

VIER FRAGEN AN: Nils-Peter Petersen, Alba Facility Solutions

„Sinnvoll auch für Kleinvermieter“

Über Nutzen und Grenzen der Digitalisierung in der Wohnungsverwaltung

Die Digitalisierung in der Wohnungsverwaltung hängt teilweise noch stark ihren Möglichkeiten hinterher. Woran liegt das?

Eine Herausforderung auf dem Weg zur digitalen Verwaltung sind die Vorleistungen, die für eine Automatisierung der Managementprozesse erforderlich sind. Es müssen Verträge und Vorschriften so erfasst werden, dass die Technik ohne weitere Eingriffe funktioniert und beispielsweise pünktlich zum Termin eine korrekte Betriebskostenabrechnung erstellt und automatisch versendet. Und die Datenerfassung endet nicht beim Papier. Speziell größere Vermieter wissen über die Flächen, die baulichen Gegebenheiten und den Zustand der technischen Ausstattungen ihrer Immobilien oft nur unzureichend Bescheid. Eine automatisierte Planung von Wartungsarbeiten ist aber nur möglich, wenn der Anlagenzustand und die erforderlichen Intervalle zuverlässig erfasst sind. Ferner lassen sich Winterdienst, Reinigung und die Pflege der Außenanlagen nur richtig kalkulieren, wenn es auch ein digitalisiertes Flächenaufmaß gibt.

Wie groß sind die Kosten- und Zeitvorteile der Digitalisierung?

Große Einsparmöglichkeiten gibt es bei Mietkonten- und Kautionsverwaltung sowie bei Nebenkostenabrechnungen, die nahezu vollständig automatisierbar sind. In anderen Bereichen, wie dem Instandhaltungsmanagement, lassen sich hingegen Prozesse deutlich beschleunigen. Geringere Koordinationsaufwände wieder-

um führen zu Kostenreduzierungen, so wenn ein Handwerkertermin direkt bei der Schadensmeldung vereinbart werden kann. Bei Vermietungen ist zudem das Thema Betriebskostenmonitoring interessant. Der Branchenverband Gefma hat beispielsweise eine App entwickelt, mit der sich Eigentümer über die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit des Gebäudemanagements informieren können. Die App orientiert sich am Standard „Gefma-160 Nachhaltigkeit im Facility Management“ und zeigt die Aussichten einer Zertifizierung.

Wem nutzt eine stärkere Digitalisierung mehr, den Eigentümern und ihren Verwaltern oder den Mietern?

Im Wohnungsbereich liegt der ökonomische Nutzen überwiegend auf der Eigentümerseite, weil die Kosten für die Hausverwaltung nicht auf Wohnungsmieter umgelegt werden dürfen. Das heißt, Einsparungen bei den Verwaltungskosten können mieterseitig nur für Gewerbmietler wirksam werden. Wohnungsmieter profitieren allerdings von einer höheren Effizienz und Transparenz, zusätzlichen Services wie speziellen Mieter-Apps, Formularexpressen und einer geringeren Fehlerquote. Letzteres gilt insbesondere in Zeiten des Fachkräftemangels. Wer Stellen für Hausmeister schafft, wird sie heute nicht immer besetzen können, während es in der digitalisierten Verwaltung eine Vielzahl von Kompensationsmöglichkeiten bei der Planung personeller Ressourcen gibt. Für die Verwalter ergibt sich

durch die Digitalisierung zudem ein wichtiger Wettbewerbsvorteil, weil sie nicht nur günstigere, sondern auch bessere Leistungen anbieten und das Qualitätsmanagement praktisch lückenlos und in Echtzeit gewährleisten können.

Ist eine stärkere Digitalisierung auch für private Kleinvermieter sinnvoll?

Wer schon mal eine Betriebskostenabrechnung erstellt hat, wird dieses Frage unbedingt mit „ja“ beantworten. Bei der händischen Eingabe von Daten schleichen sich Fehler ein, die dann wiederum mit großem Aufwand korrigiert werden müssen. Ein gutes Beispiel für Fehlerreduktion mittels Digitalisierung bietet die integrierte Abrechnung von Heiz- und Stromkosten. Die jeweils verbrauchten Wärmemengen können von den Vermietern bereits heute bei den Ablesediensten abgerufen werden. Und auch beim Strom geht der Trend eindeutig in Richtung digitaler Verbrauchserfassung. Weil die jeweiligen Verbrauchsdaten automatisch den Wohnungen zugeordnet werden können, ist das Sortieren und Weiterverarbeiten Hunderter Papierrechnungen schon bald nicht mehr erforderlich. Das Ergebnis ist eine spürbar höhere Transparenz einschließlich der Möglichkeit, bei Neuvermietungen eine sehr genaue Vorausschau der Nebenkosten bieten zu können. Demgegenüber steht der Aufwand, die Mietverträge digital erfassen zu müssen, was von den meisten Kleinvermietern eher sukzessive umgesetzt werden dürfte.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.