

ANA & GRAMM

Liebe Leserinnen und Leser,

in diesem Jahr feiert Analyse & Konzepte sein 25-jähriges Bestehen – ein guter Anlass, um auch dem ANA&GRAMM ein neues "Outfit" zu gönnen.

Wie sich die Zeiten gewandelt haben, zeigen die Themen unserer aktuellen Ausgabe: ERP-Umstellung, Führung digital, Online-Quartiers-Informationssystem und "Digitale Agenda 2025". An der Digitalisierung kommt die Wohnungswirtschaft nicht vorbei. Analyse & Konzepte begleitet auch diesen Wandel. Wir sind gespannt, was die nächsten 25 Jahre bringen werden!

Eine interessante Lektüre wünschen

Karsten Goldt, Bettina Harms und Matthias Klupp

Geschäftsleitung

So gelingen große Unternehmensprojekte

Ein neues ERP-System, die digitale Mieterakte, andere Strukturen im Unternehmen – Veränderungen wie diese bedeuten einen großen Schritt und können das Tagesgeschäft beeinträchtigen. Analyse & Konzepte begleitet als Organisationsberatung solche großen Veränderungsprojekte und hat festgestellt: Wer es richtig angeht, kann die Reibungsverluste gering halten.

Welches sind die Erfolgsfaktoren?

1. Dem Projekt Priorität verschaffen

Sehr große Projekte können nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn die Unternehmensleitung 100-prozentig dahintersteht. Dies wird zum Beispiel deutlich, indem sie – auch für die Mitarbeitenden sichtbar – dem Projekt selbst Zeit widmet, sich für die Sicht der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter interessiert sowie Entscheidungen zugunsten des Projektes trifft und unterstützt.

2. Mitarbeitende einbeziehen

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedeutet beispielsweise ein neues ERP-System eine große Veränderung. Die Akzeptanz steigt, wenn sie von Anfang an eingebunden werden: bei der Zusammenstellung der Anforderungen, der Auswahl der Dienstleister sowie bei der Gestaltung der Prozesse.



3. Ressourcen bereitstellen

Große Veränderungen sind ein Stress-test für das Unternehmen. Die Arbeitszeit der Projektbeteiligten fehlt im Tagesgeschäft. Auch die übrigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter brauchen Zeit, um sich umzustellen. Dies muss im Rahmen der Projektplanung unbedingt berücksichtigt werden. Die Unternehmensleitung sollte die entsprechenden Ressourcen bereitstellen – finanziell und personell.

4. Identifikation ermöglichen

Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen sich mit dem Projekt identifizieren. Maßnahmen, die dazu beitragen, sind beispielsweise ein eigener Projektname, Give-aways mit diesem Projekt-namen oder das gemeinsame Feiern von Meilensteinen.

5. Organisationsberatung einbeziehen

Veränderungen in der digitalen Architektur haben oft weitreichende Auswirkungen auf die täglichen Abläufe. Hier setzt die Organisationsberatung an, indem sie gemeinsam mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die betroffenen Prozesse hinterfragt und neue, bessere Lösungen findet. Außerdem kann sie Menschen auf die bevorstehenden Veränderungen vorbereiten.

6. Projekt flexibel managen

Auch bei guter Planung kann es zu Verzögerungen und Veränderungen bei einzelnen Maßnahmen kommen. Dies ist eher die Regel als die Ausnahme. Ein großes Projekt ist vergleichbar mit einer Reise, bei der das Ziel feststeht, aber die Tagesplanung immer wieder auf sich verändernde Umstände eingehen muss. Hierunter muss nicht das gesamte Projekt leiden. Einzelne Optimierungen können auch in spätere Projektphasen geschoben werden.

7. Neue Vorgehensweisen leicht machen

Am Ende der Umstellung müssen alle Mitarbeitenden mit dem System arbeiten und die neuen Prozesse anwenden. Es zahlt sich aus, ihnen dies so leicht wie möglich zu machen: visualisierte Abläufe, Prozesshandbücher, Filme sowie frühe und umfassende Schulungen helfen dabei.

