

# Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Wie die gwg wuppertal und die Leo-Software  
gemeinsam zu Digitalpionieren wurden



Leo.

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung: Auf dem Weg zur digitalen Exzellenz
2. Die gwg wuppertal: Ein kommunales Unternehmen mit Verantwortung
3. Die Ausgangslage: Langsame Prozesse und Medienbrüche
4. Der Start der Transformation: Zusammenarbeit mit Innocube
5. Funktionsweise der Leo-Software: Ein Werkzeug für Effizienz und Transparenz
  - 5.2. Lösungen für die Wohnungswirtschaft
  - 5.3. Kontakt und weitere Informationen
6. Wirtschaftlicher und organisatorischer Nutzen
7. Leo Software & gwg wuppertal als Innovationsprojekt: Auszeichnung als Digitalpionier 2023
8. Fazit und Ausblick: Kontinuierliche Weiterentwicklung



## 1. Einleitung: Auf dem Weg zur digitalen Exzellenz

Die Digitalisierung schreitet auch in der Wohnungswirtschaft stetig voran. Unternehmen, die frühzeitig auf moderne Technologien setzen, verschaffen sich nicht nur strategische Vorteile, sondern können Prozesse effizienter gestalten, Kosten senken und Mieterzufriedenheit verbessern.

Die gwg wuppertal – größter Wohnungsanbieter der Stadt Wuppertal – ist ein solches Unternehmen. Durch die Entwicklung und Einführung der Leo-Software gemeinsam mit dem Digitalisierungspartner Innocube konnte ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewirtschaftung, nämlich die Sanierung leerstehender Wohnungen, deutlich optimiert werden.

Für diese Kooperation wurden die beiden Unternehmen im Jahr 2023 von der DigiWoh als Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet.

Diese Case Study zeigt die Ausgangslage, Herausforderungen, Lösungsansätze und die konkreten Ergebnisse dieser erfolgreichen Zusammenarbeit auf.

## 2. Die gwg wuppertal: Ein kommunales Unternehmen mit Verantwortung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg wuppertal) ist als städtisches Tochterunternehmen die größte Vermieterin in Wuppertal. Aktuell bewirtschaftet sie rund 5.600 Wohnungen, darunter 120 Senioren-Service-Wohnungen, sowie etwa 40.500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie vereint sie wirtschaftliches Handeln, soziale Verantwortung sowie Klima- und Umweltschutz – und verfolgt dabei konsequent ihre Vision: Wir gestalten die nachhaltigen Quartiere der Zukunft – für ein lebenswertes Zuhause.

Eine zentrale Aufgabe der gwg wuppertal ist die professionelle Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestands. Dabei spielt der Vermietungsprozess eine entscheidende Rolle für die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Besonders wichtig ist die schnelle und effiziente Wiedervermietung nach einem Mieterwechsel, denn jeder Tag Leerstand kostet – sowohl wirtschaftlich als auch im Hinblick auf die soziale Verantwortung gegenüber Wohnungssuchenden. Die damit verbundene Leerwohnungssanierung ist fester Bestandteil eines ganzheitlichen Prozesses. Ein hohes Maß an Organisation, Transparenz und klaren Abläufen ist erforderlich, um Leerstände zu minimieren und der Aufgabe als moderne, effiziente Wohnungsanbieterin gerecht zu werden.





### 3. Die Ausgangslage: Langsame Prozesse und Medienbrüche

Vor dem Einsatz der Leo-Software war der Prozess rund um Wohnungssanierungen deutlich weniger digitalisiert und effizient als heute. Die Abläufe waren papierbasiert und wurden teilweise durch manuell geführte Excel-Tabellen unterstützt. Die Beauftragungen liefen über das bestehende SAP-System, das zwar funktional, aber in Hinblick auf Flexibilität und Reaktionsgeschwindigkeit nicht alle Anforderungen optimal abdecken konnte. Herausfordernd war insbesondere der Medienbruch zwischen der gwg und den ausführenden Unternehmen. Die Kommunikation verlief über verschiedene Kanäle, was die Nachvollziehbarkeit von Zuständigkeiten und Informationen erschwerte. Auch die Koordination der Gewerke und die zeitliche Planung waren nur eingeschränkt transparent, was es dem Immobilienmanagement-Team erschwerte, belastbare Aussagen zum Wiedervermietbarkeitszeitpunkt von Wohnungen zu treffen.



