

DIGITALISIERUNG

Wie digital sind die norddeutschen Wohnungsunternehmen?



VON MICHAEL DEEG

Analyse & Konzepte

Foto: Fotolia, iconimage

Wo stehen die norddeutschen Wohnungsunternehmen auf dem Weg zur digitalen Transformation? Was bremst sie? Was treibt sie an? Um diese Fragen zu klären, haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) bei Analyse & Konzepte die Studie „Digitale Agenda 2025“ in Auftrag gegeben. Die Untersuchung setzt sich aus einer Marktrecherche, Experteninterviews, einer Onlinebefragung der Mitgliedsunternehmen und einem Expertenworkshop zusammen. An der Onlinebefragung nahmen 128 Wohnungsunternehmen teil – davon 62 Prozent Genossenschaften, 30 Prozent kommunale Wohnungsgesellschaften und sechs Prozent freie Wohnungsunternehmen. Die Ergebnisse der Studie liegen jetzt vor und wurden bei den Jahresauftaktveranstaltungen der beiden Verbände im Januar 2018 präsentiert.

Das Alter spielt keine Rolle

Eine erste überraschende Erkenntnis lautet: Die Unternehmensform und das Alter der geschäftsführenden Personen spielen für den Digitalisierungsgrad des Unternehmens keine Rolle. Die Vorstellung, dass insbesondere junge Geschäftsführer offen für digitale Veränderungen seien, trifft also nicht zu. Wohl aber hat die Größe des Bestands einen Einfluss: Je mehr Wohnungen ein Unternehmen hat oder verwaltet, desto weiter ist die Digitalisierung schon fortgeschritten.

Effizienz und Innovationskraft

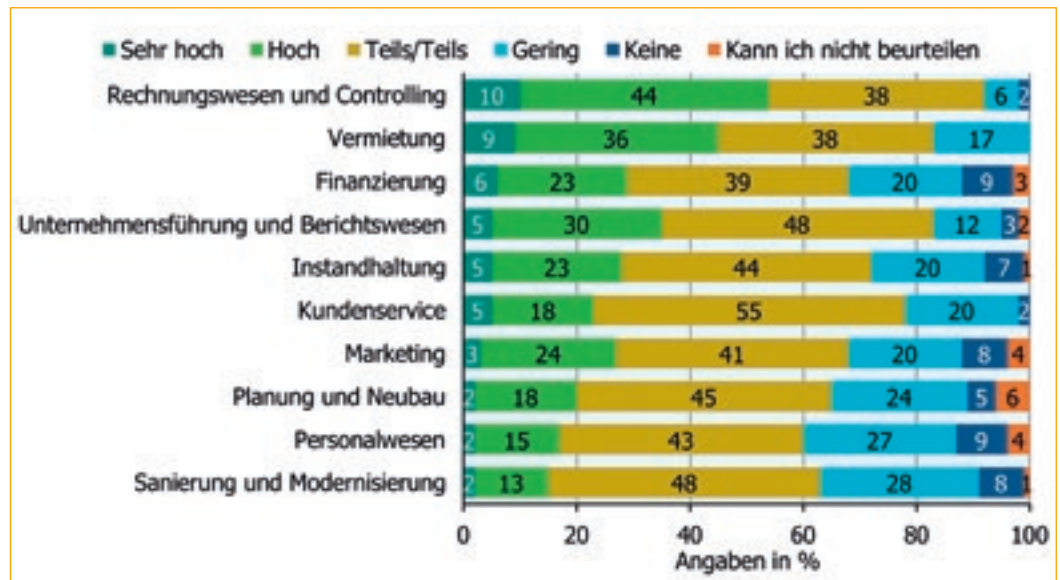
Alle Wohnungsunternehmen stehen bei der digitalen Transformation vor der Herausforderung, gleichzeitig die Wertschöpfung von heute zu realisieren und die wertschöpfenden Potenziale von morgen vorzubereiten. Denn Organisationen sind dann am erfolgreichsten, wenn sie eine gute Balance von Aktivitäten verfolgen, die

1. die Effizienz bestehender Abläufe im Blick haben und
2. Tätigkeiten Raum geben, die die zukünftigen Erfolgs- und Ertragspotenziale sichern.

Man spricht auch von „organisationaler Beidhändigkeit“.

Studie „Digitale Agenda 2025“: Digitalisierung der Kernfunktionen

Quelle: VNW/vdw Unternehmensbefragung 2017, Analyse & Konzepte



In der Wohnungswirtschaft wird bislang vor allem der erste dieser Aspekte gesehen: 83 Prozent der Befragten betrachten die Steigerung der Effizienz als Chance der Digitalisierung. Aber weniger als die Hälfte nennt in diesem Zusammenhang die Generierung von Neugeschäft oder die Entwicklung ganz neuer Geschäftsmodelle.

