

Praxisbericht Digitalisierung

# „Via Internet können wir überall arbeiten“

Von einem papierlosen Büro sind die meisten Unternehmen noch weit entfernt. Bei einer Baugenossenschaft aus München und einem Bestandsverwalter aus Rastatt rückt es dank einer modernen webbasierten Softwareplattform jedoch in greifbare Nähe. In einer Düsseldorfer Immobilienverwaltung ist die digitale Mietverwaltung hingegen schon Realität.

Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft nimmt unaufhaltsam Fahrt auf. Zu diesem Ergebnis kommt eine groß angelegte Online-Befragung, die der Spitzenverband GdW unter seinen Mitgliederunternehmen im Frühsommer 2018 durchgeführt hat.\* Digitale Plattformen und Cloud Computing spielen dabei eine viel größere Rolle als bisher. Heute nutzen erst ein Viertel der befragten Unternehmen Cloud Computing. In den nächsten fünf Jahren planen weitere 35 Prozent den Einsatz der Technologie, die es zum Beispiel ermöglicht, Software bedarfsgerecht per Internet abzurufen. Digitale Plattformen hingegen nutzen heute schon 44 Prozent, 2023 könnten es weit über 80 Prozent der Unternehmen sein.

**Klaus Berghofer,**  
Vorstand und Geschäftsführer Baugenossenschaft  
Hartmannshofen e.G., kann axera jederzeit auf  
dem Tablet aufrufen



FOTO: BLENDLE.LI FOTOGRAFEN/HÄUFE



## ■ Eine Plattform für alle

Diesem Trend ist die Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G., die in München 850 Wohnungen unterhält, gefolgt. Wie viele kleinere und mittelgroße Unternehmen hatte sie Nachholbedarf. Mitarbeiterin Svenja Gottschalk, die für die Mietenbuchhaltung zuständig ist und Mieter am Telefon betreut, beschreibt den Stand der Digitalisierung Anfang 2018 als „überhaupt nicht fortgeschritten.“ Die junge Immobilienkauffrau gehört einer Generation an, die mit digitalen Geräten, mobilen Apps und intuitiven Tools aus dem Web groß geworden ist. Die dicken Papierakten, die im Büro der Genossenschaft Regale füllen, passen ebenso wenig zu ihrer Vorstellung eines modernen Arbeitsplatzes wie die analogen Kopiervorlagen, die bei Wohnungsabnahmen noch lange genutzt wurden. In den papierlastigen Abläufen erkannte sie Prozessbremsen, ebenso in der uneinheitlichen Softwarelandschaft. Nur zwei Kolleginnen hatten Zugriff auf ein ERP-System, sie selbst konnte Informationen aus der Buchhaltung nicht abrufen. Als dieses System abgekündigt wurde, tat sich die Chance für Veränderung auf. Und die Baugenossenschaft hat sie aktiv genutzt.

## ■ Warum ins Web?

Die Baugenossenschaft Hartmannshofen wählte keine klassische, im Unternehmen betriebene Software, sondern gab – mit großem Einverständnis von Svenja Gottschalk – einer webbasierten Lösung den Vorzug, der Softwareplattform Haufe-FIO axera. „Ein wichtiges Kriterium war, dass axera webbasiert ist“, erklärt Klaus Berghofer, Vorstand und Geschäftsführer. „Das ist die Zukunft. Wir können damit überall arbeiten, ein Internetanschluss genügt.“ Auch die Grundvoraussetzung war erfüllt: Die Daten liegen auf Servern in deutschen, zertifizierten Rechenzentren. Diese vorausschauende Sicht ist für einen gelungenen Start in die digitale Transformation entscheidend – und macht das Fehlen von Ressourcen, Wissenseinkauf und Stabsstellen wett, die sich überwiegend nur die großen Unternehmen leisten können.

Vieles hat sich mit der Umstellung auf axera direkt im Prozessablauf verbessert. „axera bringt Transparenz in unsere Arbeit“, erklärt Svenja Gottschalk, die die Softwareeinführung koordiniert. „Ruft man einen Mieter auf, ploppt alles auf, was man wissen muss. Und anstatt Kollegen darum zu bitten, eine Buchung herauszusuchen, sprechen wir über wichtigere Dinge und können uns um andere Themen kümmern.“

## ■ Unkompliziert mobil arbeiten – mit Zukunftsoptionen

Der Weg der Baugenossenschaft Hartmannshofen ist nicht untypisch. Wenn Unternehmen digital arbeiten wollen, werden meist erst interne Prozesse optimiert, dann Aufgaben wie die Vermietung oder Instandhaltung. Dafür will die Baugenossenschaft Hartmannshofen in absehbarer Zeit das Zusatzmodul Vermietungsportal und das technische Auftragsmanagement umsetzen. Denn die umfassende Mobilität ist der große Vorteil, den eine webbasierte Plattform bietet.

