

Wie bei einer Dating-App

Die Digitalisierung bestimmt zunehmend die wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse – von der Bewerbung über den Vertragsabschluss bis zum Auszug. Zwei große Player in der Branche sind die Hamburger Unternehmen Immomio und DIT. Seit September firmieren sie gemeinsam.

VON FRAUKE MAASS



Kiel. Anzug, Schlips und Kragen? Nicht so bei Nicolas Jacobi und Kai Teute. Die beiden 34 und 40 Jahre alten Unternehmer begrüßen uns lässig in Jeans und Pulli. Vom ersten Moment an scheint in ihren Räumlichkeiten am Grimm 12 in Hamburg so etwas wie eine Start-up-Atmosphäre zu herrschen.

Das mag an der noch nicht komplettierten Einrichtung liegen oder an den vielen jungen Mitarbeitern. Doch der Eindruck täuscht: Nicolas Jacobi und Kai Teute sind seit September die Geschäftsführer von – nach eigener Aussage – Deutschlands größtem PropTech in der Wohnungswirtschaft mit rund 70 Mitarbeitern und mehr als 1,5 Millionen verwalteten Mieteinheiten – und damit von einem Start-up weit entfernt.

Ende August haben sie die Fusion ihrer Softwareunternehmen Immomio GmbH und Deutsche Immobilien IT & Marketing GmbH (DIT) besiegelt und sind gerade dabei, die gemeinsamen Büroräume zu beziehen. Ihr Ziel: Synergien bündeln, gemeinsam neue digitale Produkte für die Wohnungswirtschaft entwickeln und weitere Prozesse digitalisieren.

Kennengelernt haben sich die beiden jungen Unternehmer zufällig vor einigen Jahren. Sie kamen ins Gespräch, stellten fest, dass sich ihre Produkte wunderbar ergänzten und entwickelten nach und nach die Idee, zusammen zu arbeiten.

Digitale Kommunikation über eine Oberfläche

Während Immomio die Prozesse von der Wohnungsbewerbung bis zum Mietvertragsabschluss sowohl für Mieter als auch für die Vermieter digitalisiert anbietet, geht es in der Mieter-App, dem Kernprodukt von DIT, um die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses. Durch den Zusammenschluss sind Mieter und Vermieter nun in der Lage, ihre gesamte Kommunikation digital nur über eine einzige Oberfläche durchzuführen.

Und so funktioniert es: Der Mieter registriert sich auf der Plattform Immomio und erstellt ein Suchprofil mit der Angabe der Kriterien für seine Wunschwohnung. Er hinterlegt seine Selbst-

auskunft, wobei die Daten verschlüsselt und nur für den Mieter sichtbar gespeichert werden. Das Suchprofil wird mit freien Wohnungen abgeglichen, die auf der Plattform eingestellt sind.

„Sobald es ein Match gibt, können Vermieter dem passenden Bewerber die Wohnung anbieten“, sagt Nicolas Jacobi. Zusätzlich können die Wohnungen auf der Homepage oder einem Immobilienportal veröffentlicht werden. Auch das Bewerben geht schnell und unkompliziert: Mit einem Klick wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Danach kann der Mieter digital sein Feedback geben und – wenn er den Zuschlag erhält – den Mietvertrag digital unterzeichnen.

Vermietungsprozess wird vereinfacht

Aber in erster Linie vereinfacht Immomio den Vermietungsprozess. „Die drei wesentlichen Vorteile für Vermieter sind Effizienz, Datenschutz und Transparenz für die Mietinteressenten“, erläutert Jacobi. Durch die Digitalisierung der Prozesse werde das Bewerbungsverfahren verkürzt und vereinfacht. Müssen die Vermieter üblicherweise auf Bewerbungen telefonisch oder per Mail reagieren, ist das nun automatisiert. Ein zeitaufwendiges Auswählen muss nicht mehr sein. Dank Mieter-Matching sind die auf die jeweilige Wohnung passenden Interessenten sofort erkennbar.

„Auch um den Datenschutz muss sich der Vermieter keine Gedanken mehr machen. Wir schützen die Daten der Interessenten und unterstützen auf diese Weise die Vermieter bei der Erfüllung ihrer datenschutzrechtlichen Pflicht“, betont Nicolas Jacobi. So werden sensible Daten wie das Einkommen und die Schufa-Auskunft erst freigeschaltet, wenn der Mieter nach der Besichtigung sein Interesse bekundet. Die Mieter kriegen über die Plattform permanent ein Feedback und ein Status-Update, wo sie im Mietprozess stehen, „und fühlen sich dadurch fair behandelt“.

