

## Volkshheimstätte Göttingen setzt auf Veränderung - Nach 56 Jahren Wechsel zu immotion®

„Wenn sich eine Tür schließt, öffnet sich woanders eine andere“ – diese Weisheit trifft auf viele Bereiche zu. Und gerade in der Wohnungswirtschaft bekommt der Spruch aktuell noch einmal eine andere Bedeutung. Nach über 50 Jahren hat sich auch die Volkshheimstätte Göttingen entschlossen, neue Wege im Zuge der Digitalisierung zu gehen. Ein wichtiger Schritt dabei war die notwendig gewordene Ablösung des bisherigen ERP-Systems und der Wechsel zu einem IT-Partner, welcher die neue Digitalisierungsstrategie systemseitig mit modernen, offenen IT-Werkzeugen unterstützen und den Veränderungsprozess fachlich wie organisatorisch beratend begleiten kann. Gemeinsam mit der GAP-Group aus Bremen wurde zum 01. Januar 2019 deren Software-Produkt immotion® eingeführt.



Die Volkshheimstätte Göttingen, als Genossenschaft 1948 ins Leben gerufen, beschäftigt 30 Mitarbeiter, die sich aktuell um alle immobilienwirtschaftlichen Fragen kümmern – sei es im Bereich der Vermietung, Mitgliedschaft, Technik oder Verwaltung von fremden Wohnungen. Seit 1963 wurde in Göttingen mit dem System GES im Rechenzentrum der Aareon (ehemals Deutsche Bau- und Bodenbank) gearbeitet. Durch die Aufkündigung des Systembetriebes zum Ende des Jahres 2019 wurde ein ERP-Wechsel unausweichlich. „Das GES-System war zwar eine gute, zuverlässige Dampflok, man kann aber keine ICE-Wagen mehr

anhängen“, umschreibt Vorstandsmittglied Thorsten May die Gedankengänge, als man nach einer neuen Lösung suchte, die auch die Weichen für wichtige Zukunftsthemen stellt. Die zunehmende Digitalisierung war hierbei ein entscheidender Faktor, denn auch in der Immobilienwirtschaft werden Prozesse weiter digital optimiert und an die Bedürfnisse der Anwender (Mitarbeiter) und Kunden (Mieter/Mitglieder) angepasst.



Thorsten May, Vorstand  
Volkshheimstätte eG

So schlossen sich schließlich zwölf Wohnungsunternehmen aus Niedersachsen mit der Volkshheimstätte zusammen, um einen offenen Softwareauswahl-

prozess zu initiieren. Mithilfe einer externen Beratung wurde das Auswahlverfahren unabhängig begleitet und über einen umfangreichen Anforderungskatalog eine qualifizierte Vorauswahl getroffen. Zusätzlich nutzte die Volksheimstätte den anstehenden Umbruch für einen Blick nach Innen und prüfte die eigene Organisation sowie die Prozessabläufe. Dafür bot die GAP-Group mit ihrer Beteiligungsgesellschaft, der ImmoProConsult aus Leverkusen, ein ERP-unabhängiges Beratungsangebot zur Analyse der Unternehmensorganisation. So gelang der Volksheimstätte Göttingen für das Projekt „Softwareumstellung“ in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen ImmoProConsult – unabhängig von der Softwareentscheidung – auf Ebene zentraler Geschäftsprozesse organisatorisch eine sehr gute Vorbereitung. Dabei wurde die Anpassung und Digitalisierung des Vermietungsprozesses mit Einführung des Online-Vermarktungstools immosolve® dem anstehenden ERP-Wechsel praktisch als Pilotprojekt für das Zusammenspiel organisatorischer Veränderungen und Einführung neuer Softwarewerkzeuge vorangestellt. „Mit der zusätzlichen Einbindung des GAP-Kooperationspartners Immosolve haben wir bereits 2018 einen guten ersten Schritt gemacht.

Der gesamte Vermietungsprozess wird seither vereinfacht und auch die Reaktionszeiten auf Anfragen der Interessenten für passende Wohnraumangebote werden schneller abgewickelt“, erläutert IT-Abteilungsleiter Henning Birkholz.

