

## Nachlese ImmoCom 05

**E**in Kongress bietet mehr als die Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen und zu pflegen. Er vermittelt auch Einblicke in die aktuelle Situation und die Themen, die andere beschäftigen. Die ImmoCom hat sich als IT-Kongress und Fachmesse für Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft etabliert. Im achten Jahr verbucht sie zunehmende Besucherzahlen. Referenten und Teilnehmer kommen aus ganz Deutschland dafür nach Berlin. Damit hebt sich die ImmoCom von den ebenfalls notwendigen Regionalveranstaltungen ab.

Wenn ein solcher Kongress thematisch so gründlich vorbereitet wird, dann sind schon allein die Themen ein Indikator für die aktuellen Aufgaben und Probleme der IT in der Wohnungswirtschaft. Viel Raum und Aufmerksamkeit wurde der IT-Auswahl-Entscheidung und IT-Umstellung gewidmet, für viele Unternehmen ein Problem der kommenden Monate. In den Pausen klingt es überall an: Das Thema „zukünftige Verwaltungssoftware“ wird jetzt ernst genommen. Deshalb waren auch die Erfahrungsberichte aus der Praxis für die Praxis gut besucht. Die ImmoCom verfolgt dabei ein bewährtes Rezept: Der Austausch von Erfahrungen unter Anwendern ist viel interessanter als die Produkt-Präsentation von Anbietern, deren Verkaufsinformationen ohnehin frei Haus kommen.

Gespannt konnte man (hier von einer Wohnungsgenossenschaft) vernehmen, dass der Blue Eagle fliegt, allerdings erst bei kleineren oder mittleren Unternehmen, die auf einige noch fehlende Funktionen (wie z. B. WEG-Verwaltung) verzichten können. Dass auch die Anwender anderer Systeme den Eindruck der Zufriedenheit vermitteln, kann nicht verwundern. Schließlich hat noch nie ein Referenzkunde schlecht geredet. Interessant ist aber zu erfahren, wie sehr und häufig Unternehmensstrategie und Bauchgefühl maßgeblich waren für die Auswahlentscheidungen. Außerdem: Sicherheit, Verfügbarkeit und Realisierung spezifischer Geschäftsprozesse sind meistens viel ausschlaggebender als die Kosten der IT. Wie hoch diese aber wirklich sind und ob es einen guten Return-on-Investment gegeben hat, das erfährt man dann leider doch nicht konkret. Den meisten geht es offensichtlich nicht primär um die Kosten der IT, sondern um die Verschlingung der Prozesse. Wie immer das auch gemessen wird.

Die Optimierung der Geschäftsprozesse ist eng verbunden mit der Einführung einer neuen IT. In einem Fall wird diese Optimierung als Anlass für eine neue EDV gesehen, in anderen Situationen bleibt die Reorganisation grundsätzlich unabhängig von der IT-Umstellung. Auffällig ist in diesem Jahr die Betonung des Qualitätsmanagements zur Prozessoptimierung. Eigent-

lich handelt es sich mehr um die Neugestaltung des Wissens und die Verfügbarkeit der Informationen im Intranet. Früher hatte man Organisationshandbücher im Aktenordner, die im Bücherregal verstaubten, jetzt sind es elektronische Auskunftssysteme, die zumindest leichter auf dem neuesten Stand und verfügbar gehalten werden können. Bleibt die Frage offen, ob sie auf diese Weise auch wirksamer sind, also praktische Hilfe leisten, oder ob sie primär der Beruhigung der Unternehmensleitung dienen, auf diese gründliche Weise die Nachweispflicht und Revision unterstützt zu haben. Erst wenn, wie in einem anderen Fallbeispiel gezeigt wurde, der elektronische Workflow die Prozessabläufe steuert und sicherstellt, ist eigentlich die korrekte Umsetzung der optimierten Prozesse garantiert. Die Qualität der Geschäftsprozesse – oder besser noch: die vom Kunden wahrgenommene Qualität – ergibt sich nicht automatisch infolge der Dokumentation, sondern aus dem wirklichen Handeln, wobei die Dokumentation beim Lernen und Gestalten helfen kann.

Ein anderer Themenkomplex umfasst die IT-Sicherheit in einem breiten Spektrum von den Haftungsrisiken der Führungskräfte bis zu konkreten Maßnahmen und Managementaufgaben. IT-Sicherheit ist wie ein Fass mit löchrigem Boden, und dennoch muss man die Löcher stopfen. Kleine und mittlere Wohnungsunternehmen sind gut beraten, dies nicht alleine zu unternehmen, sondern sich qualifizierter Dienstleistungen zu versichern.

Das Thema „Kabel“ stellt sich mit vielen Aspekten neu dar. Es dreht sich um den Zugang zu den Medien TV, Radio, Internet, Telephonie und Telemetrie. Neue Technologien ermöglichen deren Integration auf nutzbringende und z. T. kostengünstige Weise. Internet über Breitband, Telephonie übers Internet (VoIP), Verbrauchsdaten-Erfassung über Funk und Kabel sind nur einige Ansätze, deren Einsatz lohnen kann. Wichtig sind dabei auch spezielle Lösungen wie z. B. Überwachung, Notruf oder Pflegedienste für ältere Mieter.

Und schließlich, last but not least, das alte Thema Management Informationssysteme lebt mit neuen Ansätzen weiter. Nicht nur, weil man heute Auskunftssysteme und Reporting besser gestalten kann, sondern auch, weil von außen verschärfte Anforderungen kommen: von den Banken (wegen Basel II, IFRS, IAS etc.) und von den Eigentümern, Gremien oder Käufern (Portfolio-Analyse und andere wertorientierte Analysen). Hier geht es nicht um neue Informationstechnik, sondern um die konsequente Umsetzung und Anwendung der verfügbaren Werkzeuge. Und das ist eine never ending story.