

ES IST SOWEIT

THEMEN IN DIESER AUSGABE:

- Der 100. Kunde!
- Begleitung bei der IT-Konzeption und Systemauswahl
- Wohnungsübergaben mit dem Digitalen Stift
- Hintergrundinformationen zum Digitalen Stift

Hier ist die erste Ausgabe unserer Kundenzeitung up\to\date.

Die immo-it feierte bereits den vierten Geburtstag! Grund genug für uns, Sie in regelmäßigen Abständen über aktuelle Trends, Entwicklungen und Projekte auf diesem Weg zu informieren. In der ersten Ausgabe immo-it up\to\date erfahren Sie mehr über unsere Projekte der ersten vier Jahre.

Neben den aktuellen und bereits abgeschlossenen Projekten halten wir Sie auch bezüglich neuer Produkte und insbesondere interessanter Funktionalitäten und Module unseres Prozessportals immo-office auf dem Laufenden.

Interessieren Sie sich speziell für ein bestimmtes Thema?

Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf. Für ein persönliches Gespräch kommen wir gerne zu Ihnen.

Viel Spaß beim Lesen.

Ihr immo-it Team!



\\ 1 DANK AN DEN HUNDERTSTEN KUNDEN



Am 16.05.2011 war es soweit. Die immo-it vergibt die Kundennummer 100!

Der Auftrag kam von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Auftragsgegenstand war die Einführung der Wohnungsabnahme und -übergabe mit dem Digitalen Stift und intelli-

genten Formularen. Inspiriert von der Lösung, die bereits bei der Altonaer Spar- und Bauverein eG im Einsatz ist, fiel der Startschuss zur Einführung. Das Projekt soll bis zum 01.10.2011 abgeschlossen sein - wir werden berichten!

An dieser Stelle bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen bei allen unseren Kunden.

## 2 IT-KONZEPTION UND SYSTEMAUSWAHL FÜR DIE AKELIUS GMBH

Bei der Akelius GmbH, einem modernen, expandierenden und bestandhaltenden Wohnungsunternehmen, welches bundesweit über 8.000 Mieteinheiten an 14 Standorten unterhält, standen große Veränderungen an. Operativ wurden die Immobilien von 16 externen Verwaltungsunternehmen bewirtschaftet. Die strategische Vorgabe bestand darin, die Bewirtschaftung des Bestandes zum Jahresan-

fang 2010 mit den eigenen Mitarbeitern zu übernehmen. Es wurden geeignete IT-Werkzeuge benötigt, um die Mitarbeiter nicht unnötig mit unproduktiven Routine-tätigkeiten zu belasten. Der Fokus lag somit nicht ausschließlich auf der Einführung eines neuen Buchhaltungssystems sondern vielmehr auf einer ganzheitlichen, integrativen und workfloworientierten Betrachtung der relevanten Geschäfts-

vorfälle und deren Unterstützung durch entsprechende Software. Nachdem sich die Projektleitung der Akelius GmbH selbst mit dem Thema der wohnungswirtschaftlichen Software beschäftigt hatte wurde schnell klar, dass professionelle Hilfe eines externen Dienstleisters notwendig war. Die immo-it bekam den Auftrag, dem Unternehmen umfassend beratend zur Seite zu stehen.

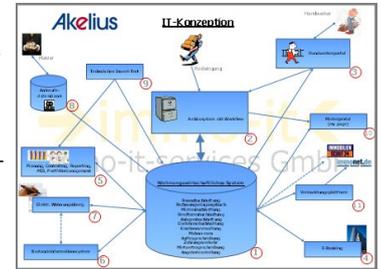


Abb. 1: IT-Konzeption bei der Akelius GmbH, Berlin

## PROZESSE IM MITTELPUNKT

Im Rahmen eines zweitägigen Besuches der schwedischen Zentrale in Stockholm konnte die immo-it die in Schweden eingesetzten Werkzeuge bewertet und Rahmenbedingungen für die zukünftige IT-Landschaft diskutieren.

Durch bundesweite Interviews mit den sehr qualifizierten und hochmotivierten Mitarbeitern wurden die Anforderungen an die neue IT-Landschaft formuliert und die „Zeitfresser“ in der täglichen Arbeit schnell gefunden. Ein Gesamtkonzept wurde erarbeitet, welches die unterschiedlichen Bausteine der zukünftigen IT-Unterstützung zusammenführt (vgl. Abb.1).

In bundesweit sieben Prozessworkshops, vorbereitet und moderiert von der immo-it, beschäftigten sich die Mitarbeiter aus den Abteilungen Accounting, Asset Management, Business

Development, Vermietung und Projektmanagement interdisziplinär mit den zukünftig zu übernehmenden Geschäftsprozessen und den Schnittstellen. Die Ergebnisse der einzelnen Prozessworkshops wurden der Projektleitung präsentiert.

