



Wodis Wohnbau

Musterstr. 4

55124 Mainz



Ergebnisbericht Wodis Sigma Check

Inhalt

1	Vorwort	3
2	Symbol-Legende	4
3	Ausgangslage	5
4	Teilbereiche des Wodis Sigma Checks	6
4.1	Eingangsgespräch	6
4.2	Aktueller Stand IT	6
4.3	Hausbewirtschaftung.....	7
4.3.1	Aufbau des Bereichs.....	7
4.3.2	Mitarbeiter	7
4.3.3	Analyse Hausbewirtschaftung.....	7
4.3.4	Fazit Hausbewirtschaftung	8
5	Fazit	9
5.1	Schulungen	9
6	Schlusswort	10

1 Vorwort

Wodis Sigma wurde in den letzten Jahren umfassend weiterentwickelt, in vielen Bereichen kamen neue Funktionalitäten und Produkte hinzu, die Aareon Smart World zeigt die schnell voranschreitende Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, wie wir sie in anderen Branchen schon erleben konnten.

Es sollte mit diesem Wodis Sigma Check erarbeitet werden, ob der bisherige Einsatz von Wodis Sigma effektiv erfolgte, ob die Prozesse im Unternehmen gut strukturiert sind und welche Maßnahmen geeignet sind, die das Unternehmen bei der zukünftigen Ausrichtung und für die kommenden Herausforderungen zu präparieren.

Mit dem Wodis Sigma Check wurde ein Projekt initiiert, das die Unterstützung des versierten Wodis Sigma-Anwenders zum Ziel hat. Es soll überprüft werden, wie das Wohnungsunternehmen organisiert ist und ob bereits alle Funktionalitäten des ERP-Systems optimal genutzt werden. Weiterhin soll geprüft werden, welches Potential für die jeweilige Anwendergruppe in Wodis Sigma noch enthalten ist und zusätzlich genutzt werden kann. Weiter ist gerade in Bezug auf weitere Schritte das Augenmerk darauf gerichtet, ob man im Sinne einer effizienten Einführung der Digitalen Produkte (Aareon Smart World) eine ausreichende Basis hat.

Leistungs- und Aufwandsoptimierung können helfen, unternehmensindividuelle Ziele besser zu erreichen und die Ergebnisse zu verbessern.

Folgende Aufgaben fokussiert der Wodis Sigma-Check:

- Wodis Sigma effektiver nutzen
- Zeit gewinnen, Kosten senken, Investitionen sichern
- Brachliegende Systemressourcen aktivieren
- Arbeitsschritte sparen, Abläufe optimieren
- Gesetzlichen Anforderungen gerecht werden
- Bereinigte Daten, schlanke IT, weniger Insellösungen
- Weniger Schnittstellen, weniger Fehlerquellen
- Mehr Anwenderkomfort

2 Symbol-Legende

Um die Lesbarkeit dieses Berichtes zu verbessern, werden die folgenden Symbole verwendet:

- QW** = Quick-Win: Schneller Erfolg durch Tipps während des Interviews bei Beobachtung und Besprechung der Prozesse und Bedienung von Wodis Sigma.
- ◇** = Aus Sicht des Untersuchenden ein kritischer Punkt
- ◇** = Diskussionswürdiger Punkt, nicht kritisch aber mit Potential zur Verbesserung
- ✓** = Bereits gut gelöste Prozesse bzw. Vorgehensweisen, oder auch im Vergleich zu anderen Unternehmen sehr gut funktionierende Lösungen / Stärken
- Σ** = Vorschlag, wie man mit kritischen oder diskussionswürdigen Punkten umgehen könnte (Empfehlung/Diskussionsgrundlage)
- #** = Schulung/Coaching

3 Ausgangslage

Die Wodis Wohnbau ist seit dem Jahr 2016 mit Wodis Sigma produktiv (Umstieg von GES).

Als kommunales Unternehmen sieht sich die Wodis Wohnbau in der Verantwortung, im Bereich der „öffentlich geförderten Wohnungen“ bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neubautätigkeit findet hier im Verhältnis zur Unternehmensgröße statt. Weiterhin wird intensiv in die Modernisierung des Bestandes investiert.

Die Wodis Wohnbau verwaltet 3.000 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten und 700 Garagen. Im Eigenbestand. Fremdverwaltung findet nur in sehr begrenztem Umfang als Nachfolge der Neubautätigkeit statt.

