

## **GdW Gremienbefragung Digitalisierung**

### Teil 2: Chancen und Hürden der Digitalisierung aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Im Zeitraum 29. Mai bis 12. Juni waren 426 Mitgliedsunternehmen des GdW aufgerufen, sich an einer Online-Befragung von Analyse & Konzepte zum Thema "Digitalisierung" zu beteiligen. 39 % der angeschriebenen Unternehmen folgten dem Aufruf und füllten den Fragebogen aus.

- Wie steht es um die Digitalisierung in den Wohnungsunternehmen?
- Was sind die Treiber des Digitalisierungsprozesses?
- Wo liegen die Chancen und Hürden der Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft?
- Wie weit denken die Unternehmen bereits hinsichtlich der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle?

Auf diese Frage liefert die Befragung Antworten und zeigt, wie unterschiedlich der Prozess der digitalen Transformation in den Unternehmen abläuft.

Im ersten Teil der Darstellung der Studienergebnisse sind wir auf die Frage eingegangen, wie es um die Digitalisierung in den Wohnungsunternehmen steht und was die Treiber sind. Im Folgenden stellen wir die Chancen und Hürden der Digitalisierung aus Sicht der Wohnungswirtschaft dar.

#### **Umsetzung von Digitalisierungsstrategien – Hürden**

"Es existiert keine klare Digitalisierungsstrategie." Dies ist aus Sicht der Wohnungsunternehmen der Hauptgrund für die nur langsam voranschreitende Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen aus Sicht jedes zweiten Unternehmens fehlende personelle Ressourcen und innere Widerstände. Letzteren Grund benennen vor allem die großen Wohnungsunternehmen, zusammen mit dem Mangel an dafür qualifizierten Mitarbeitern.

Darüber hinaus halten 46 % der Unternehmen die vorhandenen Technologien für noch nicht ausgereift genug. Dies äußern vor allem kleinere bis mittlere Unternehmen.

An den Finanzen und der Akzeptanz durch Kunden mangelt es hingegen kaum.

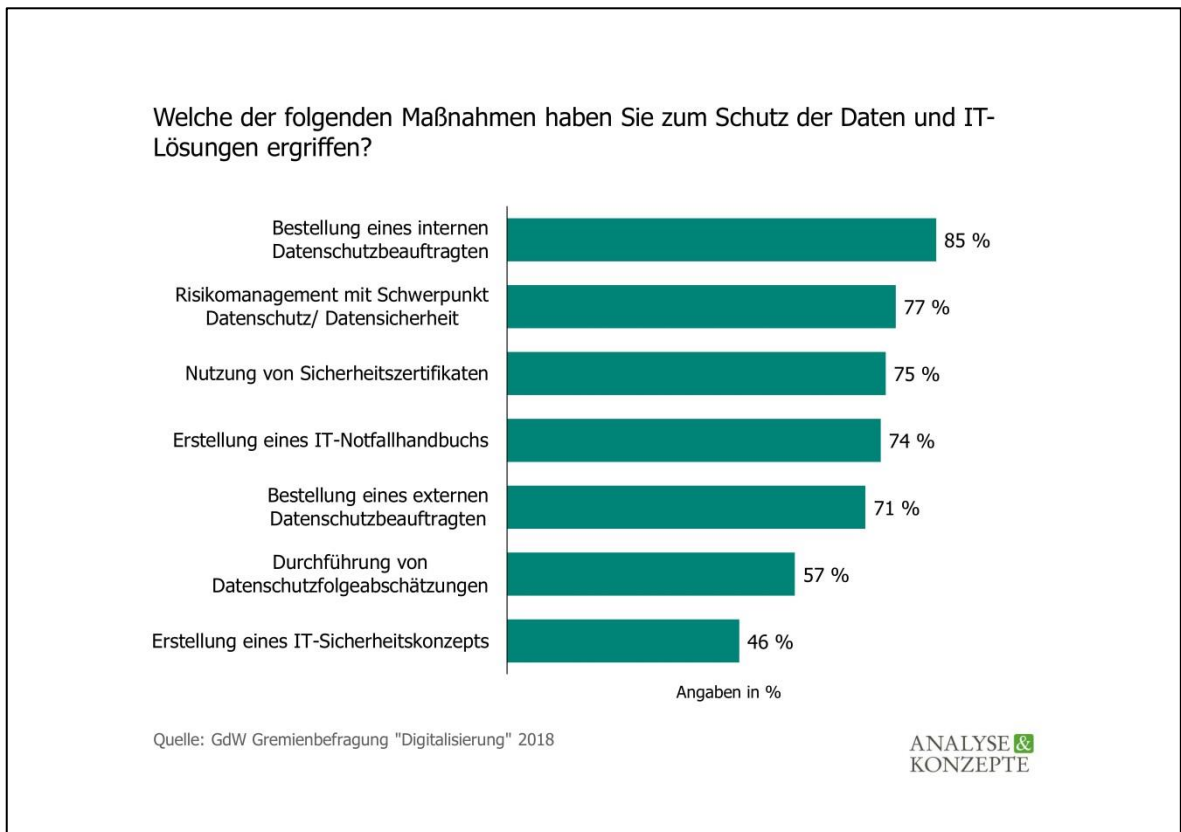
Die Digitalisierung kommt in der Wohnungswirtschaft nur voran, wenn sie als Führungsaufgabe verstanden und als Querschnittsaufgabe ins Unternehmen hineingetragen wird. Gerade bei kleinen Wohnungsunternehmen fehlt es hierfür häufig an Zeit und Personal.

