

GdW Gremienbefragung Digitalisierung

Teil 3: Digitale Zukunft 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 letzten Teil der Vorstellung der Studienergebnisse betrachten wir die Möglichkeiten neuer Geschäfts- und Erlösmodelle, die sich auch Sicht der Wohnungswirtschaft aus der digitalen Transformation ergeben.

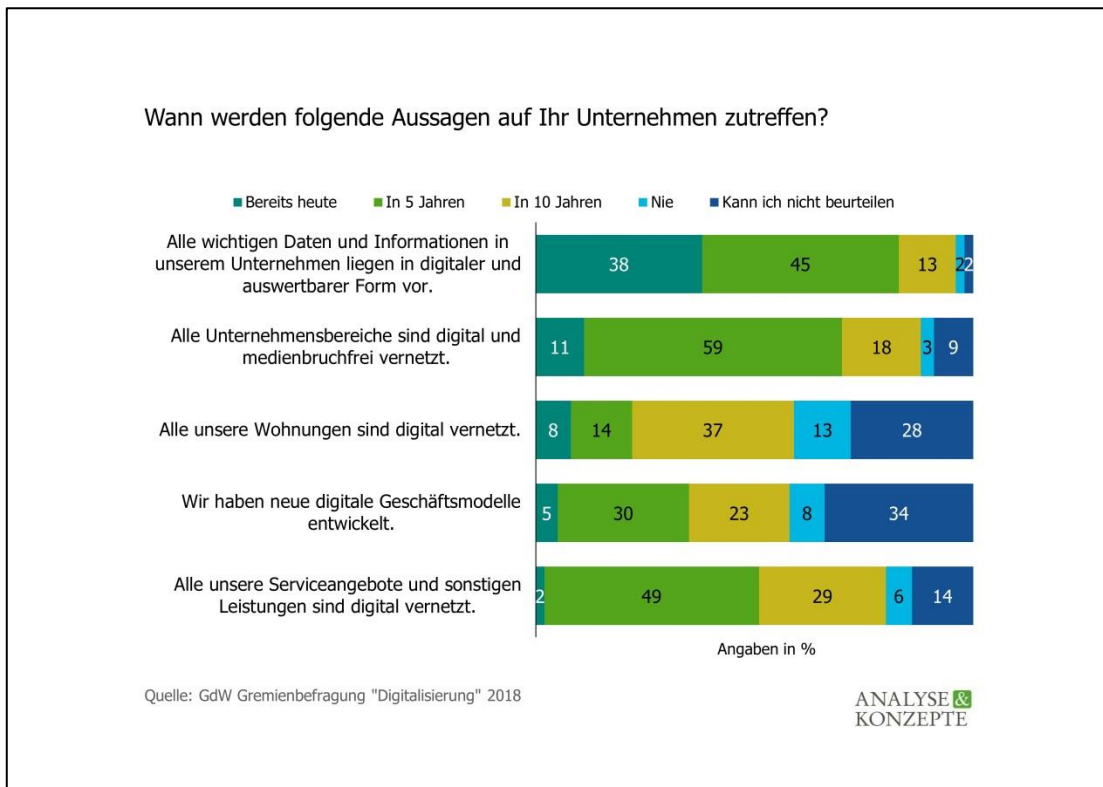
Die Entwicklung der Digitalisierung in den Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen stehen derzeit noch am Anfang des digitalen Transformationsprozesses. Nur 5 % haben bereits neue digitale Geschäftsmodelle entwickelt und 30 % planen, dies innerhalb der nächsten 5 Jahre zu tun. Treiber der Digitalisierung sind vor allem die großen Wohnungsunternehmen ab 10.000 Wohnungen, die sich auch als Vorreiter der Branche verstehen (siehe Teil 1).

Voraussetzung für die Entwicklung neuer Erlösmodelle ist, dass Daten und Informationen im Unternehmen nicht nur digital vorliegen, sondern auch medienbruchfrei vernetzt sind. Derzeit ist dies nur bei 11 % der befragten Unternehmen der Fall. Bei 38 % der Unternehmen liegen immerhin die wichtigen Daten digital und auswertbar vor.

