



„In den Sonnengärten“ – Mehrfamilienhäuser der WBL in Ludwigsburg. Das Wohnungsunternehmen hat den Prozess der Betriebskostenabrechnung komplett digitalisiert.

FOTO: DIETMAR STRAUS

Digitalisierung – eine Gemeinschaftsaufgabe

BRUNATA-METRONA implementiert Wodis Sigma Webservice

Digitale Daten sind in der Wohnungswirtschaft allgegenwärtig. Die aktuelle Herausforderung liegt für viele Akteure darin, Prozesse durchgängig zu digitalisieren.

Die englische Sprache differenziert den Prozess der Digitalisierung wesentlich feiner als die deutsche. Das ist hilfreich, wenn es gilt, Sachverhalte exakt zu beschreiben. Während der Deutsche zu diesem Thema einen Eintopf anrührt, dessen Bestandteile lediglich irgendwie aus dem IT-Umfeld stammen müssen, serviert der Englischsprachige ein Dreigang-Menü bestehend aus „digitization“ als Vorspeise und den Hauptgängen „digitalization“ und „digital transformation“.

■ Stufenmodell der Digitalisierung

„Digitization“ beschreibt die Umwandlung analoger Informationen in digitale. Dies geschieht beispielsweise beim Scannen eines Papierdokuments. Musste es zuvor in einem Aktenordner archiviert werden, so kann es nun von Computern verarbeitet und als Datei auf einem Laufwerk abgelegt werden.

„Digitalization“ erfordert „digitization“ als Grundlage, geht aber einige Schritte weiter. Sie ermöglicht, verbessert oder verändert Geschäftsprozesse mit Hilfe digitaler Informationen. Dies kann eine Online-Bestellung sein, bei der durch den Log-in automatisch benutzerspezifische Informationen wie Bankverbindung oder Lieferadresse angezogen werden. Ein anderes Beispiel wäre ein Automobilkonfigurator, der es dem Nutzer ermöglicht, ein Fahrzeug

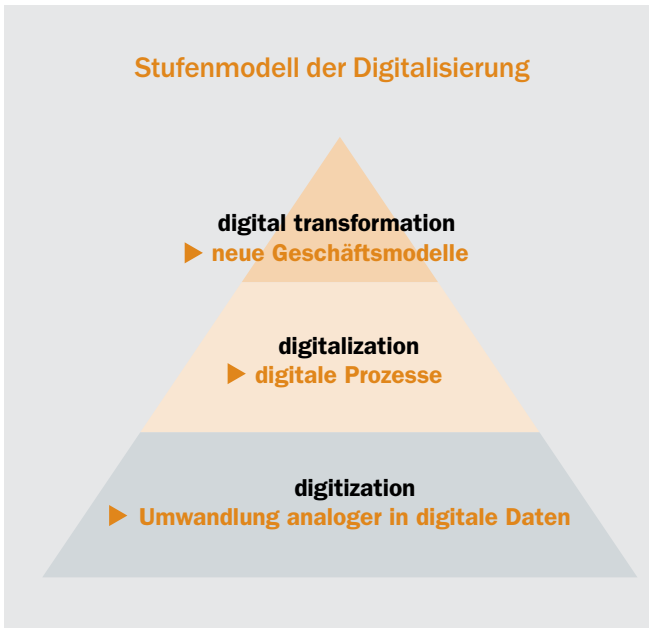
nach seinen Wünschen zusammenzustellen. „Digitalization“ dient häufig dazu, Zeitaufwände oder Kosten zu reduzieren.

Die „digital transformation“ schließlich schafft völlig neue Geschäftsmodelle. Airbnb beispielsweise gibt Menschen, die über zeitweise ungenutzten Wohnraum verfügen, die Möglichkeit, diesen zu vermieten. Das Unternehmen nutzt „digitization“ und „digitalization“, um neue Wertschöpfungsmöglichkeiten zu erschließen.

■ Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Wo steht die Wohnungswirtschaft in dieser Evolutionskette? Der Entwicklungsstand ist uneinheitlich und hängt von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Unternehmensgröße, ab. Für das Gros der Branche ist sicherlich die Digitalisierung der internen und unternehmensübergreifenden Prozesse derzeit eine Kernaufgabe. Die Definition von Schnittstellen und die Standardisierung der Datenübertragung sind dabei Kernpunkte.

