

*Digitalisierung – Wo ist sie für  
Wohnungsgenossenschaften wichtig  
und wie ist sie zu managen?*

**Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl**  
Westfälische Wilhelms-Universität  
Münster

**1** Was bedeutet Digitalisierung?

**2** Wo ist die Digitalisierung für Wohnungsgenossenschaften wichtig?

**3** Wie kann man die Digitalisierung managen?

**1** Was bedeutet Digitalisierung?

**2** Wo ist die Digitalisierung für Wohnungsgenossenschaften wichtig?

**3** Wie kann man die Digitalisierung managen?

# Digitalisierung ändert, wie wir Dinge tun ...



**If Titanic happened now**

# Einordnung Digitalisierung: Hype oder nachhaltige Änderung?



- Neue Technologien unterliegen einem Zyklus von euphorisch steigenden Erwartungen, Enttäuschungen und am Ende konsolidierten Produkten.
- Digitalisierung ist eine nachhaltige Entwicklung
- **Aber:** Ihre Teilprodukte unterliegen dem Hype-Zyklus

Quelle: Gartner Hype cycle, Juli 2017

## Digitalisierung ändert den Umgang mit Informationen

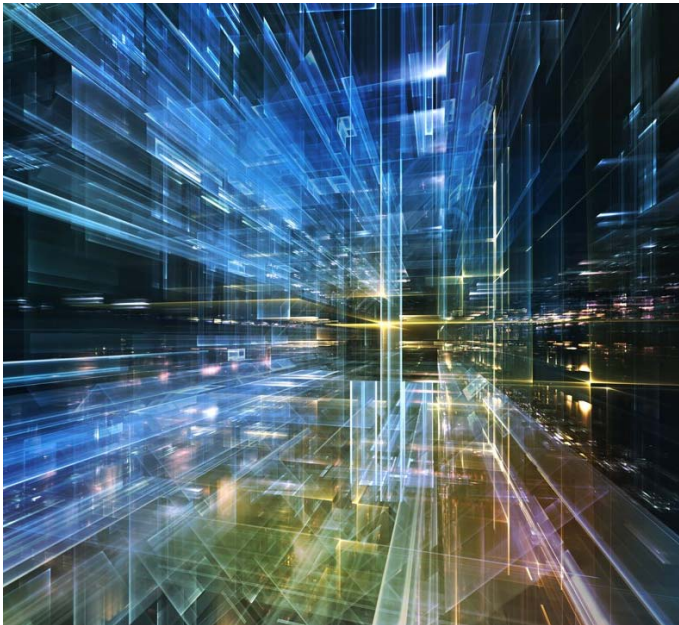
- Leichtere Informationsspeicherung (Kostenvorteile)
- Leichtere Informationsverarbeitung (Kostenvorteile)
- Leichtere Informationsrekombination (neue Produkte/Dienstleistungen)

## Folgen der Digitalisierung für Unternehmen

- Änderung von Kauf- und Handelsvorgängen  
→ Neue Wettbewerber
- Orientierung an Informationen
- Fokusverschiebung von Produkten zu Prozessen

# Informationsverarbeitung und -speicherung

## Digitale Lösung



### Explizite Informationen:

- Prozessorientierung
- Skalierbarkeit
- Rekombinationsmöglichkeit
- Nutzer austauschbar

vs.

## Lösung Mensch



### Implizite Informationen:

- Geringe Anfangsinvestitionen
- Risiko des Informationsverlustes
- In kleinen Einheiten eine effiziente Lösung

