

CR MAGAZIN

Tipps, Trends und Wissenswertes aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



INHALT

Artikelübersicht Ausgabe 2

- 2
Vorwort
- 3
Intelligente Instandhaltung mit KI
- 5
ERP-Systeme Haufe axera & WOWIPORT
- 7
Gebäudeautomation und CO2
- 10
Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften
- 12
CANVA - der multifunktionale Grafikeditor
- 13
WOWICONNECT
- 16
CR Inside - Eindrücke der neuen
Büroräume

Erläuterungen



Klickbarer themenbezogener Link im Artikel



Video-Link

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser unseres CR Magazins,

die erste Ausgabe war für uns ein Erfolg. Von vielen Abonnenten/Abonnentinnen habe ich gehört, dass das Magazin innerbetrieblich sowie mit externen Empfängern geteilt wurde. So haben wir uns das gewünscht und so soll es weitergehen.

In der zweiten Ausgabe wollen wir natürlich Ihre Erwartungen erneut erfüllen, vielleicht sogar übertreffen. Mit aktuellen, branchenübergreifenden Themen und Trends wie KI, Automation & Umwelt möchten wir Sie ermuntern weitere Aspekte in Ihr zukünftiges Handeln einzubeziehen.

Außerdem möchten wir Ihnen mit einem zeitgemäßen Grafikeditor und einer digitalen Kommunikationsplattform moderne Werkzeuge für einen möglichen Einsatz in Ihrem Unternehmen - vorstellen.

Ein Blick auf die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften, ein vager Ausblick auf die zukünftige Ausrichtung zwei (noch) ähnlicher ERP-Systeme und ein Einblick in unsere neuen Geschäftsräume runden die Septemberausgabe ab.

„Bleiben Sie gesund“ haben Sie in den letzten Monaten sicher viel gehört oder gelesen. Dennoch möchte ich Ihnen diese drei Worte gemeinsam mit dem Wunsch, viel Spaß beim Herunterladen, Lesen und Teilen unseres CR Magazins, mit auf den Weg geben.



Nun wünsche ich Ihnen viel Freude mit der zweiten Ausgabe unseres CR Magazins.