**Abbildung 1: Ein Mangel an Strategie und Ressourcen behindern die Umsetzung**



Die mit fortschreitender Digitalisierung notwendige Erhöhung des Datenschutzes stellt für die Wohnungsunternehmen hingegen keine Hürde dar. 85 % der Unternehmen haben einen eigenen Datenschutzbeauftragten bestellt, 71 % einen externen. Drei Viertel der Unternehmen behandeln zudem im Rahmen ihres Risikomanagements auch die Datensicherheit und haben Notfallpläne erstellt.

**Abbildung 2: Umfangreiche Maßnahmen für Datenschutz**



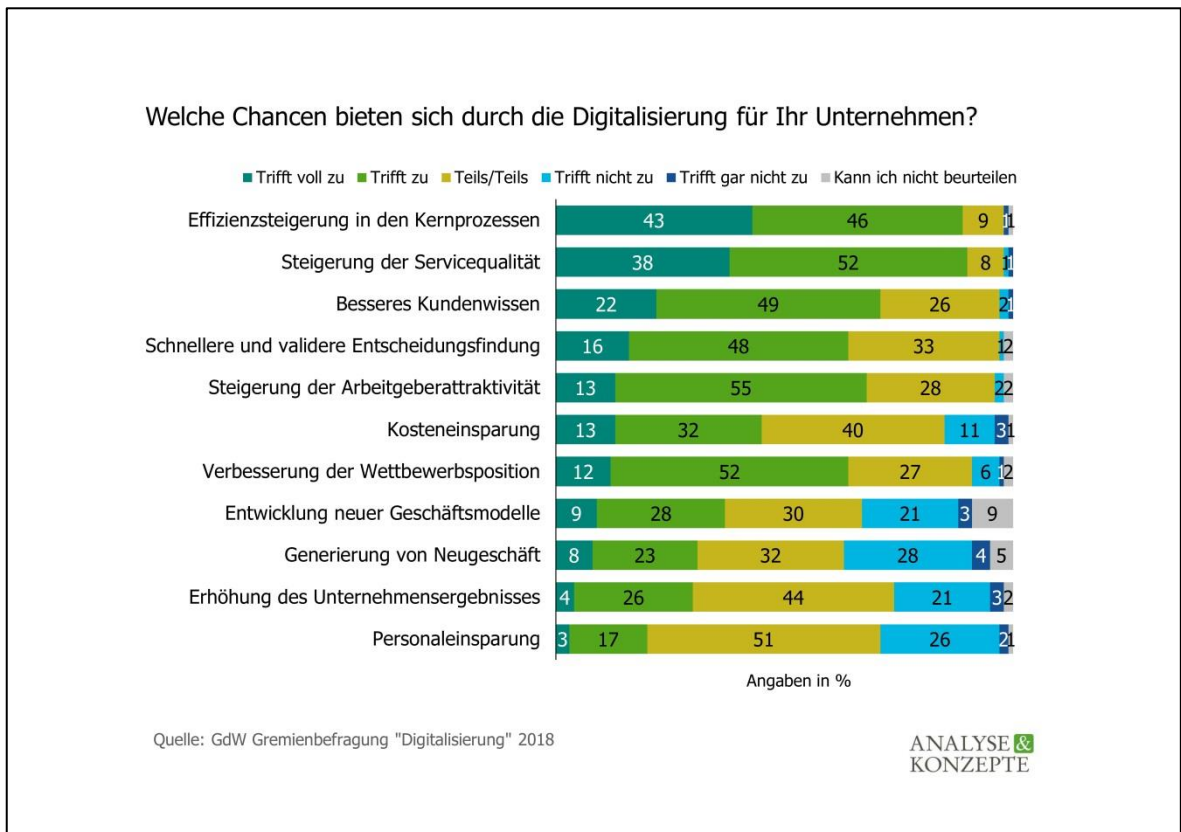
### **Potenziale für die Wohnungswirtschaft**

