

Der Weg zum papierlosen Büro

Digital Verträge erstellen, rechtssicher unterschreiben und vieles mehr – Was bedeutet dies für Mensch und Umwelt? Ein Praxisbericht

Die Corona-Krise hat die Dringlichkeit der Digitalisierung in den meisten Unternehmen verstärkt. Doch was konkret bedeutet Digitalisierung? Wo und wie kann ein Unternehmen damit beginnen? Bringen digitale Lösungen Gefahren und Risiken mit sich? Die Berliner EB IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH, hat den Schritt gewagt, sich grundlegend digital aufzustellen. Hierfür haben sie die IT-Experten von INHUBBER ins Boot geholt. Welche Aktivitäten dafür notwendig waren und welche Lösungen zum Ziel "Papierloses Büro" geführt haben, erklären die Geschäftsführer Marko Kröner und Sebastian Scharm in einem Gespräch mit INHUBBER-Gründerin Dr. Elena Mechik.

<https://inhubber.com/>

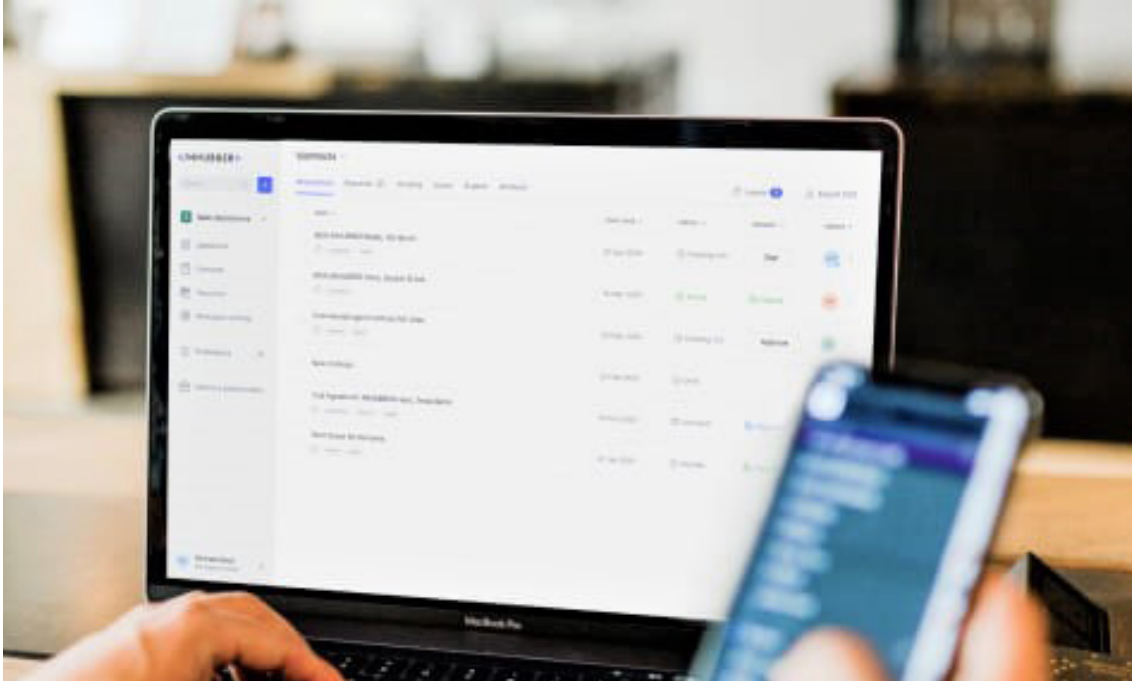
Die EB IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH steht seit 2002 für professionelle Leistungen rund um die Immobilie. Als Teil einer vielschichtigen Unternehmensgruppe zeichnet sie für das komplette Immobilienmanagement verantwortlich, so unter anderem für das Property Management, die Vermietung, das Bauprojektmanagement sowie das Property Accounting. In all diesen Kompetenzbereichen entstehen Massen an Daten, Verträgen und Rechnungen, die alle gemanagt, überwacht und analysiert werden müssen - und das alles bisher manuell. Die Digitalisierung der zugrundeliegenden Prozesse und Abläufe ist daher eines der wichtigsten strategischen Handlungsfelder, um für die Zukunft gut aufgestellt zu sein.

Konkret suchte das Unternehmen nach einer Lösung, die

- Unterschriften- und Genehmigungsprozesse innerhalb des Unternehmens und mit externen Geschäftspartnern beschleunigt,
- eine datenschutzkonforme Ablage der Verträge bietet, bei der jeder weiß, wer im Unternehmen auf welche Verträge Zugriff hat,

- eine Fristenverwaltung von Verträgen bereitstellt,
- modern und zukunftsfähig ist, um das Unternehmen Jahre oder sogar Jahrzehnte zu begleiten und
- sich leicht in das weiterentwickelte digitale Ökosystem und in die gesamte Prozesskette integrieren lässt.