Ihr

Marcus Schmidt

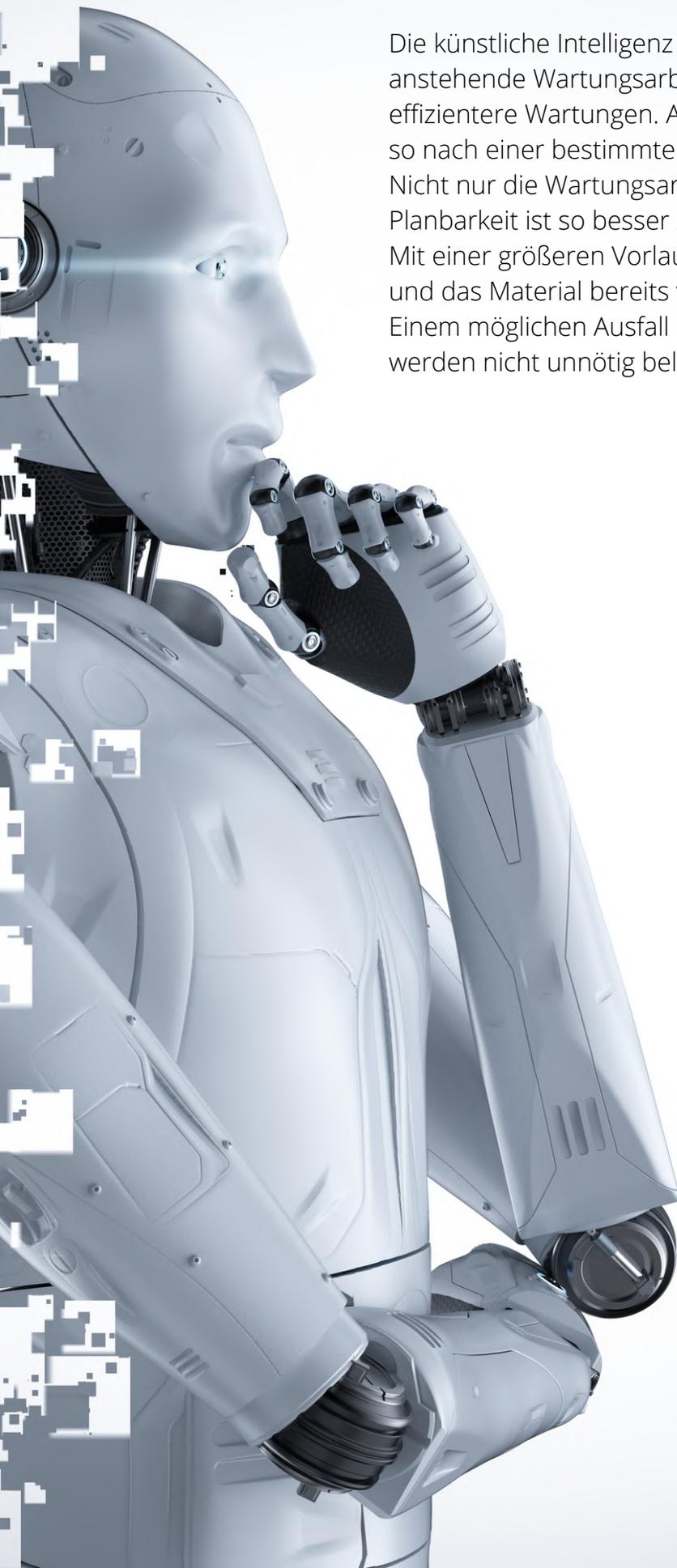
INTELLIGENTE INSTANDHALTUNG MIT KI

Künstliche Intelligenz (KI) erobert immer mehr Bereiche. War es vor ein paar Jahren noch Zukunftsmusik, sind künstliche Intelligenzen inzwischen im Alltag angekommen. Sprachassistenten, Bilderkennungssoftware oder „Social Bots“; überall arbeiten KIs im Hintergrund, ohne dass man es direkt erkennt. Auch in der Industrie werden intelligente Algorithmen verwendet, um mögliche Ausfälle von Maschinen frühzeitig zu erkennen und zu verhindern. Mit verschiedensten Sensoren werden Geräte auf Abnutzungserscheinungen überprüft und Wartungen gezielt und kostensparend durchgeführt.

In der Immobilienbranche sind KIs bisher nicht weit verbreitet. Vereinzelt werden Chatbots verwendet, ansonsten sind wenige Einsatzgebiete ersichtlich. Eine interessante Idee ist die „Predictive Maintenance“. Das Verfahren der vorausschauenden Instandhaltung nutzt Sensortechnik um den aktuellen Zustand der Maschine zu analysieren. Die Maschine kann zum Beispiel ein Aufzug sein. Mithilfe der Analyse des Nutzungsverhalten kann eine „digitale Kopie“ erstellt werden. Diese ist ein Hauptbestandteil der intelligenten Instandhaltung.

Der zweite Bestandteil ist eine reichlich gefüllte Datenbank. Um verlässliche Vorhersagen aufgrund des Nutzungsverhalten treffen zu können, müssen genug Daten von anderen Aufzügen vorhanden sein. Ist bekannt, dass bei einer Mehrheit von Aufzügen nach 10.000 Benutzungen Verschleißteile ersetzt werden müssen, so erkennt das System dies und benachrichtigt die Verwaltung.





Die künstliche Intelligenz erkennt frühzeitig mögliche Defekte oder anstehende Wartungsarbeiten und ermöglicht eine längere Vorlaufzeit und effizientere Wartungen. Anstatt jährlich die Verschleißteile zu ersetzen, kann so nach einer bestimmten Anzahl an Benutzungen gehandelt werden. Nicht nur die Wartungsarbeiten können optimiert werden, auch die Planbarkeit ist so besser zu gewährleisten.