Der Leerstand (netto) liegt unter einem Prozent, die Fluktuationsquote bei ca. 5%. (Quelle: Geschäftsbericht für das Jahr 2019). Die durchschnittliche Netto-Miete von 4,95 € liegt (gerade im Vergleich zu den Zentren) in sehr niedrigem Bereich.

Die Wodis Wohnbau engagiert sich in der Ausbildung und bildet Immobilienkaufleute aus (jeweils 1– 2 im gleichen Zeitraum).

Aareon wurde beauftragt, einen Wodis Sigma Check durchzuführen, um die unternehmerischen Prozesse zu analysieren und dadurch vorhandene Potentiale zu identifizieren.

Der Wodis Sigma Check wurde mittels Interview-Methode mit den Mitarbeitern direkt am Arbeitsplatz durchgeführt. Es wurde ein detaillierter, aufgabenbezogener Status der Wodis Sigma-Nutzung ermittelt.

4 Teilbereiche des Wodis Sigma Checks

4.1 Eingangsgespräch

17.09.2020; 09:00 Uhr

Teilnehmer:

- Frau Müller
- Frau Maier
- Herr Schulze

4.2 Aktueller Stand IT

Im Jahr 2016 erfolgte die Migration von GES zu Wodis Sigma.

Aus der Zeit der Migration sind viele Stammdaten noch unverändert im Einsatz. Wodis Sigma wird als Rechenzentrumslösung genutzt (SaaS).

◇ ein Archiv ist derzeit noch nicht im Einsatz. Derzeit werden die Dokumente über das Dateisystem abgelegt.

◇ Outlook ist im Einsatz, zurzeit allerdings ohne Exchange-Server, was die Möglichkeiten stark einschränkt (Kalender).

Σ Mit der einheitlichen Bereitstellung und Nutzung von MS Office Outlook, können alle Mitarbeiter ihre Kalendereinträge aktuell halten.

In Wodis Sigma erstellte Termine können dann dem richtigen Kalender zugeordnet werden. Auch mobil relevante Termine wie z. B. eine mobile Wohnungsabnahme, laufen automatisiert in den Kalender des richtigen Mitarbeiters.

4.3 Hausbewirtschaftung

4.3.1 Aufbau des Bereichs

Das Unternehmen ist nach Fachbereichen unterteilt. Bei den Interviews wurden die Bereiche Technik, Verwaltung/Vermietung und in Teilen auch die Fremdverwaltung betrachtet. Innerhalb der Vermietung und Fremdverwaltung gibt es eine regionale Aufteilung.

4.3.2 Mitarbeiter

- Frau Müller
- Frau Maier
- Herr Schulze

Aufgaben:

- Vermietungsprozess
- Mieterhöhungen (Index, Vergleichsmieten)
- Zählerstände aufnehmen
- Kauttionen bearbeiten
- Versicherungsmeldung
- Erstellung von Mietbescheinigung
- Telefongespräche innerhalb der Sprechstunden annehmen
- Geburtstagsliste Pflegen und Geburtstagsglückwünsche versenden
- Mahnwesen

4.3.3 Analyse Hausbewirtschaftung

✓ Das Modul Kauttionen wird in Verbindung mit BK01 für die teilnehmenden Personen zur Zufriedenheit genutzt. Eine Unklarheit zum Verzinsungsdatum konnte noch während des Termines geklärt werden.

△ Sämtliche Geburtstage werden in Excel Listen notiert

△ Eine Vermarktungsübersicht wird manuell in Excel erstellt

△ Vorhandene Indexverträge sind in einer Excel Tabelle zusammengefasst

Alle drei Listen sollten kurzfristig durch Wodis Sigma abgelöst werden. Dies bedeutet Schulungen für folgende Bereiche:

- Geburtstagsliste über Statistiken erstellen und mit Wodis Sigma Text drucken.
- Pflege und Erstellen der Schreiben aus Wodis Sigma.

Ziel sollte sein, die komplette Vermarktung über ImmoBlue Pro zu erstellen. Damit könnte auch diese Excel-Liste abgelöst werden.

◇ Die Mietanpassungen werden derzeit noch außerhalb des Systems gepflegt.

✓ Mahnschreiben werden im Wohnungsbereich über Wodis Sigma erstellt.

