

# „Mitten im digitalen Transformationsprozess“

Gesellschaft und Wirtschaft wandeln sich im Zuge der fortschreitenden digitalen Transformation rasant. Eine zunehmende Vernetzung aller Lebensbereiche und die Entwicklung immer neuer Technologien beeinflussen Alltag, Arbeitswelt, Kommunikation und auch die Zukunft des Wohnens.

GERD WARDA

Chefredakteur des deutschen Online-magazins „Wohnungswirtschaft Heute“



Foto: Aareon AG

**W**elche Bedeutung hat die digitale Transformation für die Immobilienwirtschaft? Wie dringlich ist hier Handlungsbedarf seitens der Unternehmen?

**Manfred Alflen:** „Immobilienunternehmen werden zunehmend mit den steigenden Erwartungen ihrer Kunden an digitale Kommunikation und Angebote konfrontiert. Aus der Gewohnheit, Online-Plattformen für verschiedenste Belange zu nutzen und rund um die Uhr zu kommunizieren, entsteht der Wunsch, auch Angelegenheiten rund um die Wohnung digital erledigen zu können. Darüber hinaus zeichnet

sich ein wachsendes Interesse an zusätzlichen smarten Service- und Produktangeboten ab, die Mietern und Eigentümern den Alltag erleichtern. Kurzum: Wir befinden uns mitten im digitalen Transformationsprozess. Um in Zukunft weiter erfolgreich zu sein, sollte das Thema, wenn nicht schon geschehen, in die jeweilige Unternehmensstrategie integriert werden.“

*Welche Vorteile bringt die Digitalisierung für Wohnungsunternehmen?*

**Alflen:** „Durch die Nutzung von integrierten ERP- und digitalen Lösungen können sich Wohnungsunternehmen mit ihren Kunden und Geschäftspartnern vernetzen. Wir setzen bspw mit unserem digitalen Ökosystem ‘Smart World’ bereits seit Jahren einen Standard für die digitale Vernetzung in der Immobilienwirtschaft. Das sorgt für mehr Transparenz, einfachere und schnellere Prozesse sowie mehr Komfort in der Kundenkommunikation. Letztlich können so Kosten reduziert werden. Beispielhafte Prozesse sind Vermietung, Instandhaltung, Wohnungsabnahme und Kundenanfragen. Darüber hinaus können

zum Beispiel über eine Mieter-App auch zusätzliche Services für den Mieter angeboten werden. Mit Blick auf das Thema Smart Building liegt ein weiterer Vorteil in der intelligenten Anbindung von Gebäudetechnik. Diese Datenauswertungen ermöglichen es, die Gebäude effektiver zu bewirtschaften. Dazu zählen u. a. Themen wie vorausschauende Wartung und Optimierung des Energieverbrauchs. Digitalisierung ist somit kein Selbstzweck, sondern macht Unternehmen erfolgreicher.“

*Nun ist die digitale Angebotsvielfalt am Markt groß – wie trifft ein Unternehmen hier die richtige Entscheidung?*

**Alflen:** „In der Tat kommen stetig neue Lösungsangebote auf den Markt – zum einen von etablierten IT-Dienstleistern, die meist ein umfangreiches Portfolio anbieten, und zum anderen von PropTech-Unternehmen, die sich in der Regel auf einzelne Lösungen fokussieren. Angesichts dieses breiten Angebotspektrums und den individuellen Anforderungen besteht die Herausforderung seitens der Immobilienunternehmen darin, ein eigenes digi-



tales Ökosystem unter Berücksichtigung der unternehmensstrategischen Ziele zu entwickeln und Prioritäten zu setzen. Daher ist es von Vorteil, rechtzeitig eine eigene Digitalstrategie zu entwickeln und in die Zukunft zu investieren.“

*Welche Vorgehensweise empfiehlt sich hier? Digitalstrategie hört sich gut an. Nun ist dieser Denkansatz für viele im Unternehmen Neuland. Soll Abteilung für Abteilung sich Gedanken machen, oder sind gleich bereichsübergreifende Arbeitsgruppen hilfreich? Wie steht es mit Hilfe von außen? Fragen über Fragen.*

**Alflen:** „Ein wichtiger erster Schritt ist, eine Bestandsanalyse der unternehmenseigenen IT-Architektur durchzuführen. Auf dieser Basis wird dann eine ´digitale Roadmap´ erstellt. Relevante Fragestellungen können sein: Was sind in den nächsten drei bis fünf Jahren unsere Erfolgsfaktoren? Welche Services wollen wir unseren Kunden anbieten? Bei diesem Prozess kann es hilfreich sein, sich von (s)einem IT-Dienstleister beraten zu lassen. Auf Wunsch erarbeiten wir gemeinsam mit unseren Kunden strategische und nutzer-

orientierte Lösungsansätze. Sogenannte Insellösungen hingegen können oftmals nicht ohne Weiteres in eine bestehende Systemlandschaft integriert werden. Als Vorreiter in der Branche ermöglichen wir mit Hilfe einer digitalen Plattform auch Drittlösungen – sowohl unternehmensspezifische als auch Lösungen von Partnern – anzubinden.“

Die Integrationsfähigkeit von IT-Lösungen ist wesentlicher Erfolgsfaktor für ein optimales Zusammenspiel von digitalen Lösungen und ERP-System.

*Wenn ein Unternehmen sich beispielsweise für die Einführung einer neuen digitalen Lösung entschieden hat, stehen die Mitarbeiter dann aufgrund der eingespielten Prozesse Innovationen möglicherweise eher skeptisch entgegen?*

**Alflen:** „Ein sehr wichtiges Thema, das Sie ansprechen. Schon bei den Überlegungen zur eigenen Digitalstrategie sollte berücksichtigt werden: Wie manage ich die mit der Digitalisierung einhergehenden Veränderungsprozesse im Unternehmen? Wie nehme ich die Mitarbeiter als Beteiligte von Beginn an mit? Beides sind wesentliche Erfolgsfaktoren – genauso wie die Sensibilisierung für das Thema, Transparenz und eine stete dialogorientierte Kommunikation. Letztendlich geht es neben all den vielfältigen digitalen Perspektiven darum, den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen. Das bedeutet, die Geschäftsprozesse so zu gestalten, dass die digitale Technologie den Mitarbeiter in seinem Arbeitsalltag nutzerorientiert optimal unterstützt. Im Ergebnis trägt dies zu zufriedenen Kunden, zu mehr Effektivität und somit zu einem nachhaltigen Geschäftserfolg des Unternehmens bei.“

**Manfred Alflen** ist seit 2002 Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Unter seinem Management hat sich das Unternehmen zum führenden Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienwirtschaft und ihrer Partner entwickelt.

**ERSTE**

**Wohn(t)räume.**

Wir sind ein starker Partner für Bauträger, die Wohnraum für alle schaffen wollen.  
[erstebank.at/grossvolumigerwohnbau](http://erstebank.at/grossvolumigerwohnbau)