Im Rechnungswesen und Controlling bezeichnet mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen (54 Prozent) ihren Digitalisierungsgrad bereits als hoch oder sogar sehr hoch. Im Bereich der Vermietung liegt dieser Anteil bei 45 Prozent, in der Finanzierung bei 29 Prozent. Sanierung und Modernisierung werden von der digitalen Agenda bisher kaum erfasst. Nur 15 Prozent der Unternehmen geben an, dass hier die Digitalisierung schon weit fortgeschritten sei.



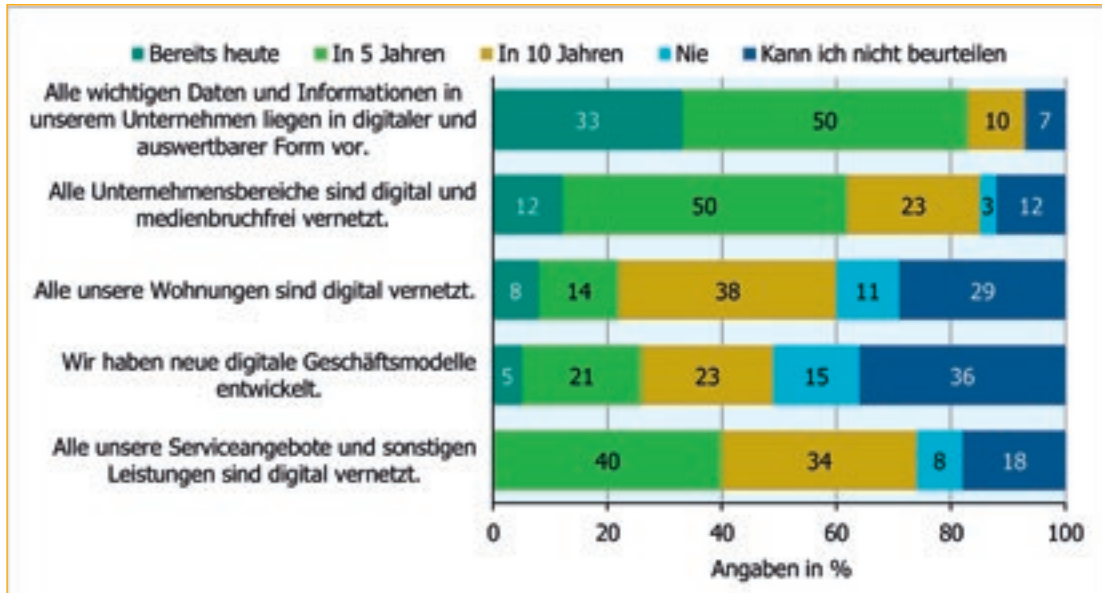
Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

Vertrauen Sie auf enercity.





„Digitale Agenda 2025“: Digitalisierungsplan der Wohnungsunternehmen

Quelle: VNW/vdw Unternehmensbefragung 2017, Analyse & Konzepte

Die Hälfte der norddeutschen Wohnungsunternehmen strebt an, dass in fünf Jahren alle wichtigen Daten digital vorliegen und ausgewertet werden können. Ein Drittel sagt, dass dies schon jetzt der Fall sei. Ebenfalls die Hälfte der Befragten möchte in fünf Jahren soweit sein, dass alle Unternehmensbereiche digital und ohne Medienbrüche vernetzt sind. Diese Voraussetzung erfüllen heute erst zwölf Prozent der Unternehmen.

Transformation: Die vergleichsweise komfortable finanzielle Situation ermöglicht es ihnen, kontinuierlich Investitionen in die digitale Umwandlung zu tätigen, um die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens in den kommenden Jahren zu sichern.

Treiber und Hürden

Die Treiber der Digitalisierung sind an erster Stelle die Kunden, gefolgt von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, den eigenen Mitarbeitern und dem Wettbewerb.