Innerhalb der kommenden 5 Jahre findet hier nach Vorstellung der Unternehmen jedoch ein Aufholprozess statt.

Abbildung 1: Digitaler Transformationsprozess gestartet

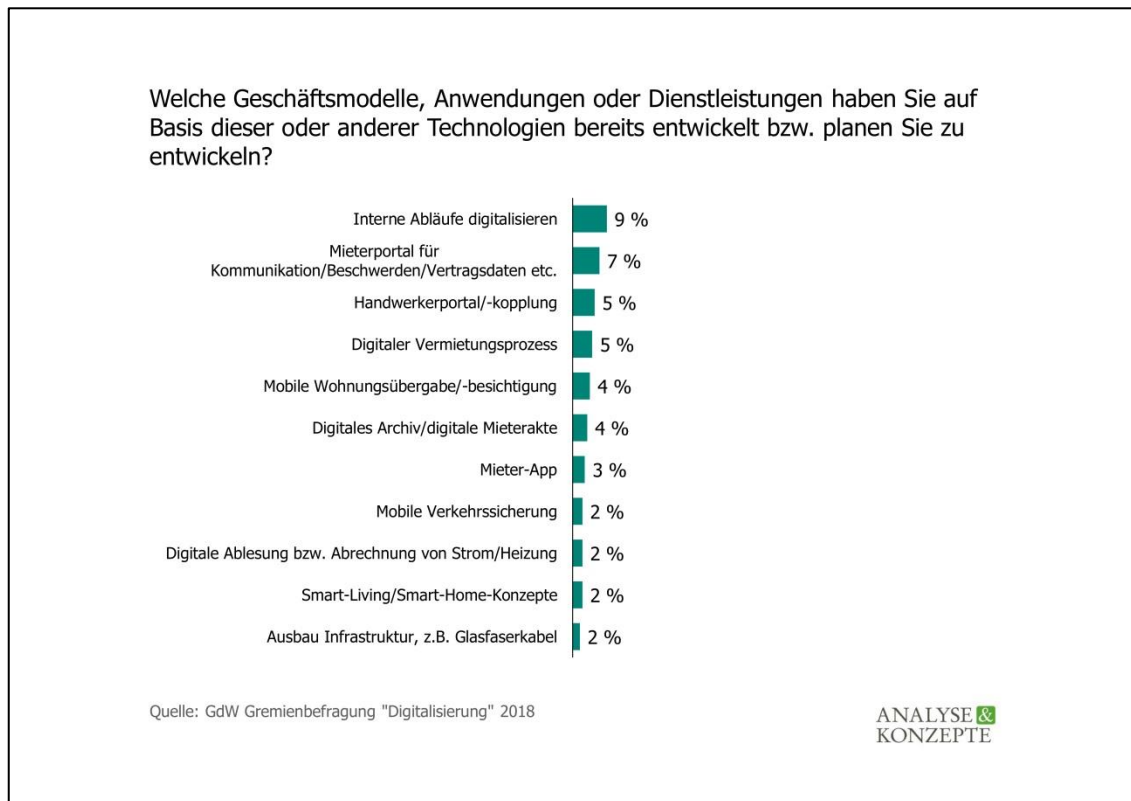


Neue Erlösmodelle

Die Unternehmen setzen bisher sehr stark auf mobile Endgeräte und digitale Plattformen. Dies spiegelt die Liste der bereits entwickelten Anwendungen und Dienstleistungen wider. So werden interne Abläufe digitalisiert und mobile Endgeräte vor Ort eingesetzt, um Daten medienbruchfrei zu erheben. In der Kommunikation mit dem Kunden setzen die Unternehmen auf Plattformlösungen.

Neue Erlösmodelle wurden kaum genannt. Ein Trend ist der Ausbau einer eigenen Netzinfrastruktur. Diese ist eine wertvolle Voraussetzung für die Entwicklung von Smart Home Angeboten.

