

GdW Gremienbefragung Digitalisierung

Teil:1 Status Quo in der Wohnungswirtschaft

Im Zeitraum 29. Mai bis 12. Juni hat der GdW eine Online-Befragung von Analyse & Konzepte zum Thema "Digitalisierung durchgeführt. Einbezogen waren 426 Mitgliedsunternehmen des GdW. 39 % der Unternehmen beteiligten sich an der Befragung.

Im Mittelpunkt der Untersuchung standen die Fragen:

- 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?

Die Ergebnisse der Befragung ermöglichen eine Positionsbestimmung und einen Ausblick auf die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen.

Verortung im Unternehmen

Maßnahmen der Digitalisierung, angefangen von der Umstellung linearerer auf digitale Prozesse bis hin zu digitalen Geschäftsmodellen müssen im Unternehmen organisiert werden. Die Befragung zeigt, dass es hier bei vielen Unternehmen noch an geeigneten Konzepten und einer systematischen Bearbeitung fehlt.

In 68 % der Unternehmen ist die Geschäftsführung bzw. der Vorstand für das Thema Digitalisierung verantwortlich. Je größer das Wohnungsunternehmen, desto mehr rückt die Verantwortung vom Vorstand ab und desto häufiger gibt es Stabstellen, die mit dem digitalen Transformationsprozess betraut ist.

Zudem investieren die Wohnungsunternehmen mit zunehmender Größe mehr Zeit in die Wissensgenerierung rund um die Digitalisierung. Insgesamt gesehen ist das Zeitbudget, das zur Verfügung steht, jedoch vergleichsweise gering. Nur jedes fünfte Unternehmen investiert mindestens einen Tag pro Woche für das Thema. Jedes dritte Unternehmen befasst sich hingegen gar nicht gezielt mit der Digitalisierung.

