

Die Zukunft gehört der mobilen Wohnungsübergabe

Eine gute App macht Dinge einfacher, eine bessere App optimiert den Prozess. Unter dieser Prämisse hat Haufe eine neue Lösung für die mobile Wohnungsübergabe entwickelt. Die App für iOS und Android unterstützt nicht nur den Vorgang vor Ort, sondern spielt auch mit der ERP-Lösung Haufe wowinex zusammen. Die GEWOBA Emden hat die App schon vor der Markteinführung getestet. Prokurist Olaf Neumann glaubt, dass in Lösungen wie dieser die Zukunft liegt.

Der Mieterwechsel ist ein willkommener Anlass, anstehende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Doch deswegen wird die Wohnungsabnahme mit dem Altmietler nicht obsolet: Vor Ort müssen die Zählerstände abgelesen, der Zustand von Wohnung und Ausstattung überprüft sowie die Ergebnisse in einem Abnahmeprotokoll dokumentiert werden. „There’s an app for that“ – im digitalen Zeitalter gibt es dafür natürlich bereits mobile Anwendungen. Eine davon ist die neue App zur mobilen Wohnungsübergabe von Haufe. Sie läuft auf Android und iOS und ist optimal für den Einsatz auf einem Tablet.

Digitale Protokolle bei der GEWOBA Emden

Der große Vorteil der App liegt darin, dass sich damit Abnahme- und Übergabeprotokolle vollkommen ohne Medienbruch erstellen, verwalten und archivieren lassen. Olaf Neumann von der GEWOBA Emden mbH beschreibt es wie folgt: „Früher mussten Nachweise für Beschädigungen separat fotografiert und dann dem Protokolldurchschlag zugeordnet werden. Jetzt funktioniert das kompakt innerhalb der App, ebenso der anschließende Versand via Mail.“

Der Prokurist setzt sich schon länger mit dem digitalen Thema auseinander. Denn die GEWOBA, die in Emden rund 1.000 Wohnungen verwaltet, verzichtet bereits seit drei Jahren auf Papierprotokolle. Zunächst nutzte man „Wohnungsübergabeprotokoll Pro“, die Vorgänger-App von Haufe, im Anschluss wurde die neue App zur mobilen Wohnungsübergabe ab der Beta-Phase ausführlich getestet. Als Pilotkunde brachte die GEWOBA Verbesserungsvorschläge ein und hat auf technische Stolpersteine aufmerksam gemacht. „Die Bedienbarkeit wurde gerade im letzten Update weiter optimiert. Die Entwicklung ist auf dem richtigen Weg“, urteilt Neumann.



Olaf Neumann,
Prokurist bei der
GEWOBA Emden

Alles auf einem Gerät erledigt

Aktuell haben zwei Mitarbeiter der GEWOBA die App zur mobilen Wohnungsübergabe auf ihrem iPad Air installiert. Sie kommen nicht nur gut mit der Anwendung zurecht, sondern spüren auch bei jeder Wohnungsabnahme die Vorteile. Früher mussten sie sich durch ein vierseitiges Abnahmeprotokoll mit jeweils drei Durchschlägen kämpfen, heute nehmen sie während ihres Rundgangs durch die Räume und Nebenräume der Wohnung einfach alle relevanten Details mit der App auf. Die Protokolle lassen sich mit Daten aus dem ERP-System vorbefüllen, und aus einem Abnahme- kann ein neues Übergabeprotokoll generiert werden. Sobald ein Mangel festgestellt ist, kann er mit der Fotofunktion dokumentiert werden. Auch die Zählerstände können einfach abfotografiert und/oder in vorgegebene Felder eingetippt werden. Schlüssel werden mit Nummern und Bezeichnungen eingetragen, und es gibt ausreichend Platz für Sondervereinbarungen. Die App hat zudem einen Bereich für die Pflege der Ausstattungsmerkmale. Man kann das eigene Firmenlogo einbinden und individuelle Textbausteine nutzen. Die digitalen Protokolle sind nicht nur so rechtssicher wie handschriftlich ausgefüllte Vordrucke, sie werden auch zentral gespeichert. Das bietet Sicherheit – zum Beispiel bei einem defekten Gerät – und die Möglichkeit, die Inhalte geräteunabhängig zu verwenden.

Kundenbedenken abgefangen

Während für die Mitarbeiter diese Art der Abnahme inzwischen Routine ist, sind die Reaktionen bei den Kunden gespalten. Neumann zufolge finden manche Mieter die digitale Abnahme „trendig“ und „cool“, andere hegen Misstrauen gegenüber der neuen Technik. Damit sich niemand überrumpelt fühlt, besprechen seine Mitarbeiter daher mit den Mietern, was sie gerade in das Protokoll aufnehmen. Wenn sich ältere Menschen schwertun, beispielsweise mit der Unterschrift auf dem iPad, reagieren sie flexibel. „In diesen Fällen und auf besonderen Wunsch wird das Protokoll später ausgedruckt und am Tisch des Kundenberaters besprochen und normal unterschrieben“, sagt Olaf Neumann.