Mit einer größeren Vorlaufzeit können passende Handwerker recherchiert und das Material bereits vor einem eintretenden Defekt bestellt werden. Einem möglichen Ausfall des Aufzugs wird so entgegengewirkt und Mieter werden nicht unnötig belastet.

Aus diesem Ansatz lassen sich viele weitere Möglichkeiten ableiten. In Verbindung mit einem ERP-System können Wartungen automatisch erfasst und Handwerker beauftragt werden. Auch Wasserleitungen und Heizungssysteme lassen sich digital überwachen und Unfälle bzw. Defekte vermeiden. Dafür benötigte Sensoren werden immer günstiger und sind bereits in neueren Geräten eingebaut, sodass nur eine Schnittstelle zur jeweiligen Datenbank fehlt. Wir werden das Thema beobachten und freuen uns auf intelligente Lösungen und moderne Projekte.



www.haufe.de



www.vermieter-ratgeber.de

ERP-SYSTEME HAUFE AXERA & WOWIPOINT



Das ERP-System bildet das Kernstück der IT-Landschaft eines jeden Unternehmens, so auch in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die ERP-Auswahl für Wohnungsunternehmen ist nicht riesig. Dennoch tut sich einiges in diesem Segment. FIO SYSTEMS AG und Haufe bieten seit einiger Zeit webbasierte ERP-Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Durch Zusatzmodule lassen sich hier sichere, flexible und smarte Umgebungen schaffen, die die Gänge der wohnungswirtschaftlichen Prozesse abbilden sollen. Doch wie stark unterscheiden sich die Systeme voneinander? Wir wagen für Sie einen Vergleich.

Die FIO SYSTEMS AG aus Leipzig hat 2012 begonnen, ein webbasiertes ERP-System zu entwickeln, welches Haufe im Rahmen einer Vertriebskooperation seit 2016 gemeinsam mit FIO SYSTEMS als Haufe-FIO axera vertrieben hat. Im August 2019 trennten sich die Unternehmen voneinander, um zukünftig eigenständige Lösungen zu entwickeln. Seitdem entwickelt Haufe das System unter dem Namen Haufe axera weiter, während FIO SYSTEMS das System in WOWIPOINT umbenannt hat und die Entwicklung unter dieser Marke vorantreibt. Wie haben sich die Lösungen weiterentwickelt?

Nachdem FIO SYSTEMS 2018 in das Firmen-Netzwerk der Hypoport SE, einem Unternehmen der FinTech-Szene mit einem jahrzehntelangen Bezug zur Wohnungswirtschaft, übernommen wurde, wird das ERP-System über FIOs Konzernschwester Dr. Klein Wowi Digital AG vertrieben. Zur Zielgruppe von WOWIPOINT zählen die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft, Eigenbestandshalter ab ca. 1.000 Einheiten sowie Haus- und Fremdverwaltungen ab ca. 5.000 Einheiten. Ergänzt wird das Angebot der Dr. Klein Wowi Digital AG um eine auf die Unternehmen zugeschnittene produktunabhängige Digitalisierungs- und Prozessberatung.

Im Gegensatz dazu spezialisiert sich Haufe mit axera auf Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter. Der Fokus liegt auf der Unterstützung in den Kernbereichen der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien. Beide Unternehmen erhoffen sich durch die getrennten Strategien, den Anforderungen der jeweiligen Zielgruppen besser gerecht zu werden. Dr. Klein Wowi Digital ergänzt das Leistungsspektrum von WOWIPOINT um maßgeschneiderte, im Konzern selbst entwickelte Lösungen, wie z. B. FIO ACCOUNT, WOWIRENT, MYWOWI, u.v.m. und bindet auch bewährte Lösungen von ausgewählten Partnern ein.