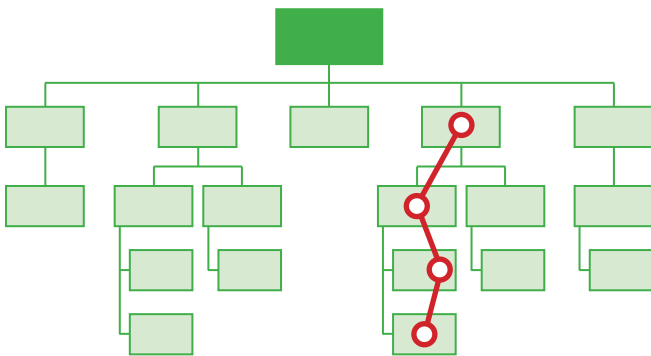
Digitales Unternehmen, digitale Führung!?

In 80 Prozent der Wohnungsunternehmen sind Vorstand oder Geschäftsführung für die Digitalisierung des Unternehmens verantwortlich. Dies ist ein Ergebnis der Studie "Digitale Agenda 2025", die Analyse & Konzepte im Auftrag des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) unter norddeutschen Wohnungsunternehmen durchgeführt hat.

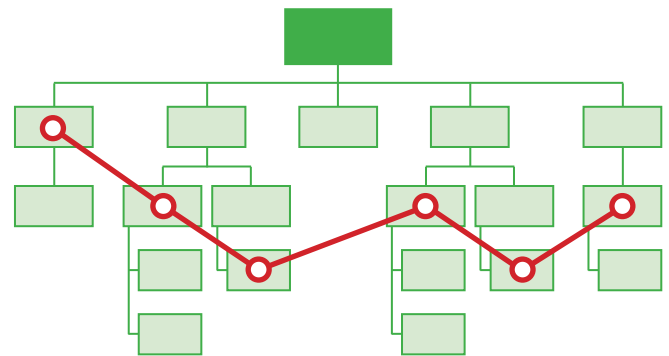
Damit liegt der Stellenwert der Digitalisierung in den Händen der Vorstände und Geschäftsführer. Sie schaffen die Voraussetzungen dafür, die Digitalisierung voranzutreiben. Die praktische Umsetzung und die konkrete Ausgestaltung liegen dann auf vielen Schultern.

PERSPEKTIVE AUF EINE ORGANISATION

FUNKTIONSORIENTIERUNG



PROZESSORIENTIERUNG



Digitalisierung als Basis für neue Prozesse

Zuallererst geht es um die Frage: Wo ist eine automatisierte Bearbeitung von Vorgängen hilfreich?

Wir alle wissen, dass es nicht reicht, einen Prozess lediglich in der heutigen Form digital abzubilden. Vielmehr müssen in diesem Zusammenhang bisherige Vorgehensweisen überprüft werden.

In der Folge können sich Abläufe und Rollen im Unternehmen verändern. Wo bisher in Abteilungen gedacht und gehandelt wurde, sind heute vielleicht abteilungsübergreifende Routinen sinnvoll. Unternehmen, die diese Möglichkeiten nutzen, befinden sich auf dem Weg von der funktionsorientierten zur prozessorientierten Organisation.

Gerade von den Führungskräften verlangt die digitale Transformation eine Neu-Interpretation und -Organisation ihrer Rolle:

- Wie verändern sich Schnittstellen und Zusammenarbeit in einem prozessorientierten Unternehmen?

- Welche Aufgaben und Funktionen sind neu zu besetzen und welche entfallen künftig? Wie sind sie zu priorisieren?
- Welche Möglichkeiten gibt es, die Kommunikation innerhalb des Teams und über dessen Grenzen hinaus zu optimieren?
- Wann und wo steuere ich digital und analog?
- Wie kann ich Projekte besser managen?