Abbildung 2: Neue Leistungen basierend auf digitalen Lösungen



Anwendung von digitalen Lösungen im Unternehmen

Konkret auf einzelne Leistungen und Angebote bezogen, ist die Anwendung digitaler Lösungen bei vielen Unternehmen noch in der Umsetzung. Die digitale Mieterakte ist in jedem dritten Unternehmen vorhanden und auch die digitale Verkehrssicherung sowie Vermarktung von Wohnungen ist bei jedem vierten bis fünften Unternehmen umgesetzt.

Die Öffnung der eigenen Systeme für Dritte sowie die Nutzung der generierten Daten und digitalen Informationen findet hingegen derzeit noch nicht statt.

Besonders fern liegen im Moment der Einsatz von BIM oder die Kooperation mit Start-ups. Hier liegt der Anteil der Unternehmen, die sich bis jetzt überhaupt mit diesen Themen befassen, bei 11 % bzw. 18 %.

Abbildung 3: Stand der Entwicklung digitaler Angebote Teil 1

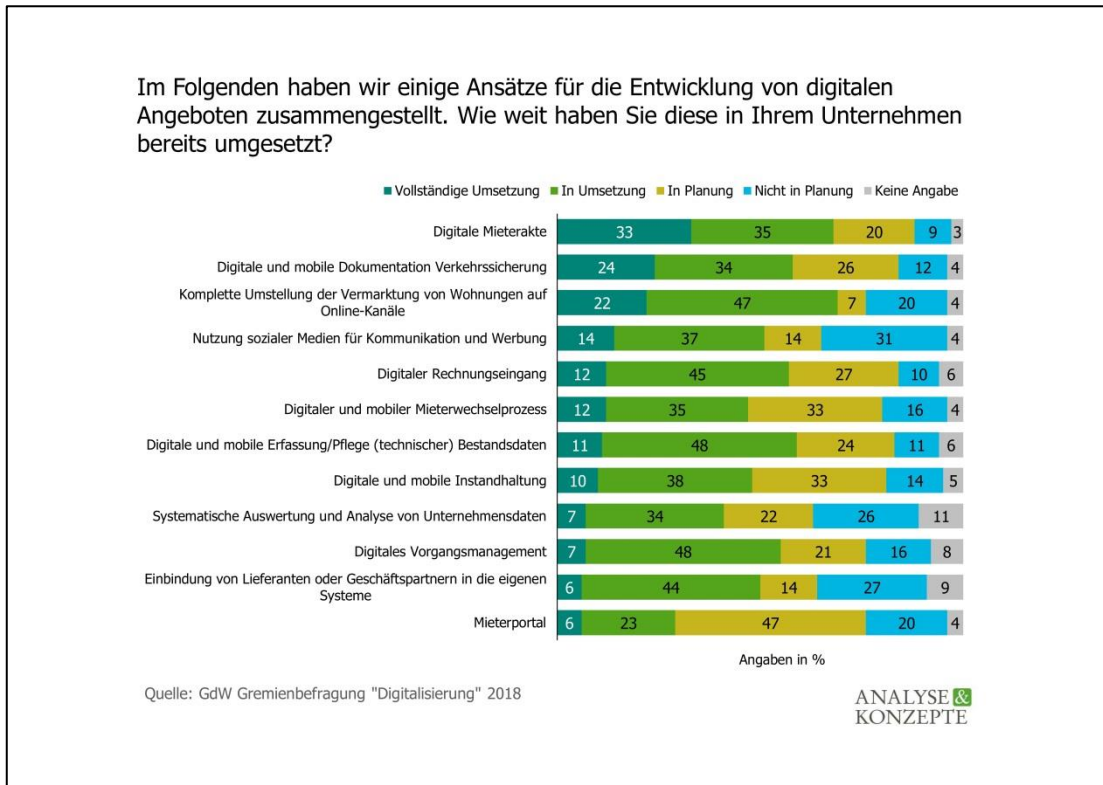
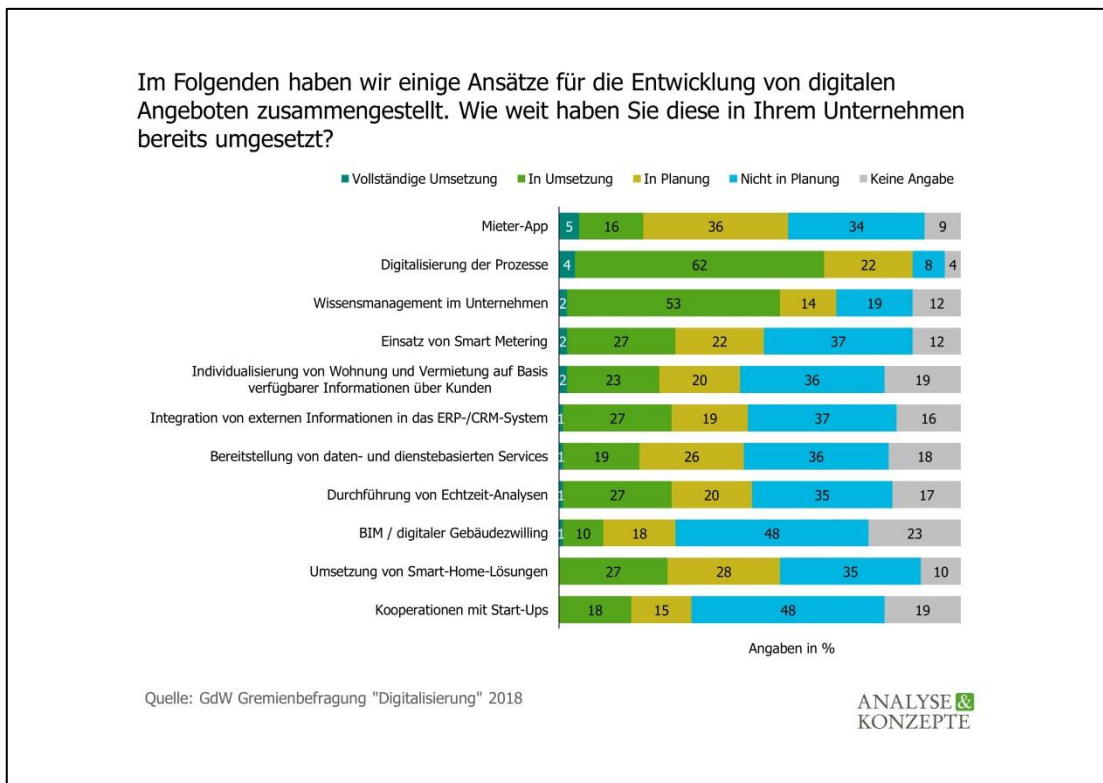