Dieser Anforderungskatalog diente als Basis für die Suche nach einer geeigneten Softwarelösung. Einige Systeme waren in ihrer Funktionalität unzureichend und andere konnten den Ansprüchen hinsichtlich Datensicherheit und Datenschutz nicht gerecht werden.



<https://inhubber.com/>

Ablage von Verträgen DSGVO konform plus KI-Analyse der Inhalte

Ganz bewusst entschied sich die EB IMMOBILIENMANAGEMENT (EBI) schlussendlich für eine Zusammenarbeit mit dem ebenfalls in Berlin ansässigen Unternehmen INHUBBER. Deren Lösungen decken die gestellten Anforderungen ab und bieten darüber hinaus weitere digitale Tools, die administrative Prozesse einfacher und sicherer machen. So ist beispielsweise die Ablage von Verträgen DSGVO konform und gleichzeitig wird Künstliche Intelligenz für die Analyse der Inhalte und die anschließende Weiterverarbeitung eingesetzt. Dokumente können unveränderbar gespeichert werden und sind damit manipulationssicher. Die Speicherung in einer sicheren, zentralen Ablage ermöglicht einfachen Zugriff durch Geschäftspartner und Mieter. Lästige App-Downloads für die Nutzung sind nicht erforderlich und dank der Blockchain Technologie kann auch nach 20 oder 30 Jahren noch nachvollzogen werden, wo sich das Originaldokument befindet und welche Prozessschritte durchgeführt wurden.

Aktuell werden bei EBI drei Anwendungsfälle mit INHUBBER umgesetzt:

1. Digitale Signatur für Mietverträge zur Beschleunigung der Unterschrift-Prozesse
2. Auslesen der Mietverträge hinsichtlich der wichtigsten Metadaten wie z.B. Laufzeiten, Fristen, Partner etc.
3. Erstellen von Digitalen Mietvertrags-Listen zum Abgleich von Mietverträgen mit Stammdaten

Durch die Kombination dieser drei Anwendungen konnte die EBI ihren Vermietungsprozess gemeinsam mit INHUBBER zu 98% digitalisieren. Im gesamten Prozess, der mit der Kündigung des Mietvertrages beginnt und bei der Übergabe der Mietfläche an den neuen Mieter endet, gibt es nur ein Stück Papier und das ist die Mietvertragskündigung durch den Mieter. Gleichzeitig wurde die Prozessdauer von ursprünglich zwei bis drei Wochen auf nur wenige Stunden bis maximal zwei Tage verkürzt.

Nachhaltigkeit durch schnellere digitale Prozesse

Dadurch konnte die EBI eine deutliche Produktivitätssteigerung verzeichnen. Wenn zuvor zwischen 15 und 20 Mietverträge je Vermieter pro Monat abgeschlossen wurden, so liegt die Abschlussrate inzwischen bei über 30 Mietverträge im Monat. Somit konnten in den letzten vier Monaten bereits über 400 Verträge mit INHUBBER digital abgeschlossen und archiviert werden. Und das macht sich nicht nur in unternehmerischer Hinsicht bemerkbar, sondern auch in Sachen Umwelt: "Wir haben im Zeitraum von ca. vier Monaten über 400 Verträge über INHUBBER generieren können und dabei mindestens einen Baum an Papier eingespart," freut sich Geschäftsführer Sebastian Scharm.

Plattform wird angenommen, auch bei den Senioren

Auch von den Mietern wurde die Plattform positiv angenommen – und das ohne Ausnahme. Besonders stolz ist die EB IMMOBILIENMANAGEMENT auf ihren ältesten Mieter, der die digitalen Angebote mit 82 Jahren problemlos und begeistert in Anspruch nimmt.

Es wird oft angenommen, dass mit zunehmenden Alter die Akzeptanz von digitalisierten Prozessen und digitalen Lösungen eher zurückgeht. Diese Erfahrung hat EB IMMOBILIENMANAGEMENT bisher nicht gemacht. Und auch die grundsätzliche Erwartungshaltung hinsichtlich der Nutzung der digitalen Signatur konnte übertroffen werden: Statt erwarteter 40 bis 50% der Mieter wird das Tool bereits von über 90% genutzt. Inzwischen ist es sogar zur Ausnahme geworden, dass jemand das Papierdokument unterschreiben möchte.

Die einfache oder fortgeschrittene elektronische Signatur ist für unbefristete Wohnraummietverträge rechtsicher. Geplant ist demnächst die qualifizierte elektronische Signatur für die befristeten Mietverträge wie auch z. B. für die Gewerbemietverträge umzusetzen. Auch das Spektrum der gesamten Vertragsabwicklung und der Nachträge soll voll digital über INHUBBER abgebildet werden.

