

# Mobile, digitale Immobilienbewirtschaftung

*Mit der Applikation OnSite will GARAIO REM den Immobilienbewirtschaftern den Zugriff auf relevante Liegenschaftsdaten von überall aus ermöglichen, sagt René Gertsch, Leiter Business Development. Die Arbeitsprozesse für Immobilienbewirtschafter sollen damit vollständig digitalisiert werden.*



René Gertsch ist Leiter Business Development bei der GARAIO REM AG.

**Der digitale Bewirtschaftungsprozess wird immer wichtiger für die seit Jahren angestrebte Optimierung in der Immobilienbewirtschaftung durch digitale Lösungen. Dazu gehören auch mobile Anwendungen. Wie kann sich hier GARAIO REM einbringen?**

René Gertsch: Die GARAIO REM AG ist bestrebt, die Bewirtschaftung über den ganzen Prozess zu digitalisieren. Aus diesem Grund entwickelten wir die Applikation OnSite, die Immobilienbewirtschaftern den Zugriff auf relevante Liegenschaftsdaten von überall aus ermöglicht. Neben allgemeinen Informationen zur Liegenschaft bietet OnSite dabei aktuell zwei spezifische Module: das Schadensmeldungs-Modul und das Liegenschaftscheck-Modul.

**Wie funktioniert die Applikation OnSite?**

OnSite ist die mobile Ergänzung zu unserer führenden ERP-Lösung, GARAIO REM. In der Vergangenheit wurde für jedes Bedürfnis eine separate Applikation entwickelt – oft sogar spezifisch für einzelne Bewirtschaftungsfirmen. Demgegenüber soll OnSite nun die zentrale mobile Applikation für Immobilienbewirtschafter werden. Sie soll es unseren Kunden ermöglichen, auf relevante Daten ihrer Liegenschaften zuzugreifen und ihre Arbeiten digital durchzuführen. Dabei ist es egal, wo sie sich gerade befinden, solange sie ein Mobile oder Tablet mit einer Internetverbindung dabei haben. Üblicherweise wird die Applikation direkt vor Ort beim Besuch auf der Liegenschaft genutzt.

**Welchen konkreten Mehrwert erhalten Bewirtschafter mit der Applikation?**

In der Kernapplikation von OnSite können Bewirtschafter essenzielle Liegenschaftsinformationen und Informationen zur Mieterschaft einsehen. Weiter ist OnSite intuitiv in der Handhabung und modular aufgebaut. Aktuell haben wir zwei Module integriert: Einerseits haben wir die «Schadensmeldung» entwickelt, mit welcher Bewirtschafter Schäden dokumentieren und diese zur direkten Handwerkerbeauftragung in unser ERP übermitteln können. Das zweite und neuere Modul ist der «Liegenschaftscheck». Dieses Modul macht es möglich, die Liegenschaft gemäss vordefinierten Checkpoints mittels Text, Fotos und einem Rating, jährlich oder auf Wunsch öfter, zu beurteilen. Auch hier werden

die Daten direkt an unser Kernsystem, GARAI0 REM, übermittelt. Innerhalb GARAI0 REM kann der Bewirtschafter den Bericht falls nötig weiterbearbeiten und per Knopfdruck einen professionellen und übersichtlichen Report zuhanden der Eigentümerschaft erstellen. Mit dem Bericht können nötige Investitionen identifiziert werden, welche direkt in den Budgetprozess für das darauffolgende Jahr einfließen.

**Dazu sind intelligente Datenmanagement-Lösungen und auch Lösungen für die Datenvisualisierung notwendig. Somit verschwinden also die lästigen Notizzettel und die langwierige Nachbearbeitung im Büro?**

Ja durchaus. Wir streben bei GARAI0 REM an, Arbeitsprozesse für den Immobilienbewirtschafter vollständig zu digitalisieren. Mit OnSite und auch unserer etablierten Applikation DAP «Digitales Abnahmeprotokoll» wollen wir den Bewirtschaftungsprozess vereinfachen und professionalisieren. Unsere Immobilien-Software GARAI0 REM ist das wichtigste Arbeitsinstrument für die Verwaltungen im Büro oder beim Remote-Arbeiten. OnSite und auch DAP soll den Bewirtschafter bei den Tätigkeiten auf der Liegenschaft unterstützen.

**Die Webapplikation «Digitales Abnahmeprotokoll» (DAP) ist etabliert und wird in der Bewirtschaftungsbranche rege genutzt. Wie geht es damit weiter?**

DAP, das digitale Abnahmeprotokoll, ist eine bewährte Applikation, welche bald 100 Bewirtschaftungsunternehmen bei uns nutzen. Seit der Lancierung wurden bereits rund 350'000 Abnahmeprotokolle mit unserem DAP abgeschlossen. Mittelfristig planen wir, auch DAP in OnSite zu integrieren. DAP wird somit zu einem weiteren Modul in unserer zentralen mobilen Applikation OnSite. Dies ist aber ein Ausblick – wir werden diesen Wechsel sehr sorgfältig angehen, da DAP im Markt bereits etabliert ist.

