

Digital

Zwischen Wunsch und Wirtschaftlichkeit – Aufwendige Bau- und Modernisierungsprojekte kosten- und ressourceneffizient umsetzen

Die Wohnungswirtschaft muss immer mehr Wohnraum schaffen oder modernisieren, steht jedoch zugleich vor der Herausforderung, die Kosten dafür zu reduzieren. Wie ist dieser Spagat zu schaffen?



Vor jeder Modernisierung ist der Ist-Zustand mit allen Einbauten zu klären, Bad, Küche, Fenster etc. Nur mit diesem Wissen ist eine kosten- und ressourceneffiziente Modernisierung möglich.
Alle Fotos: Aareon

In vielen deutschen Großstädten ist der Wohnungsmarkt extrem angespannt: Dutzende Bewerbungen auf eine freie Wohnung sind hier keine Seltenheit, und auch über eine lange Schlange potenzieller Neumieter bei einer Wohnungsbesichtigung wundert sich vielerorts niemand mehr. Viele Menschen können sich die steigenden Mieten kaum mehr leisten. Familien, Senioren und Menschen mit geringerem Einkommen müssen ihre Viertel verlassen und an den Stadtrand, in die Peripherie ziehen.

Ausreichend bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen – das sieht der GdW als eine der größten Herausforderungen Deutschlands in den nächsten Jahren: „Im Neubau müssen jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment“, heißt es in der Veröffentlichung „GdW kompakt“ zum Thema Baukostensenkung (Mai 2018).

Doch nicht nur Bau-, sondern auch Modernisierungsmaßnahmen sind – nicht zuletzt mit Blick auf die Modernisierungumlage – derzeit ein großes Thema in der Immobilienwirtschaft.

Bau und Modernisierung effizient gestalten

Was also bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? „Aus unserer Sicht stehen Immobilienunternehmen mehr denn je vor der Herausforderung, Bau- und Modernisierungsvorhaben so ressourcen- und kosteneffizient wie möglich zu gestalten“, sagt Sven Dittrich, Mitarbeiter Solution Sales bei Aareon. „Als Partner der Immobilienwirtschaft unterstützen wir unsere Kunden mithilfe digitaler Anwendungen insbesondere dabei, ihre Prozesse rund um diese aufwendigen Projekte bestmöglich zu gestalten. Ziel ist es, die Mitarbeiter vor allem bei administrativen Aufgaben zu entlasten, sodass sie mehr Zeit haben, sich ihren Kernaufgaben zu widmen.“

Bau- wie auch Modernisierungsvorhaben laufen deutlich effizienter ab, wenn sie in einem ERP-System abgebildet werden: Die oft sehr aufwändigen Projekte lassen sich darüber steuern, dokumentieren und abwickeln. Dabei verspricht die Arbeit im ERP-System vor allem Entlastung von zeitraubenden kaufmännischen Aufgaben, sorgt aber gleichzeitig auch für mehr Transparenz und effizientere Arbeitsabläufe im Unternehmen.

Bevor es losgeht: Bestandsdaten als Entscheidungshilfe

Ein voll in das ERP-System (hier am Beispiel Wodis Sigma) integriertes Bestandsdatenmanagement (BDM) verschafft einem Wohnungsunternehmen aber auch jederzeit einen genauen Überblick über die aktuelle Ausstattung seines Bestands: Welche Badewannen sind zum Beispiel in diesem Objekt verbaut, welche Rollläden in jenem – und besteht darauf eigentlich noch Garantie? Die Mitarbeiter vor Ort halten die Informationen über mobile Endgeräte stets aktuell, sodass das Wohnungsunternehmen mit der Zeit auf einen wahren Schatz an Bestandsdaten zurückgreifen kann. Das hilft bei der Modernisierungsplanung von bestehenden Wohnraum vorausschauend abzuschätzen, in welche Immobilien es sich zu investieren lohnt und in welche nicht. „Ein professionell betriebenes Bestandsdatenmanagement ist für viele Wohnungsunternehmen ein unverzichtbarer Entscheidungshelfer in ihrem Portfoliomanagement“, erklärt Dittrich weiter. „Es liefert ihnen umfassende Informationen für ihre strategische Planung.“