## Gleichgewicht finden

1 Was bedeutet Digitalisierung?

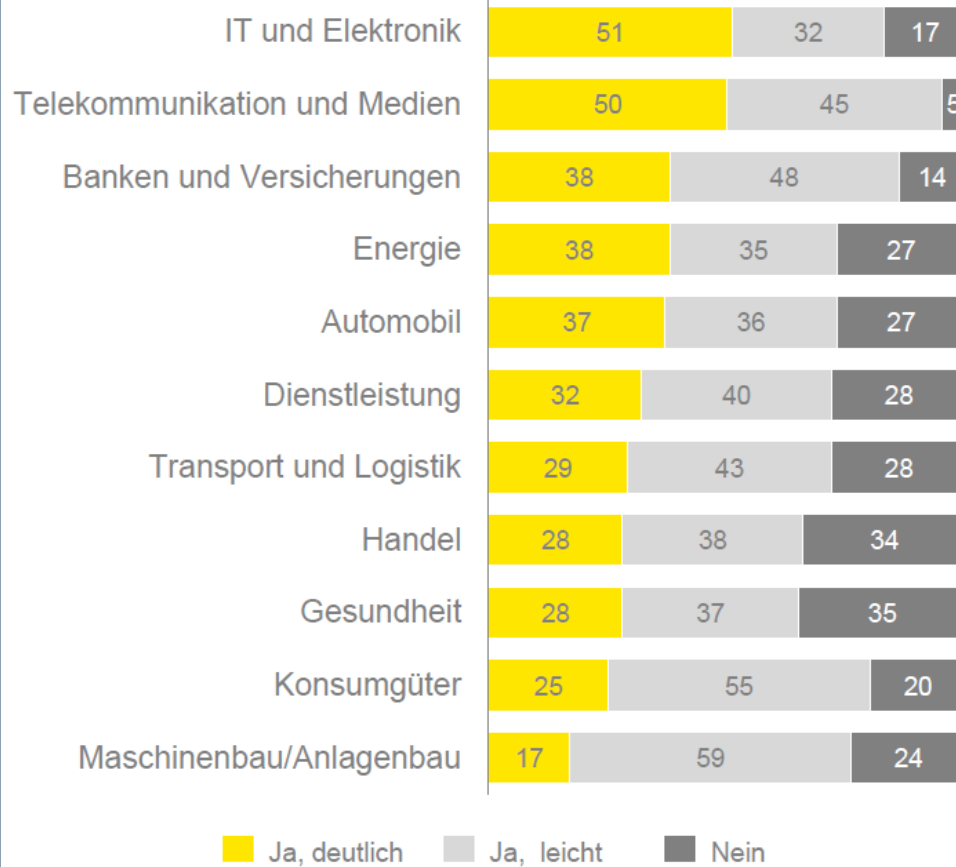
2 **Wo ist die Digitalisierung für Wohnungsgenossenschaften wichtig?**

3 Wie kann man die Digitalisierung managen?



# Branchenrelevanz der Digitalisierung

Erwarten Sie, dass die Bedeutung digitaler Technologien für das Geschäftsmodell Ihres Unternehmens in den kommenden fünf Jahren steigen wird

