

WER BEZAHLT DIE DIGITALISIERUNG?

Über die Kosten der Digitalisierung wird wenig gesprochen. Obschon verschiedene Softwareangebote für die digitale Bewirtschaftung bereits im Markt sind, bleibt die Frage offen, ob die Bewirtschaftungsunternehmen in der Lage sind, dringend notwendige Digitalisierungsschritte zu bewältigen.

TEXT – DAVID WOLFENSBERGER*



Die Illustration zeigt verschiedene Plattformen, welche über symbolische Datenströme miteinander verbunden sind. Jede Plattform zeigt ein Schwerpunktthema der Cloud-Services-Strategie von W&W. BILD: ZVG

► GROSSER INITIALAUFWAND

Seit einigen Jahren ist die Digitalisierung Thema in der Immobilienbranche. Dabei wird der Nutzen der Digitalisierung betont, von den damit verbundenen Kosten spricht aber kaum jemand. Allen Beteiligten ist klar, dass die Digitalisierung der Bewirtschaftungsprozesse langfristig der einzige Weg zu einer erfolgreichen Entwicklung ist. Egal, wie ein Unternehmen die Digitalisierung anpackt, der Prozess ist immer mit Kosten verbunden. Zum Beispiel mit Initialaufwand für eine Prozessanalyse, mit Ressourcen für ein Change-Projekt oder mit zusätzlichen Kosten für Lizenzen und den Betrieb von Software.

KOSTEN BLEIBEN BEI DEN UNTERNEHMEN HÄNGEN

Für die betroffenen Bewirtschaftungsunternehmen ist zum heutigen Zeitpunkt

unklar, ob Eigentümer und Mieter bereit sind, für einen digitalen Nutzen zusätzliche Kosten zu übernehmen. Gespräche mit Bewirtschaftungsfirmen zeigen, dass sie in



DER PARADIGMEN-WECHSEL DAUERT VERMUTLICH ETWAS LÄNGER ALS ERWARTET UND ERFORDERT NOCH VIEL MUT.

den meisten Fällen die Mehrkosten zu tragen haben. Als Folge sinkt die bereits tiefe Marge in der Bewirtschaftung noch weiter.

Als Unternehmen, das Software im Bereich der Immobilienbewirtschaftung anbietet, sind wir davon überzeugt, dass die Prozesse einer digitalen Bewirtschaftung effizienter sind. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass Bewirtschaftungsunternehmen aus Gründen der Rentabilität die damit verbundenen höheren Kosten langfristig überwälzen müssen. Das ist nur mit einer schrittweisen Anpassung der Bewirtschaftungsverträge möglich, denn im Gegensatz zum technologisch rasanten Wandel, sind die heutigen Verträge in der Bewirtschaftung noch praktisch identisch mit denjenigen vor 30 Jahren.

UMDENKEN AUCH BEI DER KUNDSCHAFT

Noch heute ist die Erwartung der Eigentümer, dass im Honorar eines Bewirtschaftungsmandats sämtliche Leistungen enthalten sind. Im dienstleistungsorientierten Bewirtschaftungsalltag ist deshalb eine klare Abgrenzung von zusätzlichen, nicht direkt mit der Bewirtschaftung verbundenen Leistungen nur schwer umzusetzen. Um Immobilien rentabel bewirtschaften zu können, müssen aber zu-

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

sätzliche Leistungen, die auf digitalen Prozessen basieren, klar abgegrenzt und zusätzlich verrechnet werden.

Als konkretes Beispiel müssten im fixen Bewirtschaftungshonorar alle standardisierten Prozesse und Reportings enthalten sein. Sämtliche Bewirtschaftungsleistungen, welche zusätzlich nötig sind und ein Expertenwissen voraussetzen, müssen nach Aufwand verrechnet werden können. Das könnte zum Beispiel eine softwarebasierte Zustandsanalyse oder Instandhaltungsstrategie sein.

MASSGESCHNEIDERTE INVESTITIONEN

Wir tragen dazu bei, dass Unternehmen für die digitale Bewirtschaftung gerüstet sind. Dank einer fairen Kostenstruktur mit «Pay as you go»-Modellen bezahlt der Kun-

de nur, was er effektiv braucht. So entwickeln sich die Kosten schrittweise mit dem Fortschritt der Digitalisierung, und alle Bewirtschaftungsunternehmen haben die Möglichkeit, ihren Kunden digitale Services anzubieten.

Dank des Kundenaustauschs entwickeln sich weitere Möglichkeiten, um die Ertragssituation von Bewirtschaftungsfirmen zu verbessern. Wie erwähnt, ist das aber nur ein Puzzleteil in der Entwicklung zu einer digitalen Bewirtschaftung. Neben dem Fokus auf Effizienzsteigerung und Automatisierung ist auch eine Anpassung der Bewirtschaftungsmodelle nötig. Die Digitalisierung darf nicht nur als Prozess-

optimierung in der Bewirtschaftung verstanden werden. Sie steht für die stetige Entwicklung der ganzen Branche mit allen Beteiligten. Der Paradigmenwechsel dauert vermutlich etwas länger als erwartet und erfordert noch viel Mut. Es bleibt das Ziel, die Bewirtschaftung von Immobilien nicht nur als abwechslungsreiches und attraktives Arbeitsumfeld zu erhalten, sondern ihre Rentabilität auch langfristig zu sichern. ■



***DAVID WOLFENSBERGER**
Der Autor ist CEO der W&W Immo Informatik AG.

ANZEIGE

Gebäudezustandsanalyse

systematisch, strukturiert, digital



Wir erfassen alle Bauteile Ihrer Liegenschaften und ermitteln deren Ausfallwahrscheinlichkeit. Wir zeigen Ihnen auf, welche Arbeiten sinnvoll und damit kostenoptimiert gebündelt werden können und welche Sanierungen in den nächsten 10 - 15 Jahren auf Sie zukommen.

Für mehr Planungssicherheit, melden Sie sich unter bau@livit.ch.