

@washMaster

Die intelligente Plattform für vernetztes Waschen



Digitalisierung als Chance für Immobilienverwaltungen.

Ein Praxisratgeber der Schulthess Maschinen AG Ihre Partnerin für digitale Waschlösungen.

Inhaltsverzeichnis

01

Einleitung **3**

02

**Drei wesentliche Handlungsfelder
für Immobilienverwaltungen**

Handlungsfeld 1: Kommunikation **7**

Handlungsfeld 2: Verrechnungen **9**

Handlungsfeld 3: Weniger suchen, mehr finden **11**

01

Einleitung

Das Immobilienmanagement wird immer komplexer – doch auch die Lösungen werden smarter

Die Digitalisierung verändert derzeit alle Branchen grundlegend. Diese Entwicklung macht auch vor dem Immobiliensektor nicht halt. Zum Glück: Denn smarte Tools vereinfachen die Verwaltung von Gebäuden und Überbauungen, erleichtern die Kommunikation mit der Mieterschaft und sorgen so für effizientere Prozesse. Ein Überblick.

Die Bewohnerin der Parterrewohnung ärgert sich über die Nachbarskinder, die regelmässig über ihren Rasen laufen. Zwei Stockwerke weiter oben fragt sich der Hauswart gerade, woher das tropfende Geräusch im Gang stammt. Und in der Wohngemeinschaft darunter entbrennt nach dem Erhalt der Nebenkostenabrechnung die Diskussion darüber, wer wie viel an die Wasserrechnung zahlen soll.

Alle diese Themen und Anfragen laufen früher oder später gebündelt bei der Eigentümerschaft oder der Verwaltung zusammen. Denn unabhängig davon, ob es sich um ein einzelnes Gebäude, eine grössere Überbauung oder gar um eine weitflächige Siedlung handelt: Überall, wo Menschen leben und arbeiten, prallen Erwartungen, Ansprüche und vorgefasste Denkmuster aufeinander. Das kann durchaus beflügelnd wirken, doch im Alltag entsteht dadurch meist Reibung – und letztlich liegt es dann an der Eigentümerschaft oder der Verwaltung, die Gemüter wieder zu beruhigen, Reparaturen zu organisieren und Kosten zu rechtfertigen.

Let's get digital

Glücklicherweise sorgt die digitale Transformation dafür, dass der Austausch mit Mietenden, Gästen oder Wartungsfachleuten heute deutlich schneller und flüssiger abläuft als früher. Und nicht nur das: Moderne digitale Hilfsmittel sorgen in verschiedenen Bereichen für eine erhöhte Effizienz. Zum Beispiel laufen Prozesse vermehrt automatisiert und damit schneller ab, und moderne Geräte sowie Infrastrukturen trumpfen mit einer besseren Performance auf. Die Summe dieser Massnahmen kann, wenn sie richtig eingesetzt werden, die Effektivität der Verwaltungsarbeit massgeblich erhöhen – und dadurch Kosten sparen. Wie eine in Deutschland durchgeführte **aktuelle Studie** von ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) und EY Real Estate aufzeigt, erleichtert die digitale Technologie nicht nur die Arbeit von Immobilienverwaltungen – sondern sichert sogar langfristig deren Existenz.

Warum ist das so? Angesichts des demografischen Wandels und des sich verschärfenden Fachkräftemangels kommt der Automatisierung für Immobilienunternehmen eine Schlüsselrolle zu, betonen die EY-Fachleute. Vor allem die steigenden Anforderungen in der Branche hinsichtlich Nachhaltigkeitsthemen sowie die konstant steigende regulatorische Dichte machen eine digital gestützte Automatisierung der Unternehmensabläufe unverzichtbar.

Im Rahmen der Studie wurden Fachleute aus der Immobilienbranche zu verschiedenen Themenschwerpunkten befragt. Besonders hoch schätzen sie dabei das Automatisierungspotenzial im Bereich der **Rechnungsverarbeitung (78 Prozent)** und der **Verwaltung des Zahlungsverkehrs (69 Prozent)** ein. Ebenfalls vielversprechende Automatisierungsmöglichkeiten sehen sie in der **Datenübertragung zwischen Systemen (67 Prozent)**, dem **Reporting (62 Prozent)**, dem **Controlling (55 Prozent)** sowie der **Dokumentenanalyse (54 Prozent)**. Das geringste Automatisierungspotenzial wird im Bereich der Bauausführung gesehen (4 Prozent).

Warum dieser Ratgeber?