Mit diesen Anforderungen und den Endergebnissen aus den Workshops konnten insgesamt 11 Softwareanbieter angeschrieben und um die Abgabe eines qualifizierten Richtangebotes gebeten werden. Die eintreffenden Angebote wurden vergleichbar gemacht und eine übersichtliche Kostenbewertung inklusive einer Bewertung der Anbieter und der angebotenen ganzheitlichen Projektlösung wurde erstellt. Auf Basis dieser Vorentscheidung wurden insgesamt drei Anbieter gebeten, Ihr Produkt im Rahmen einer vorgegebenen Präsentationsagenda,

der Akelius GmbH vorzustellen. Hier wurde nicht nur das wohnungswirtschaftliche Kernsystem auf den Prüfstand gestellt. Peripherieanwendungen, z.B. das Archivsystem, wurden gesichtet und deren Integrations- und Einsatzmöglichkeiten in Hinblick auf die geplanten Prozesse intensiv durchleuchtet.

Schließlich waren es die Vertragskonstellationen und der durch die immo-it endverhandelte Angebotspreis, welche zu einer Entscheidung der Geschäftsführung der Akelius GmbH für ein wohnungswirtschaftliches Programmsystem inkl. integriertem Archivsystem Ende Juni 2009 führten.

Die Akelius GmbH arbeitet nun seit Januar 2010 produktiv mit einem neuen ERP-System, das Projekt wurde erfolgreich abgeschlossen.

*Es stellte sich alsbald heraus, dass ein Ausrollen der in Schweden eingesetzten immobilienwirtschaftlichen Programmanwendungen keine Option darstellte!*

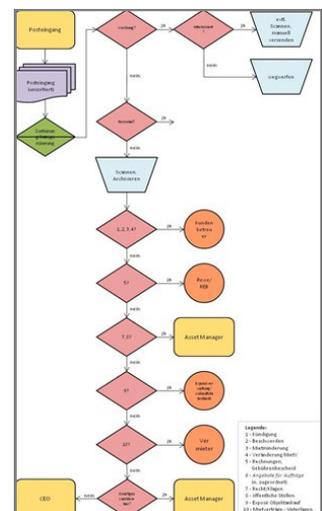


Abb. 2: Ergebnisbeispiel Prozessworkshop „zentraler Posteingang“



### 3 WOHNUNGSÜBERGABEN BEI DER ALTONAER SPAR- UND BAUVEREIN EG

Die Genossenschaft „altoba“ ist modern und innovativ aufgestellt und auf den Geschäftsfeldern Vermietung, Soziales Management ("Vertrautes Wohnen"), Projektentwicklung (Neubau und Modernisierung), Technik (Neubau, Modernisierung und Instandhaltung), Betrieb einer Spareinrichtung, Treuhänderschaft für eine Mietergenossenschaft, Servicebetrieb mit Handwerkern und der Baubetreu-

ung aktiv. Der gesamte Geschäftsprozess zur Wiedervermietung einer gekündigten Wohnung sollte unter Einsatz von modernen IT-Werkzeugen neu konzipiert und umgesetzt werden. Die Entscheidung fiel auf das Prozessportal „immo-office“ inkl. Einsatz des sog. Digitalen Stifts und intelligenter Formulare.

Weitere zukünftige Einsatzbereiche werden die Bestandsdatenerfassung, die Dokumentationen im Bereich der Verkehrssicherung u.a. sein.

Der Testbetrieb für die gemeinschaftliche Lösung startete im Oktober 2010. Nach kleinen Anpassungen wurde der Echtbetrieb zum Januar 2011 aufgenommen.

Abb. 3: Projektergebnis intelligentes „Wohnungsbesichtigungsprotokoll“

### AUS DER PRAXIS ERWACHSEN

Zum Projektbeginn begleitete die immo-it die Mitarbeiter der „altoba“ bei Ortsterminen, um den derzeit praktizierten Prozess der Wohnungsabnahme und -übergabe genau zu studieren. Anhand dieses Prozesses und des im Einsatz befindlichen Formularwesens wurden gemeinsam neue, für die Nutzung der Technologie optimierte „intelligente Formulare“ entworfen (s. Abb. 3). Zusätzlich sind die Prozesse systemseitig beleuchtet worden. Anschließend wurde der neue Workflow mit transparenter, statusbezogener Vorgangsbearbeitung abgestimmt und umgesetzt.