*Ein reibungsloser Informationsfluss ist innerhalb des gesamten Prozesses von zentraler Bedeutung. Durch den Einsatz der LEO Software werden Schnittstellen reduziert und sämtliche relevanten Informationen zentral in einem System gebündelt.*

*Ein anschauliches Beispiel dafür ist der digitale Bauzeitenplan: Er ermöglicht uns, jederzeit präzise nachzuvollziehen, wann welches Gewerk im Rahmen einer Wohnungssanierung abgeschlossen ist. So können wir frühzeitig und gezielt den optimalen Zeitpunkt für den Vermarktungsstart der jeweiligen Wohnung bestimmen.*

**Alexander Rüsseler**  
Teamleiter Immobilienmanagement



## 4. Der Start der Transformation: Zusammenarbeit mit Innocube



Die Initialzündung für die Digitalisierung der Sanierungsprozesse kam 2021.

Innocube, als innovativer Softwareanbieter mit Fokus auf Prozessoptimierung, hatte das Ziel, das Frontend der Leo Software speziell für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln.

Gleichzeitig erkannte die gwg wuppertal den dringenden Handlungsbedarf, bestehende Abläufe neu zu denken und zu digitalisieren.

Was folgte, war keine klassische „Software-Einführung“, sondern ein gemeinsamer Entwicklungsprozess.

In iterativen Workshops, Nutzerinterviews und Testphasen entstand eine Lösung, die sowohl die Anforderungen der Praxis als auch die technischen Möglichkeiten moderner Web-Technologien berücksichtigt.

Dieser kollaborative Entwicklungsansatz stellte sicher, dass das Produkt nicht an der Realität vorbeigeplant wurde, sondern exakt die Funktionen bietet, die die Mitarbeitenden wirklich benötigen.





## 5. Funktionsweise der Leo-Software: Ein Werkzeug für Effizienz und Transparenz

Die Leo-Software deckt den kompletten Sanierungsprozess einer Wohnung digital ab.

Beginnend mit der Erstaufnahme des Leerstandes, über die Planung und Beauftragung einzelner Gewerke, bis hin zur finalen Abnahme und der Freigabe zur Wiedervermietung.

Zu den wichtigsten Funktionen gehören:

**Digitale Beauftragung:** Aufträge an Handwerksunternehmen können direkt aus dem System heraus erstellt werden – schnell, rechtssicher und nachvollziehbar.

**Wirtschaftlichkeitsprüfung:** Vor jeder Maßnahme wird automatisch geprüft, ob diese ökonomisch sinnvoll ist. So können Budgets gezielter eingesetzt werden.

**Zeitplanung:** Alle Beteiligten haben Zugriff auf einen aktuellen Zeitplan, in dem genau ersichtlich ist, wann welches Gewerk in der Wohnung tätig ist.