Dennoch sehen die Unternehmen viele Chancen in der digitalen Transformation. Hierbei werden in erster Linie Effizienzsteigerungen und Qualitätsverbesserungen angegeben. Diese korrespondieren mit dem bisherigen Digitalisierungsfortschritt in den Unternehmen.

Monetäre Gewinne aus Neugeschäft und neuen Geschäftsmodellen werden von den Unternehmen hingegen bisher noch selten gesehen. Jedes dritte bis vierte Unternehmen kann sich nicht vorstellen, dass im Rahmen der digitalen Transformation diesbezüglich Vorteile und Gewinne generiert werden. Auch bei den großen Wohnungsunternehmen ist man hier eher skeptisch.

Ebenso zielen die darüber hinaus genannten positiven Auswirkungen der fortschreitenden Digitalisierung eher auf die Arbeit in den Unternehmen selbst. So sehen die Wohnungsunternehmen in den Daten eine bessere Planungsgrundlage und verbessertes Wissensmanagement. Darüber hinaus werden durch die Standardisierung von Prozessen Fehler minimiert und Ressourcen für komplexere Aufgaben freigesetzt.

**Abbildung 3: Chancen der Digitalisierung**



**Fazit: Digitalisierung als Kommunikationsaufgabe**

Die Wohnungswirtschaft widmet sich zunehmend dem Thema Digitalisierung, jedoch fehlt es häufig noch an konkreten Strategien und interne Widerständen sorgen dafür, dass die Beschäftigung mit der digitalen Transformation nur langsam voranschreitet.

Dabei sind die handelnden Personen der Schlüssel zum Erfolg. Es werden neue Denkmuster, Überzeugungen und Orientierungen notwendig um die Digitalisierung als Teil des unternehmerischen Selbstverständnisses in die Unternehmenskultur zu integrieren. Die Initiative geht dabei "von oben" aus. Unternehmensführung und Top-Management sind gefordert, die Potenziale der Digitalisierung herauszustellen und neue Anforderungen an das Unternehmen und die Auswirkungen für die Mitarbeiter klar zu kommunizieren. Nur so lassen sich die Widerstände von innen abbauen und das im Unternehmen vorhandene Know-how nutzen.

Die Etablierung einer Fehlerkultur, die Stärkung der Eigenverantwortung der Mitarbeiter, das Hinterfragen von Prozessen und die Etablierung einer Lern- und Weiterbildungskultur sind notwendige Voraussetzungen, um den Digitalisierungsprozess voranzutreiben.

Somit ist die digitale Transformation in erster Linie eine Change-Management-Aufgabe, die den kulturellen Wandel im Unternehmen gestaltet.