**Der stark umkämpfte Immobilienmarkt fordert die Dienstleister. Wie wird OnSite von den Nutzern aufgenommen?**

Die Resonanz von unseren Pilotkunden war bisher sehr positiv. Unsere Kunden freuen sich darauf, dass die Prozesse durchgängiger werden und sie mit OnSite verschiedene Funktionen in einer Applikation erhalten. Heute sind viele Prozesse noch manuell, papierbasiert oder es bestehen Insellösungen ohne direkte Anbindungen. Insbesondere das neu entwickelte Modul zum Liegenschaftscheck weckt sehr viel Interesse.



OnSite ist eine zentrale mobile Applikation für Immobilienbewirtschafter, die es von jedem Standort aus ermöglicht, auf relevante Daten von Liegenschaften zuzugreifen und Arbeiten digital durchzuführen.

**Das Digital Property Management wird in der Immobilienbewirtschaftung immer wichtiger. Die Branche hatte lange Zeit Mühe mit der Umsetzung. Wie digital schätzen Sie die Schweizer Immobilienwirtschaft heute ein?**

Die Immobilienbranche war lange Zeit sehr träge, bevor sich über die letzten 10 Jahre ein wahrer Digitalisierungsschub einstellte. Die vielen innovativen PropTech-Start-ups und die stetig wachsende PropTech-Szene, versinnbildlichen diesen Wandel deutlich. Sieht man sich jedoch den digitalen Reifegrad der Immobilienbranche Schweiz an, besteht noch Luft nach oben. Nun ist es an der Zeit anhand der Werkzeuge und Möglichkeiten, welche der Digitalisierungsschub mit sich brachte, die Prozesse neu zu denken und Lösungen umzusetzen. Auch bei GARAIO REM haben wir mittlerweile viele Prozesse die bereits End-zu-End durchgängig digitalisiert wurden. Diese Prozesse sind generisch und funktionieren mit unterschiedlichen Partnern. Erst kürzlich haben wir den Prozess «Anliegenmanagement» realisiert, in welchem Mieteranliegen aus Drittsystemen wie Flatfox, Imofix oder Jarowa direkt in unser System fliessen. Dieser Wandel ist anhaltend und wird sich in den folgenden Jahren noch intensivieren.

**Die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung ist ein wichtiges Thema geworden. Welchen Beitrag können hier digitale Lösungen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele im Property Management leisten?**

Digitale Lösungen sind bereits heute elementar, um die hoch gesteckten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Die Eigentümerschaft soll aufgrund zugrunde liegender Daten wie Materialisierung, Energieverbrauch oder Lebenserwartungstabellen die richtigen Entscheide treffen, damit der gesetzte CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad – üblicherweise über ein Gesamtportfolio – erreicht werden kann. Betreffend Datenhaltung, Arbeitsprozesse und Automatisierung besteht hier am Markt noch ein Nachholbedarf. Bereits heute liefert GARAIO REM Daten an gängige Portfoliomanagement-Tools, mit welchen institutionelle Eigentümer die langfristige Investitions- und Sanierungsplanung durchführen. Wir spüren am Markt auch ein Bedürfnis der privaten Eigentümer und Stockwerkgemeinschaften, die Sanierungsplanung einfacher durchzuführen. Die mehrheitlich manuelle Datenerhebung in der Vergangenheit hatte

seine Schwächen. Aus diesem Grund sind genau solche Entwicklungen, wie der Liegenschaftscheck wichtig, damit aufgrund der Rahmenbedingungen unsere Kunden ein effizientes Arbeitsmittel erhalten, welches sie unterstützt, einen akuten Sanierungsbedarf datengestützt zu erkennen. Das Thema Nachhaltigkeit ist bei GARAIO REM ein wichtiges Thema, welches wir verstärkt in unserer Strategie verfolgen. Im Sinne des «Best-of-breed-Ansatzes» werden wir uns immer mit unseren Partnern und weiteren Marktteilnehmern austauschen, damit innovative Lösungen entstehen, die Kundenbedürfnisse abdecken.

*Interview: Remi Buchschacher*

**Verbindung von Innovation, Technologie und Expertise**

GARAIO REM AG entwickelt seit über 15 Jahren durchdachte Business Software. Als führender Technologiepartner der Immobilienverwaltungen in der Schweiz steht dabei der Einsatz digitaler Lösungen im Vordergrund. Als Nachfolger der Bewirtschaftungssoftware REM hat das Unternehmen im Jahr 2016 mit GARAIO REM die modernste Immobilienverwaltungssoftware auf den Markt gebracht. Heute werden mit den Produkten aus dem Hause der GARAIO REM AG rund 1,5 Millionen Mietobjekte in der Schweiz verwaltet. Die GARAIO REM AG beschäftigt heute an ihren Standorten in Bern, Lausanne und Zürich 55 Mitarbeitende (unter Berücksichtigung von Teilzeitangestellten und freien Mitarbeitenden).

[www.garaio-rem.ch](http://www.garaio-rem.ch)