

ALLES BEGINNT MIT EINER KÜNDIGUNG





Manuel Stranz, MSc

Leitung Immobilienmanagement

GRAWE IMMO AG



Sabina Pichler

Prozess- und Qualitätsmanagement

GRAWE IMMO AG

Die GRAWE IMMO AG

- Portfoliomanagement Immobilienbesitz und -erweiterung für Konzernunternehmen der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG
- Investitionen in Immobilien und Realitäten in 13 Staaten.
- Abwicklung von
 - Neubauvorhaben
 - Bestandssanierungen
 - Umbauten im In- und Ausland in
 - technischer
 - rechtlicher
 - organisatorischer Hinsicht
- Beteiligung an Unternehmen im Bau- und Baunebengewerbe

Die GRAWE IMMO AG



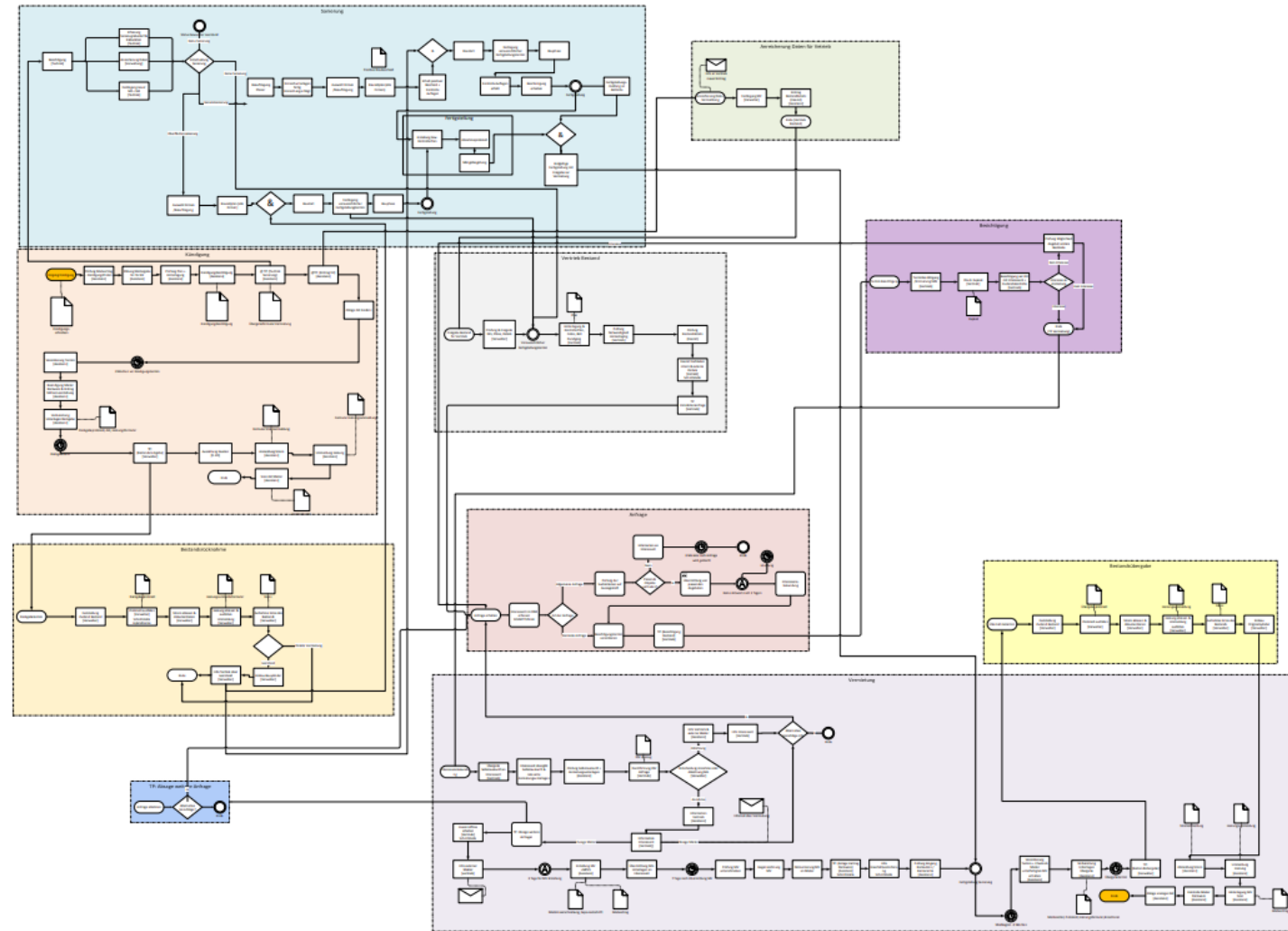
Die GRAWE IMMO AG

- 528 Zinshäuser ca. 9.500 Mietbestände in Österreich und Südosteuropa
- 608.609m² Wohnfläche
- 1.360 neue Mietverträge im Jahr 2022 abgeschlossen
- 159 Wohnungssanierungen im Jahr 2022 in Österreich
- 519 Mitarbeiter in Österreich und Südosteuropa