Am Ende fiel die ERP-Entscheidung für die Bremer GAP-Group: „Die GAP hat unsere Mitarbeiter nach intensiven Workshoptagen überzeugt. Das Gefühl den Ansprechpartnern gegenüber war dabei genauso ausschlaggebend wie das Software-Produkt an sich. Man kommuniziert auf Augenhöhe. Die Inhouse-Lösung, als eine

mögliche Betriebsform von immotion®, war für uns passend und die Integrationsmöglichkeiten zur Anbindung externer Fachanwendungen durch das offene IT-Ökosystem der GAP-Group ein ebenso wichtiger Faktor“, so May. „Entscheidend für das erfolgreiche Projekt war vor allem auch die Zusammenarbeit mit sehr motivierten, teilweise jungen Key-Usern, die es unserem Team leicht gemacht haben, gemeinsam ein gutes Projekt zu realisieren“, so GAP-Projektleiter Ino Göllner.

Die intern ernannten Key-User fungierten als Multiplikator zu allen Abteilungen der Volksheimstätte, sodass alle Mitarbeiter von Anfang an mitgenommen wurden. „Das gesamte Team hat an einem Strang gezogen, worauf wir als Vorstand natürlich sehr stolz sind“, so May. Ein großes Lob geht aber auch in Richtung GAP: „Die Zusammenarbeit und Kommunikation mit den Projektleitern lief sehr gut. Trotz der hohen Anforderungen konnte das System termingerecht umgestellt werden – auch dank der großzügigen und guten Planung. Wir konnten sogar auf angedachte Mehrarbeit über die Feiertage verzichten.“ Henning Birkholz bewertet auch das angebotene Testsystem mit Echtdateien als sehr positiv. „Die Mitarbeiter hatten somit frühzeitig die Möglichkeit, das neue System mit den ihnen bekannten Daten kennenzulernen.“



*Henning Birkholz,  
Abteilungsleiter Vermietung*

Seit Januar 2019 arbeitet die Genossenschaft nun im Echtbetrieb und verwaltet die rund 2500 eigenen Wohneinheiten sowie den rund 1600 Einheiten umfassenden Fremdbestand nach einer intensiven Coachingphase seitens der GAP-Group. „Wir wünschen uns natürlich, dass die hervorragende Planung der Einführungs- und Coachingphase des Grundprojektes auch bei den noch offenen Punkten so weitergeführt wird. Unser Ziel ist es schließlich, schnell weitere Mehrwerte zu erzielen und weiter voranzugehen“, äußert sich

May. Das freut auch die GAP-Group: „Wir sind sehr zufrieden mit der bisherigen Zusammenarbeit und froh, wenn der Kunde uns fordert, möglichst schnell nach der Systemumstellung weitere Digitalisierungsprojekte mit uns in Angriff zu nehmen. Dazu gehört selbstverständlich auch der konstruktive Austausch über neue Anforderungen und Entwicklungsperspektiven. Das kann kundenindividuell passiereren oder über unsere institutionalisierten regionalen Kundenarbeitskreise. Letztlich sind die Ideen unserer Kunden ja auch der Motor für weitere Innovationen“, bekräftigt GAP-Geschäftsführer Thorsten Jacobsen.

Das Anwendungsspektrum und der Digitalisierungsgrad sind in Göttingen ohnehin schon verhältnismäßig groß. Nachdem zeitgleich mit dem ERP-Wechsel auch das GAP-



Thorsten Jacobsen,  
Geschäftsführer GAP mbH

Handwerkerportal für die webbasierte Beauftragung und Rechnungsstellung eingeführt wurde, sollen in Zukunft noch einige Prozesse digitalisiert werden. Als weitere Meilensteine, die man mit der GAP-Group dieses Jahr realisieren möchte, wird das vorhandene digitale Archiv der Volksheimstätte Göttingen weiter ausgebaut. Das migrierte Archiv fungiert somit als entscheidende Plattform, um neben der reinen Ablage ein unternehmensweites Dokumentenmanagementsystem zu implementieren. Zusätzlich wird bereits jetzt, nach einem positiven Referenzbesuch und Erfahrungsaustausch, mit der Einführung der mobilen Wohnungsabnahme begonnen.

Die Einbindung und Integration von mobilen Endgeräten wird auch in Göttingen aus dem Tagesgeschäft künftig nicht mehr wegzudenken sein.