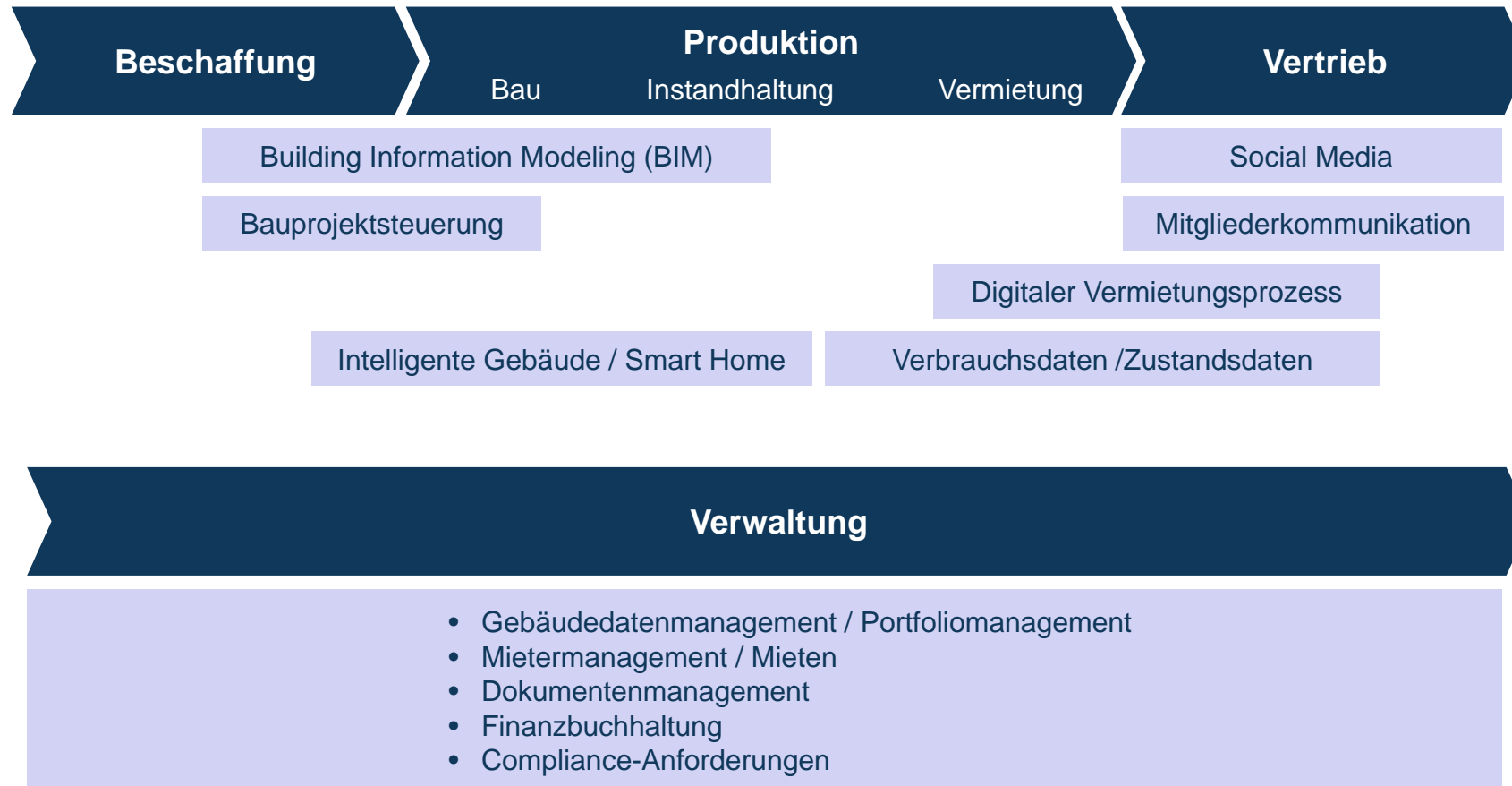


- Digitalisierung insbesondere dort relevant, wo direkt Informationen verarbeitet werden oder wo neue Wettbewerber entstehen
- Wohnungswirtschaft nicht genannt (These: Keine Bedrohung durch neue Anbieter)

Quelle: EY(2015), Wer investiert und profitiert – wer verliert?

# Relevanz in der Wohnungswirtschaft

## Wo sind Informationen wichtig?



# Konsequenzen für Wohnungsgenossenschaften



Im Gegensatz zu Banken, Handel und anderen Branchen entstehen in der Wohnungswirtschaft keine neuen Wettbewerber.



Herausforderungen für die Wohnungsgenossenschaften liegen in

- der Analyse, wo Informationen erzeugt und genutzt werden,
- der neuen Ausgestaltung der Kommunikationsschnittstelle zum Mieter,
- der Umsetzung digitaler Wohnlösungen,
- der Effizienzverbesserung in der Verwaltung,
- der innovativen Rekombination bzw. Nutzung von wohnbasierten Daten.

**1** Was bedeutet Digitalisierung?

**2** Wo ist die Digitalisierung für Wohnungsgenossenschaften wichtig?

**3** Wie kann man die Digitalisierung managen?

# Managementfolgen

**Digitalisierung ist eine strategische Herausforderung für Wohnungsgenossenschaften, die über alle Tätigkeitsfelder hinweg gedacht und umgesetzt werden muss.**

**Daraus ergeben sich folgende Herausforderungen:**

- 1 Prozesse identifizieren und gestalten**
- 2 Langfristige Orientierung**
- 3 Kleinteiligkeit der Einzelprojekte**
- 4 Mitarbeiterinvolvierung**
- 5 Neue Sicherheitsfragen**

# 1 Prozesse

**Digitalisierung bedeutet die Umorientierung weg von Produkten (Outputorientierung) hin zu Prozessen (Verlaufsorientierung), die es zu managen gilt.**