Wie wurden die Mitarbeiter der EBI auf INHUBBER vorbereitet?

Zuerst standen die Teammitglieder der Digitalisierung und dem Einsatz einer Lösung für digitales Vertragsmanagement sowie eSignatur eher kritisch gegenüber. Daher war es vor allem wichtig, alle Nutzer mitzunehmen und auch, zusammen mit dem Rechtsbereich, über die Rechtsgültigkeit der digitalen Signatur sowie die Vorteile einer Lösung für digitales Vertragsmanagement aufzuklären.

Kurze Schulungszeit

Gleichzeitig hat man einige Teammitglieder als Multiplikatoren und als „first mover“ gewinnen können, die sich mit der Plattform auseinandergesetzt haben und die anderen Mitarbeiter zur Nutzung motivieren konnten. Während von anderen Lösungen längere Schulungen gewohnt waren, waren bei INHUBBER bereits nach einer Stunde alle Teammitglieder vollumfänglich informiert, so dass die Tools direkt eingesetzt werden konnten. Aus dem Pilotprojekt wurde bereits nach drei bis vier Wochen eine bereichsübergreifende Anwendung, mit welcher der komplette Abschluss von Wohnungsmietverträgen abgewickelt werden kann.

Gerade in Zeiten des Homeoffice sind Digitalisierungsmaßnahmen besonders wichtig. Die Mitarbeiter können sehr einfach auf die Verträge und die wichtigsten Daten zugreifen und auch von unterwegs die Verträge schnell zur Freigabe verschicken oder auch empfangen.

"Besonders stolz bin ich über die Akzeptanz und die schnelle Umsetzung der INHUBBER Lösung im Bereich der Vermietung durch unsere Teammitglieder. Es war toll zu sehen, wie schnell die Kolleginnen und Kollegen das System angenommen und im Tagesgeschäft integriert haben," berichtet Marko Kröner.

Wie kann die Zusammenarbeit zwischen EBI und INHUBBER beschrieben werden?

Die Zusammenarbeit zwischen EB IMMOBILIENMANAGEMENT und INHUBBER läuft auf sehr partnerschaftlichem Niveau. Im Laufe der letzten Monate sind während der Anwendung einige Ergänzungswünsche entstanden, die innerhalb einer ungewohnt schnellen Entwicklungszeit durch INHUBBER umgesetzt

werden konnten und durch EBI-Teammitglieder getestet und analysiert wurden. Prozesse und Lösungen werden gemeinsam aus unterschiedlichen Blickwinkeln diskutiert und optimiert. So konnte man im agilen Modus arbeiten. Das bedeutet - schnelle, kleine Sprints – Schauen, was möglich ist, und dann geht es direkt in die Anwendung. Eine Arbeitsweise, die beide Unternehmen sehr schätzen.

Ist eine gruppenweite Einführung geplant?

Auch die Implementierung weiterer Funktionen der INHUBBER-Plattform in anderen Kompetenzbereichen, wie z. B. im Property Management oder der Betriebskostenabrechnung ist in Planung. Der Fokus liegt dabei auf der Fristenverwaltung und dem Auslesen von Verträgen mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz. Ziel ist es, innerhalb der gesamten Unternehmensgruppe vom Fondmanagement, über das Asset Management bis hin zum Facility Management weitere Anwendungsfälle aufzugreifen, um die operativen Prozesse mit Hilfe von INHUBBER zu digitalisieren und schneller sowie effizienter zu gestalten.

Künstliche Intelligenz unterstützte Analyse der Wohnraum- sowie Gewerbemietverträge

Wenn sich Unternehmen mit INHUBBER auseinandersetzen, merken sie tatsächlich, wie viele Prozesse es im Unternehmen gibt, die Vertragsprozesse oder vertragsähnliche Prozesse sind, die mit Dokumenten zu tun haben und welches Potenzial mit einem Tool wie INHUBBER in den Prozessen steckt. So ist die Künstliche Intelligenz unterstützte Analyse der Wohnraum- sowie Gewerbemietverträge charakteristisch für INHUBBER. Üblich war bisher die manuelle Prüfung der Mietverträge, die vor allem bei dem Onboarding von neuen Immobilienobjekten notwendig ist. Mithilfe der Künstlichen Intelligenz können sowohl Fehler bei dem Durchschauen der Verträge minimiert werden als auch die Prozesse deutlich beschleunigt werden. Die IT-Abteilung der Unternehmensgruppe nutzt INHUBBER bereits, weitere Bereiche folgen sukzessive und zeitnah. Dafür sprechen vor allem die Benutzerfreundlichkeit, die Datensicherheit sowie die einfache und maßgeschneiderte Integration ins digitale Ökosystem von der EBI.

Dr. Elena Mechik



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

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.