

## CASE STUDY

# Effizienzsteigerung durch Digitalisierung: Wie UNYSONO neue Maßstäbe setzt

**UNYSONO**  
IMMOBILIENKULTUR

## ÜBERSICHT

### Anwendungsfall

- immoDocument.FLOW

### Branche

- Immobilien

### Prozesse

- Rechnungseingang und Objektverwaltung

## ÜBER UNYSONO

Die UNYSONO GmbH bietet in Nürnberg, Fürth, Erlangen und Forchheim umfassende Dienstleistungen in der Hausverwaltungsbranche an, darunter 95% WEG-Verwaltung. Aktuell verwaltet UNYSONO 150 Objekte mit ca 2.000 Wohneinheiten.

## ZIELE FÜR DAS UNTERNEHMEN

Filip Winkler, Geschäftsführer von UNYSONO, setzt seit der Übernahme als Leiter der Immobilienverwaltung stark auf Digitalisierung. Sein Ziel war es, nur noch 10% Papier auf den Schreibtischen vorzufinden. Er wollte mithilfe der Digitalisierung seine internen Geschäftsprozesse kontinuierlich verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit langfristig sicher stellen.

## PROBLEME & AUSGANGSSITUATION

UNYSONO stand vor der Herausforderung, dass sich Rechnungen und andere Dokumente im eigenen Büro endlos stapelten. Bereits vorhandene Archivkapazitäten wurden durch stetig mehr Aktenordner bis an die Grenzen ausgelastet.

Die Platzproblematik stellte nicht nur eine logistische Herausforderung dar, sondern beeinträchtigte auch die Effizienz der Arbeitsabläufe erheblich. Insbesondere die Vorbereitung von Beiratssitzungen gestaltete sich schwierig, da die notwendigen Belege zeitaufwendig sortiert und vorbereitet werden mussten.



Das intuitiv bedienbare System macht uns alle glücklich.

Alle Dokumente, die UNYSONO betreffen – von der Personalakte bis zu den Steuerunterlagen – liegen jetzt geschützt und indexiert im digitalen Archiv.

**Filip Winkler**  
Geschäftsführer

Zusätzlich verursachte der hohe zeitliche und personelle Aufwand für das Erfassen, Ablegen und Überweisen von Rechnungen große Schwierigkeiten bei der Abwicklung der Aufgaben. Mitarbeiter waren bei der Suche nach Dokumenten gezwungen, sich mühsam durch die Akten zu blättern, was zu fehlerhaften Ablagen und sogar zu doppelt bezahlten Rechnungen führte.

Die langwierigen Prozesse hatten Verzögerungen in der Bearbeitung, Fehler, Datenverlust und Unordnung in der Hausverwaltung zur Folge.

Filipp Winkler wurde bewusst, dass der Ablauf effizienter und effektiver gestaltet werden muss. Daher startete er das Digitalisierungsprojekt für UNYSONO:

Der Wunsch war die Implementierung einer integrierten Softwarelösung, die alle Aspekte der Dokumentenverwaltung abdeckte und eine nahtlose Integration zwischen den Systemen ermöglicht.



**Filip Winkler**  
Geschäftsführer

## RAHMENBEDINGUNGEN UNYSONO



Hausverwalter in Deutschland



150 Objekte  
mit 2.000 Wohneinheiten



8 Mitarbeitende



Win-CASA im Einsatz



## LÖSUNG

Die tutum-Lösung 'immoDocument.FLOW' ist für die besonderen Bedürfnisse der Haus- und Immobilienverwaltung konzipiert. Nahtlos mit Win-CASA verknüpft, ergeben sich ideale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe. Die Lösung umfasst drei wesentliche Bereiche: Objektbuchhaltung, Dokumentenverwaltung und Belegprüfung.



Alle drei Produktbereiche überzeugen mithilfe eines zentralen Archivs für Dokumente und E-Mails, auf welche unternehmensweit zugegriffen werden können. Der einheitlich strukturierte Ablageprozess erleichtert die Orientierung und schafft Transparenz und Klarheit über die Arbeitsvorgänge. Durch die Stichwort- und Volltextsuche können Dokumente innerhalb von Sekunden abgerufen und wieder abgelegt werden - dies unterstützt eine fehlerfreie Dokumentenverwaltung und eine effiziente Arbeitsweise. Auch die Bereitstellung von Dokumenten an Externe gestaltet sich dadurch kinderleicht. Praktischerweise können Dokumente sogar direkt aus Win-CASA abgerufen werden.