Einer der Treiber auf diesem Gebiet ist die Aareon AG. Das Beratungs- und Systemhaus bietet seinen Kunden auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnittene ERP-Systeme an, die nahtlos mit weiteren digitalen Lösungen vernetzt werden können. Hierzu zählen Service-Portale, zum Beispiel für die Instandhaltung, CRM-Lösungen mit Services für Mieter und Eigentümer sowie mo-



Digitalisierte Prozesse beim Datenaustausch per Webservice beschleunigen die Betriebskostenabrechnung.

klassischer Datenaustausch	Datenaustausch per Webservice
<ol style="list-style-type: none"> 1 Erzeugung der L/M- und B/K-Sätze 2 Anmeldung Portal 3 Upload L/M- und BK-Sätze 4 Bereitstellung der Abrechnung und Ergebnissätze 5 Anmeldung im Portal 6 Download der Ergebnissätze 	<p>Wodis Sigma: bis zu 75 % Zeitersparnis</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Erzeugung der L/M- und B/K-Sätze 4 Bereitstellung der Abrechnung und Ergebnissätze

GRAFIKEN: BRUNATA-METRONA-GRUPPE

bile Anwendungen, zum Beispiel für den Außendienstmitarbeiter eines Wohnungsunternehmens. So entsteht ein digitales Ökosystem, das die Prozessbeteiligten vernetzt. Ein Aareon-Kunde ist die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL). Das Unternehmen vermietet, verkauft und verwaltet Wohnungen sowie gewerbliche Flächen, baut neue Miet- und Eigentumswohnungen und modernisiert unter energetischen Gesichtspunkten den Bestand. Mit über 2.300 Mietwohnungen ist die WBL der größte Vermieter in Ludwigsburg.

Effizienzsteigerung mit Wodis Sigma Webservice

Seit 2016 nutzt die WBL die ERP-Lösung Wodis Sigma von Aareon zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Das System erzeugt

Daten nach dem ARGE-Standard, die von Messdienstleistern verarbeitet werden können. Der Austausch der Daten mit dem Messdienstleister BRUNATA-METRONA war anfangs noch mit hohem manuellen Aufwand verbunden. Hier zeigte sich, was es bedeutet, wenn zwar die Daten digitalisiert sind, nicht jedoch der Prozess: Der Benutzer meldete sich an und lud die von der WBL erzeugten Daten in das BRUNATA-Portal hoch. Dort verarbeitete sie der Messdienstleister und stellte die Ergebnisse anschließend wieder zum Download bereit. Da diese Art des Datenaustauschs asynchron ablief, konnte es bei Klärungsbedarf durchaus zu Zeitverzögerungen kommen.

Seit 2018 schafft der Wodis Sigma Webservice Abhilfe. Dieser Dienst ist eine digitalisierte Verbindung zwischen Wodis Sigma auf Verwalterseite und dem Abrechnungssystem des Messdienstleisters. Er überträgt Daten direkt von einem System in das andere.

Um den Webservice einzurichten unterzeichnen Verwalter und Messdienstleister eine Vereinbarung mit Aareon zur Freischaltung der entsprechenden Module. Die anschließende Einrichtungsdauer hängt stark von den Wodis-Sigma-Kenntnissen des Verwalters ab. Da die WBL über exzellente Kenntnisse verfügte, dauerte die Einrichtung in Kooperation mit Aareon und BRUNATA-METRONA nur gut einen Monat. Dafür wurde die produktive Datenbank zunächst über das Aareon Rechenzentrum gespiegelt, um den kompletten, aktuellen Datenbestand auf der Testdatenbank zu haben. So konnten alle Einstellungen unter realistischen Bedingungen getestet werden, ohne in das Produktivsystem einzugreifen.

Kosten- und Nutzerdaten werden nun automatisiert zwischen der WBL und BRUNATA-METRONA übertragen. Der Arbeitsaufwand für die WBL hat sich um mehrere Stunden reduziert. Dass das Projekt ein Erfolg war, zeigt auch die Tatsache, dass es seit der erfolgreichen Datenübermittlung am 16. März.2018 keine Rückfragen seitens des Kunden gegeben hat.

Wohin geht die Reise?

Die Immobilienbranche hat in der Vergangenheit anderen Wirtschaftszweigen die Vorreiterrolle bei der Digitalisierung überlassen. Mittlerweile hat dieser Megatrend jedoch auch in der Wohnungswirtschaft an Fahrt aufgenommen. Die fortschreitende Digitalisierung der Prozesse legt die Basis für neue Geschäftsmodelle im Zuge einer digitalen Transformation. Diese neuen Geschäftsmodelle sind erforderlich, um gesamtgesellschaftliche Herausforderungen wie die Energiewende oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfolgreich zu meistern. Kooperationen zwischen Spezialisten, wie die zwischen Aareon und BRUNATA-METRONA, unterstützen die Wohnungswirtschaft auf diesem Weg.

BRUNATA-METRONA

Informationszentrale
 Aidenbachstraße 40
 81379 München
 Tel.: 089 78595-0
 Fax: 089 78595-100
 E-Mail: info@brunata-metrona.de
 www.brunata-metrona.de