◇ Im Gewerbebereich werden die Mahnschreiben noch manuell erstellt.

QW Vorhandene Stammdaten für die Erstellung von Mahnungen aus Wodis Sigma heraus nutzen

◇ Derzeit werden die Funktionen zum Thema Datenschutzgrundverordnung in Wodis Sigma nicht genutzt. Dies sollte in Abstimmung mit dem Datenschutzbeauftragten kurzfristig eingerichtet und aktiviert werden.

Schulung der Mitarbeiter für das Modul Mietanpassung, so dass die Berechnung und Pflege aus Wodis Sigma erfolgen kann. Im zweiten Schritt sollte dann auch die Archivierung einbezogen werden.

Σ Zu prüfen ist, ob eine Computer Telefon Integration (CTI) bei der Wodis Wohnbau eingesetzt werden kann. Hierdurch wird die gesamte Telefonbearbeitung verbessert und durch das Kommunikationscenter ein „ganzheitlicher Blick“ auf den Mieter gewährleistet. Hier sollte mit den Mitarbeitern ein kurzer Präsentationstermin angesetzt werden, um die Vorteile der Nutzung des Kommunikationscenters darzustellen.

4.3.4 Fazit Hausbewirtschaftung

Σ Ablösen der Excellisten und Zusammenstellung der Informationen über Wodis Sigma

Σ Pflege und Erstellen aller Schreiben aus Wodis Sigma

Σ Ab 2020 sollten alle Schreiben aus Wodis Sigma automatisch ins Aareon Archiv kompakt übernommen werden

5 Fazit

Die Wodis Wohnbau hat sich in vielen Bereichen bereits gut in Wodis Sigma eingearbeitet. Die Bereitschaft, das System noch effektiver zu nutzen, ist in allen Bereichen vorhanden.

Wodis Sigma kann an zahlreichen Stellen sofort und ohne großen Schulungsaufwand intensiver genutzt werden.

Stehen den Mitarbeitern zukünftig auch ergänzende Produkte rund um Wodis Sigma zur Verfügung, wie zum Beispiel das Aareon Archiv kompakt, steigt die Transparenz im gesamten Unternehmen. Es muss nicht mehr zeitaufwendig nach Dokumenten gesucht werden, da alle Dokumente direkt aus Wodis Sigma aufgerufen werden können.

Dadurch wird außerdem die Effizienz und Transparenz im gesamten Unternehmen zunehmen.

5.1 Schulungen

Um Wodis Sigma zeitnah besser nutzen zu können, empfehlen wir weitergehende Schulungen für die folgenden Bereiche:

- Aktivitätenmanagement
- Auswertungen in allen Bereichen

Schauen Sie sich in Ruhe unseren Vorschlag an.

Diese Agenda kann in Abstimmung mit Ihnen selbstverständlich angepasst werden.

6 Schlusswort

Alle Beteiligten waren mit großem Engagement bei der Sache und haben diese Analyse wirklich gut unterstützt. Es wurden eine Vielzahl von Quick-Wins [QW](#) erarbeitet (Auswertungen, Integration des Schriftverkehrs, Kontenabgleiche etc).

Die eigentliche Herausforderung besteht darin, alle Beteiligten dafür zu sensibilisieren, dass alle in der zukünftigen Arbeitswelt verstärkt auf arbeitsplatz- und abteilungsübergreifende Nutzung der Informationen angewiesen sind. Die viel zitierte Digitalisierung der Arbeitswelt hat schon längst Einzug gehalten und stellt eine Herausforderung für die Geschäftsleitung und Mitarbeiter dar. Unbemerkt „zwingt“ sie uns schon jetzt, verstärkt die Prozesse und nicht die Abteilungen in den Vordergrund zu stellen.

Die Interviews haben gezeigt, dass bei den Mitarbeitern viele Ideen und Anregungen existieren. Dies ist ein sehr positives Zeichen.

Wir sind sehr zuversichtlich, dass die besprochenen Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können und freuen uns darauf, die Wodis Wohnbau auf ihrem Weg dorthin begleiten und unterstützen zu dürfen.

Für Rückfragen und weitere Unterstützung steht Ihnen Aareon gerne zur Seite.

Mainz, 17.09.2020

Stefan Breuer

Teamleiter Regionalconsulting

Aareon Deutschland GmbH