Abbildung 1: Verortung des Themas im Unternehmen

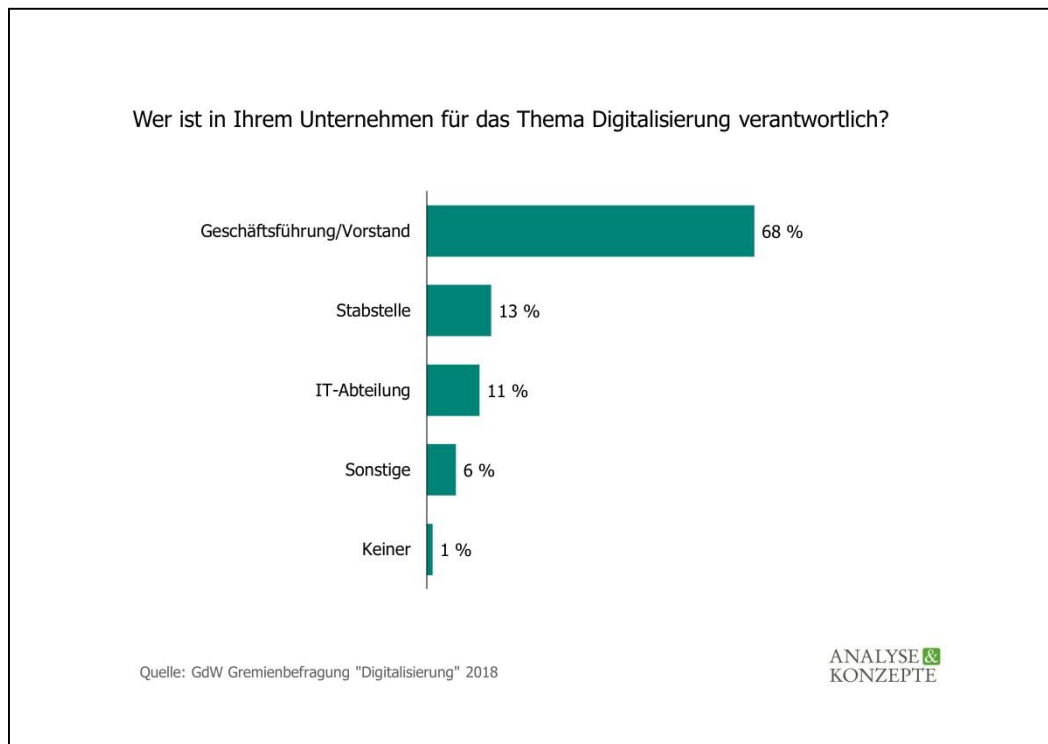
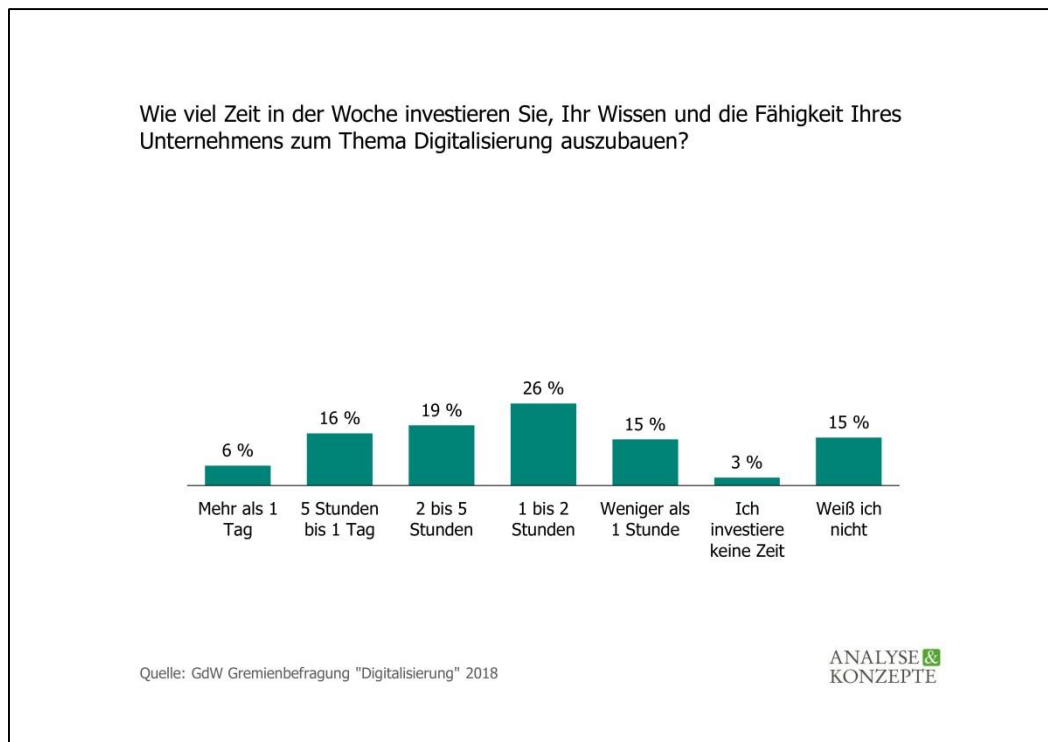