Wenn Sie in der Immobilienwelt tätig sind, wissen Sie, dass es an Herausforderungen in dieser spannenden Branche nicht fehlt. Wir wollen Ihnen in diesem Ratgeber daher nicht Ihr Business erklären – schliesslich kennt dieses niemand besser als Sie. Wir möchten Ihnen vielmehr Inspiration bieten und Sie, gemeinsam mit Ihren Teams und/oder Vorgesetzten dazu einladen, tagtägliche Themen aus einem neuen Blickwinkel zu betrachten. Denn wie Sie aus Erfahrung wissen: Manchmal muss man für das Erkennen einer neuen Lösung einfach nur einen Schritt in eine andere Richtung gehen.

Wir haben uns für Sie vertieft mit der Frage beschäftigt, wie sich die Verwaltung von Immobilien im Zeitalter der Digitalisierung vereinfachen lässt und daraus drei wesentliche Handlungsfelder abgeleitet. Zu jedem Bereich finden Sie praktische Empfehlungen.

Sie kennen weitere Tipps, die für die Leserschaft dieses Ratgebers ebenfalls interessant sein könnten? Dann melden Sie sich bei uns! Denn dieser Ratgeber ist keineswegs in Stein gemeisselt, sondern kann und soll sich dynamisch weiterentwickeln. Auch das ist ein grosser Vorteil der Digitalisierung. Nutzen wir ihn. Gemeinsam.

Herzlich, Ihr Schulthess-Team



**Optimieren Sie
Ihre Verwaltung
mit der Qualität
von Schulthess**

Expertenberatung anfragen →

02

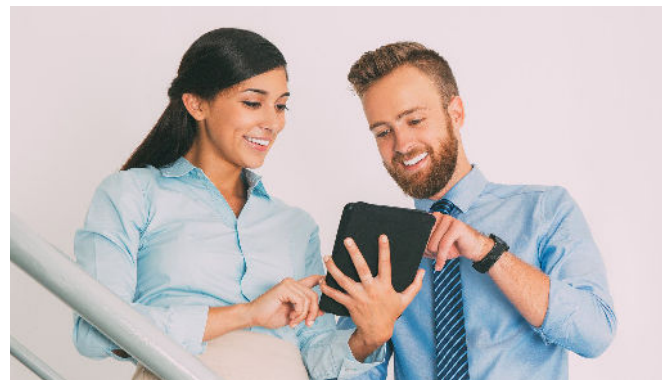
Drei wesentliche
Handlungsfelder
für Immobilien-
verwaltungen



Handlungsfeld 1: Einwegkommunikation war gestern

Dieser eine Satz fasst die Grundidee bereits perfekt zusammen. Denn im Zeitalter der digitalen Kommunikationstools haben wir Menschen uns immer mehr daran gewöhnt, mit Unternehmen, Behörden sowie Fachstellen direkt in Kontakt treten zu können. Für die Verwaltung von Immobilien bedeutet dies, dass eine regelmässige und direkte Kommunikation mit den Mietenden aufgebaut und gepflegt werden sollte. In der zu Beginn des Ratgebers erwähnten EY-Studie sprechen die Befragten dem Thema **«Mieterkommunikation» mit 24 Prozent** ein entsprechend hohes Automatisierungspotenzial zu.

Genau darum geht es: Automatisierung. Niemand kann von Ihnen verlangen, dass Sie nebst dem E-Mail-Verkehr noch fünf Liegenschafts-WhatsApp-Gruppen moderieren, einen Chat mit den Hausabwarten betreiben und parallel dazu digitale Meetings mit Bauherrinnen und Bauherren abhalten. Und keine Sorge – das müssen Sie auch gar nicht. Moderne Verwaltungstools bieten heute die Möglichkeit, einen Grossteil der Fragen und Anliegen der Mieterinnen und Mieter automatisch zu erledigen. Diese Softwares sind unter anderem in der Lage, in einem Chat die vorgebrachten Schlagworte zu erkennen und die Fragestellenden direkt zum gewünschten Dokument zu führen – oder an die entsprechende Stelle weiterzuverweisen. Wenn beispielsweise eine Mieterin Probleme mit ihrem Kühlschrank beklagt, erkennt die Software das Problem und stellt automatisch den Kontakt mit dem entsprechenden Servicepartner her. Der smarte Chatbot kann dabei so eingerichtet werden, dass die Tonalität perfekt zum Unternehmen passt und sich die Fragende dadurch ideal abgeholt fühlt. Sie können den Dialog natürlich jederzeit einsehen und gegebenenfalls eingreifen, müssen sich aber nicht notwendigerweise einbringen.



