördert sein, um Komponenten besser zu verifizieren, damit Fehler nicht unbehebbar blieben, wie dies manchmal in der Vergangenheit der Fall gewesen sei. Idealerweise sollten solche Communities sogar mathematisch beweisen, dass die Komponenten ausschließlich die spezifizierten, d.h. gewünschten Eigenschaften haben. Derartige Beweise existierten bereits für einige offene Betriebssystemkerne. Erste Ansätze für eine Hardware Community fanden sich in den USA, wo Firmen wie Nvidia und Western Digital planen, offene Prozessorarchitekturen in ihren Produkten zu verwenden und dazu mit Universitäten zusammenarbeiten.

Von dem Beschreiten dieses offenen Pfads würden nicht nur Industrie und Endkunden in Deutschland und Europa profitieren: „Letztlich bekäme die ganze Welt eine offene und sichere Basis für alle Geräte, die IT enthalten“, so Koautor Steffen Reith von der Hochschule RheinMain. Die Konzentration allen Wissens in nur zwei Regionen der Welt und die entsprechende Zentralisierung der Wertschöpfung würden dadurch tendenziell aufgelöst.

Aufbauend auf einer detaillierten Darstellung zum Stand der Forschung und zu möglichen Handlungsoptionen empfehlen die Autoren als ersten Schritt eine Entwicklung und Produktion derartiger offener Komponenten und Lösungen für das „Internet of Things“, gefördert durch Investoren und Politik. Als zweiten Schritt schlagen die Autoren die Entwicklung hochleistungsfähiger offener Hardware vor.

Margarete Lehné

margarete.lehne@kit.edu

Das Arbeitspapier *Sovereignty in Information Technology. Security, Safety and Fair Market Access by Openness and Control of the Supply Chain* wurde von den Autoren Arnd Weber, Steffen Reith, Michael Kasper, Dirk Kuhlmann, Jean-Pierre Seifer und Christoph Krauß in englischer Sprache verfasst, um zur Internationalisierung der Diskussion offener Wertschöpfungsketten beizutragen.

SOVEREIGNTY IN INFORMATION TECHNOLOGY



Zum Download des Arbeitspapiers als PDF **KLICKEN** Sie auf das Bild.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website des Projektes *Quattro S: Security, Safety, Sovereignty, Social Product*

Digitalisierung – bei der norddeutschen Wohnungswirtschaft ist noch Luft nach oben. Das ergab eine Befragung durch Analyse & Konzepte

Wie steht es um die „digitale Wohnungswirtschaft“? Der vdw Niedersachsen Bremen und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sind dieser Frage auf den Grund gegangen. Mit Hilfe des Hamburger Büros Analyse & Konzepte wurden fast 400 Mitgliedsunternehmen in den fünf norddeutschen Bundesländern befragt. Die Ergebnisse wurden jetzt in einer gemeinsamen Broschüre veröffentlicht. Fazit der Befragung: Es ist noch Luft nach oben.



