

Chancen der Digitalisierung

Ende Jänner 2020 wurde zu den „Brennpunkten der Digitalisierung“ diskutiert. Die Vorträge aus der Architektur und Wohnungswirtschaft in Österreich und Deutschland stellten unmissverständlich fest, dass wir bereits mitten in der Digitalisierung sind – dass uns aber noch ein weiterer Weg bevorsteht.

WOJCIECH CZAJA

Bis 2030 sehen 93 Prozent der deutschen Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren große Herausforderungen auf sich zukommen. Fast ein Viertel davon sieht die größte Challenge im Bereich Digitalisierung. Dies ergab eine erst kürzlich veröffentlichte Studie des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung Bochum (InWIS), die vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in Auftrag gegeben wurde. Die Digitalisierung, heißt es in der Untersuchung, betreffe nicht nur die digitale Vernetzung der Wohnungen und die Digitalisierung von Service-Angeboten und Leistungsbildern, sondern vor allem auch neue digitale Geschäftsmodelle mit auswertbaren Daten und möglichst medienbruchfreien Schnittstellen.

Isolierte Insellösungen

„Und genau das“, sagt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, „hört sich leichter an, als es ist. Denn erstens haben wir es mit einer immensen Datenflut zu tun, die uns im Handling und in der Auswertung heute schon überfordert, und zweitens gibt es in der Wohnungswirtschaft für die Bereiche Planung, Bau,



Die Datenflut stellt auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

Bewirtschaftung und Verwertung weltweit zwar schon hunderte wunderbare, intelligente Apps und Start-ups im Prop-tech- und Fintech-Tech, die aber allesamt für sich isolierte Insellösungen sind, die in den meisten Fällen eben nicht medienbruchfrei kompatibel sind. Für die richtige Vernetzung und Kompatibilität werden wir also noch große Anstrengungen unternehmen müssen.“

Esser war eine von insgesamt zehn Vortragenden und Diskutantinnen beim Brennpunkt der Wohnungswirtschaft am 30. Jänner 2020, der von der Wohnen Plus Akademie und der interdisziplinären Projektplattform we digit veranstaltet wurde und unter dem Motto „Chancen der Digitalisierung“ stand. Das halbtägige Symposium versteht sich als Auftaktveranstaltung zu einem einjährigen Zyklus mit insgesamt acht Dialogen und Symposien, die am 28. Jänner 2021 in einem Future Lab zum Thema „Wohnungswirtschaft digital“ gipfeln werden. „Bis dahin“, meint Adelheid Wimmer, Geschäftsführerin der Wohnen Plus Akademie, „werden wir Themen und Handlungsaufträge sammeln und auf diese Weise alle miteinander dazulernen.“

App als Service

Einblicke in die digitale Praxis in der Wohnungswirtschaft lieferten Alois Oberegger, Vorstandsmitglied der Wohnbaugruppe Ennstal, und Ernst Bach, Vorstandsmitglied der Sozialbau AG. Oberegger, der in der Ennstal im letzten Jahr die App „Emma“ – das Akronym steht für „Eigen-

tümer, Mieter, Mitarbeiter, Auftragnehmer“ – entwickelte und realisierte, warnt davor, im Zuge der Digitalisierung alte Prozesse bestehen zu lassen und die analoge Kommunikation lediglich scheinbar und oberflächlich zu digitalisieren.

Kalkulation des Aufwandes

Bach hingegen stellte – „mit einem weniger einprägsamen Namen wie Emma“, wie er meinte – die digitalen Plattformen und Kommunikationskanäle in der Sozialbau vor. Dazu zählt auch eine Lifecycle-Prognose-Software zur Kalkulation

„Für die richtige Vernetzung und Kompatibilität werden wir also noch große Anstrengungen unternehmen müssen.“

Ingeborg Esser, GdW

des Instandhaltungsaufwandes, die intern seit 2015 im Einsatz ist. Neu ist eine Service-Plattform für die Bewohner-Community (siehe Seiten 34 und 35).

Den Abschluss der Veranstaltung bildeten eine Podiumsdiskussion mit Vertretern aus der Architektur, Wohnungswirtschaft und Organisationsberatung sowie ein einstündiges World Café, in dem die rund 60 Teilnehmern des Brennpunktes die Probleme, Herausforderungen und potenziellen Lösungsansätze in Tischrunden erarbeiteten. Die Arbeits- und Kommunikationsweise war – vorerst noch – rein analog.