Den Fokus nicht verlieren

Diese Entlastung im Kleinen skaliert sich schnell hoch, und zwar enorm: Rechnet man jedes E-Mail, jeden Anruf und jedes Nachfragen zusammen, die Sie auf diese Weise einsparen, wird die daraus resultierende Entlastung augenfällig. Das verschafft Ihnen Zeit, die Sie für dringlichere Themen nutzen können.

Anbieter von Tools, die eine derartige Kommunikationsautomation ermöglichen, gibt es heute zuhauf in der Schweiz. Dabei handelt es sich entweder um losgelöste Kommunikationsanwendung oder sie sind Teil einer umfassenderen Verwaltungssoftware. Viele dieser Programme sind webbasiert und können auch mobil genutzt werden. Wir empfehlen Ihnen, beim Anbieter Ihrer Wahl im Vorfeld der Zusammenarbeit eine Demonstration zu buchen, damit Sie sich aus erster Hand einen Eindruck von den Möglichkeiten der Anwendung verschaffen können.

Das kleine Schulthess-Praxisbeispiel Nr. 1

An dieser Stelle veranschaulichen wir die Punkte anhand eines Beispiels aus unserer Produktwelt. Und kein Angebot passt besser zum Thema dieses Ratgebers als der **washMaster** von Schulthess. Warum? Beim washMaster handelt es sich um unsere smarte Digitalisierungslösung für vernetztes Waschen.

Diese vereinfacht den Betrieb und die Verwaltung von Waschküchen in Mehrfamilienhäusern oder Siedlungen massgeblich und nachhaltig.

Doch was hat dies **mit dem Thema «Digitale Kommunikation» zu tun**? Eine ganze Menge, denn wir haben den washMaster so konzipiert, dass Sie darüber Pushnachrichten an Ihre Mietenden versenden können. Damit wird die Waschmaschine (der washMaster ist kompatibel mit jedem Maschinentyp, egal welcher Marke) zu einem weitere Point of Contact. Diesen können Sie nutzen, um einfach und niederschwellig in Verbindung mit Ihrer Mieterschaft zu treten. Das Anwendungsspektrum ist breit: Ob in Mehrfamilienhäusern, Studentenwohnheimen, Waschsälen, Jugendherbergen oder auf dem Campingplatz – die Plattform washMaster von Schulthess verbindet Ihre Mitarbeitenden, Mieterinnen und Mieter oder Ihre Kundschaft direkt mit Ihren Maschinen. Überall und jederzeit.

PS: Der Schulthess-washMaster ist ein Rundum-sorglos-Paket. Wir kümmern uns um alles und unterstützen Sie bei der Installation.



Handlungsfeld 2: Digitale Zahlungslösungen schaffen Transparenz

Das Leben kostet. Diesen Fakt können Sie nicht ändern. Was Sie aber tun können, ist, die entstehenden Kosten maximal transparent zu machen – für Ihre Mieterschaft sowie Ihre Kundinnen und Kunden. Erneut verweisen wir hier auf die EY-Studie vom Beginn des Ratgebers. Besonders hoch schätzen die Befragten **das Automatisierungspotenzial im Bereich der Rechnungsverarbeitung (78 Prozent)** sowie **der Verwaltung des Zahlungsverkehrs (69 Prozent)** ein. Und dies vollkommen zu Recht.

Beim Verarbeiten von Rechnungen sowie dem Prüfen von Zahlungseingängen handelt es sich um äusserst repetitive Handlungen. Und gerade diese weisen ein enormes Automatisierungspotenzial auf. Die unter Punkt 1 aufgeführten Verwaltungslösungen bieten in den meisten Fällen dezidierte Module, die Ihnen hier richtig viel Arbeit abnehmen können. Selbstverständlich sollten Sie sich auch hier die Funktionsweise der angebotenen Lösung zuerst live demonstrieren lassen.



Das kleine Schulthess-Praxisbeispiel Nr. 2

Wie viel einfacher der Betrieb einer Immobilie mit smarten Zahlungs- und Verrechnungslösungen wird, zeigt sich besonders stark im Bereich der Waschküche. Auch hier bietet der washMaster interessante Möglichkeiten, um Ihren Aufwand zu minimieren: Zum Beispiel kann dank einem innovativen Reservations- und Zahlungssystem die Maschinennutzung einfach digital gebucht und abgerechnet werden. Sie haben dabei stets die gesamte Übersicht über Ihre Geräte und deren Nutzung – ohne aufwändiges Kontrollieren und Kontieren von Waschleistungen. Zudem erlaubt es unsere Anwendung, die steigenden Strompreise direkt und transparent an die Nutzerinnen und Nutzer weiterzugeben. Gleichzeitig führt der Einsatz des Schulthess-washMaster zu umfangreichen Einsparungen im Betrieb von Mehrfamilienhaus-Waschküchen. Denn dank seinen smarten Anwendungen sorgt er für eine erhöhte Effektivität und Rentabilität: Nutzungsdauer, Wartungsfenster sowie die Maschinenauslastung lassen sich digital steuern und planen. Die Investitionskosten sind nicht nur tief, sondern auch schnell amortisiert, die Kosten sinken – und Sie können Ihr Angebot für die Nutzerinnen und Nutzer attraktiver gestalten.