Die zwei webbasierten ERP-Systeme entwickeln sich bereits heute erkennbar in unterschiedliche Richtungen, wenngleich der Basisumfang noch vergleichbar ist. Die webbasierte Oberfläche kann über einen Browser auf jedem Endgerät verwendet werden und ist somit uneingeschränkt mobil nutzbar, wenn eine Internetverbindung zur Verfügung steht. Dabei wird die Datensicherheit durch Rechenzentren in Deutschland gewährleistet; eine eigene IT-Infrastruktur muss nicht aufgebaut werden. WOWIPOINT läuft in einem Hochsicherheitsrechenzentrum nach Bankenstandard in Leipzig, während Haufe axera im Februar dieses Jahres zu der Cloud-Plattform Azure von Microsoft gewechselt ist. Auch hier werden alle Daten ausschließlich in Deutschland gespeichert und verarbeitet.

ERP

Haufe erhofft sich eine intelligente und zukunftsichere Lösung mit höchsten Sicherheitsstandards. Eine Besonderheit des ERP-Systems ist die Fachwissensdatenbank von Haufe, die ebenfalls integriert ist. Beide webbasierten ERP-Systeme scheinen zurzeit sehr ähnlich. Dies fällt derzeit vor allem durch den vergleichbaren Funktionsumfang auf. Die artverwandten Screenshots auf den jeweiligen Internetseiten weisen ebenfalls daraufhin. In der Realität hat sich hier jedoch schon einiges getan, da das Oberflächendesign von WOWIPOINT komplett überarbeitet wurde. Haufe axera richtet sich auch an kleinere Immobilienverwaltungen und Wohnungsunternehmen, während WOWIPOINT dies, wie zuvor erwähnt, nicht explizit tut. Wir sind gespannt, wie sich beide Systeme in Zukunft entwickeln werden.



P.S.: Kurz vor der Veröffentlichung des CR Magazins haben wir die Information über ein „neues“ cloudbasiertes ERP-System erhalten. Mit Wodis Yuneo werden wir uns in einer der nächsten Ausgaben beschäftigen.

GEBÄUDEAUTOMATION UND CO2



Wenn man Gebäudeautomation hört, so denkt man meist an aufwendige und teure Smart Home Installationen. Durch immer günstiger werdende Sensoren und weit verbreitete Steuerungen sind die Kosten für Gebäudeautomation in den letzten Jahren stark gesunken. Ebenfalls in den letzten Jahren ist das Klima ein wichtigerer Aspekt in der Politik geworden. Durch Proteste von der „Fridays for Future“-Bewegung sahen sich Politiker gezwungen, ein Klimapaket zu beschließen. Dieses sieht unter anderem eine CO₂-Einsparung vor. Es gilt als sehr wahrscheinlich, dass das Klimakabinett die Wohnungswirtschaft zu einem klimafreundlicheren Bestand verpflichten wird.

Vernetzte Sensoren und smarte Heizungssteuerungen hören sich zwar gut an, mit rund 20 €/m² sind sie jedoch nicht gerade günstig, wenn auch deutlich unter dem Preis einer neuen Dämmung. Ein weiterer Vorteil wären die digital auslesbaren Verbrauchsstände, die automatisiert verarbeitet werden könnten. Um die Kosten nicht selbst tragen zu müssen, können die Maßnahmen auf Warmmietenneutralität ausgerichtet werden. Der Mieter profitiert weiterhin durch mehr Wohnkomfort, während der Vermieter eine Wertsteigerung seines Objektes sieht.



Als eher unkonventionelle Art der CO₂-Einsparung ist die Gebäudeautomation eine Option, die nicht vergessen werden sollte. Nicht nur der Betreiber, sondern auch der Nutzer, aber vor allem das Klima und damit die gesamte Bevölkerung, profitieren von der Investition. Viele Anbieter bieten Komplettlösungen an, die für Ihren Bestand interessant sein können.

MARKETINGINITIATIVE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND E.V.



„Sicher wie Eigentum, flexibel wie Miete“, so lautet das Motto von über 400 Genossenschaften, die sich für ein gemeinsames Marketingkonzept organisiert haben. Zusammen wollen sie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannter machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaft“ stärken. Ein prägnantes und einheitliches Logo soll die Bekanntheit stärken, sowie die Bedeutung und Kompetenz unterstreichen.