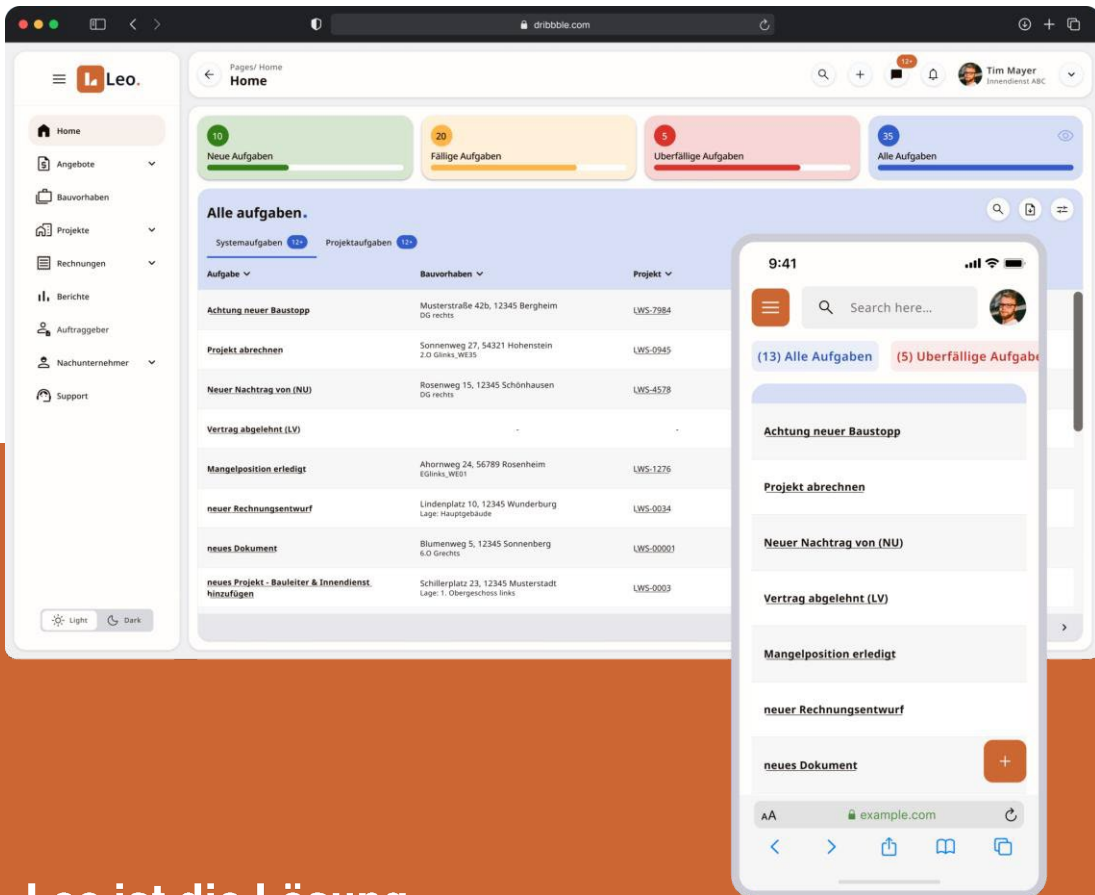
**Statusübersicht:** Das Immobilienmanagement kann jederzeit den aktuellen Stand einer Sanierung einsehen, ohne Rückfragen oder Telefonate führen zu müssen.

Besonders entscheidend ist die Vermeidung von Informationsverlusten. Durch die Nutzung einer gemeinsamen Plattform haben sowohl die gwg wuppertal als auch die beauftragten Unternehmen stets den gleichen Informationsstand. Das reduziert Missverständnisse, Nachfragen und unnötige Koordinationsaufwände erheblich.



**Bauprojekte  
führt man heute  
smart – mit Leo.**





## Leo ist die Lösung – vollumfänglich und bauspezifisch.

### #einfach

Leos Handhabung ist extrem intuitiv. Sie werden es nach kurzer Zeit beherrschen. Ganz ohne Know-how oder technische Vorkenntnisse.

### #effizient

Leo orientiert sich an der realen Baustelle. Taktgeber: Der operative Prozess. Workflows werden automatisiert, Routinen reduziert. Geschwindigkeit ist der Schlüssel. Das macht Leo so stark.

### #schnell

Leo verknüpft Auftraggeber, Auftragnehmer und Nachunternehmer digital. Je reibungsloser die Zusammenarbeit, desto schneller die Baustelle. So optimiert man heute.