**Prozesse haben Vor- und Nachteile**

+

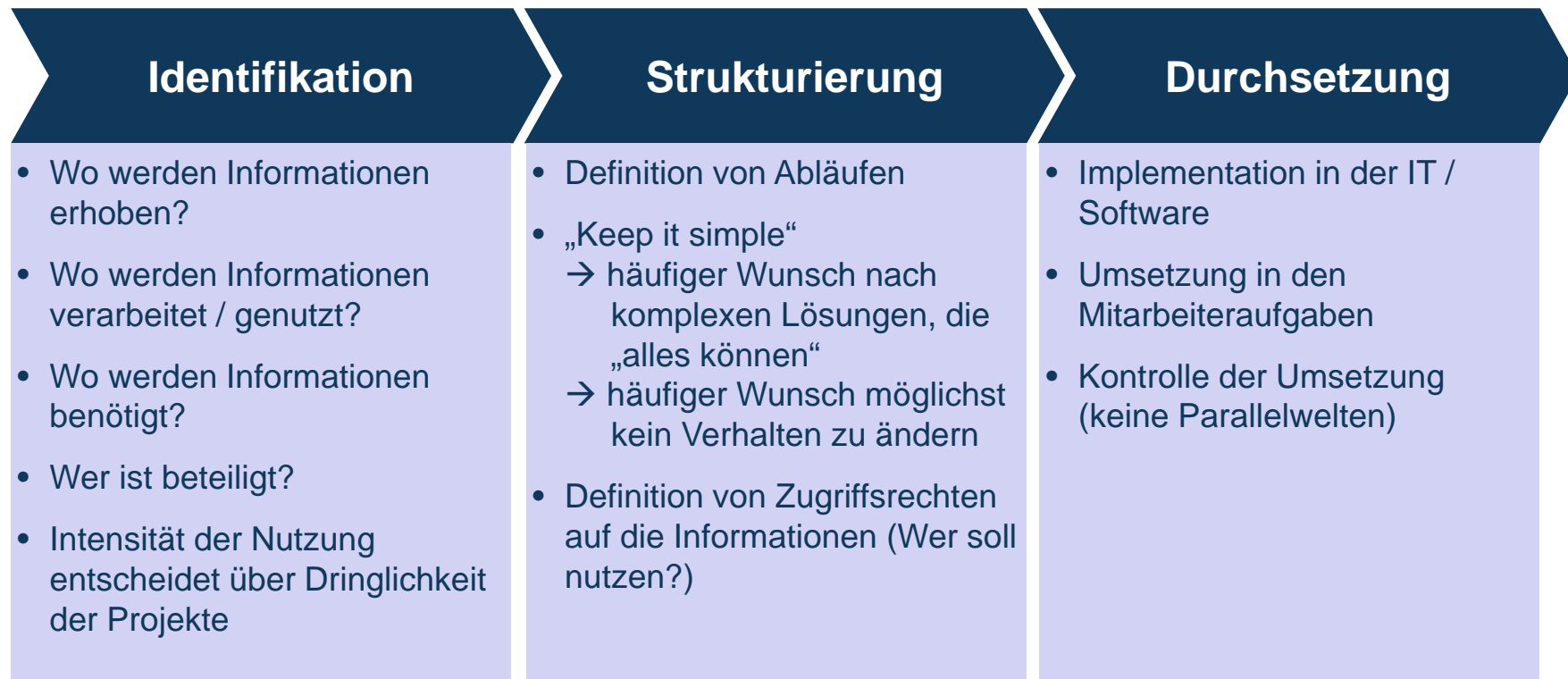
- Transparenz
- Verlässliche Erzielung von Ergebnissen
- Kostenkontrolle und -ersparnis
- Verlässlichkeit
- Überprüfbarkeit

-

- Hohe Anfangsinvestition (Erhebung, Strukturierung)
- U.U. Verlust an Flexibilität (keine Einzelfalllösungen)

# 1 Prozesse

## Aufgaben



## 2 Langfristigkeit

**Digitalisierung ist kein Einzelprojekt, sondern eine Daueraufgabe, die eine Informations- und Prozesssichtweise verlangt.**



Dauerhafte Überprüfung von Informationsflüssen und Informationserfordernissen



Anpassung (Update) von IT- und Softwarelösungen



IT-Lösungen schaffen Abhängigkeiten von Herstellern aufgrund von spezifischen Prozessschritten oder Datenstrukturen



# 3 Kleinteiligkeit

Für die Digitalisierung gibt es nicht die EINE Lösung, sondern es werden immer neue, kleine IT- und Software-Lösungen geschaffen, die es zu integrieren gilt.



Pflege der unterhaltenen IT-Lösungen



Dokumentation der Schnittstellen zwischen unterschiedlichen Lösungen  
→ Wie spielen Datenflüsse und IT-Lösungen zusammen?



Migration zu neuer Software oder Anbietern wird in Zukunft häufiger  
→ Managementkompetenz

# 4 Mitarbeiter

## Keine Digitalisierung ohne die Mitarbeiter.



Mitarbeiter sind für die Digitalisierung wichtig (Aufnahme der Prozesse, Umsetzung der Prozesse)



Gleichzeitig bestehen Verlust- und Veränderungsängste, die zu Blockaden führen



Hohe Anfangsinvestitionen in der Initialisierungsphase und Stress durch veränderte Abläufe lassen die langfristigen Gewinne auch für die Mitarbeiter nicht sichtbar werden.

→ Kommunikation ist wesentlich (Worin bestehen die Gewinne? Wie hilft die Digitalisierung unangenehme Aufgaben leichter zu lösen?)



Mitarbeiter sind notwendig für Feedback zu Verbesserungen



Akzeptanz für das Denken in Prozessen und Informationsflüssen schaffen.

# 5 Sicherheit

## Digitalisierung schafft neue Sicherheits- und Sicherungsbedürfnisse

### Speicherung

- Die erfassten Daten müssen verlässlich gespeichert und gesichert werden. (Schutz gegen Zerstörung durch Viren, Feuer etc.)  
→ Sicherungsmanagement

### Zugriff

- Zugriffsrechte müssen definiert sein.
- Bei Systemen in den Wohnungen: Sicherungen gegen unbefugten Zugriff und dauerhafte Überprüfung und Kontrolle der Systeme

### Datenschutz

- Daten der Mitglieder müssen geschützt sein.
- Nicht alles was gewünscht würde, darf durchgeführt werden.
- Rechtliche Schranken der Datennutzung



**Digitalisierung anpacken  
und nicht liegen lassen,**