

Rechtssicheres Aufgabenmanagement in der Wohnungswirtschaft



Alle streben nach „rechtssicherer Dokumentation“, aber nicht jede Software-Lösung bietet effiziente Erfassung, schlanke Prozesse, einfaches Reporting und eine entsprechende Verzahnung mit ERP-Systemen. Ohne praktisches Know-How und ohne die passenden Schnittstellen sind Lösungen oft wertlos.

„Rechtssicher“, „revisionsicher“, „gerichtsfest“ sind Begriffe, die oft fallen, wenn es um das Thema Haftung geht. Doch was heißt das eigentlich? Gerichte verlangen im Falle eines Haftungsanspruches ein aussagekräftiges Reporting, welches authentisch nachweist, dass alle notwendigen Maßnahmen zur sicheren Benutzung der Immobilien ergriffen wurden. Auch, wenn es immer eine Einzelfallentscheidung ist; es gelten die 6 W's: Wer hat Wann Was Wo Warum gefunden und Wann wurde das gemeldet?

Für Sie in dieser Ausgabe:

Rechtssicheres Aufgabenmanagement in der Wohnungswirtschaft	01+02
Wenn arbeiten Spaß macht	01
Interview mit Dr. Henri Lüdeke	03
Studie Wärmecontracting	04
Bereits 380 iwb-Kunden	04
PraxisForen ab Mai 2019	04

Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, eine Vielzahl unterschiedlicher Verkehrssicherungs- und Wartungsaufgaben zu organisieren, umzusetzen, dabei effizient zu arbeiten und die Kosten im Rahmen zu halten.

Bedeutend für die Effizienz sind die Werkzeuge, mit denen erledigte Aufgaben dokumentiert und der Stand der Arbeiten berichtet wird. Hierzu gibt es inzwischen eine Vielzahl von Software-Lösungen, die ihr Augenmerk häufig aber nur auf die mobile Dokumentation richten.

Weitere Nutzung der Daten

Entscheidend ist jedoch nicht nur die ordnungsgemäße Dokumentation, sondern mindestens ebenso die weitere sinnvolle Nutzung der erfassten Daten: Mängelmeldungen müssen in Entscheidungsvorlagen oder Aufträge umgesetzt, Protokolle vorgelegt, verantwortliche Personen und/oder Gremien über den Stand der Arbeiten informiert werden. Und das alles möglichst schnell, automatisch, unkompliziert und ohne aufwändige Aufbereitung.



Die Geschäftsführung mit zwei neuen Prokuristen

Wenn arbeiten Spaß macht

Die Wohnungswirtschaft kann auf ein erfolgreiches, gleichwohl turbulentes und spannendes Jahr zurückschauen. Auch die iwb wird mit 2018 ihr bisher umsatzstärkstes Jahr mit vielen wegweisenden Entscheidungen verbinden.

Unser völlig neues **IGIS^{six}** ist erst 6 Monate am Markt. Da das Arbeiten damit aber Spaß macht, nutzen zwischenzeitlich schon viele Bestandskunden und einige Neukunden **IGIS^{six}**. Auch bei Ihrer Digitalisierungsstrategie ist Arbeitsfreude wichtig. Die tägliche Nutzung umständlicher Apps ohne Schnittstellen demotiviert. Lesen Sie, warum Ihre Mitarbeiter dankbar sind, wenn unsere eigenen Verkehrssicherungsprüfer **IGIS^{six}** permanent nutzen.

Dr. Henri Lüdeke erzählt Ihnen selbst, warum ihn die Geschäftsführung in der iwb reizte. Und unsere langjährigen Bereichsleiter Brigitte Wiblishauser und Philip Welcker möchten als neue Prokuristen noch mehr Verantwortung übernehmen. Denn es macht uns Spaß, mit Ihnen die Zukunft zu gestalten.

Ihr

Prof. Dr. Norbert Raschper



Florian Ebrecht, Prokurist und Leiter Technisches Gebäudemanagement,
Spar- und Bauverein eG Dortmund

„Wir haben mit der iwB einen Partner gefunden, der auf Grundlage unserer individuellen Bedürfnisse die mobile Lösung IGIS^{online} angepasst hat. Damit gelang es, eine auf unser Unternehmen abgestimmte Lösung zu entwickeln, um unsere mobilen Prozesse in der Bestandsbewirtschaftung zu optimieren.“

Mit unserer Erfahrung aus über 25 Jahren Bestandserfassung und Dokumentation bieten wir bereits seit 2012 eine Lösung an, die ausführende Personen unterstützt, den Zeitbedarf zur Dokumentation minimiert und dennoch alle notwendigen Informationen anzeigt und aufnimmt.