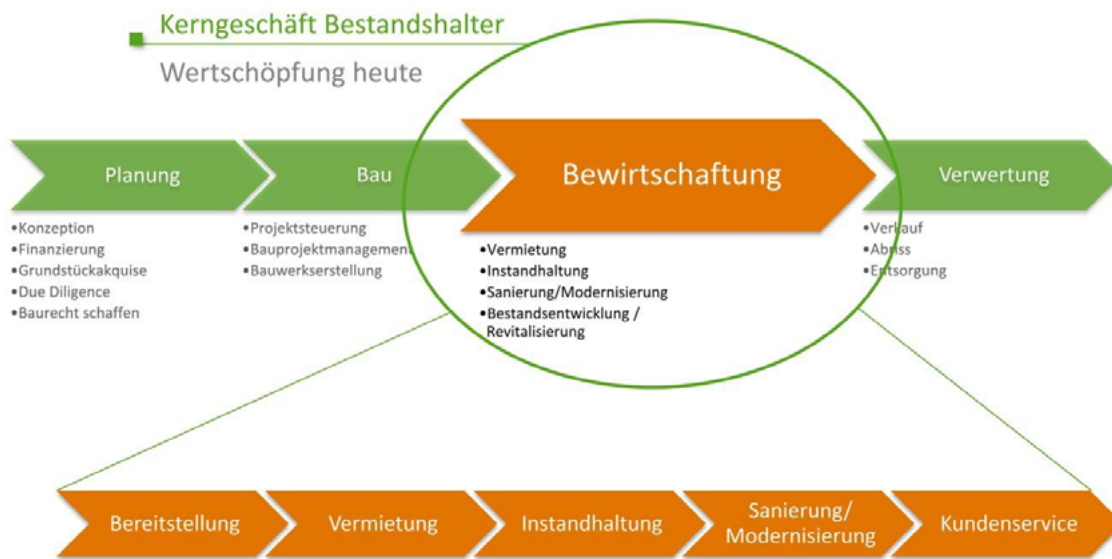
Zur Studie als PDF KLICKEN
Sie bitte auf das Bild

Prop-Tech-Markt. Quelle: Digitale Agenda 2025, www.analyse-konzepte.de

Gespickt mit zahlreichen Einschätzungen von Wohnungsunternehmen zur digitalen Entwicklung der Branche bietet das Informationsheft „Digitale Agenda 2025“ einen Überblick über erste Erfolge, laufende Projekte und weitere Ziele der norddeutschen Wohnungswirtschaft. Durchaus selbstkritisch schätzen die befragten Unternehmer die digitale Leistungsfähigkeit ihrer Firmen und ihrer Belegschaften ein. Vielfach spielt das Thema Digitalisierung bislang nur eine Nebenrolle.

Dazu einige ausgewählte Zahlen:

- 60 Prozent der Befragten geben an, höchstens zwei Stunden pro Woche für die Digitalisierung des Unternehmens aufzuwenden.
- Fünf Prozent sagen, dass sie bereits neue digitale Geschäftsmodelle entwickelt haben. Am weitesten voran geschritten ist die Digitalisierung in den Bereichen Rechnungswesen/Controlling und Vermietung.



Wertschöpfungskette in Wohnungsunternehmen. Quelle: Digitale Agenda 2025, www.analyse-konzepte.de

- Größtes Problem: Knapp zwei Drittel der Befragten teilten mit, in ihrem Unternehmen gebe es keine klare Digitalisierungsstrategie. Fehlende personelle Ressourcen (43 Prozent), fehlende Zeit (38 Prozent) und interne Widerstände (34 Prozent) wurden ebenfalls als Hürden auf dem Weg zu mehr Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft benannt.

Zu den Ergebnissen der Unternehmensbefragung sagt VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner: „Die Ergebnisse der Studie sind eine gute Handlungsempfehlung für die kommenden Jahre. Die VNW-Unternehmen haben die Notwendigkeit der Digitalisierung erkannt. Die Herausforderung besteht darin, auf den jeweiligen Unternehmen zugeschnittene Lösungen zu entwickeln. Eine Lösung für alle gibt es nicht.“

Heiner Pott, Verbandsdirektor des vdw Niedersachsen Bremen, sagte: „Die Wohnungswirtschaft wird keine analoge Komfortzone sein. Unser Verband wird seinen Mitgliedern daher verstärkt mit Rat und Tat zur Seite stehen. Wir bieten Arbeitshilfen, Seminare, Tagungen und regelmäßige Informationen. Gemeinsam müssen wir die Herausforderungen, die die Digitalisierung zweifellos mit sich bringt, bewältigen.“

Carsten Ens

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 332 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 101, Mecklenburg-Vorpommern: 150, Schleswig-Holstein: 81). In ihren 746.000 Wohnungen (Hamburg: 300.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000, Schleswig-Holstein: 170.000) leben rund 1,5 Millionen Menschen.

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 170 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei 41 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.