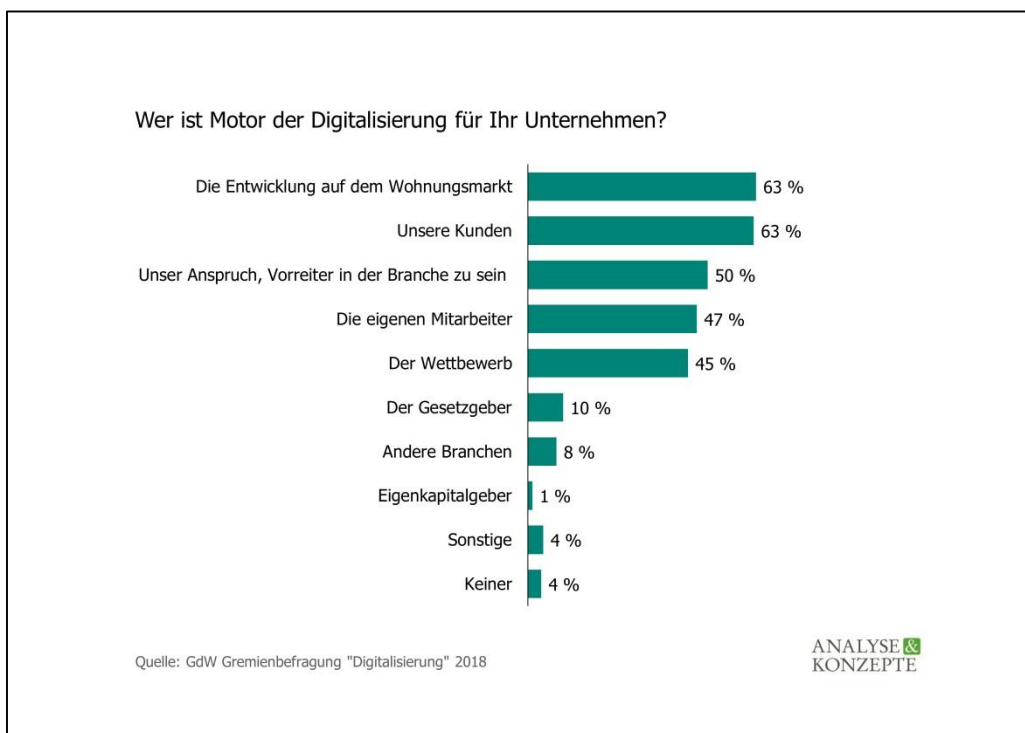
Abbildung 2: Zeitbudget für Wissensgenerierung



Motor der Digitalisierung

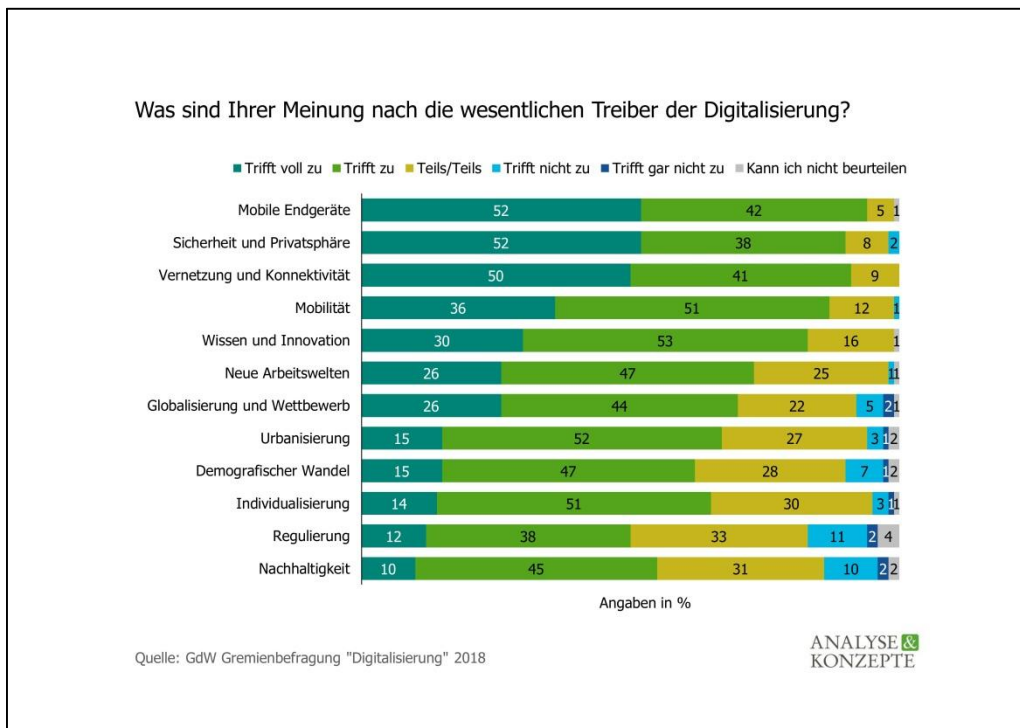
Die Digitalisierung in den Wohnungsunternehmen erfolgt überwiegend markt- und nachfragegetrieben. Die Mitarbeiter geben vor allem bei den Unternehmen mit 1.000 bis 5.000 Wohneinheiten den Anstoß, sich mit dem Thema Digitalisierung zu befassen. Während die großen Unternehmen ab 10.000 Wohneinheiten wie in vielen Bereichen auch den Anspruch haben, Vorreiter beim Thema Digitalisierung zu sein.