Digitalisierung beginnt also nicht mit einer neuen Software, sondern mit einer neuen Perspektive auf die eigene Arbeit.

Die Initiative "Mittelstand 4.0 – Digitale Produktions- und Arbeitsprozesse" hat mit Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie Leitlinien für Führungskräfte des digitalen Wandels erstellt. Diese lauten:

1. Digitalität ist Realität: Werden Sie zum E-Leader.

2. Digitale Transformation impliziert radikalen Wandel: Agieren Sie proaktiv.
3. Digitalisierung verändert traditionelle Hierarchien: Denken Sie Führung neu.
4. E-Leader haben Vorbildfunktion: Optimieren Sie Ihr virtuelles Führungsverhalten.
5. Neue Medien verändern die Kommunikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Bleiben Sie gelassen.
6. Digitalisierung betrifft jeden: Fördern Sie IT-Kompetenzen in allen Unternehmensbereichen.
7. Daten sind wertvoll: Nutzen Sie sie für Ihr Unternehmen.
8. Maschinen werden zu Kollegen: Führen Sie an der Schnittstelle von menschlicher und künstlicher Intelligenz.

Analyse & Konzepte berät Unternehmen der Wohnungswirtschaft auf diesem Weg strategisch und operativ.

Sprechen Sie uns an!

Mit QUIS hat Analyse & Konzepte im vergangenen Jahr ein bundesweites Quartiers-Informationssystem auf den Markt gebracht, das schon jetzt das Zeug zu einer Erfolgsgeschichte hat. Denn zahlreiche Wohnungsunternehmen setzen das neue Tool mit Daten für rund 2,2 Millionen Quartiere in Deutschland inzwischen ein.

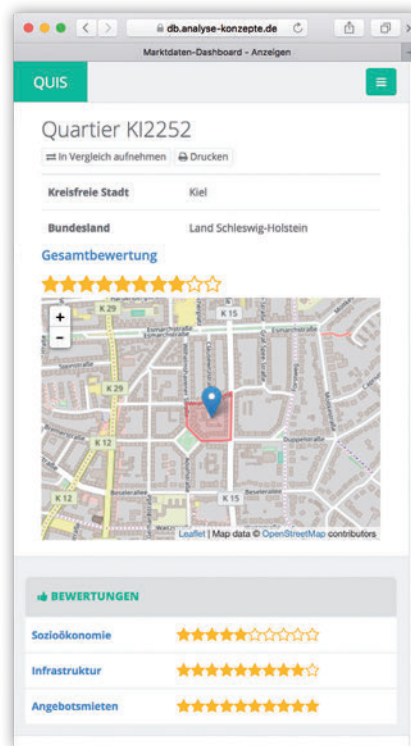
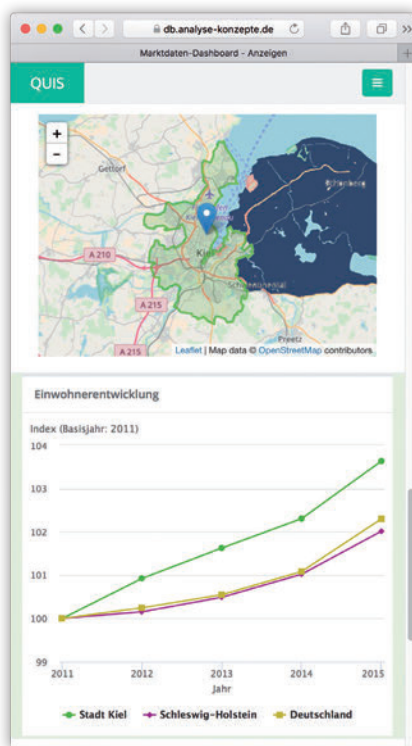
Auf Knopfdruck stehen jederzeit zentrale wohnungswirtschaftliche Daten und Informationen zur Verfügung – kleinräumig, stets aktuell und auf PCs, Tablets und Smartphones nutzbar.