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

Bei den teilnehmenden Genossenschaften ist das Mitglied der Mittelpunkt des Handelns. Genossenschaftliches Wohnen steht hier für lebenslanges Wohnrecht. Bezahlbar und sicher soll es sein. So arbeiten diese Genossenschaften nicht gewinnorientiert und kümmern sich vermehrt um die Erhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände, damit sie den Mitgliedern ein bestmögliches Angebot bieten können. Zusätzlich ist bei einigen Genossenschaften eine mobile Mitgliedschaft möglich. Bei einem Umzug zwischen den teilnehmenden Genossenschaften werden die Anteile nicht erst nach einem Jahr oder mehr zurückgezahlt, sondern können zu der neuen Genossenschaft „mitgenommen“ werden. Die Doppelbelastung im Falle eines notwendigen Umzugs wird dem Mieter so abgenommen. Auch Gästewohnungen werden bei den 95 Genossenschaften geteilt. Mit 143 voll ausgestatteten Wohnungen können Mieter bzw. Mitglieder so günstig eine Ferienwohnung mieten.

Die im Jahr 2007 gegründete Marketinginitiative besteht aus Genossenschaften mit knapp 800.000 Wohnungen. Die Vorteile der Mieter/Mitglieder sind nicht nur ein lebenslanges Wohnrecht, sondern zusätzlich ein moderner Service, flexible Beratung, Wohnungen für jedes Alter, wirtschaftliche Sicherheit und vieles mehr.

Mitglied der Initiative kann jede hauptamtlich geführte Wohnungs(bau)genossenschaft werden, die über einen regionalen Verband im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisiert ist.



SOFTWARE-TIPP: CANVA - DER MULTIFUNKTIONALE GRAFIKEDITOR



Ansprechende Grafiken sind für ein erfolgreiches Marketing unerlässlich. In der Vergangenheit war die komplexe Erstellung und Bearbeitung solcher Grafiken Programmen wie Photoshop oder Illustrator vorbehalten.

Deren Bedienung erforderte tiefgreifendes Expertenwissen. Seit einiger Zeit erfreut sich die Plattform Canva stetig wachsender Beliebtheit - auch unter Nicht-Design-Profis! Der Grafikeditor bietet großartige Bearbeitungsmöglichkeiten, kombiniert mit einer intuitiv zu bedienenden und übersichtlichen Oberfläche.

Von Visitenkarten über Social Media Designs bis zu Präsentationen bietet Canva eine vielfältige Palette an Vorlagen, die mit wenigen Klicks an das jeweilige Unternehmensdesign angepasst und individualisiert werden können.

Canva wird fortwährend erweitert und bietet selbst in der kostenlosen Version viele interessante Funktionen, um effizient hochwertiges Bildmaterial für Ihr Unternehmen zu erstellen.

Probieren Sie es doch einfach aus





Zusammenarbeit und Wertschätzung: Was Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft attraktiv macht

Das Beste gleich vorab: In den Wohnungsunternehmen kommen die Mitarbeitenden gern zur Arbeit.

Das ergab zumindest eine Befragung der EBZ Akademie von über 800 Angestellten der Wohnungswirtschaft. Besonders interessante Ergebnisse der Studie waren die Aspekte, die einen Arbeitgeber in der Branche attraktiv machen: Deutlich vor dem Gehalt und einer ausgeglichenen Work-Life-Balance rangieren die Indikatoren „kollegiale Zusammenarbeit“ und „Kultur der wechselseitigen Wertschätzung“.[1]

Der hohe Wert, den die Mitarbeitenden der internen Zusammenarbeit beimessen, lässt sich leicht durch die Arbeitsweise von Wohnungsunternehmen begründen. Durch die ganzheitliche Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien besteht permanenter, abteilungsübergreifender Abstimmungsbedarf; sei es zwischen Vermietung und Buchhaltung bei Mietrückständen oder zwischen Hausmeisterei und Technik bei Reparaturen. Allerdings auch abseits des operativen Geschäfts lassen sich neue Projekte oder Ideen im Wohnungsunternehmen am besten gemeinsam weiterentwickeln.