Für die H-S GmbH & Co. KG aus Rastatt war dieser Faktor sogar entscheidend. Das Unternehmen, das Immobilien entwickelt und seinen großen Eigenbestand selbst vermietet und verwaltet, hat sich für axera entschieden, um die Digitalisierung entscheidend voranzutreiben. Dass eigens für die Umsetzung digitaler Prozesse ein neuer Mitarbeiter eingestellt wurde, zeugt von der hohen Priorität des Projekts.

Betriebsleiter Sven Wolf erklärt, worum es ihm neben einer flüssigeren Mietverwaltung ging. „Wer vor Ort Daten benötigte, musste bisher wieder zurück ins Büro fahren“, sagt er. „Wir wollten eine Software, die sich überall unkompliziert nutzen lässt: bei Projekt-

besprechungen, bei Terminen mit Banken und Versicherungen oder beim Mieter.“ axera wird aber auch seinem Wunsch nach einem leistungsstarken Controlling und besserer Vernetzung gerecht. „Dienstleistern können wir Rechte für bestimmte Funktionen einräumen, ebenso dem Mieter, damit er seine Nebenkostenabrechnung selbst herunterladen kann.“

## ■ Digital zu 100 Prozent verwalten

Vernetzung war auch für Sebastian Niesen, Inhaber der Niesen Hausverwaltungen e.K, ein wichtiges Thema. Der auf Mietverwaltung spezialisierte Immobilienverwalter aus Düsseldorf verfolgt seit 2013 eine konsequente Digitalisierungsstrategie. Mit einem webbasierten Dokumentenmanagement-System fing es an. Heute wird alles über digitale Plattformen erledigt, bis hin zur Kommunikation mit den Mietern. Lediglich die webbasierte Softwareplattform, die alles verbindet, fehlte noch für die perfekte digitale Verwaltung. Für Niesen kam dafür nur Haufe-FIO axera infrage.

„Mit axera sind wir komplett unabhängig vom Büro“, sagt er. „Im Notfall reicht ein Smartphone, um unterwegs Mieterakten einzusehen oder Stammdaten aufzurufen.“ Für eine Entlastung im Tagesgeschäft sorgen aber auch andere Faktoren. Die Software wird vom Hersteller automatisch aktualisiert und erzeugt keinen Wartungsaufwand, sie erlaubt den automatisierten Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten und weist auch sonst einen hohen Automatisierungsgrad auf. „Das Programm läuft angenehm im Hintergrund“, sagt Sebastian Niesen. „Mahnläufe zum Beispiel sind kaum noch mit Arbeit verbunden. Dank axera hat sich unser Tagesablauf deutlich entzerrt, und die Stimmung und Motivation im Team sind so gut wie nie.“ So kann Sebastian Niesens Immobilienverwaltung wachsen und sich zugleich stärker auf wertschöpfende Aufgaben konzentrieren, wie die qualifizierte Beratung der Eigentümer.

## ■ Chancen für jedes Unternehmen

Diese Praxisfälle zeigen: Jeder Schritt in Richtung digitales Unternehmen sorgt für positive Effekte. Vorreiter entdecken durch die Ausreizung der Technologie neue, womöglich überraschende Potenziale. In Unternehmen mit bisher geringem digitalen Reifegrad summieren sich die vielfältigen Effekte zu einem gewaltigen Qualitätssprung, dem durch die Vernetzung mit anderen Lösungen weitere Optimierungen folgen.

Hierzu noch einmal Svenja Gottschalk: „Was uns axera an Automatisierung bietet, wollen wir nach und nach ausschöpfen. Wir sind noch nicht papierlos, aber wollen es definitiv werden.“ Dass diese Vision eines Tages Realität wird, daran besteht kein Zweifel.

\* GdW Gremienbefragung „Digitalisierung 2018“, durchgeführt von Analyse & Konzepte. <https://web.gdw.de>  
Mehr Informationen und ausführliche Referenzberichte unter: [www.axera.de](http://www.axera.de)

### Haufe

Haufe-Lexware Real Estate AG  
Ein Unternehmen der Haufe Group  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0800 7956724 (kostenlos)  
E-Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)  
Web: [www.haufe.de/realestate](http://www.haufe.de/realestate)  
Ihr Ansprechpartner: Michael Dietzel,  
Mitglied der Geschäftsleitung, Prokurist