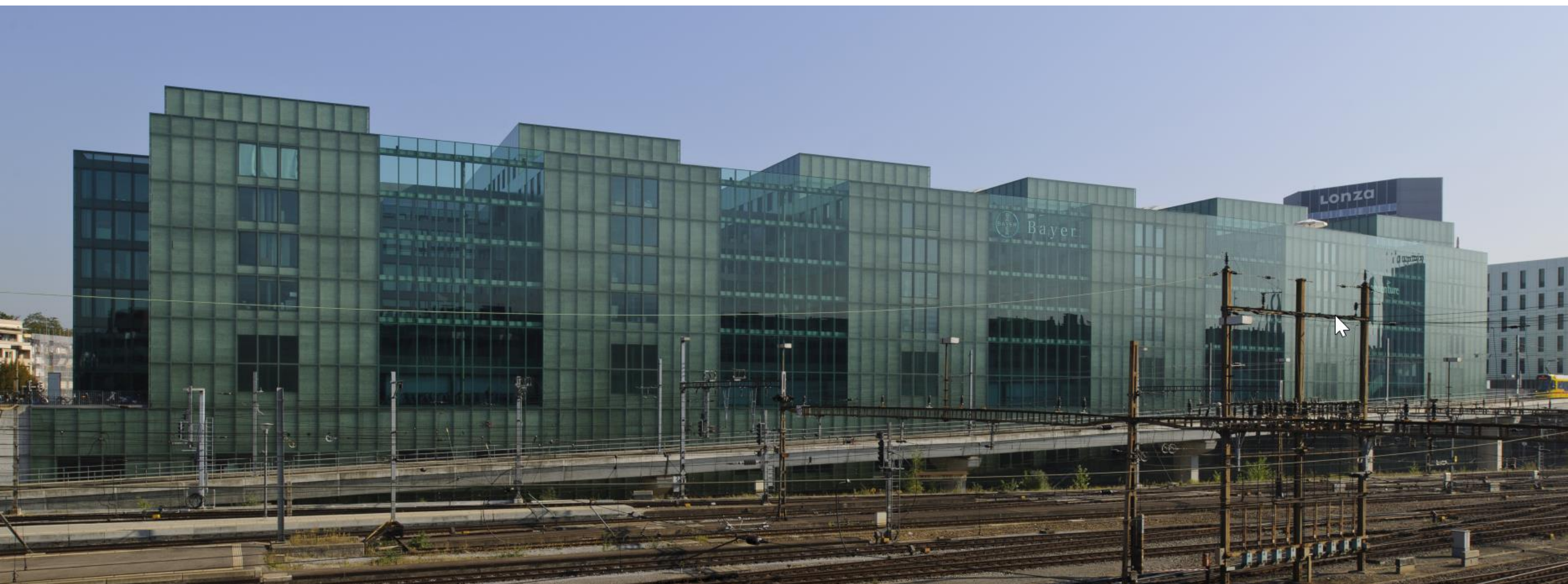




Immobilien Basel-Stadt



Digitalisierung FM-Prozesse: Vermarktung bei IBS

Swiss Real Estate Innovation Day, JED, 10.11.2022



Betroffene Arbeitsprozesse

Übersicht Arbeitsprozesse (Detail)