Nachhaltigkeit neu angedacht

Der Stromverbrauch von Waschmaschinen ist aber nicht nur aus Kostengründen ein emotionales Thema, sondern auch im Kontext der Nachhaltigkeit: Die verbrauchsarmen Maschinen von Schulthess lassen sich mit dem washMaster noch effizienter betreiben. So sparen Sie dank den Premiumgeräten aus Schweizer Produktion langfristig und schaffen gleichzeitig mit dem Verweis auf deren Nachhaltigkeit Goodwill bei der Mieterschaft. Ebenfalls im Sinne der Nachhaltigkeit ist unser Sharing-Economy-Ansatz: Dank smarter Miet-, Leasing- und Pay-per-Use-Modellen müssen Verwaltungen die Maschinen nicht mehr zwingend besitzen. Hohe Investitions- und ungeplante Reparaturkosten fallen damit weg. Dass dies funktioniert, zeigt auch der entsprechende [Bericht in der «Handelszeitung»](#).



Handlungsfeld 3: Informationen einfach und schnell finden



**Vereinbaren Sie
einen Termin für eine
kostenlose Beratung**

Vereinbaren Sie einen Termin.
Wir beraten Sie kostenlos.
Bei Interesse erstellen wir ein Angebot.
Unsere Experten beraten Sie gerne. →

Wie viel Zeit benötigen Sie jeden Tag, um aus dem Wald an Dokumenten wie Miet- und Kaufverträgen, Gutachten, Bauplänen, E-Mails oder ERP-Daten das gewünschte Schriftstück zu finden – und dann daraus die gesuchte Information zu entnehmen? Egal, wie effizient eine Ordnerstruktur angelegt wurde und wie übersichtlich eine Exceltabelle aufgesetzt ist – beim Dokumentenmanagement geht enorm viel Zeit verloren.

Glücklicherweise gibt es verschiedene Anwendungen, die das Suchen (und vor allem Finden) wichtiger Unterlagen und Informationen erleichtern. Moderne Softwares sind zum Beispiel dazu in der Lage, automatisch zu erkennen, ob es sich bei einem neu abgespeicherten Dokument um einen Mietvertrag, einen Bauplan, eine Rechnung oder ein Gutachten handelt. Gleichzeitig werden die zentralen Merkmale des Dokuments aufgegriffen (wie etwa der Rechnungssteller) und als Metadaten gespeichert. Dank dieser Informationen werden die Dokumente automatisch sortiert und abgelegt. Über eine einfache Stichwortsuche lassen sich dann alle Informationen extrem einfach finden. Wer zum Beispiel nach Angaben zur Dachsanierung einer Liegenschaft sucht, erhält dann nicht nur den Kostenvoranschlag der beteiligten Handwerksbetriebe aufgezeigt, sondern auch das Gutachten der Gemeinde sowie die relevanten Baupläne der Architekten. Das aufwändige Benennen und Suchen von Informationen wird dadurch abgeschafft. Suchen wird zu Finden.

PS: Der Schulthess-washMaster ist nicht nur für digital affine Mieterinnen und Mieter. Es stehen auch Offline-Lösungen zur Verfügung.

Das kleine Schulthess- Praxisbeispiel Nr. 3

Keine Zeit mit Suchen verschwenden, sondern direkt das finden, was man benötigt. Auch diesem Prinzip kommen wir mit dem washMaster nach: Sie können sich Ihre Anwendung einfach selbst zusammenstellen – und zahlen nur für die Funktionen, die Sie tatsächlich anwenden möchten. Per Klick haben Sie jederzeit den Gesamtüberblick über Maschinenauslastung oder Waschverhalten und können so Ihre Kapazitäten perfekt planen, steuern und analysieren. Damit sparen Sie Kosten und Aufwand – und Ihre Kundinnen und Kunden sind vom einfachen Waschen und Trocknen begeistert.

PS: Der Schulthess-washMaster ist nachhaltig und praktisch: Er ist DSGVO-konform und ISO-zertifiziert und kann einfach in bestehende Drittsysteme integriert werden.



Unsere Experten beraten Sie gerne.

Vereinbaren Sie einen Termin für eine kostenlose Beratung.



sales@schulthess.ch