Viele große und kleine Wohnungsunternehmen setzen diese mobile Software inzwischen zur Verkehrssicherung, zur Erfassung technischer Bestandsdaten, zur Baumkontrolle und/oder der normgerechten Spielplatzkontrolle ein.

Mobile Dokumentation mit IGIS^{online}

Unsere mobile Lösung ist browserbasiert, d. h., sie ist auf jedem Computer mit Internetzugang – also auch am PC im Büro – nutzbar. Die Installation einer App ist nicht notwendig. Zu jedem Protokoll können in IGIS^{online} Fotos und/oder Dokumente (z. B. Mangelfotos, Prüfprotokolle, Leistungsnachweise o. ä.) im pdf- oder jpg-Format hinzugefügt werden. Während andere Programme als schwer bedienbar und kompliziert beschrieben

werden, gibt es zu IGIS^{online} ausschließlich positive Rückmeldungen.

Aufgabenmanagement mit IGIS^{six}

Vereinfacht IGIS^{online} die Datenerfassung vor Ort, so unterstützt unsere Software IGIS^{six} die Folgeprozesse: termingerechte Wiederholung von Aufgaben (neben Verkehrssicherung auch Wartungs- und Grünpflegearbeiten), automatische Benachrichtigungen, umfassendes Reporting, Archivierung und inzwischen auch die Möglichkeit zur automatischen Übergabe von Aufgaben an Ihr ERP-System. So können Sie von dort Aufträge auslösen und verfolgen, z. B. zur Beseitigung von Mängeln.

Insgesamt erleichtert IGIS^{six} im Zusammenspiel mit IGIS^{online} die Einhaltung von Fristen und die Dokumentation erheblich und führt zu Einsparungen im Controlling und Berichtswesen.

Zudem ist Ihre Dokumentation auf diesem Wege rechtssicher.

IGIS^{six}-Aufgabenmanagement und IGIS^{online} im Überblick

- Managementsystem für einmalige und wiederkehrende Aufgaben (z. B. Verkehrssicherung oder Wartung)
- Web-Applikation zur Dokumentation
- Mangelverfolgung „online“
- Praxisgerechte Reporting-Funktionen
- Schnittstelle zum Auftragsportal von Aareon Wodis

Als ganzheitliches immobilienwirtschaftliches Beratungsunternehmen bieten wir diese hauseigene Lösung auch zusammen mit anderen Leistungen an:

Unsere langjährigen Mitarbeiter überprüfen z. B. die Verkehrssicherheit Ihrer Immobilien mit technischem Sachverstand verantwortungsbewusst und zügig.

Wir beraten Sie auch, wie Sie Ihre Prozesse zur Organisation der Verkehrssicherungspflichten und des Vertragsmanagements optimieren und die juristische Maximallösung auf das Machbare reduzieren können.

-

Zum Thema Aufgabenmanagement veranstalten wir am 20.06.2019 ein kostenfreies Anwenderforum in Hannover. Sie sind herzlich eingeladen. Alle Informationen hierzu finden Sie auf Seite 4.



Sven Wulff

Fachbereichsleiter Verkehrssicherung

Telefon: 0531 23808-20

E-Mail: s.wulff@iwB-e.de

Interview mit Dr. Henri Lüdeke

Dr. Henri Lüdeke, früherer Geschäftsführer der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, beantwortet in diesem Interview Fragen zu seinem ersten Geschäftsführungshalbjahr nach dem Wechsel zur iwB.

Was hatten Sie vor Ihrem Einstieg für einen Eindruck von der iwB?

Dr. Lüdeke: Die iwB hatte ich bereits als einen sehr kompetenten und innovativen Branchenkenner wahrgenommen. Dieser Eindruck wurde sicher auch durch die Bekanntheit von Prof. Dr. Raschper geprägt. Ich durfte beim 25-jährigen iwB-Jubiläum den tiefen Rückhalt in der Kundschaft sowie den Stolz der iwB-Mitarbeiter auf erfolgreiche Lösungen für die Kunden erleben.

