

Digitalisierung bei der HWS

„Der gesamte Workflow – von der Handwerkerbeauftragung bis zur Rechnungslegung – ist für uns viel einfacher geworden“

Als Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz verwaltet die Hilfswerk-Siedlung (HWS) rund 10.000 Mieteinheiten aus eigenem und fremden Bestand. Dazu gehören Wohnungen, Erbbaurechte und Liegenschaften und seit 2009 auch ein eigener Forst.



Hilfswerk-Siedlung GmbH, von hier aus werden rund 10.000 Mieteinheiten aus eigenem und fremden Bestand betreut. Foto: HWS

Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung. Immer mit dem Fokus, Sozialverträglichkeit und wirtschaftliches Handeln zu verbinden. Bis heute sieht es die HWS als ihre Kernaufgabe an, ein breit gefächertes Wohnungsangebot zu fairen Mietpreisen anzubieten. Diesem Anspruch gerecht zu werden, ist eine große Herausforderung. Er fordert unter anderem effiziente Prozesse und schlanke Kostenstrukturen. Die HWS hat darum zukunftsorientierte Strategien entwickelt. Ein Teilbaustein ist die Digitalisierung des Sanierungsprozesses leerstehender Wohnungen mit Doozer. Damit spart die HWS Zeit und Geld.

Aufwändige Sanierungsprozesse sind Vergangenheit

Bevor die HWS ihre Sanierungsaufträge digital bearbeiten konnte, gestaltete sich die Wiederaufbereitung leerstehender Wohnungen sehr zeitaufwändig. „Alle Handwerkeraufträge wurden einzeln vergeben“, erinnert sich Philipp Knauer, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH. „Natur-



Der gesamte Workflow – von der Handwerkerbeauftragung bis zur Rechnungslegung – ist für uns viel einfacher geworden, sagt Philipp Knauer, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung bei der Hilfswerk-Siedlung. Foto: HWS

lich hatten wir unsere festen Partner mit vereinbarten Fixpreisen, beispielsweise Maler, Fliesenleger oder Elektrofirmen. Dennoch mussten wir jeden Dienstleister einzeln beauftragen und die entsprechenden Aufträge jeweils gesondert verwalten. Das kostete viel Zeit.“ Besonders aufwändig war dabei unter anderem auch die Abstimmung zwischen den einzelnen Gewerken. Hier mussten Philipp Knauer und sein Team regelmäßig moderierend und ordnend eingreifen, damit die Sanierungsarbeiten weitergehen konnten.

Der Sanierungsprozess lief dabei seinerzeit schon nach einem einheitlichen Prozedere ab: Ging die Kündigung eines Mieters ein, übernahm der Hauswart Vor- und Endabnahme und meldete seine Einschätzung über den Zustand der Wohnung an die Abteilung Hausbewirtschaftung. „Unser Team legte fest, welche Sanierungsarbeiten erforderlich waren, um die Wohnung schnell wieder neu zu vermieten“, erläutert Philipp Knauer das damalige Vorgehen. „Wurden unsere Vorschläge freigegeben, beauftragten wir die Handwerker. Im Bedarfsfall hatten leider nicht alle gewünschten Gewerke Zeit. Dann fragten wir solange weiter, bis wir einen Partner für das jeweilige Projekt gefunden hatten.“

Von der Handwerkersuche über die Baubegleitung, -überwachung bis hin zu Schlüsselübergaben: All das kostete wertvolle Arbeitszeit. Auch die Kapazitäten der Handwerker wurden deutlich knapper, was letztlich dazu führte, dass getroffene Einheitspreisabkommen in Frage gestellt wurden. Darum mussten Leistungen teurer als gedacht eingekauft werden. „Um weiterhin sozialverträglich Wohnraum anbieten zu können, müssen wir sehr effizient und kostengünstig arbeiten. Dafür brauchen wir optimierte Prozesse und gute Preise“, sagt der Abteilungsleiter. „Folglich waren wir sehr daran interessiert, im Sanierungsmanagement neue Wege zu gehen.“

Schnell und kostengünstig saniert

In 2018 fiel die Entscheidung mit Doozer zu arbeiten. Der Entschluss ist insbesondere zwei Ereignissen zu verdanken: Zum einen erhielt Philipp Knauer von einem anderen Wohnungsunternehmen die Empfeh-

lung für die Plattform. Ziemlich zeitgleich besuchte die stellvertretende Geschäftsführerin und Leiterin des Ressorts Immobilien der Hilfswerk-Siedlung GmbH Dorit Brauns eine Fachveranstaltung für Wohnungsunternehmen. Auf dem Programm stand auch ein Vortrag von Doozer-Geschäftsführer Carsten Petzold, der Dorit Brauns überzeugte. „Wir tauschten unsere Eindrücke aus und waren sofort fest entschlossen, die Plattform zu testen“, erläutert Philipp Knauer. Bereits der erste Testlauf konnte alle Beteiligten überzeugen. „Wir haben das System ausprobiert und dabei gleich die erste Wohnung getestet. Alles ging sehr schnell und einfach. Genauso wie wir es uns erhofft hatten.“ Seitdem ist das System bei der Hilfswerk-Siedlung GmbH ein fester Prozessbestandteil. Und die positiven Effekte greifen. „Insbesondere die Beschleunigung im Sanierungsprozess spüren wir deutlich“, freut sich Philipp Knauer. „Der gesamte Workflow – von der Handwerkerbeauftragung bis zur Rechnungslegung – ist für uns viel einfacher geworden.“

Die Rechnung geht auf

Auf der Baustelle gibt es inzwischen nur noch einen Ansprechpartner für das Hausbewirtschaftungsteam. „Wir arbeiten in der Regel mit einem Generalunternehmer zusammen, der sich um alles kümmert. Die vielen verschiedenen und zeitraubenden Abstimmungen mit den einzelnen Gewerken gehören zum Glück der Vergangenheit an“, fasst der Abteilungsleiter zusammen. „Auch administrative Aufgaben sind auf ein Minimum zusammengeschumpft. Die Objektbetreuung übernehmen unsere Objektbetreuer vor Ort. Und die Techniker müssen nur noch zur Abnahme zum Objekt fahren.“

Darüber hinaus profitiert die Hilfswerk-Siedlung GmbH von einem stets verfügbaren Handwerkerpool, der auch die bislang bekannten Handwerksbetriebe aus der Region umfasst. „Unsere über Jahre bewährten Dienstleister konnten wir einfach mit verbinden. Wann immer wir ein Sanierungsprojekt starten, können wir nun per Knopfdruck auf frei verfügbare Handwerkerressourcen zugreifen“, fasst Philipp Knauer die Vorteile der Plattform zusammen. „Und wir profitieren sehr von den marktgerechten Preisen. Sobald wir eine Leistung beauftragen wollen, geben wir die Sanierungssoftware ein. Wir haben dann sofort eine Preisübersicht, aus der wir uns den günstigsten Anbieter rauspicken können.“ Die Erwartungen der Hilfswerk-Siedlung GmbH haben sich erfüllt: Die Wohnungen können mit der Plattform viel schneller saniert werden. Folglich ist eine zügige Neuvermietung der Objekte zu sozialverträglichen Preisen möglich.

RED



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

GRÜNDE FÜR
LEITUNGSWASSERSCHÄDEN