Abbildung 3: Motor der Digitalisierung



Für die meisten Unternehmen ist die digitale Transformation technikgetrieben und damit einhergehend auch von den Anforderungen an Sicherheit und Privatsphäre geprägt. Der gesellschaftliche Wandel und staatliche Regulierungen spielen dabei aus Sicht der Wohnungsunternehmen eine deutlich geringere Rolle.

Abbildung 4: Treiber der Digitalisierung



Digitalisierungsfortschritt im Unternehmen

Die Digitalisierung hat bei den meisten Unternehmen im Rechnungswesen und Controlling den Anfang gefunden. Zwei Drittel der Unternehmen beurteilen den Digitalisierungsfortschritt in diesem Bereich bereits als sehr hoch. Auch die Bereiche Vermietung und Unternehmensführung sind bei rund 45 % der Unternehmen bereits (sehr) hoch digitalisiert.

Wenig digitalisiert sind hingegen die Bereiche Personalwesen sowie Bau und Modernisierung.

Zukünftig plant zumindest jedes zweite Unternehmen in allen bisherigen Unternehmensbereichen einen (sehr) hohen Anteil der Aufgaben digital zu bearbeiten. Allen voran auch hier die Bereiche Vermietung, Rechnungswesen und Controlling, aber auch Kundenservice. Somit erfährt das Thema Kundenservice vor dem Hintergrund der Digitalisierung eine Bedeutungszunahme in den nächsten Jahren.