### #transparent

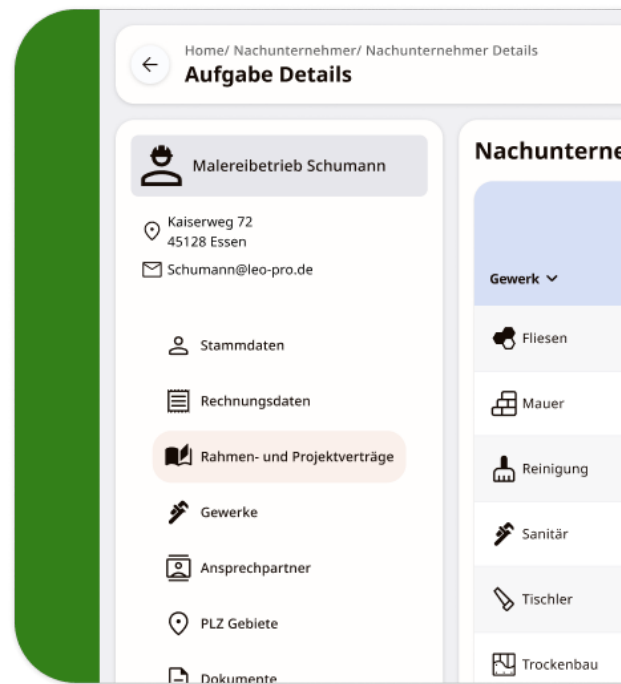
Leo sagt in Echtzeit, wo Ihr Projekt steht. Was ist offen, welche weiteren Schritte müssen koordiniert werden: Sie sind jederzeit und überall im Bilde. Und damit am Steuer.

## Vorbereitung

Zentraler Vorteil von Leo bei der Projektvorbereitung: die Nachunternehmer-Datenbank. Hier hinterlegen und pflegen Sie die Stammdaten Ihrer Unternehmer.

Gleiches gilt für Verträge oder Ihre eigenen Anmerkungen zu dem jeweiligen Partner. Ein baustellenbezogenes Scoring hilft nach erledigter Arbeit bei der Bewertung. Und es unterstützt, wenn es bei späteren Projekten wieder um die Auswahl des Teams geht.

Das Beste: Jeder Nutzer Ihrer Organisation hat Zugriff für seine eigenen Projekte. Die Leo- Nachunternehmer-Datenbank: Zentrales Wissen für Sie, Gütesiegel für die gelisteten Partner.



#einfachebeauftragung

### Aufgabe details:

Aufgabe erstellt: 14.03.2022 - 05:06 Uhr

Aufgabe fällig: 16.03.2022

Status: Überfällig

n ▼

⊗ Abbrechen

✓ Auswal Annehmen

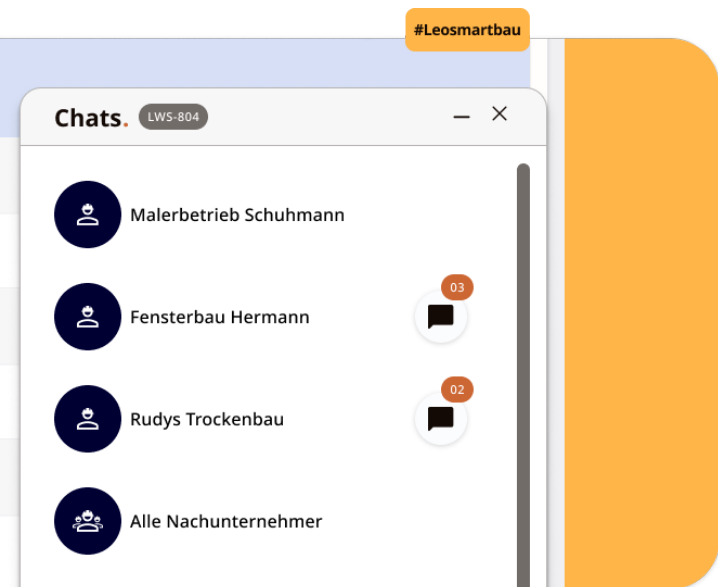
## Planung

Mit Leo Software wird die Kapazitätsplanung von Nachunternehmern und eigenen Teams einfach und transparent.

