

# Umsetzung der Digitalisierung: Hindernisse überwinden

**Die Immobilienverwaltung befindet sich bekanntlich mitten in einem gewaltigen Umbruch. Daraus ergeben sich nie dagewesene Chancen, aber auch Risiken. Einer der Risikofaktoren ist der Verlust der Wettbewerbsfähigkeit in Bezug auf digitale Prozesse. Im Vergleich zu den Mitbewerbern ist eine solche Hausverwaltung ineffizient und unattraktiv für neue Mitarbeiter. Veralterte Arbeitsabläufe werden offen zur Schau gestellt, wenn heute noch die Rechnungsprüfung mit den Beiräten in Papierform durchgeführt und die Einladung zur Versammlung mitsamt vieler Anlagen per Post versendet wird.**



Nun hat Deutschland bekanntlich ganz erhebliche Digitalisierungsdefizite. Doch dass mit Unterstützung des 4. Bürokratienteilungsgesetzes die Vermieter Belege zur Betriebskostenabrechnung komplett digital zur Verfügung stellen können, sollte ein Beispiel dafür sein, sich nicht schlechter aufzustellen, als es rechtlich möglich ist. Wer jetzt immer noch seinen Mietern Papierunterlagen zur Verfügung stellt, darf sich nicht über irgendwelche Zeit- und Kapazitätsprobleme beklagen. Das papierlose Büro ist eine Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches, zeitgemäßes Arbeiten. Die Prozessbremse Papier wirkt sich ganz besonders negativ beim standardisierten Massengeschäft der Immobilienverwaltung aus. Das alles ist hinlänglich bekannt und kurioserweise stecken immer noch viele Inhaberrinnen und Geschäftsführer den Kopf in den Sand. Obwohl es überhaupt keine Frage der Technik und der Kosten ist. Der Knackpunkt besteht in der Umsetzung der Digitalisierung, dem Überwinden von eher trivialen Hinder-

nissen. Daher gehört die praktische Umsetzung mit einer angemessenen Vertiefung konkreter Problemstellungen in den Fokus.

Ein Paradebeispiel für einen nicht konsequent durchgeführten Wandel vom Papier zum Digitalen zeigt sich bei einer Eigentümerversammlung außerhalb des Büros. Zwar liegen alle Unterlagen digital vor. Aber es ist unpraktisch, auf dem Notebook Protokoll zu führen und gleichzeitig die Unterlagen für die Tagesordnungspunkte im Blick zu haben. Die Jahresabrechnung gehört besprochen, Angebote diskutiert, beim Wirtschaftsplan Vorjahreszahlen reflektiert und so weiter. Wie soll das digital funktionieren? Viele Verwaltungen drucken aufgrund der Übersichtlichkeit alles Versammlungsrelevante weiterhin aus. Stattdessen genügt ein mobiler, so leicht wie schmaler Zusatzmonitor. Und schon ist die vermeintliche Papiernotwendigkeit für die Versammlung hinfällig.

Auch rechtliche Unsicherheiten behindern die konsequente Digitalisierung. Es ist erstaunlich, was ein Immobilienverwalter auf dem Weg

zur Zertifizierung alles lernen muss. Manche Inhalte sind bezüglich der Praxisrelevanz zu hinterfragen. Ganz sicher ist jedoch, dass die digitale Komponente mehr als ausbaufähig ist. Wer weiß denn beim Einführen des ersetzenden Scannens etwas über die nach GoBD notwendige Verfahrensdokumentation? Die Doppelarbeit von Scannen und dem parallelen Ablegen des Papiers sollte endlich der Vergangenheit angehören. Oder eine Stufe darunter: Wo lernt ein Immobilienverwalter, dass Versicherungsscheine für die Objekte digital genügen, weil bereits 2008 im Versicherungsvertragsgesetz die Schriftform durch die Textform ersetzt wurde.

Von SEPA-Mandaten, Beschlussprotokollen oder dem Umgang mit der Teilungserklärung in rein digitaler Form ganz zu schweigen. Bei vielen weiteren Standard-Dokumenten verspüren die Mitarbeiter eine massive Unsicherheit. Zwar ist häufig die technische Infrastruktur für ein komplett digitales Arbeiten vorhanden. Doch scheitert der echte Wandel letztlich daran, dass viel Zeit für Fortbildungen zum GEG und WEMoG aufgewendet wird, das betriebliche Wohlergehen aber leider zu kurz kommt. Ein „Weiter so“ mit papierlastigen Prozessen kann sich bei dem chronischen Mangel an Personal niemand mehr leisten. Es wäre schade, beim Umbruch unserer Branche stehen zu bleiben und die bisherige Konkurrenzfähigkeit der eigenen Immobilienverwaltung zu riskieren. Die Umsetzung der Digitalisierung ist einfacher als gedacht - nutzen Sie die Chance!



## Der Autor

**Alexander Haas** ist BAFA-registrierter Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen.

[www.haas-unternehmensberatung.de](http://www.haas-unternehmensberatung.de)

[alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de](mailto:alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de)