

Digitalisierungspraxis in der Immobilienverwaltung (letzter Teil)

So steigern Sie die Rentabilität

Die Zeiten sind längst vorbei, als die Digitalisierung in unserer Branche nur etwas für technikaffine, meist männliche Junggeschäftsführer war. Die Rentabilität stand damals nicht zwingend im Vordergrund.



FOTO: STOCK.ADOBE.COM/H/BC

Mittlerweile ist klar, dass Digitalisierung weder Selbstzweck noch reiner Service für die Eigentümer ist. Das zeigt sich deutlich in zeitgemäßen Verwalterverträgen, in denen der Einsatz eines Kundenportals – anstelle von Briefpost-Versand – vereinbart ist. Wer im Jahr 2020 seine Unterlagen noch in Papierform erhalten möchte, zahlt einen Aufpreis! Es gibt keinen Grund, dass die Immobilienverwal-

tung konservativer und ineffizienter als andere Branchen agiert.

Solche Digitalisierungspassagen in Verträgen sind seit Jahren mehrheitsfähig bzw. durchsetzbar. Das moderne und ressourcensparende Arbeiten des Verwalters darf sich positiv in der Bilanz auswirken durch Vertragsinhalte dieser Art:

„Abrechnungen, Wirtschaftspläne, weitere Dokumente und Informationen aller Art inklusive Einladung zur Eigentümerversammlung werden auf digitalem Weg versendet bzw. bereitgestellt. Erfolgt hierzu keine Registrierung über den Verwalter, haben die betreffenden Eigentümer die anfallenden Kopie- und Portokosten zu tragen.“

Ein weiteres Beispiel mit enormen Rentabilitätseffekten ist die digitale Rechnungsprüfung. Auch hier gehören zeitgemäße Vertragspassagen zum Instrumentarium des Verwalters:

„Der Verwalter stellt über ein Kundenportal Unterlagen für die Gemeinschaft so zur Verfügung, dass die DSGVO erfüllt ist. Er verpflichtet sich, dem Beirat alle relevanten Unterlagen dort rechtzeitig zur Rechnungsprüfung bezüglich der Jahresabrechnung in einem geschützten Bereich bereitzustellen.“

Wurde eine solche Vereinbarung vor Corona womöglich noch kontrovers betrachtet, dient sie mittlerweile auch dem Schutz der Mitarbeiter und Beiräte und trägt dazu bei,

dass über die Jahresabrechnung ein Beschluss erfolgt. Die Attraktivität des Verwalterberufs nimmt dabei zu.

Es ist neben der Eigentümerversammlung auch die physisch stattfindende Rechnungsprüfung, die an den Nerven der Mitarbeiter zerrt. Häufig in den Abendstunden in Gegenwart von Beiräten, die zunächst über ihren Urlaub plaudern, manchmal jede Rechnung einzeln durchdiskutieren möchten. Der Sinn dieser Sitzung war häufig schon vor der Digitalisierung zweifelhaft, wenn der Beirat doch im Vorfeld bereits umfangreiche Unterlagen zur Prüfung per E-Mail oder Briefpost erhalten hat. Es ist absolut realistisch, dass von einem Jahr auf das andere 80 Prozent der Rechnungsprüfungen wegfallen können.

Einen starken Rentabilitätswachstum bringt es mit sich, wenn der Posteingangsprozess komplett digital läuft. So manche Immobilienverwaltung stempelt noch althergebrachte die Post gleich mehrmals ab, sie wird teilweise in Klarsichthüllen gesteckt und in Plastikkörbe der jeweiligen Mitarbeiter gelegt. Ein Arbeiten wie in den 1950er-Jahren, unglaublich ineffizient, eine klassische Prozessbremse.

Stempeln und Ablage der Eingangspost ist ein Anachronismus

Auch hier hat die Corona-Pandemie betrieblich betrachtet der Branche einen Vorwärtsschub gegeben. Allein dank der explosionsartigen Zunahme der Homeoffice-Arbeitsplätze ist es plötzlich doch möglich, die Eingangspost komplett zu scannen und über die Cloud den Mitarbeitern zugänglich zu machen.

Wenn dazu noch die häufig anzutreffende Unart beseitigt wird, die Papierpost trotz Digitalisierung zusätzlich abzulegen, wäre schon viel gewonnen. Die Unsicherheit über das Vernichten der Post direkt nach dem Scannen lässt sich schnell beseitigen, denn mit den richtigen Backup-Szenarien sind die Daten sicherer als in den wahrlich überflüssigen Ordnerschränken. Es steigt also nicht nur die Rentabilität, auch die Bürolandschaft dürfte attraktiver werden. Von mehr Grün bis zu Sportgeräten für die Mitarbeiter ist hier vieles möglich.

IVV-Serie

Unser Autor, Immobilienverwalter in Stuttgart, berät Immobilienverwaltungen bei den Themen Prozessoptimierung und Digitalisierung. In der IVV erscheint exklusiv seine praxisorientierte Serie. Bisher erschienene Teile lesen Sie online:

1. Das Mindestmaß der Prozessoptimierung
2. Veränderungsprozesse angemessen durchführen
3. Dokumente sind digital besser aufgehoben
4. Richtig scannen und PDF einsetzen
5. Microsoft 365
6. Steigerung der Rentabilität



Autor

Alexander Haas,
Haas Immobilienverwaltung
GmbH