Abbildung 5: Stand der Entwicklung digitaler Angebote Teil 2

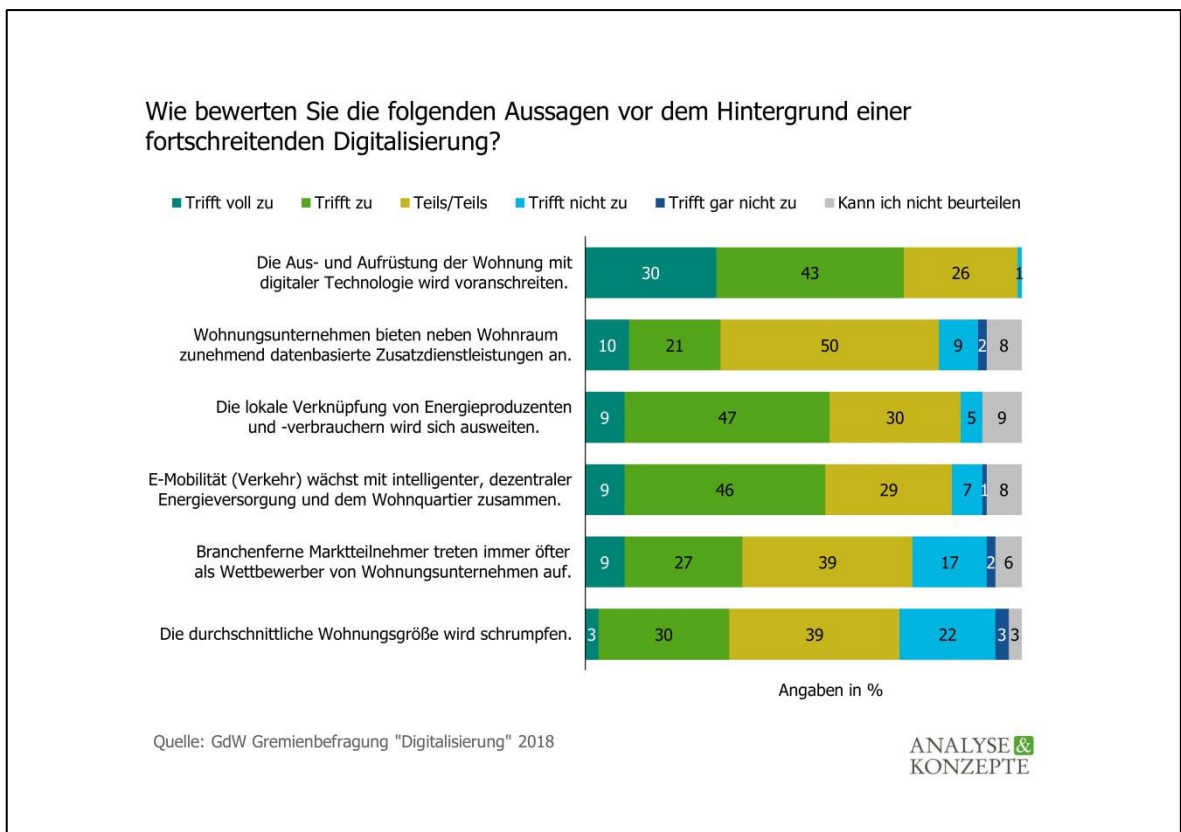


Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen

Die Beurteilung der Auswirkungen der Digitalisierung auf die Wohnungswirtschaft erfolgt sehr stark vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation. Die Wohnungsunternehmen sehen bisher nur geringe Auswirkungen auf Produkt und Wettbewerb. In erster Linie wird die Aus- und Aufrüstung der Wohnung voranschreiten, gepaart mit einer stärkeren Vernetzung im Quartier insbesondere hinsichtlich der Energieversorgung.

Eine grundlegende Veränderung der Wohnungsunternehmen weg vom reinen Wohnungsanbieter – und somit auch der Markteintritt von branchenfremden Unternehmen – wird hingegen für weniger wahrscheinlich gehalten.

Abbildung 5: Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft



Fazit: Prozessoptimierung versus neue Geschäfts- und Erlösmodelle

Die Wohnungswirtschaft widmet sich zunehmend dem Thema Digitalisierung, jedoch fehlt es häufig noch an konkreten Vorstellungen, wo die Reise hingehen kann. Infolgedessen fehlt in vielen Fällen noch eine Strategie, wie die digitale Transformation im Unternehmen genau vonstattengehen soll.

In vielen Unternehmen wird die Digitalisierung sehr eng an Prozesse und damit verbundene Veränderungen geknüpft. Ideen, was mit den dann digitalisierten Prozessen und gewonnenen Informationen an Mehrwerten generiert werden kann, werden aktuell hingegen noch kaum entwickelt.

Darüber hinaus verspürt die Wohnungswirtschaft derzeit noch keinen Druck vonseiten des Marktes oder branchenfremder Wettbewerber, der eine Beschleunigung des Prozesses notwendig machen würde.

Die Schere zwischen der Gruppe der zögernden Unternehmen und derjenigen, die bereits in neuen Geschäftsmodellen denkt, wird in den nächsten Jahren somit größer werden.

Umso bedeutender ist es, die Diskussion innerhalb der Branche – angestoßen durch Vordenker – weiter voranzutreiben. Nur so wird es gelingen, für die Gesamtheit der Wohnungsunternehmen eine Standortbestimmung und Zieldefinition in Bezug auf die Digitalisierung auszulösen und Wege für die zukünftige Entwicklung aufzuzeigen.