

Mobiles Objektmanagement

In einer zweimonatlich erscheinenden Serie von Beiträgen gehen Unternehmensvertreter aus der Vereinigung Qualipool auf Facetten der Entwicklung von Immobilien-Bewirtschaftungs-Software ein. Der erste Beitrag zeigt die Möglichkeiten des mobilen Objektmanagements auf.



Mobiles Objektmanagement ermöglicht effiziente Arbeitsprozesse und einen zeitnahen Leistungsnachweis (Foto: 123rf.com).

HOLM MAI* •

ORGANISIEREN UND KONTROLLIEREN. Wer die Aufgabeninhalte des Immobilienbewirtschafters auf den Punkt bringen möchte, landet unweigerlich bei dieser absichtlich simpel gehaltenen Formel. Wie ungemein umfangreich und kleinschrittig der Bewirtschafter agiert und welche Liebe zum Detail die Dienstleistung ausmacht, ahnt kaum ein Kunde. Allenfalls in Preisverhandlungen, wenn der Verwalter sich dem permanenten

Vorwurf ausgesetzt sieht, dass er nichts tut, wird die Leistung beleuchtet, gerne mehr schlecht als recht in Begehungsprotokollen oder Checklisten abgehakt.

Warum nicht den Nachweis über Kontrolle und Organisation einfach und direkt führen? Und prompt dem Kunden und Eigentümer zur Verfügung stellen? Ob dies in Echtzeit nötig ist oder nicht, hierüber lässt sich streiten. Dass die Leistung dokumentiert und kommuniziert werden muss, sicherlich nicht.

LEISTUNGSNACHWEIS. Was macht der Verwalter draussen? Er trifft sich mit Handwerkern, zum Beispiel für Leistungsabnahmen. Er trifft sich mit Eigentümern, zum Beispiel für Begehungen. Er trifft sich mit Mietern, zum Beispiel für Wohnungsübergaben. Kurz: Er beschäftigt sich unaufhörlich mit dem Abnehmen von Leistungen, er organisiert und kontrolliert seine Wohnungen. Infolge werden eben jene Leistungen im Büro dokumentiert und – bestenfalls liebevoll die Prozesse der CRM-Software einhaltend – protokolliert, um die Akte sauber zu halten und den Vertrag mit den Eigentümern zu erfüllen.

Das ist die alte Welt! Heute sind findige Verwalter einige Schritte weiter. Dass Bewirtschaftungs- und Kundenbeziehungsmanagement-Softwares das büroorganisatorische Leben erleichtern, ist mittlerweile in den meisten Köpfen und Organisationen angekommen. Innovative mobile Weiterentwicklungen stehen heute im Fokus und erleichtern Arbeitsabläufe enorm: Mobiles Objekt- und Kundenmanagement lautet das Zauberwort. Gerade Verwalter können hier immens Zeit und Ressourcen sparen. Das Ziel ist die wirklich effektive und effiziente Bewirtschaftung von Miet- und Gewerbeobjekten, Liegenschaften oder Sondereigentum anhand mobiler Kommunikation.

IN MEDIAS RES. Das funktioniert wie so vieles in heutigen Zeiten zum Beispiel über Smartphones. Hier können Datenbestände mit reduzierten Handgriffen mobil und in Echtzeit abgerufen und verändert werden. So besteht aktueller Live-Zugriff auf Adressen in der Verwalter- oder CRM-Software inklusive Fotos und Kundenhistorie oder beispielsweise auf Wiedervorlagen und Aktivitäten mitsamt der Möglichkeit, Datenanhänge wie Handwerkerrechnungen zu öffnen. Neben der Einholung von Informationen ist die Abgabe von Informationen in Echtzeit mitsamt direkter Änderung im Bürosystem möglich. So kann der Verwalter die Freigabe der Gärtnerrechnung gleich in dem Moment an die Buchhaltung übermitteln, wenn er den gemähten Rasen sieht.

Kleine Barcodes an den Türen von Dachboden und Waschkeller, vom Heizungsraum und Fahrradkeller ermöglichen im mobilen Zeitalter eine lückenlo-



QUALIPOOL: GEMEINSAM FÜR STANDARDS

se Dokumentation der Verwalterleistung – und, am Rande bemerkt, auch der eigenen Mitarbeiter. Die Barcodes werden mit dem mobilen Endgerät gescannt, und die Software erhält in Echtzeit die Information, welche Kontrollgänge wann, wo und durch wen erledigt wurden. Ein Tracking-Bereich im Internet bietet übrigens sogar die Möglichkeit, die Eigentümer hierbei zuschauen zu lassen. Wie viel Leistung transparent gemacht werden soll, bleibt jedem Bewirtschafter selber überlassen. Möglich ist alles, bis hin zur kompletten Dokumentation inklusive aktueller Fotos vom Heizungsraum mit vollem Öltank oder Fahrrad freiem Gang, simpel vom Smartphone aus geknipst und direkt online gestellt. Das vereinfacht die Verwalterdienstleistung erheblich und verschlankt wichtige Prozesse.

Mittlerweile gehen viele Software-Hersteller einen Schritt weiter und entwickeln Apps, die exakt auf ihre Kunden abgestimmt sind. Passt etwa die frei werdende 2-Zimmer-Wohnung nicht zum Mietinteressenten? Kein Problem, die Besichtigung der 3-Raum-Wohnung ist mit der entsprechenden App auf dem iPhone oder iPad ganz ohne Papierstapel wie Kartenmaterial, Exposés oder Grundrisse möglich – auch wenn der Vormieter gerade im Urlaub ist.

• In der Vereinigung Qualipool haben sich neun IT-Unternehmen der Immobilienwirtschaft zusammen geschlossen. Gemeinsam setzen sie sich für die Erarbeitung von neuen Standards und zur system- und unternehmensübergreifenden Erfassung und Verarbeitung von Daten ein. Die Mitglieder sind:

- FlowFact Schweiz AG
- IG REM / GARAIO AG
- Immodata AG
- immopac ag
- MOR Informatik AG
- mse Arcus AG
- TSAB Thurnherr SA
- W&W Immo Informatik AG

KONTAKT:

Vereinigung Qualipool
c/o Communicators
Zürich AG
Wengistrasse 7, Postfach,
8026 Zürich
Tel. 044 455 56 71,
www.qualipool.ch
prisca.lack@
communicators.ch •



*HOLM MAI

Der Autor ist CEO der FlowFact Schweiz AG und beschäftigt sich seit 16 Jahren mit Customer Relationship Management (CRM) in der Immobilienwirtschaft.

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf:
www.extenso.ch
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

Blickensderfer No. 6, 1893. Mobile Schreibmaschine, seltene Ausführung, ein echtes Leichtgewicht, für die Eigentümerabrechnung unabdingbar. Heute viel handlicher mit unserer professionellen Software, und die sieht man nicht selten.