Abbildung 5: Heutiger Digitalisierungsgrad

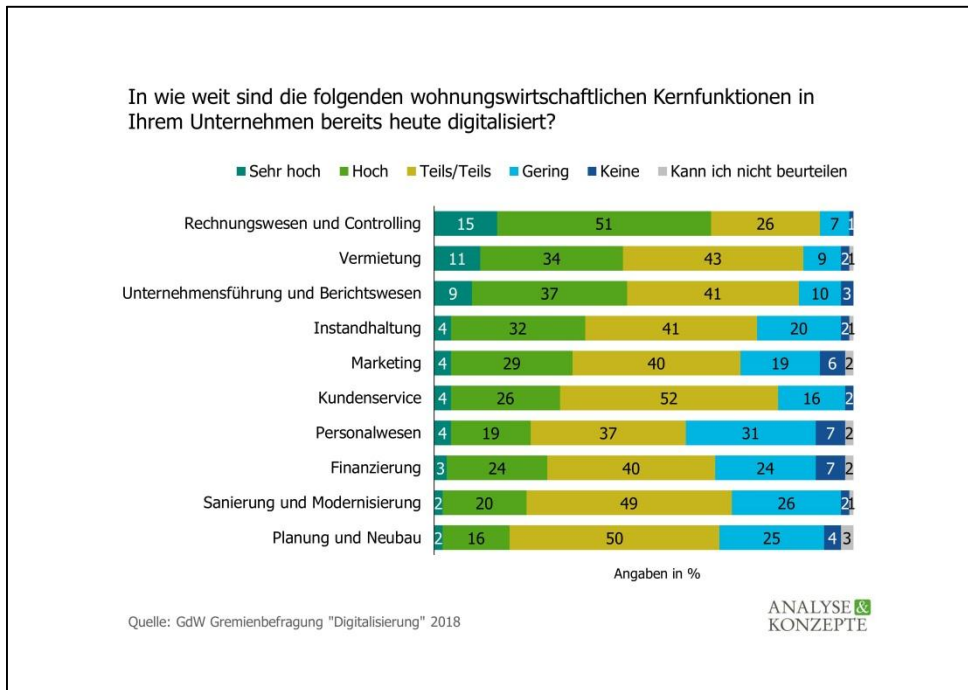
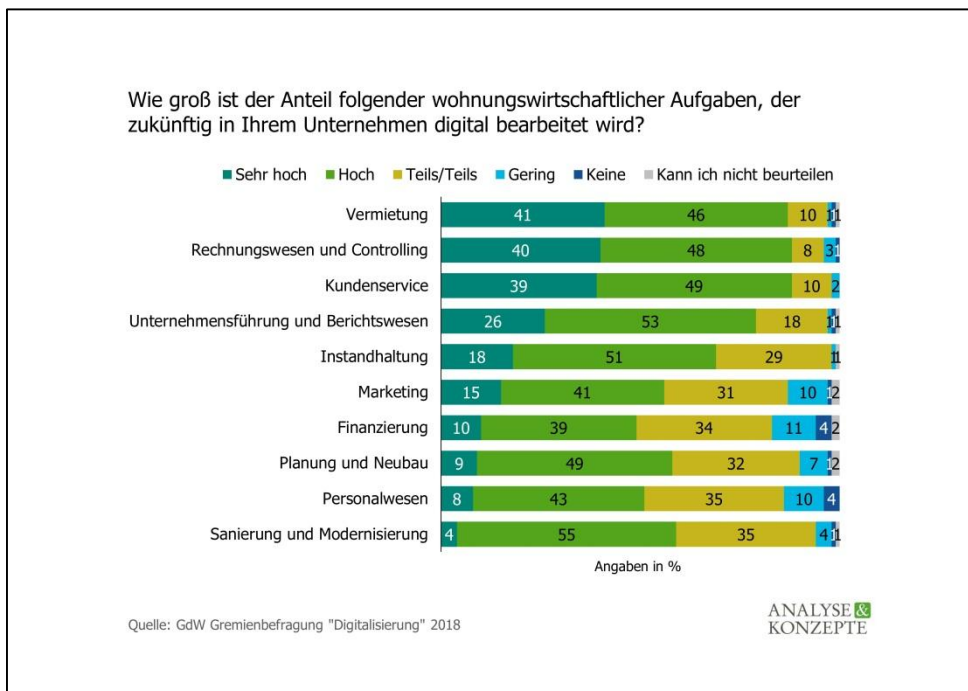