Dieses Tool ist das geheime Triebwerk für die Baustelle. Sie haben es jederzeit und an jedem Ort in der Hand.

- Stammdatenmanagement
- zentraler Zugriff
- standortunabhängiger Zugriff
- Kapazitätsplanung und -steuerung
- Baufortschrittsanzeige
- Online-Kommunikation
- Berichterstellung
- Nachtrags- und Mangelmanagement
- Digitale Buchhaltung

#zusammenarbeit



## Ausführung

Die Baustelle läuft. Nun geht es für Sie darum, stets den Überblick zu haben. Leos smarter Ansatz ermöglicht Ihnen überall und jederzeit einen Echtzeit-Blick auf den Baustellenfortschritt. Bei Bedarf greifen Sie ein. Ein unschlagbarer Beschleuniger.

#Leosmartbau

Auch für Ihre Kommunikation: Interne und externe Chatfunktionen sorgen für Informationsfluss. Und auch Nachträge oder Mängel erfassen sie mit Leo unkompliziert, teilen die Aufgaben zu und stellen so eine schnellstmögliche Bearbeitung sicher.

## Für all das gilt: Smartphone, Tablet oder Laptop statt Aktenordner!

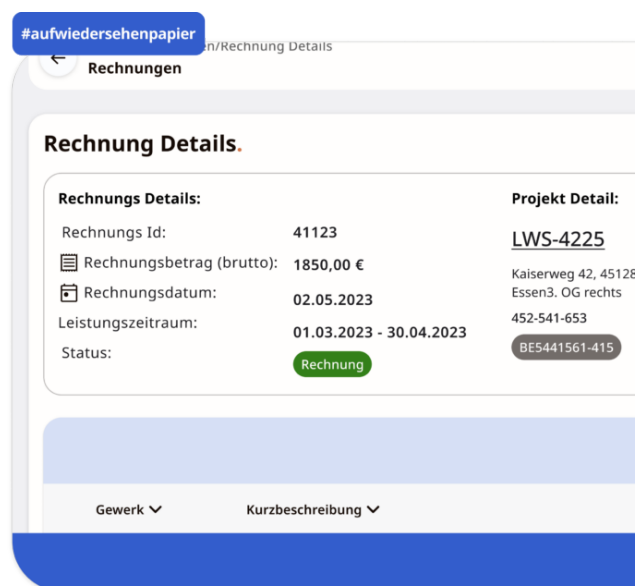
Denn Leo macht Sie smart und digital. Protokolle, Zeichnungen und Schriftverkehr ablegen oder das Bautagebuch führen – alles geschieht in der digitalen Bauakte. Der Zugriff ist Ihnen immer und überall möglich: mittels App oder Web. Spätestens jetzt werden Sie bemerken, wie sehr Sie mit Leo Ihre Baustelle in der Tasche haben.

## Abschluss

Bearbeiten Sie Rechnungen noch in Papierform? Leo macht Sie auch hier digital. Und damit schnell und transparent. Automatisierte Workflows reduzieren Routineaufgaben. Eingangs- und Ausgangsrechnungen werden auf einfachem Wege leistungsbezogen erfasst, korrigiert und geprüft.

Außerdem Teil der Leo- Administration: Verwaltung offener Posten, Controlling sowie Erstellung von Projekt- und Organisationsberichten.

#aufwiedersehenpapier





# Leos Funktionen

Die digitale Zukunft des Bestandsbaus: Jetzt mit uns. Mit unserem digitalen Baumanagement und unseren Entwicklern, die sie heute verwirklichen.

Ein integriertes, intelligentes System zur digitalen Projektsteuerung und smarten Nachunternehmermanagement mit Leistungsscoring. Digitale Baudokumentation, automatisiertes Bautagebuch sowie Baufortschrittsanzeige in Echtzeit und überall verfügbar. Und mehr. So wird Bestandsbau intelligent. Und sicher planbar.