Die GEWOBA gehört zu den Vorreitern des digitalen Protokolls, da die meisten Unternehmen der Wohnungswirtschaft noch mit Papier arbeiten. „Die Abnahme mit Vordruck und Block hat sich über Jahrzehnte bewährt“, erklärt Olaf Neumann das Phänomen. Doch die Nutzung mobiler Geräte ist auch in der Wohnungs- und Immobilienbranche im Kommen. Bei einer Haufe-Umfrage aus dem Frühjahr 2014 gaben bereits 59 Prozent der befragten Fach- und Führungskräfte an, die E-Mail-Kommunikation mit den Kollegen über Smartphone oder Tablet zu führen. Ein Drittel koordiniert die Zusammenarbeit mit Dienstleistern regelmäßig oder gelegentlich mobil. Im Hinblick auf den zukünftigen Einsatz hat die mobile Terminabstimmung höchste Priorität, und knapp die Hälfte der Befragten stufte mobile Anwendungen für die Wohnungsübergabe als „hilfreich“ oder „sehr hilfreich“ ein. Ähnlich groß ist die Akzeptanz für die mobile Organisation der Verkehrssicherungspflichten. Für Olaf Neumann ist das digitale Protokoll als Standard nur eine Frage der Zeit: „In zehn Jahren würden wir sicherlich müde belächelt werden, wenn ein Mitarbeiter mit Zettel und Stift zur Abnahme erscheint.“



Zählerstand eintragen oder abfotografieren – mit der App geht beides auf einem Gerät

IT-Anbindung optimiert den Prozess

Dieser technische Fortschritt fordert auch die Hersteller. So arbeitet Haufe kontinuierlich daran, mit mobilen Anwendungen und Services echte Mehrwerte für seine Kunden zu entwickeln. Neben der individuellen Arbeitserleichterung sind vor allem positive Effekte auf den gesamten Prozess erwünscht: Der Einsatz einer App soll für mehr Effizienz oder Kostenersparnis im Unternehmen sorgen. Bezogen auf Wohnungsabnahmen kann das bedeuten, dass sich die Protokolle leichter verwalten und die Daten besser nutzen lassen als bisher.

Oliver Nikel, Produktmanager für integrierte Lösungen bei Haufe, betont das Potenzial solcher Lösungen: „Durch eine Kopplung mit den Prozessen im ERP-System ergeben sich besondere Vorteile für die Un-

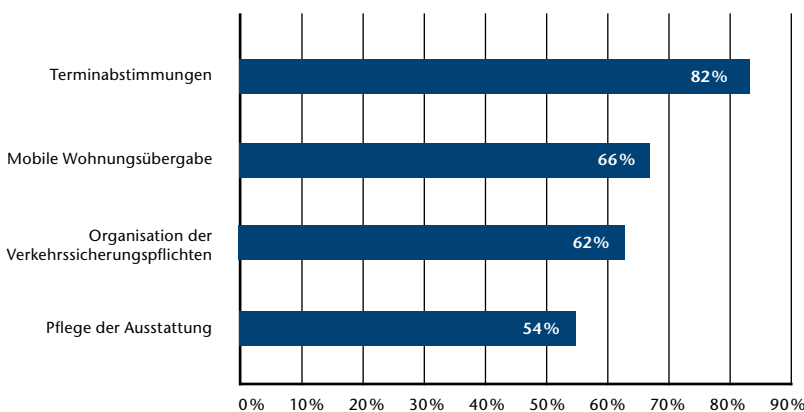
ternehmen. Wenn Daten in das ERP-System übertragen und dort weiterverarbeitet werden, reduziert das Übertragungsfehler. Der Vorgang muss einfach nicht so oft angefasst werden.“ Die neue Haufe App für die mobile Wohnungsübergabe ist schon so ausgerüstet, dass sie an die ERP-Lösung Haufe wowinex – das bis zum Upgrade 5.0 unter dem Namen WoWi c/s lief – angebunden werden kann. Dadurch kann der Mitarbeiter zum Beispiel die Stammdaten der Wohnung, die er abnehmen muss, vor Ort in die App laden, und das fertige Protokoll wird automatisch in Haufe wowinex archiviert.

Eine App mit Potenzial

Olaf Neumann begrüßt diese Möglichkeiten sehr. Zum Ende der Pilotphase waren noch nicht alle Funktionen in der App integriert, daher ist er vorsichtig mit einer abschließenden Bewertung. Doch er ist sich sicher: Die mobile Wohnungsübergabe birgt viel Potenzial. „Richtig effizient und vor allem effektiv wird die App, wenn erfasste Daten automatisiert in das ERP-System wandern. Dann ergeben sich noch ganz andere Möglichkeiten wie die Ausstattungspflege, die Verkehrssicherungspflicht und vieles mehr“, erklärt er. „Im Idealfall werden notwendige Reparaturen in der App erfasst und das ERP-System erstellt einen entsprechenden Auftrag.“

Wohnungsunternehmen sehen großen Potenzial für Mobilkommunikation

Umfrage: Für welche Arbeitsabläufe erachten Sie den Einsatz mobiler Anwendungen als hilfreich oder sehr hilfreich?*



* In Prozent der befragten Spezialisten in Unternehmen / © Haufe 2014

Die bidirektionale Ausstattungspflege ist inzwischen umgesetzt, an den anderen Themen arbeitet Haufe intensiv. Sind die geplanten Funktionen erst einmal umgesetzt, dürfte es einige Wohnungsunternehmen geben, die es der GEWOBA gleichtun – und bei ihren Abnahmen auf Zettel und Stift verzichten. ■