[1] https://www.e-b-z.de/fileadmin/ebz/07_TOPNAV/03_Presse/03_Medien/PM_Studie_Arbeitgeberattraktivitaet_EBZ_Akademie_4_11_2019.pdf



Essenziell für die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen ist die zentrale Bereitstellung von Informationen und Arbeitsergebnissen.

Dies ist in der Praxis jedoch oft gar nicht so einfach, da sich Informationen zum Teil historisch bedingt in komplizierten Laufwerkstrukturen, Aktenschränken oder den Köpfen der Mitarbeiter befinden.

Mit WOWICONNECT hat Dr. Klein eine digitale Kommunikationsplattform für die Wohnungswirtschaft entwickelt, die genau an dieser Stelle ansetzt:

Zentrale Bereitstellung von Informationen auf einer übersichtlichen Web-Oberfläche, die transparente Kommunikation zwischen allen Mitarbeitern unabhängig von Abteilung, Hierarchie und Arbeitsort ermöglicht.

Dabei setzt WOWICONNECT auf eine intuitive Bedienbarkeit, die zur produktiven Zusammenarbeit einlädt.

Das Teilen von Wissen sowie das gegenseitige Präsentieren und Weiterentwickeln von Ideen und Projekten in WOWICONNECT zahlt dabei auf den zweiten Attraktivitätsindikator „Kultur der wechselseitigen Wertschätzung“ ein, da individuelle Arbeitsleistungen von Kollegen und Führungskräften gesehen und anerkannt werden. Die Plattform fördert so die Bildung einer partizipativen Unternehmenskultur. Ein Argument, das z. B. die wbg Nürnberg überzeugte, aus ihrem Intranet mit WOWICONNECT eine Kommunikations- und Arbeitsplattform zu entwickeln.



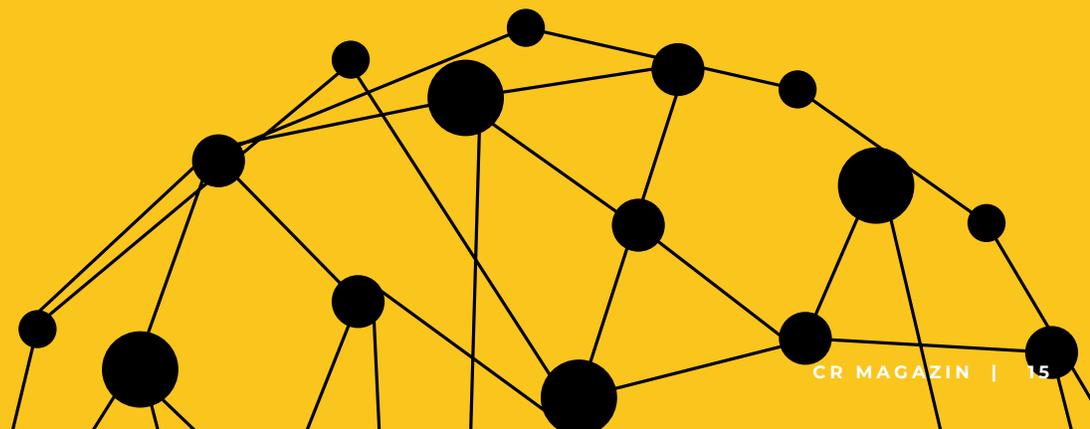
WOWICONNECT ist als neue digitale Arbeitsumgebung für Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen keine Insel, sondern vielmehr ein gut vernetzter Ballungsraum. Die Plattform ist offen für externe Inhalte und ermöglicht den Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen, Verbänden oder Dienstleistern.