Als Hürde für die Digitalisierung sehen die Wohnungsunternehmen vor allem an, dass bislang eine klare Strategie fehlt. Auch der undurchsichtige Markt der verschiedenen Dienstleistungen in diesem Bereich ist für viele eine Herausforderung. Am Geld scheint es hingegen nicht zu mangeln. Nur 23 Prozent der Unternehmen nennen ein zu geringes finanzielles Budget als Hürde für die digitale Agenda. Damit haben die Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine gute Ausgangslage für die digitale

Fazit

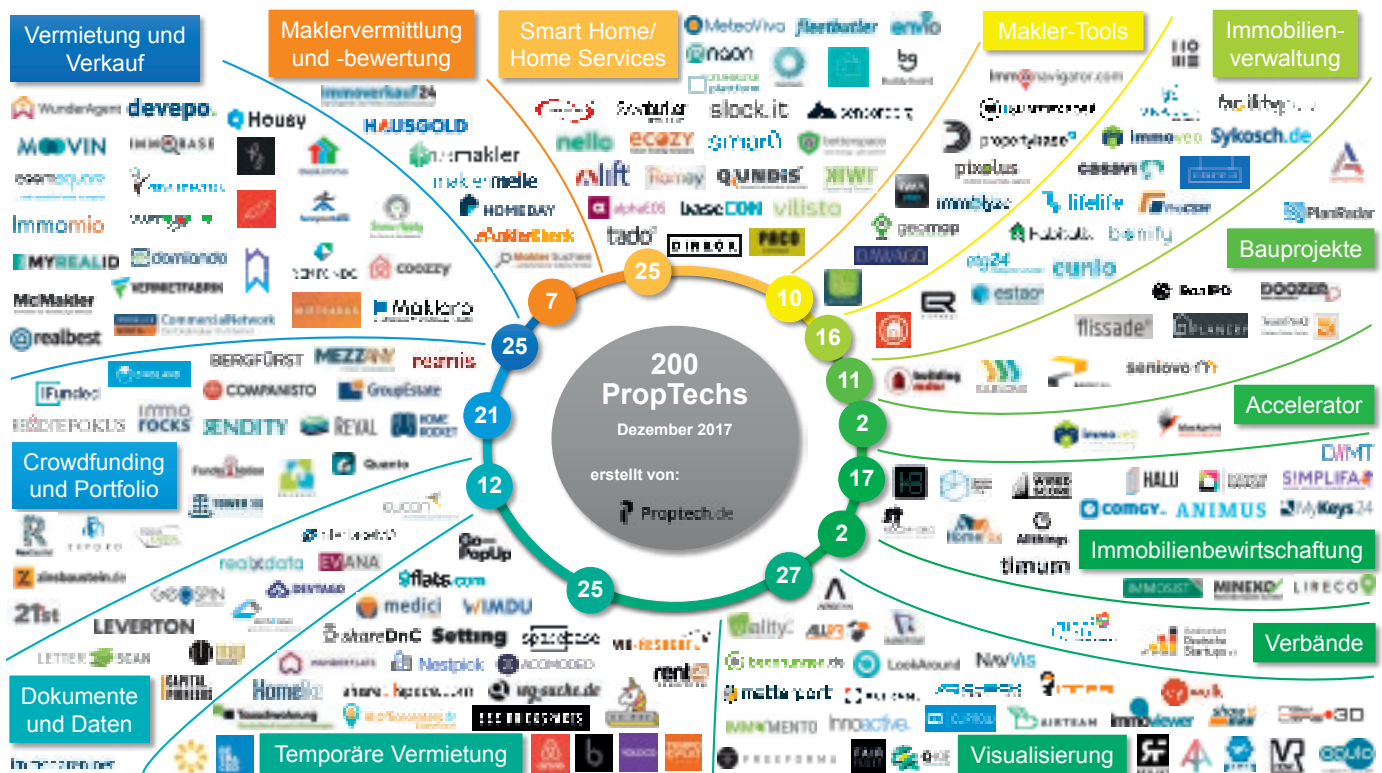
Die norddeutschen Wohnungsunternehmen erkennen den Stellenwert einer digitalen Agenda an und haben bereits wichtige Schritte eingeleitet. Allerdings wird häufig noch das Innovationspotenzial übersehen. Dieses sollte zumindest gleichberechtigt neben Effizienzaspekten stehen. Hierbei müssen die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt gerückt werden. Als Überbau der Aktivitäten ist eine Digitalisierungsstrategie notwendig, die ein klares Ziel vorgibt, an dem sich die einzelnen Maßnahmen orientieren können. ←

Die Studie „Digitale Agenda 2025“ ist ab Februar über den VNW sowie den vdw zu beziehen.



„Digitale Agenda 2025“: Hürden der Digitalisierung

Quelle: VNW/vdw Unternehmensbefragung 2017, Analyse & Konzepte



CONNECT AIR ARC MODERNER KLASSIKER



Connect Air Arc ist die moderne Interpretation eines halbrunden Waschtisches, ausgestattet mit den Designfeatures der erfolgreichen Serie Connect Air. Das Connect Air WC ergänzt mit unübertroffener Aquablade® Spültechnologie alle Ansprüche eines ausdrucksstarken und pflegeleichten Bades.

www.idealstandard.de/connect-air