Was hat Sie von der iwB überzeugt?

Dr. Lüdeke: Die Leidenschaft für die Sache und die Philosophie der Verbindung von technischen und kaufmännischen Aufgaben in der Wohnungswirtschaft. Dies entsprach auch meinen eigenen Ansprüchen. Ich konnte mich vom soliden Aufbau der iwB überzeugen. Am meisten hat mich jedoch die Aufgabe gereizt, mit dieser Philosophie eine so anspruchsvolle Software wie **IGIS^{six}** verantwortlich mitprägen und mitgestalten zu können.

Und wie gefällt Ihnen Ihre Aufgabe bei der iwB jetzt?

Dr. Lüdeke: Die Anforderungen sind anspruchsvoll und interessant: einerseits besteht eine hohe Erwartungshaltung bezüglich Strukturiertheit, Fachkompetenz und Vertriebsstärke an mich, andererseits schätzt die iwB meine Erfahrungswelt und mein breites Projektwissen in der Wohnungswirtschaft. Das Aufgabenspektrum ist vielfältig, dies macht meine Arbeit auch so spannend. Den sehr kollegia-



len Umgang untereinander, den sozialen Zusammenhalt auch über die Tagesaufgaben hinaus, empfinde ich als sehr positiv und inspirierend.

Welche Veränderungen wollen Sie erreichen und welche Themen verstärkt anpacken?

Dr. Lüdeke: Ich will das Rad nicht neu erfinden, aber schon eigene Schwerpunkte setzen. Dies bedeutet, dass ich die ersten Wochen damit verbracht habe, die iwB in ihrem Wirkungsgefüge kennenzulernen. Stück für Stück ergänzt sich meine eigene Analyse mit den Gesprächen vor allem mit den Geschäftsführungskollegen und den Projektleitern. Dabei entstehen viele eigene Ideen zur Gestaltung von Miteinander und Prozessen. Fachlich durfte ich mich schon vor dem offiziellen Start im Oktober 2018 einbringen. Nunmehr geht es darum, eine Einheit von **IGIS^{six}**-Philosophie, Kundenwünschen und IT-Möglichkeiten zu wahren. Ziel ist es, einen Standard für ganzheitliches Immobilien-Bestandsmanagement zu setzen.

Was bedeutet Erfolg für Sie?

Dr. Lüdeke: Ich liebe es, wenn Dinge funktionieren. Bereits in meinen früheren Tätigkeiten war ich oft als Initiator und Vordenker von Themen und Lösungsansätzen engagiert. In der Wohnungswirtschaft gibt es komplexe Aufgabenstellungen, die wissenschaftlich fundierte, vor allem aber fachlich

integre und klar strukturierte Ansätze verlangen. Wenn am Ende die beste Lösung für Kunden und die iwB herauskommt, empfinde ich dies als persönlichen Erfolg.

Was dürfen die Kunden und Partner in Zukunft von Ihnen erwarten?