Der Beginn







- **Bestandserhebung**
Welche internen Prozesse gibt es?
- **Priorisierung 10 Teilprozesse**
Die Umsetzung welcher Prozesse, haben den größten Nutzen für Mitarbeiter: innen
- **Definition**
Ausarbeitung der Prozesse im Detail



Die Kündigung

- Das auslösende Ereignis des Prozesses ist ein eingehender Kündigungs-Brief
- Manueller Start des Prozesses über Aktionsbox
 - mehrere Einstiegspunkte
 - Weiterführende Prozessuale Führung

















Aktionen

-  Kündigung
-  Vertrag stornieren
-  Kündigung stornieren
-  Vertragsendedatum ändern
-  Schattenmiete ändern
-  Manuelle ÜbertragungBNV

Die Kündigung

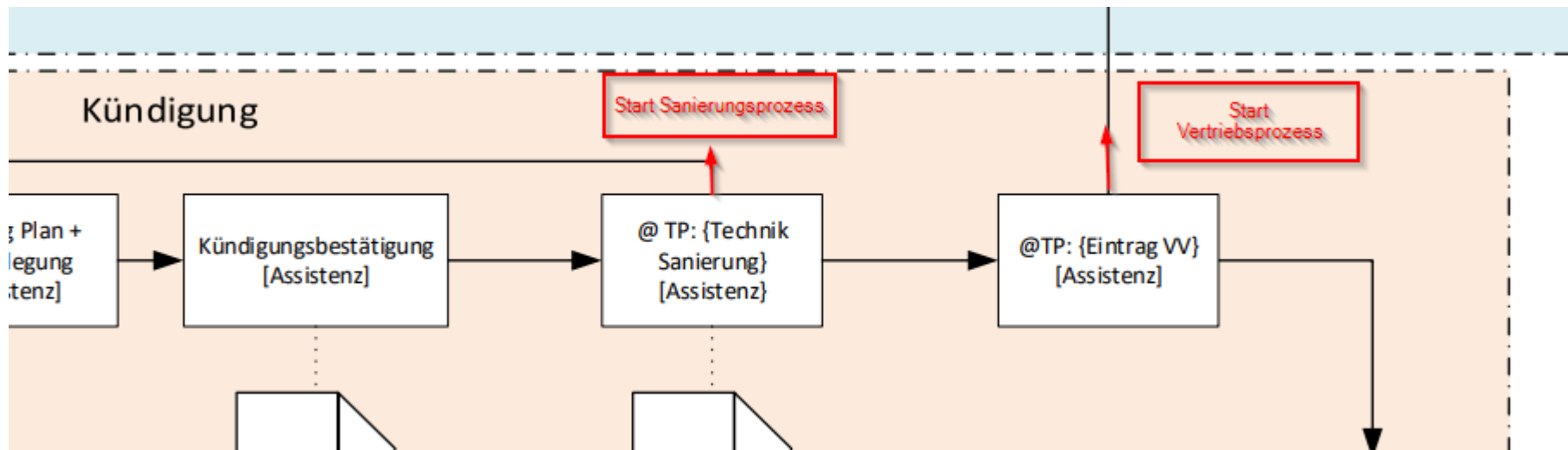
- Datenüberprüfung Kündigung durch zwei Instanzen
 - Formalfehler
 - Kündigungsfrist
 - Kündungsverzicht
 - Vertragsende

Objekt: 1214004704, [1214] Gudrunstraße 17/Randhartingergasse 1 1100 Wien, Miete, 0,00 €, -1.676,71 €