Vor, während, nach dem Projekt: Optimierung der kaufmännischen Prozesse

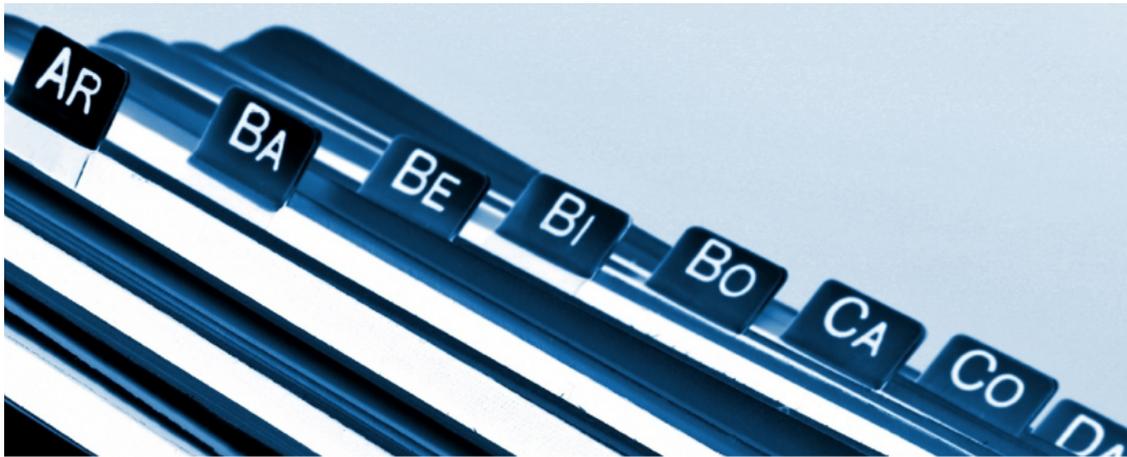
Geht es an die Durchführung eines Bau- oder Modernisierungsvorhabens, kann zum Beispiel das Modul Wodis Sigma Modernisierung/Bau die Abwicklung der kaufmännischen Prozesse optimal unterstützen. So ist es möglich, im ERP-System Wirtschaftspläne zu erstellen und die budgetäre Entwicklung des Projekts laufend zu überprüfen: Wodis Sigma Modernisierung/Bau gewährt den Projektbeteiligten jederzeit die volle Kostenkontrolle. Statt sich mühsam Daten aus diversen Excel®-Tabellen zusammensuchen, können Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen auf klar und einheitlich strukturierte Daten im ERP-System zurückgreifen – und daraus individuell genau den Bericht generieren, den sie aktuell benötigen.

Daher kann es durchaus auch für den Leiter Technik im Wohnungsunternehmen sinnvoll sein, seine kaufmännischen Aufgaben im ERP-System zu bearbeiten: Arbeitserleichterungen ergeben sich beispielsweise durch die Projekthistorie, die ihn vorhandene Daten für seine Planungen nutzen und mit individuellen Aspekten ergänzen lässt. Relevante Informationen rund um Auftragsvergabe und Rechnungsprüfung findet er ebenfalls in der ERP-Lösung und kann sie schnell bearbeiten, überprüfen und freigeben. Der Austausch insbesondere mit Rechnungswesen und Controlling gestaltet sich für ihn zudem deutlich unkomplizierter: Alle Beteiligten greifen schließlich auf den gleichen Datensatz zurück.

Auch bei den kleineren, alltäglichen Aufgaben – etwa der Instandhaltung – lassen sich durch eine Steuerung im ERP-System die Aufwände reduzieren und Kosten minimieren. Kommt es im Bestand zu einem Schaden, unterstützt das Modul Wodis Sigma Instandhaltung die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens von der Auftragserfassung bis hin zur Budgetkontrolle. Ein Beispiel: Die Schadenserfassung und die Auftragserstellung funktionieren mit dem Modul innerhalb kürzester Zeit, da alle relevanten Mieter- und Objektdaten schon im ERP-System vorliegen und nur mit den neuen Informationen ergänzt werden müssen. Während das Modul im operativen Geschäft also für eine Arbeitserleichterung sorgt, stellt es auf strategischer Ebene eine aussagekräftige Datenbasis zur Verfügung, anhand derer das Wohnungsunternehmen seine Instandhaltungsplanung aufsetzen kann.

Wissen, was mit wem vereinbart ist

Gerade im Zusammenhang mit Modernisierungs- oder Bauvorhaben schließen Wohnungsunternehmen oft eine ganze Reihe neuer Verträge mit Lieferanten ab. Dabei handelt es sich gewöhnlich nicht nur um verschiedene Vertragsarten, sondern oft enthalten die Dokumente darüber hinaus individuelle Vereinbarungen.



Hier den Überblick zu behalten: eine Mammutaufgabe. Im Modul Wodis Sigma Vertragsmanagement lassen sich deshalb sämtliche Verträge und alle vereinbarten Rahmenbedingungen mit den Dienstleistern festhalten und übersichtlich organisieren. Individuell definierbare Aufgaben und Termine verhindern, dass etwa Fristen auslaufen oder gar Konventionalstrafen fällig werden. Das spart nicht nur Ressourcen, sondern auch bares Geld.

„Selbstverständlich sind die verschiedenen Module vollständig integriert“, erklärt Sven Dittrich abschließend. „Damit haben Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, ihre Bauprojekte von der Planung über die Durchführung bis hin zur Auswertung vollständig und durchgängig im ERP-System abzubilden. Auf diese Weise sorgen sie für stringente Prozesse, schaffen Transparenz und können die Kosten so gering wie möglich halten.“

Jürgen Trott, Aareon AG