Die Kündigungen der Mieter werden im eingesetzten ERP-System „Blue Eagle“ der Aareon AG erfasst, automatisiert stehen diese im Prozessportal immo-office im Intranet zur Verfügung. Der zuständige Mitarbeiter ver-

einbart einen Termin zur Erstbesichtigung und druckt die notwendigen Formulare. Vor Ort werden die Formulare mit dem Digitalen Stift ausgefüllt, der Zustand der Wohnung wird aufgenommen. Das Formular behält der Mieter, eine Kopie steht dem Mitarbeiter sofort im System zur Verfügung. Beim Abnahmetermin sind in den Formularen u. a. bereits die Zählernummern automatisch erfasst, auch hier behält der ausziehende Mieter das „Original“. Wird ein neuer Mietvertrag im ERP-System zur betreffenden Wohnung erfasst, steht im Prozessportal ein Formular für die Schlüsselübergabe an den Neumieter zur Verfügung. Jedes ausgefüllte Formular wird nach Transfer der Daten vom Digitalen Stift (vor Ort per Handyclient oder im Büro per USB-Schnittstelle) direkt im Portal dargestellt, der Prozess

kann weitere Prozesse anstoßen, die ausgefüllten Formulare werden im revisionssicheren Archiv im Hause der „altoba“ indexiert und gespeichert.

„Die Lösung immo-office-F passt hervorragend zu dem neuen schlanken altoba-Konzept für Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben. Dank des Einsatzes der „Digitalen Stifte“ können wir dem Mitglied vor Ort das Original des Abnahmeprotokolls und der Zählerablesung überreichen. Wir bringen kein Papier mit zurück. Die elektronischen Versionen der Dokumente werden automatisch der Mieterakte zugeordnet, die Folgedokumente für den Nachmieter werden mit allen nötigen Daten gefüllt und bereitgestellt. Ich finde: eine ausgezeichnete Prozessunterstützung.“

Dirk Bolduan, Teamleiter für Wohnungsabnahmen im Mieter-Centrum der altoba

„Die Lösung immo-office-F passt hervorragend zu dem neuen schlanken altoba-Konzept für Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben...“



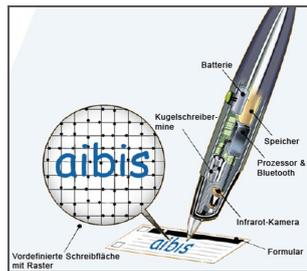
Abb. 4: Statusbezogene Ansicht der Teilprozesse in immo-office

## 4 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUM DIGITALEN STIFT

Bei der Technologie „Digitaler Stift“ und „intelligente Formulare“ setzen wir auf das Stiftmodell Anoto DP201 (Bluetooth® + USB) und das sogenannte „unique pattern“-Verfahren.

Die Technik, die bei der Digitalisierung Ihrer Handschrift verwendet wird, ist einfach, intelligent und zuverlässig zugleich: Sie

schreiben mit handelsüblichen Kugelschreibern in einem speziellen Kugelschreiber auf eigens erstellten und gedruckten Formularen. Sie drucken Ihre For-



mulare selber aus und benötigen hierfür kein spezielles Papier.

Sie wollen mehrseitige Formulare verwenden? Kein Problem! Der Digitale Stift erkennt jederzeit die Seite, auf der Sie gerade schreiben. Auch Korrekturen bereits ausgefüllter Seiten werden berücksichtigt!



Abb. 5: Zusammenspiel von immo-office mit dem Digitalen Stift



### IMMO-IT-SERVICES GMBH

Bramfelder Straße 76  
22305 Hamburg

Telefon: 040 - 28 41 009-30

Fax: 040 - 28 41 009-39

E-Mail: info@immo-it.com

**www.immo-it.com**

**immo-it**  
immo-it-services GmbH

#### Die immo-it-services GmbH...

...ist ein eigenständiges Beratungs-, Dienstleistungs- und Softwarevertriebsunternehmen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

...hat IT-Kompetenz durch vernetztes Denken und Handeln auf Basis jahrelanger Erfahrung und ist eingebunden in partnerschaftliche Strukturen.

...besitzt Schlüsselkompetenz im Bereich von Prozessportalen, Aufbau und Integration von Bestandsinformationssystemen, Beratung und Systemaufbau in den Bereichen Berichtswesen, Reporting, Controlling, Portfoliomanagement und Archivsysteme.

...führt Beratung, Vertrieb und Einführung wohnungswirtschaftlicher ERP-Systeme durch.

...ist Verbindungsglied zwischen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und dem klassischen Bauwesen.

*Der Nachdruck ist gegen Zusendung eines Belegexemplares und Nennung der Quelle gerne gestattet!*

**W I R L I E B E N I T !**