Geschäftspartner	<input type="text" value="REWE (GmbH) - Wien - Objektverwaltung"/>  
Ansprechpartnerdetails 	
Haupt-Ansprechpartner	<input type="text" value="REWE (GmbH)"/>  
Vorname / Zusatz 1	<input type="text" value="REWE"/>
Nachname / Firma	<input type="text" value="REWE (GmbH)"/>
Adresse	<input type="text" value="Gudrunstraße 17"/>  Anzeigeadresse fehlt
Telefon	<input type="text"/>
Mobiletelefon	<input type="text" value="0677 123456789"/>
Vertragsdetails 	
Kündigungsdokument	<input type="text" value="Kündigung Vertrag 1214004704"/>  
BN Vertrag	<input type="text" value="1214004704 - MIETE 2022-09-01 00:00:00.0 2022-09-01 00:00:00.0 1214-REWE (GmbH) - Wien - Objektverwaltung"/>  
Kündigungsfrist	<input type="text" value="Monate"/> zum <input type="text"/>
Kündungsverzicht bis	<input type="text" value=""/> 
Eingang Kündigung	<input type="text" value="24.07.2023"/> 
Vertragsende	<input type="text" value="31.07.2023"/> 
Bestandseinheit	<input type="text" value="40531043 - 47 Wohnung 1214 Top 29 44.94 6"/>  
Festlegung Schattenmiete	<input type="text" value="123,00 €"/>

Die Kündigung

- Automatisiertes Versenden von kündigungsrelevanten Dokumenten.
- Nach Abschluss der Kündigung wird der Vertriebs- und Sanierungsprozess parallel automatisiert gestartet.
- Jeder Prozess ist für sich selbstständig, sie können sich jedoch wechselseitig beeinflussen.



Die Sanierung

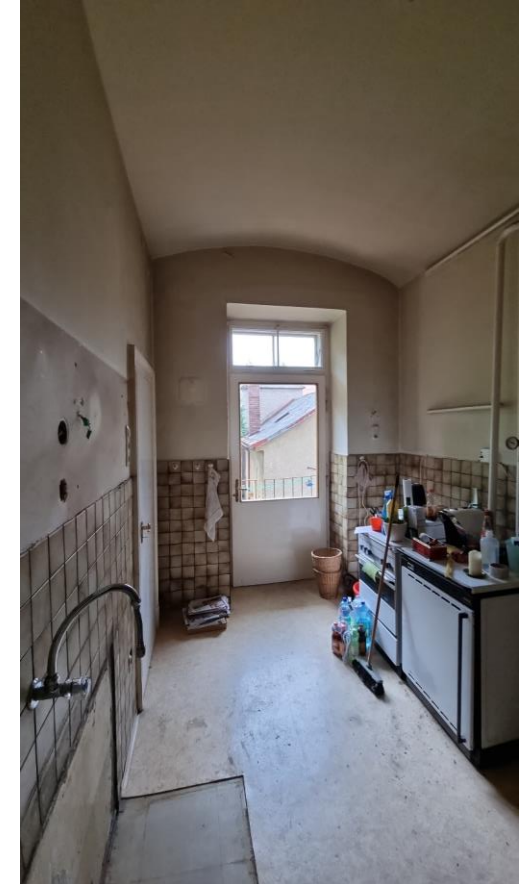
Neben der prozessualen Führung wird pro Sanierung ein Sanierungsdatensatz angelegt.

Dieser beinhaltet:

- Kalkulation
- Budgetierung
- Auftragsmanagement
- Behördenfreigaben
- Abnahmeprotokoll

Werden an diesem Datensatz Änderungen während des Prozesses durchgeführt,

z.B. Fertigstellungsdatum verschiebt sich nach hinten, löst dies eine Änderung im Vertriebsprozess aus.



Der Vertrieb

Der Vertriebsprozess startet zeitgleich mit der Sanierung, trotz laufender Sanierung kann die Wohnung bereits beworben werden.

- Prüfung Preisbestandteile
- Eintragung Details für Vermarktung (Inserate)
- Einverständniserklärung Weitergabe Kontaktdaten für Bestandsobjekt (DSGVO)
- Prüfung Interessenten in Evidenz
- Erstellung Exposés
- Publizierung in Webportal und Drittanbieterportalen
- Terminvereinbarung Wohnungsbesichtigungen



Die Neuvermietung

Erst nach erfolgreichem Abschluss des Sanierungs- und Vertriebsprozesses kann die Wohnung neu vermietet werden.

- Neuanlage Geschäftspartner
- Anlage Vertragsdaten
- Erstellung Mietvertrag
- Wohnungsübergabeprotokoll
- An/Abmeldung Strom- und Heizung bei externen Partnern





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!