Abbildung 5: Zukünftiger Digitalisierungsgrad

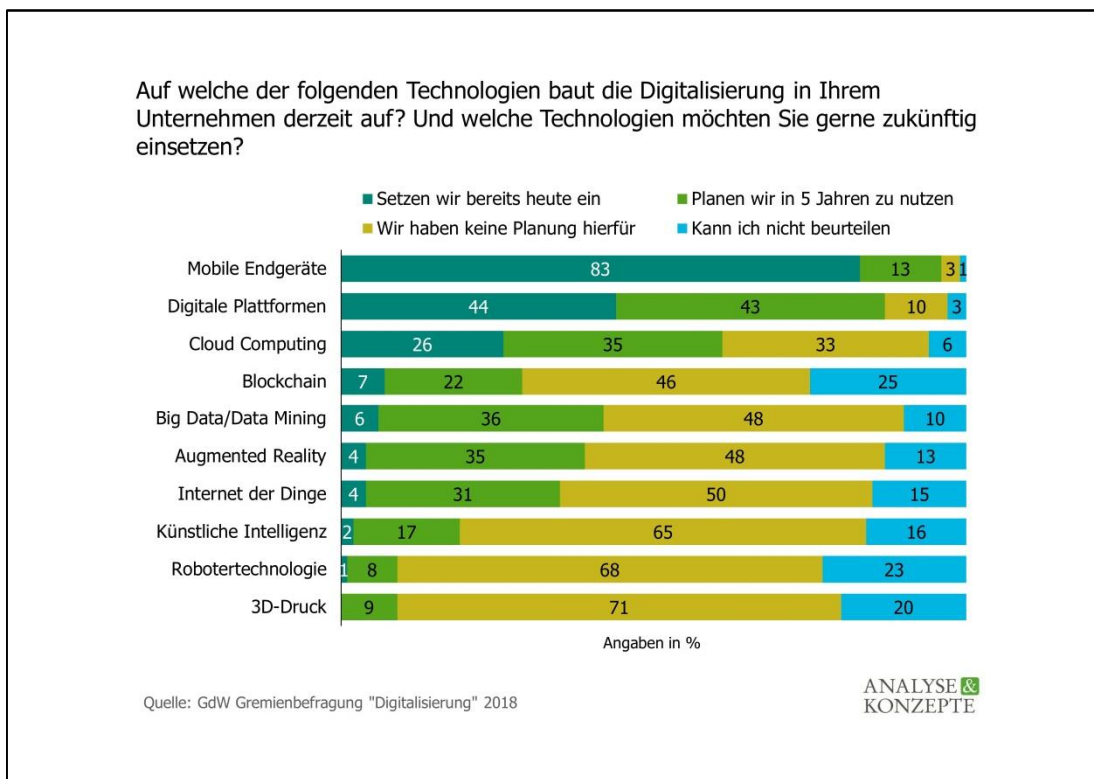


Die Unternehmen setzen dabei sehr stark auf mobile Endgeräte in Kombination mit digitalen Plattformen. Jedes vierte Unternehmen nutzt zudem Cloud Computing.

Das zukünftige Interesse der Unternehmen zielt insbesondere auf Internet der Dinge und Augmented Reality einerseits und andererseits auf Blockchain und Data Mining.

Anwendungsfälle für Robotertechnologie und 3D-Druck sind derzeit aus Sicht der Unternehmen begrenzt vorhanden und werden daher zum heutigen Zeitpunkt noch nicht weiter verfolgt.

Abbildung 5: Im Unternehmen eingesetzte Technologien



Fazit: Die Digitalisierung erhält Einzug in die Wohnungswirtschaft

Die Ergebnisse der Gremienbefragung zeigen, dass das Thema Digitalisierung in den Wohnungsunternehmen angekommen ist. Dabei nehmen die großen Wohnungsunternehmen eine Voreiterrolle ein, während sich die kleineren Unternehmen eher von der Entwicklung getrieben sehen.

Den Anfang nimmt die Digitalisierung häufig im Rechnungswesen. Die geforderte Revisionsicherheit und die Tatsache, dass hier fast ausschließlich Datenverarbeitung stattfindet, legt dies nahe. Aber auch der Vermietungsprozess, der durch die Vermietungsplattformen sehr schnell digital wurde, ist auf einem guten Weg, bald vollständig digitalisiert zu werden.

Dabei setzen die Wohnungsunternehmen zunehmend auf unterschiedliche Technologien. Während mobile Endgeräte bereits heute nicht mehr aus den Unternehmen wegzudenken sind, werden auch digitale Plattformen und Cloud Computing immer präsenter. Weitere Technologien, wie das Internet der Dinge werden zunehmend auch von Wohnungsunternehmen wahrgenommen und mitgedacht.

Die Befragung zeigt aber auch, dass hinsichtlich des Themas Digitalisierung in vielen Unternehmen noch die strategische und strukturelle Ausrichtung fehlt. Zum einen gibt es bisher nur selten eine organisatorische Einheit, die das Thema Digitalisierung in alle Fachbereiche gleichermaßen und vor allem vernetzt vorantreibt und dafür sorgt, dass diese bei allen neuen Entwicklungen mitgedacht wird. Zum anderen bestätigt die Befragung, dass vielfach noch zu wenig Zeit für eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema aufgewendet wird.

Betrachtet man die Planung und Neueinstellungen in der Wohnungswirtschaft, wird deutlich, dass die Unternehmen das Problem erkannt haben und den Prozess der digitalen Transformation stärker forcieren werden als bisher.