1. Strategisches Immobilienmanagement			
I	1.1	Portfolioplanungen	1.1.1 Portfoliostrategien (Umsetzung) 1.1.2 Normen und Standards (Gebäude)
	1.2	Area-/Objektstrategien	1.2.1 Entwicklung
2. Operatives Immobilienmanagement			
II	2.1	Kaufen, Gebäudemanagement FV/PK	2.1.1 Kündigung FV/PK
			2.1.2 Mietzinsfestlegung
			2.1.3 Auflösung Mietzinsdepot
			2.1.4 Vermietung FV/PK
			2.1.5 Einreichung extern FV/PK
			2.1.6 WEG Zusatzverpflichtung Bund und Kanton
			2.1.7 Kündigung FV/PK durch IB
			2.1.8 Kündigung FV/PK durch IB Sonderfall Mieterstreit
			2.1.9 Vermietung von Geschäftsräumen FV/PK
			2.1.10 Mietverträge-/Objektbewirtschaftung FV/PK
			2.1.11 Mietzinsanpassung laufende Mietverhältnisse
			2.1.12 Drittverwaltungsmandat FV/PK (DVM)
			2.1.13
2.2	Kaufen, Gebäudemanagement VV	2.2.1 Rückgabe von Räumen durch Dienststelle VV	
		2.2.2 Vermietung an Dienststelle VV	
		2.2.3 Fremdmiete eingehen VV	
		2.2.4 Fremdmiete auflösen VV	
		2.2.5 Mieterausbauten VV	
2.3	Immobilienbuchhaltung-reporting	2.3.1 Kreditorenrechnung Papier	
		2.3.2 Kreditorenrechnung elektronisch	
		2.3.3 Leistungsverrechnung bzw. -belastung	
		2.3.4 Zahlungseingang	
		2.3.5 Inkasso	
		2.3.6 Ausweisung	
		2.3.7 HBV-Rechnung	
		2.3.8 Aktionbarpassung	
		2.3.9 Mahnverfahren interne Mieten	
		2.3.10 Buchhaltungsbilanz	
2.4	Betrieb Parkhäuser	2.4.1 Betrieb Parkhäuser	
		2.4.2 Bezahlungen Parkgebühren	
		2.4.3 Anfragen, Reklamationen Parkhäuser	
2.5	Bewirtschaftung Baurechte	2.5.1 Bewirtschaftung Baurechte	
		2.5.2 Errichtung von Dienstbarkeiten	
3. Projektmanagement			
III	3.1	Bauprojekte	3.1.1 Bauprojekte bevohrt sanieren FV/PK
			3.1.2 Bauprojekte gekündigt sanieren FV/PK
			3.1.3 Bauprojekte Phase 1 – 2 VV
			3.1.4 Bauprojekte Phase 3 – 5 VV
	3.2	Immobilien-geschäfte	3.2.1 Kauf FV/PK
			3.2.2 Verkauf
			3.2.3 Abgabe im Baurecht
			3.2.4 Heimfall von Baurechten (ohne Schiedsgericht-verfahren)
3.2.5 Entschaff an den Kanton			
3.2.6 Umwidmung			
4. Managementprozesse			
IV	4.1	Finanzplanung/Controlling	4.1.1 Finanzplanung FV/PK
			4.1.2 Bewertung P/FV/PH
			4.1.3 Budgetierung VV
			4.1.4 MRB- bis langfristige Unternehmensplanung VV
			4.1.5 10-Jahresplanung Hochbauten (IO-IP) VV
			4.1.6 Aufnahme ins Investitionsprogramm (IP) VV
			4.1.7 Budget / Investitionsübersichtstabelle (IÜ) VV
			4.1.8 Hochrechnung Investitionen VV
			4.1.9 Datenpflege Status – Modu Gebäude
			4.1.10 Impairment VV
4.2	Strategie/Organisation	4.2.1 Update IKS (Internes Kontrollsystem)	

2.1.1 Kündigung FV/PK
 2.1.2 Mietzinsfestlegung
 2.1.3 Auflösung Mietzinsdepot
 2.1.4 Vermietung FV/PK

- 4 Kernprozesse betroffen
- Viel Arbeitsteilung wegen hoher Spezialisierung
- Bis zu 8 Spezialistentteams involviert
- 9 Seiten Prozessbeschreibungen
- Weit über 20 Hilfsmittel, Formulare und Standardschreiben

Beispiel Arbeitsprozess „Kündigung“

Arbeitsprozess

Kündigung FV/PK

Prozessverantwortung:

Vermietung

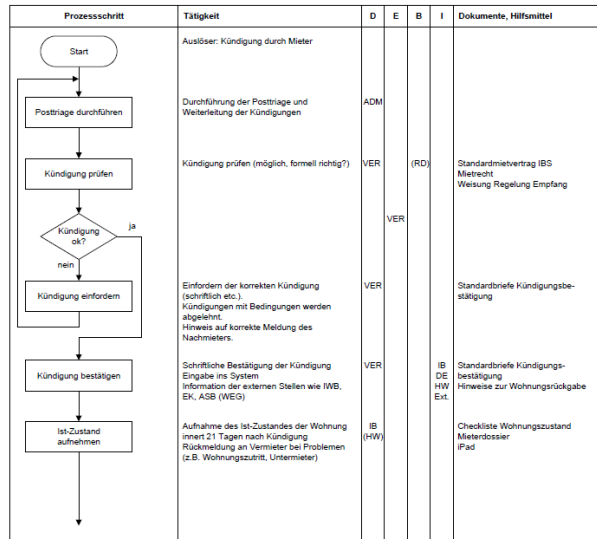
Stand: 31.03.2016

Zielsetzung:

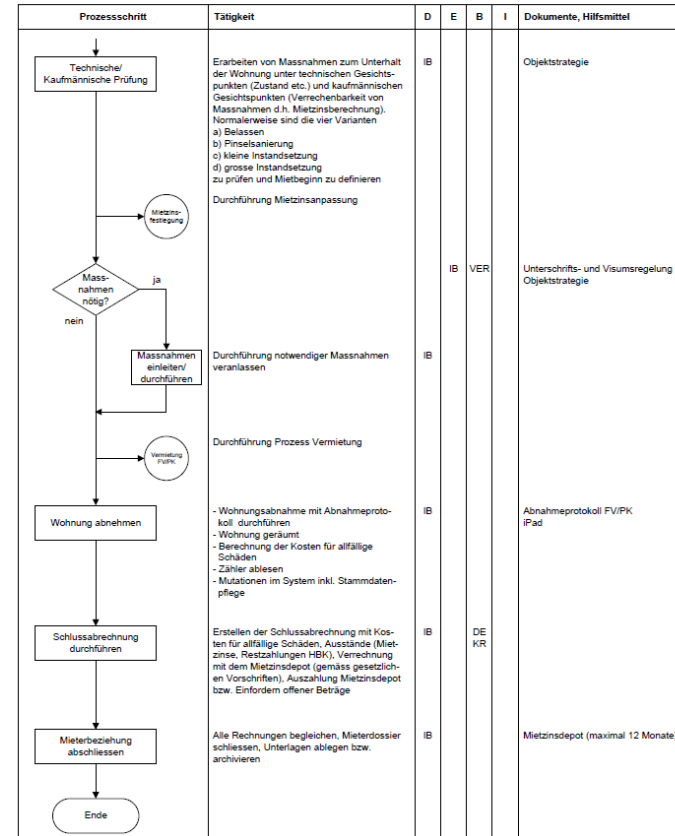
Korrekte und rasche Abwicklung einer Kündigung, Vorbereitung des Mietobjektes für Wiedervermietung

Ergebnis:

Beendetes Mietverhältnis



Fortsetzung Arbeitsprozess Kündigung FV/PK



- Detaillierte Beschreibung, wer, was mit welchen Hilfsmitteln macht
- Wer beteiligt ist
- Wer entscheidet
- Wer informiert wird

Was muss eigentlich alles gemacht werden?

Ablauf vom Eingang der Kündigung bis zum Ausstellen des neuen Mietvertrags 1/2

- Kündigung geht ein, wird im ERP erfasst und dem Mieter bestätigt
- Mail an Bewirtschaftung zur Terminvereinbarung Wohnungsvorabnahme
- Termin für Wohnungsvorabnahme wird vereinbart
- Vorabnahme findet statt, Abnahmeprotokoll wird erstellt, notwendige Unterhaltmassnahmen festgehalten und danach beauftragt
- Definitive Wohnungsabnahme wird durchgeführt, Abnahmeprotokoll vervollständigt und unterschrieben
- Inserat zur Wiedervermietung wird geschaltet
- Interessenten besichtigen die Wohnung



Arbeitsprozess – was muss alles gemacht werden?

Ablauf vom Eingang der Kündigung bis zum Ausstellen des neuen Mietvertrags 2/2

- Interessenten bewerben sich auf Wohnung, vorerst nur mit Name und eMail
 - Auswahl des engeren Interessentenkreises und Benachrichtigung
 - Interessenten reichen weitere Unterlagen ein
 - Auswahl des besten Interessenten
 - Erstellen des Mietvertrags und Versand im Doppel
 - Unterzeichneter Mietvertrag kommt zurück
 - Absage an alle anderen Interessenten
 - Aktivierung des Mietvertrags im ERP
- Uff, geschafft!



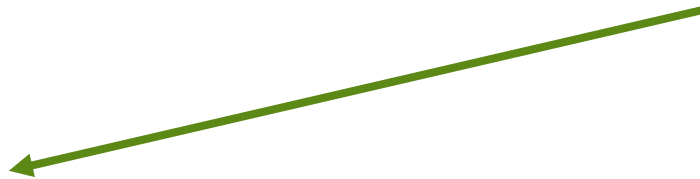
Die Lösung: hoch automatisiert und ohne Systembrüche



- Kündigung erfassen
- Inseratedaten übermitteln



- Wohnungsabnahme
- Inserat schalten
- Interessent lädt Daten und Dokumente hoch
- Kommunikation Interessent - IBS
- Mieter auswählen



- Mieterdaten/ -dokumente übermitteln
- Vertrag erstellen und aktivieren
- Mieterdossier anlegen



- Absagen versenden
- Inserat vom Netz nehmen

Zusammenfassung

- Zeitersparnis von mehreren Wochen (elapsed time)
- Arbeitersparnis von mehreren Stunden oder Tagen
- Qualität gestiegen
- 2 hochgradig integrierte Systeme waren vorhanden
- In beiden Systemen wurden Lücken geschlossen (Datenfelder und/ oder Workflows)
- Viele kleinere Schritte im Vorfeld (u.a. Marktmieten, Wohnungsabnahmen, Aufträge/ Bestellungen)
- Weiterentwicklungen: eSignatur und Mieterdossier





Immobilien Basel-Stadt



Besten Dank für Eure Aufmerksamkeit!