## Digitaler Bauzeitenplan und Benachrichtigungen

Behalten Sie den Überblick in Ihrem digitalen Bauzeitenplan und werden Sie über Änderungen und Neuigkeiten unverzüglich informiert.

## Automatische Synchronisation

Sämtliche Informationen, die Sie auf der Baustelle verzeichnen, sind sofort im Büro verfügbar. Digitale Lösung Kurzbeschreibung der Funktionen.

## Digitale Dokumente und Fotos

Digitale Pläne und Dokumente ebnen den Weg zum nahezu papierlosen Büro. Finden Sie Hinweise und Mängel ohne Mühe in Ihrer Baudokumentation wieder.

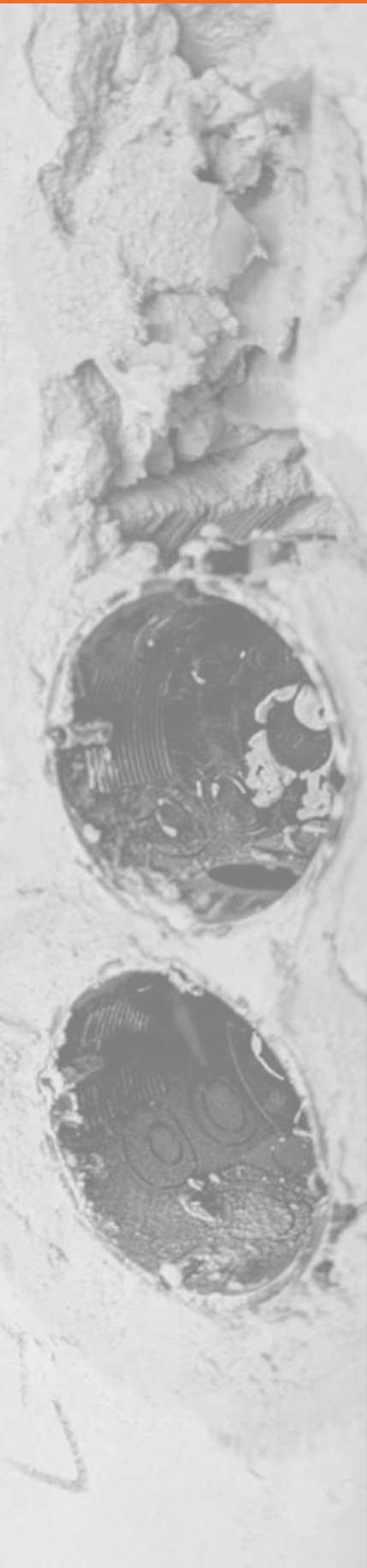
## Aufgabenverwaltung und Rollenzuweisung

Erkennen Sie Handlungsbedarf frühzeitig und weisen Sie Ihren Nutzern und Partnern die für Sie passenden Rollen mit verknüpften Rechten zu.

## Kontakt

InnoCube GmbH  
Willy-Brandt-Allee 314 • 45891  
Gelsenkirchen  
+49 209 177 92 040 • [info@innocube.de](mailto:info@innocube.de)  
[leo-software.de](http://leo-software.de)

## 6. Wirtschaftlicher und organisatorischer Nutzen



Seit der Einführung der Leo-Software wickelt die gwg wuppertal sämtliche Sanierungen über das neue System ab – rund 140 Wohnungen pro Jahr.

Durch die präzise Planung und transparente Steuerung konnten Leerstandszeiten reduziert, Abläufe beschleunigt und Kosten gesenkt werden.

Ein zusätzlicher Vorteil: Die Software schafft Vergleichbarkeit. Maßnahmen können über die Jahre hinweg dokumentiert und ausgewertet werden, um zukünftige Projekte noch besser kalkulieren zu können.