So teilt beispielsweise einer der größten wohnungswirtschaftlichen Verbände seine Informationen über WOWICONNECT. Diese Informationen erscheinen im Mitgliederbereich des Verbandes und zusätzlich direkt im WOWICONNECT-Newsfeed der Mitgliedsunternehmen. WOWICONNECT bietet somit erstmalig eine Kombination aus Intranet und Branchennetzwerk.

Neugierig geworden? Weitere Informationen finden Sie auf www.wowi-connect.de oder in einem der kostenlosen Online-Seminare (Termine auf der Website oder auf Anfrage) sowie unter

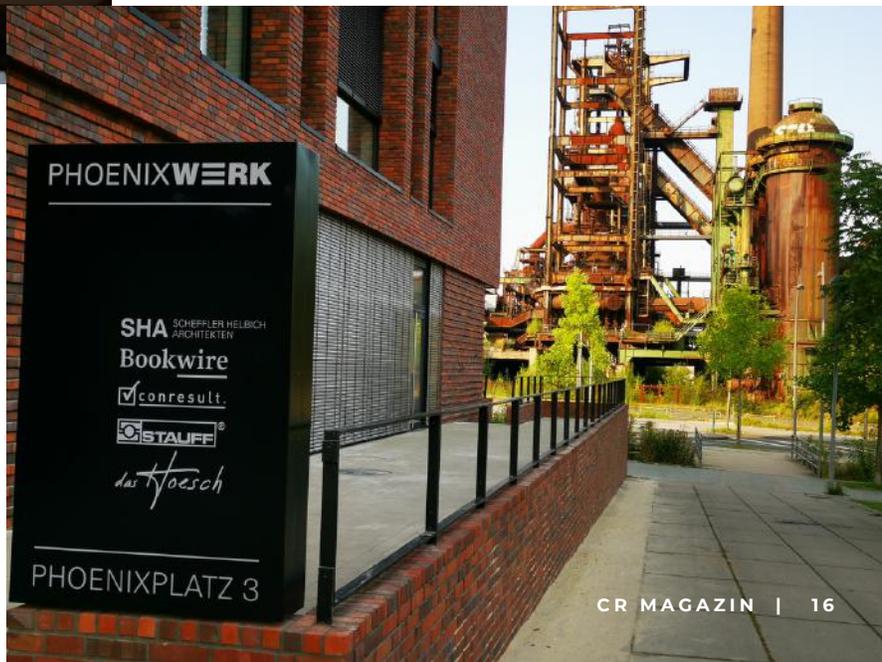
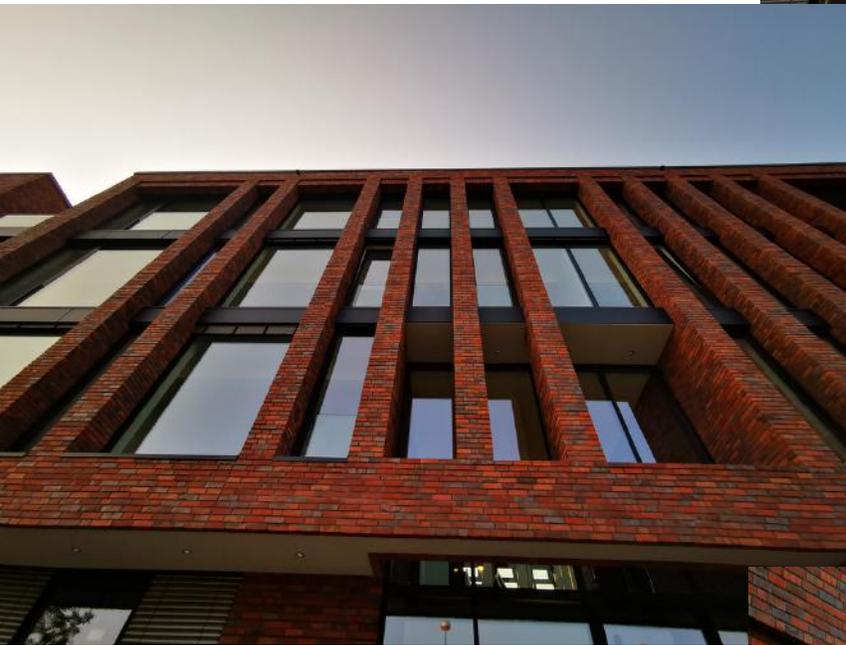