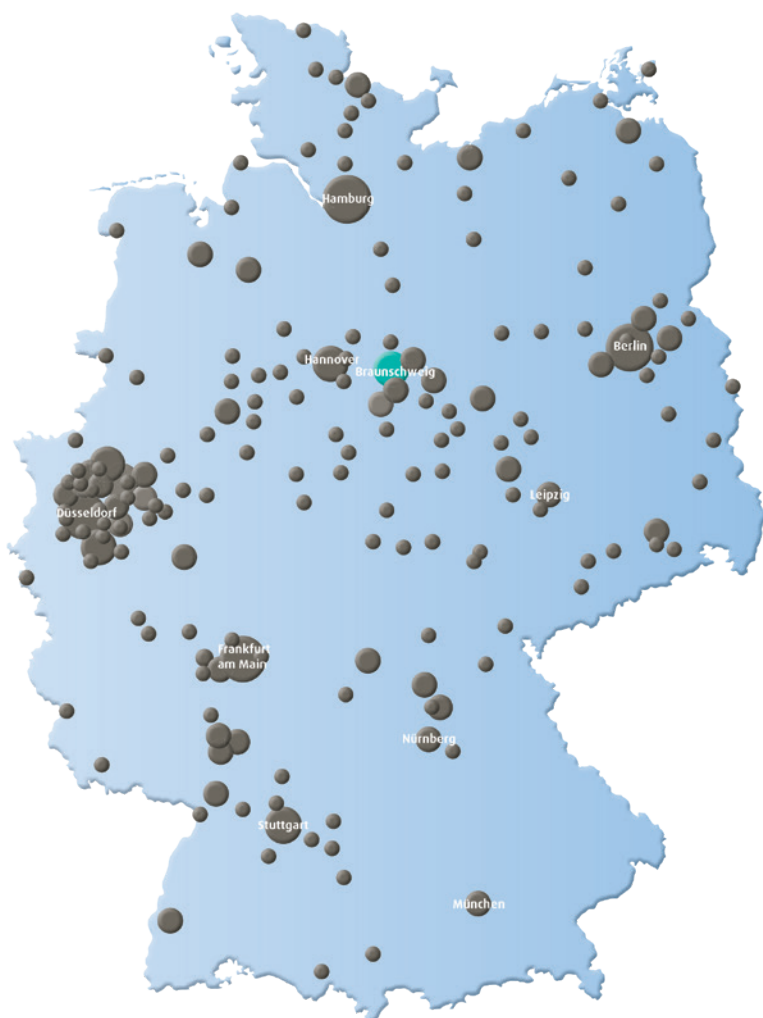
Dr. Lüdeke: Es ist wichtig, dass wir uns auf die relevanten und mit hohem Kundennutzen versehenen Entwicklungen konzentrieren. Durch meine Erfahrung in der Konzeption komplexer Planungs- und Controlling-Anwendungen sowie der Forschung zu guter Visualisierung und integrem Berichtswesen, werde ich die workflowgestützten Kernprozesse rund um das Thema Investitions-/Portfoliomanagement vorantreiben. Digitalisierung und Schnittstellen werden hierbei zentrale Themen sein. Die wichtigste Eigenschaft bleibt aber: das Zuhören beim Kunden. Hierfür setze ich mich täglich aufs Neue ein. Versprochen.



Dr. Henri Lüdeke
Geschäftsführer
iwB Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH
Tel: 0531 23808-57
E-Mail: h.luedeke@iwB-e.de

Das Interview führte Beate Korte, Leiterin Marketing, mit Dr. Lüdeke.

Bereits 380 iwB-Kunden



Impressum

Herausgeber

iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig
Tel.: 0531 23808-0 • info@iwb-e.de

Layout

artfaktor | erdmann + postler gbr
Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars
und Quellen-Nennung gerne gestattet.

Studie Wärmecontracting

Der Bericht zur Studie „Wärmecontracting in einer Tochtergesellschaft von Wohnungsgenossenschaften“, der von Prof. Dr. Raschper, Philip Welcker und Christoph Schillingmann erstellt wurde, ist nun zum Selbstkostenpreis erhältlich bei:

Wohnen in Genossenschaften e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-25
E-Mail: info@wohnen-in-genossenschaften.de
ISBN 978-3-00-053432-4

In der Studie wird die Steigerung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen durch das Wärmecontracting in einer eigenen Energietochter oder mit externen Dritten untersucht. Ein detaillierter Leitfaden ermöglicht auch kleineren Wohnungsunternehmen die Bewertung von Chancen und Risiken.

Christoph Schillingmann

Projektleiter

Portfoliomanagement

Telefon: 0531 23808-51

E-Mail: c.schillingmann@iwb-e.de

Ankündigung iwB-PraxisForen

„PraxisForum Energie“

07.05.2019 von 9:00 – 16:30 Uhr

Veranstaltungsort:

InterCityHotel Düsseldorf
Graf-Adolf-Straße 81 – 87
40210 Düsseldorf

Anmeldungen unter:

d.munzel@iwb-e.de

„Bestandsdigitalisierung mit IGIS^{six}“

23.05.2019 von 9:30 – 16:30 Uhr

Veranstaltungsort:

InterCityHotel Berlin Ostbahnhof
Ostbahnhof 5
10234 Berlin

Anmeldungen unter:

d.munzel@iwb-e.de

Anwenderforum

„IGIS^{six} Aufgabenmanagement“

20.06.2019 von 9:00 – 16:30 Uhr

Veranstaltungsort:

Novotel Hannover
Podbielskistraße 21 – 23
30163 Hannover

Anmeldungen unter:

d.munzel@iwb-e.de