Auch intern hat sich die Arbeitsweise verändert. Die Mitarbeitenden im Immobilienmanagement können sich stärker auf wertschöpfende Tätigkeiten konzentrieren, statt Zeit mit der Abstimmung und Nachverfolgung von Prozessen zu verbringen.

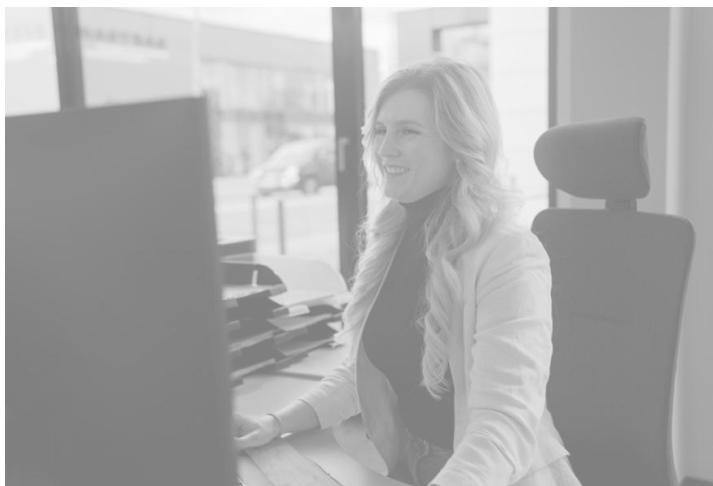
## 7. Leo Software (InnoCube GmbH) & gwg wuppertal als Innovationsprojekt: Auszeichnung als Digitalpionier 2023

Die Qualität der Lösung blieb nicht unbemerkt:


Im Jahr 2023 wurde die gwg wuppertal gemeinsam mit der InnoCube GmbH mit der Auszeichnung „Digitalpionier der Wohnungswirtschaft“ geehrt.

Diese Initiative würdigt Projekte, die den digitalen Wandel in der Branche aktiv vorantreiben.

Hintergrund der Auszeichnung ist die Überzeugung, dass auch die Wohnungswirtschaft einem Wandel unterliegt – getrieben durch gesellschaftliche Anforderungen, demografischen Wandel und steigende Erwartungen an Transparenz und Nachhaltigkeit.





A portrait of Alexander Rüsseler, a man with short brown hair and a light beard, wearing a brown polo shirt. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred office interior with a large window.

„Für mich ist der größte Vorteil von Leo Software die Transparenz, die wir gewonnen haben. Dadurch läuft der gesamte Prozess deutlich besser und effizienter. Wir wissen jederzeit, was in welcher Wohnung passiert – und wann sie wieder vermietbar ist.“

Alexander Rüsseler,  
Teamleiter Immobilienmanagement  
gwg wuppertal



## 8. Fazit und Ausblick: Kontinuierliche Weiterentwicklung

Die Einführung der Leo-Software war kein einmaliges Projekt, sondern der Beginn einer digitalen Transformation. Die gwg wuppertal arbeitet weiterhin eng mit Innocube zusammen, um das System zu optimieren, an neue Anforderungen anzupassen und mit weiteren Modulen auszubauen.

Ziel ist es, auch in anderen Bereichen von der gewonnenen Erfahrung zu profitieren – etwa in der Instandhaltung, im Kundenservice oder bei der Digitalisierung von Dokumentationspflichten.

Leo Software ist damit nicht nur eine Erfolgsgeschichte – sondern ein Beispiel dafür, wie kommunale Wohnungsunternehmen, wie die gwg wuppertal, durch Innovationsgeist, Partnerschaft und den Mut zur Veränderung eine Vorreiterrolle einnehmen können.

Foto: Uwe Schinkel

### Kontakt

InnoCube GmbH  
Willy-Brandt-Allee 314 • 45891  
Gelsenkirchen  
+49 209 177 92 040 • [info@inno-cube.de](mailto:info@inno-cube.de)  
[leo-software.de](http://leo-software.de)