www.drklein-wowi.de

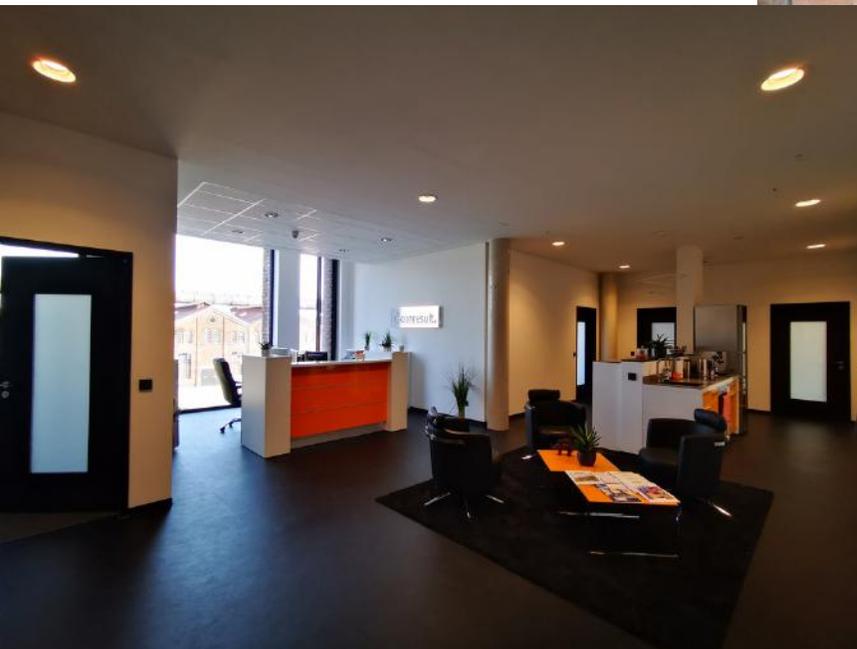


EINDRÜCKE UNSERES NEUEN BÜROS

Nur ein paar Wochen nach dem ursprünglich geplanten Umzugstermin konnten wir zu Beginn der Corona-Zeit am 19. März 2020 unsere neuen Büroräume im Gewerbegebiet Phoenix-West beziehen. Wenn es auch im und rund um das Gebäude noch die eine oder andere kleine Baustelle gibt, möchten wir Ihnen schon jetzt erste Impressionen unserer neuen Wirkungsstätte am Phoenixplatz 3 in 44263 Dortmund nicht vorenthalten ...



Eindrücke unserer neuen Büroräume



“

Wir würden uns freuen,
Sie mal persönlich in
unserem neuen Büro
begrüßen zu dürfen.

”

Ihr Team der Conresult

PHOENIXWERK

SHA SCHEFFLER HELBICH
ARCHITECTEN

Bookwire

conresult.

STAUFF®

das Hoesch

PHOENIXPLATZ 3

FEEDBACK

Ihre Meinung ist
uns wichtig!



Zunächst einmal hoffen wir, dass Ihnen die diese Ausgabe des CR Magazins etwas Freude bereitet hat. Wir möchten unser Magazin fortlaufend optimieren und sind auf Ihre Meinung angewiesen.

*Hat Ihnen etwas besonders gut gefallen oder irgendetwas gar nicht?
Wir sind stets offen für jegliche Kritik!*

Was würden Sie sich für die weiteren Ausgaben wünschen?

Möchten Sie ihr Unternehmen oder Ihre Dienstleistung in unserem Magazin vorstellen und der Branche zugänglich machen?

Schreiben Sie uns einfach eine E-Mail an info@conresult.de