In der Objektbuchhaltung werden finanzielle Transaktionen mithilfe eines digitalen Workflows effizient abgewickelt. Hierbei unterstützt eine intelligente OCR-Technologie, die Bank- sowie die zugehörigen Objektdaten in Sekunden ausliest und mit den Daten aus Win-CASA abgleicht. Somit werden Mitarbeiter bei Abgleich, Freigabe und Kontierung bestmöglich unterstützt.

Für die Belegprüfung wird auf die Belege im zentralen Archiv der Lösung zurückgegriffen. Die automatische Verknüpfung von Buchung und Beleg macht die Abwicklung einfach und zuverlässig. Mit der zusätzlichen Exportfunktion können Belege direkt an Berater digital bereitgestellt werden.



## ERGEBNISSE

Die ersten positiven Auswirkungen ließen nicht lange auf sich warten, da die Einarbeitungszeit nur wenige Wochen dauerte und das zentrale Ablagesystem von allen Mitarbeitenden intuitiv zu bedienen war. Während des Übergangs von papierbasierten Abläufen hin zu digitalen Geschäftsprozessen wurde UNYSONO durch das Coaching von tutums Digitalisierungsspezialisten stets unterstützt, was ebenfalls zu diesem reibungslosen Wandel beigetragen hat.

Das erste offensichtliche Ergebnis waren die verschwundenen Aktenansammlungen. Denn alle Rechnungen, die UNYSONO per Post erreichten, wurden eingescannt und wanderten danach direkt in den Mülleimer. Dank der neuen digitalen Struktur können die Mitarbeiter mit nur wenigen Klicks auf die gewünschten Belege zugreifen. Diese syste-

matische und einheitliche Aktenstruktur schafft Orientierung und Klarheit über alle Arbeitsvorgänge – doppelt gezahlte Rechnungen gehören nun der Vergangenheit an.



Rechnungen, die per Post kommen, werden nur noch eingescannt, landen im System und danach direkt im Mülleimer.

**Filip Winkler**

Geschäftsführer

# 120

Arbeitsstunden wurden dank der digitalen Objektakte pro Monat eingespart

Die Einführung digitaler Prozesse führte bei UNYSONO zu erheblichen Einsparungen. Konkret benötigen sie 120 Arbeitsstunden weniger bei der Verwaltung der Objekte, was der Arbeitszeit eines Vollzeitangestellten entspricht. Diese Einsparung unterstreicht die Effizienz der digitalen Arbeitsweise und sorgt für Entlastung der Mitarbeiter. Das hat zur Folge, dass auch junge Fachkräfte vom attraktiven Arbeitsumfeld angezogen werden. Damit sichert sich UNYSONO langfristig seine Wettbewerbsfähigkeit.

Auch die Vorbereitung der Unterlagen für Beiratssitzungen, einschließlich der Haus- und Mieterabrechnungen, passiert dank des digitalen Prozesses nun innerhalb kürzester Zeit. Mit nur wenigen Klicks können alle relevanten Dokumente vollständig zusammengestellt und an Beiräte weitergeleitet werden. Diese effiziente Vorgehensweise spart nicht nur Zeit, sondern stellt auch sicher, dass alle benötigten Unterlagen lückenlos vorzeigbar sind. Die digitalisierte Arbeitsweise findet großen Anklang bei den Beiräten. Sie sind begeistert von der Flexibilität, mit der sie die Belege digital prüfen können.

UNYSONO erhält viel positives Feedback für diese innovative Arbeitsweise, was auch die Zufriedenheit der Kunden erhöht. Die positive Resonanz und das gewonnene Vertrauen bestätigen den Weg und Erfolg von Filip Winklers Digitalisierungsstrategie. Die freigewordenen Ressourcen ermöglichen es UNYSONO, sich weitere Objekte ins Boot zu holen, ohne mehr Personal dafür einzustellen.

## DIMENSIONEN DER PROZESSOPTIMIERUNG

### Probleme

Lange Suchzeiten

Fehleranfälligkeit durch manuelle Arbeit

Hoher Platzverbrauch

Unvollständige Dokumente

Mitarbeiterrekrutierung

### Lösung

Einfache Suchmöglichkeiten und ein direkter Dokumentenabruf aus Win-CASA liefern Infos in Sekunden.

Die automatische digitale Auslese und Ablage anhand der Stammdaten reduzieren Fehler drastisch.

Der zentrale und digitale Ablageprozess und die revisionssichere Archivierung verschaffen freie Lager.

Die digitale Dokumentenprüfung sorgt für eine hohe Dokumentenqualität.

Schnelle und verständliche Prozesse sorgen für mehr Zufriedenheit und eine steigende Arbeitgeberattraktivität.