QUIS zeichnet sich durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus, zum Beispiel für das Portfolio-Management, die Investitionsplanung, Belegungsentscheidungen oder auch das Quartiersmanagement:

- Laufende Bewertung des eigenen Bestands
- Immer aktuelle Daten bei der Neuvermietung
- Beobachtung der Quartiersentwicklung für die Maßnahmenplanung
- Standortqualifizierung bei Bestandsankäufen
- Aussagekräftige Information für Gremien bei Investitionsentscheidungen

QUIS bietet anschauliche Grafiken und Karten zu den Bereichen:

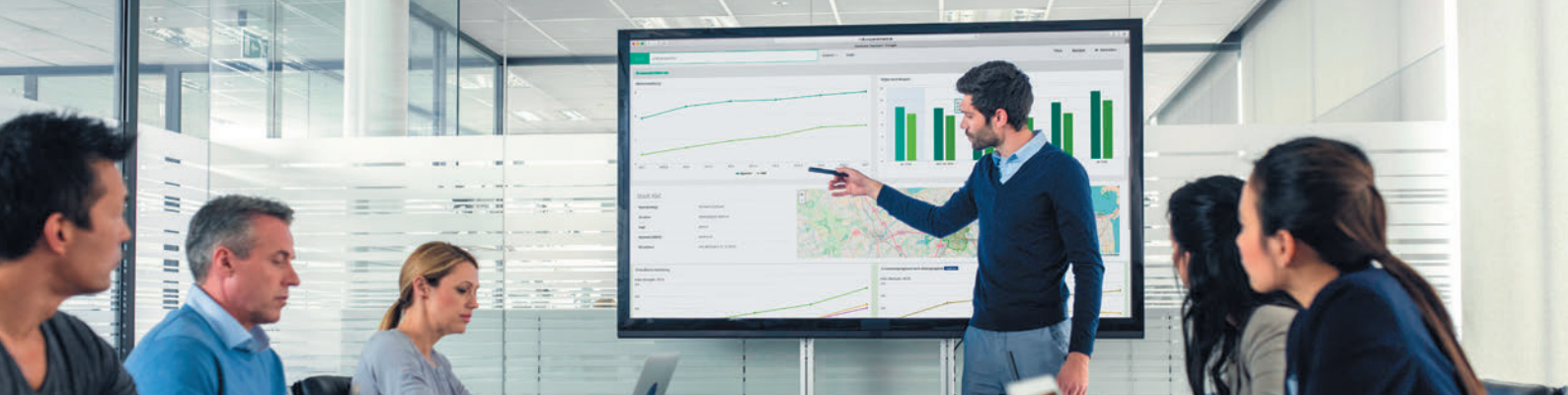
- Kleinräumige Mietenentwicklung: letzte fünf Jahre, verschiedene Baualtersklassen
- Demografie: Bevölkerungsstruktur, Altersgruppen, Haushalte
- Infrastruktur: zum Beispiel ÖPNV, Einzelhandel, Schulen, Ärzte
- Sozialstruktur: zum Beispiel Einkommen, Arbeitslosigkeit
- Lage und Gebietstyp



Hinzu kommt ein qualifiziertes Bewertungssystem mit Standortnoten, das eine Einordnung und den Vergleich von Quartieren ermöglicht. Analyse & Konzepte aktualisiert und entwickelt QUIS laufend weiter, sodass die Kunden stets über aktuelle Daten und neue Informationen verfügen. Inzwischen sind zum Beispiel die folgenden Features hinzugekommen:

- Quartiersprofile können als PDF exportiert und ausgedruckt werden.
- In den Karten werden die eigenen Wohngebäude des Kunden abgebildet.
- Die eigenen Quartiere können sortiert werden, zum Beispiel im Hinblick auf Mietenniveau oder Infrastruktur-Qualitäten.
- Für die eigenen Bestände können alle Daten im CSV-Format exportiert werden, sodass sie komfortabel für andere Systeme zur Verfügung stehen, zum Beispiel für Portfolio- oder ERP-Systeme.





Neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie doch einen unverbindlichen Termin für eine QUIS-Demo. Wir zeigen Ihnen gern Beispiele für Ihren Bestand, sodass Sie sich ein fundiertes Bild über die Qualität dieses Systems machen können.

QUIS IM PRAXISTEST: WAS SAGEN DIE KUNDEN?

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Anfang 2018 nutzt die hanova WOHNEN GmbH QUIS, um ihren Bestand zu bewerten. Geplant ist es außerdem, QUIS in der Projektentwicklung einzusetzen, um besser einschätzen zu können, wo welche Angebote umgesetzt werden können.

“Wir sind mit QUIS sehr zufrieden. Das System ist selbsterklärend und einfach in der Anwendung. Die Ergebnisse sind sehr belastbar und werden durch unsere Erfahrungen bestätigt”, sagt Fabian Vorreiter, kaufmännischer Portfoliomanager bei der hanova WOHNEN GmbH.



Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH ermittelt mithilfe von QUIS mögliche Zielmieten. Außerdem nutzt sie die Angaben zur Bewohnerstruktur, um herauszufinden, welche Zielgruppen sie dort ansprechen kann.

“Wir setzen QUIS vor allem bei Modernisierungen und Neubauten ein. Dabei erhalten wir sehr brauchbare Werte. Gut ist zum Beispiel, dass auch die Tendenz in der Mietenentwicklung des Quartiers angezeigt wird. Steigen die Mieten oder sinken sie eher? – Das können wir dank QUIS zuverlässig einschätzen”, erklärt Daniel Müller, Abteilungsleiter Bestandsbewirtschaftung bei der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH.

Kurz & Aktuell

Die Vermietung wird digital

Wie digital ist die norddeutsche Wohnungswirtschaft? – Um das herauszufinden, beauftragten der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) Analyse & Konzepte mit der Studie „Digitale Agenda 2025“.

Eine der zentralen Erkenntnisse lautet: Den höchsten Digitalisierungsgrad erreichen Wohnungsunternehmen zwar heute noch im Bereich „Rechnungswesen und Controlling“. Allerdings gehen die Wohnungsunternehmen davon aus, dass in Zukunft die Vermietung hier auf Platz eins liegen wird: Die Studie „Digitale Agenda 2025“ erhalten Sie unter www.vdw-online.de.

Neuer Servicemonitor Wohnen erscheint im Herbst

Seit 2010 führt Analyse & Konzepte regelmäßig den Servicemonitor Wohnen durch. In dieser repräsentativen Studie werden bundesweit die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrem Vermieter sowie der Stellenwert einzelner Vermieterleistungen abgefragt.

Auch die Digitalisierung spielt in diesem Jahr eine große Rolle: Welche Angebote erwarten Mieterinnen und Mieter heute? Welche Informationen sollten digital zugänglich sein? Welche Kommunikationskanäle sind gefragt?

Die Ergebnisse des Servicemonitors Wohnen 2018 werden im Herbst vorliegen.

Ein Vierteljahrhundert Analyse & Konzepte ...

... ist sicherlich eine sehr gute Gelegenheit, um auf eine spannende, erfolgreiche Zeit zurückzublicken und in der einen oder anderen Erinnerung zu schwelgen. Aber uns liegt es viel näher, den Blick neugierig nach vorn zu richten und uns mit den zahlreichen Herausforderungen zu befassen, die für Wohnungswirtschaft und öffentliche Hand in den kommenden Jahren wichtig sein werden. Darauf freuen wir uns!

Wir möchten es aber auch nicht versäumen, unseren Kunden, Geschäftspartnern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die wunderbare und inspirierende Zusammenarbeit in den letzten 25 Jahren zu danken: Ohne sie alle wären wir heute nicht da, wo wir sind.