Sobald der Mieter den Mietvertrag unterschrieben hat, übernimmt die Mieter-App von DIT die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter. Dabei können Wohnungsunternehmen zwischen zwei Varianten wählen: „Wir bieten eine Standard-App

→



FRAUKE MAASS

ist Journalistin in Hamburg. Während ihrer Tätigkeit als Reisedakteurin hat sie viele Länder bereist und dabei ihr Interesse für die unterschiedlichsten Wohnformen entdeckt. Heute gehören Themen aus der Wohnungsbaubranche und Architektur zu ihren inhaltlichen Schwerpunkten.

an, die vorrangig für kleinere Wohnungsunternehmen sinnvoll ist. Für größere Unternehmen und Genossenschaften mit vielen Wohnungen entwickeln wir eine individuelle Lösung, je nach Anforderungen“, sagt Kai Teute.

Mietbescheinigungen innerhalb von Sekunden

In der App gibt es je nach Wunsch des Kunden verschiedene Bereiche wie zum Beispiel Neuigkeiten, in denen über Aktuelles im Haus informiert werden kann, E-Mobilität oder auch den Bereich Prozesse. „Hier können zum Beispiel Mietbescheinigungen automatisch binnen weniger Sekunden erstellt werden. Das hat für beide Seiten Vorteile: Der Mieter wird schnell bedient und der Vermieter durch Automatisierung erleichtert“, sagt Teute. „Durch die Registrierung bei Immomio sind bereits alle Daten des Mieters hinterlegt, sodass Bescheinigungen und Formulare ohne Zeit- und Personalaufwand erstellt werden können. Daneben schließen die beiden Lösungen heute alle ERP-Systeme an, die es in der Wohnungswirtschaft gibt.“

Weitere Vorteile der Mieter-App: Verbrauchsdaten, die ab Januar 2022 monatlich vom Vermieter mitgeteilt werden müssen, können dort eingestellt werden und sind permanent einsehbar. Auch Schadensmeldungen und Mängel können unbürokratisch und mit wenig Aufwand an den Vermieter gemeldet werden – alles ohne ausuferndem Schriftverkehr. „Geplant ist, dass auch Handwerkeraufträge durch die App vergeben werden können. Ebenso bieten wir bereits Smart Home-Technologien wie die Regulierung der Heizung oder das Aufschließen der Wohnungstür durch die App“, sagt Kai Teute.

Angebote auch für Menschen, die nicht online sind

Beide betonen, dass die Angebote auch für Menschen, die nicht online sind oder ein Smartphone besitzen, gelten, was viele der älteren Mieter betrifft. „Niemand wird ausgegrenzt. In dem Fall kann entweder das Wohnungsunternehmen ein Profil erstellen oder ein Angehöriger“, erläutern sie.



Auch die Wohnungsvergabe über Immomio verlaufe fair und gerecht. „Vermieter haben immer Wunschmieter – und Mieter ihre Wunschwohnung. Wie bei einer Dating-App werden die Daten durch einen Algorithmus abgeglichen und es entsteht ein Match – oder eben nicht“.

Das Modell ist erfolgreich, 1,5 Millionen verwaltete Mieteinheiten und „hochzufriedene Kunden“, wie Jacobi und Teute berichten, sprechen eine klare Sprache. „Die Nachfrage nach digitalen Lösungen ist in der Pandemie gestiegen. Die Wohnungswirtschaft muss den digitalen Weg stringent weitergehen“, sind sich beide einig. ←



Die Unternehmen

Die Immomio GmbH wurde 2014 von Geschäftsführer und ehemaligem Hockey-Nationaltorwart Nicolas Jacobi und seinen beiden Partnern gegründet. Das anfangs neun Mann starke Start-up entwickelt eine Vermietungssoftware für die Wohnungswirtschaft. Immomio zählt sowohl Immobilienbestandhalter und -verwalter als auch Makler zu seinen Kunden.

DIT Deutsche Immobilien IT & Marketing GmbH wurde 2015 von Kai Teute als Teil der Equity Seven Unternehmensgruppe gegründet. Neben mobilen Applikationen für die Wohnungswirtschaft wie der Mieter-App bietet DIT ein Reporting Tool zur Analyse des Immobilienbestands sowie Beratungsleistungen im Bereich des Property Managements an.

Die DIT wird als 100prozentiges Tochterunternehmen der Immomio GmbH unter eigener Marke und Führung des Gründers Kai Teute weiter am Markt agieren. Kai Teute ist gleichzeitig Beiratsmitglied und Gesellschafter des Immomio-Gemeinschaftsunternehmens. Noch firmieren sie unter Immomio und DIT. Künftig wollen sie jedoch unter einer gemeinsamen Marke auftreten.