

Die richtige Software für die professionelle Hausverwaltung. Was ist zu beachten Herr Pilz?

Die Auswahl der Unternehmenssoftware für Haus- und WEG-Verwalter bewegt sich häufig in einem Spannungsfeld: Hohe Ansprüche an Funktionalität und Leistungsfähigkeit stehen einem festen Budget und begrenzten Unternehmensressourcen gegenüber. Um auf dem Markt der Softwareanbieter eine fundierte und langfristig wirtschaftliche Entscheidung treffen zu können, müssen unterschiedlichste Faktoren, wie Kernfunktionen, Einführungskosten und Zukunftsfähigkeit, in den Blick genommen werden.



Die richtige Software für die professionelle Hausverwaltung. Grafik: DKB@win

Die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft schreitet stetig voran und setzt den Möglichkeiten von mündlicher Kommunikation, Zettelwirtschaft und menschlichem Überblick immer engere Grenzen. In der Regel können bereits kleinere Verwalter nicht mehr auf eine leistungsfähige Verwaltungssoftware verzichten.

Wächst das Unternehmen, steigen die Anforderungen an eine arbeitsteilige Organisation und führen automatisch zu einer Neustrukturierung der Aufgaben und Zuständigkeiten. Gleichzeitig steigt auch die Anforderung, den Zusammenhängen aus Buchhaltung, technischer Gebäudebewirtschaftung und kaufmännischer Bestandsverwaltung in der einzusetzenden Software gerecht zu werden. Im Gegensatz hierzu findet man in der Realität häufig eine Situation vor, bei der sich die Unternehmen mit Insellösungen, manuellen Vorgängen und händisch nachbearbeiteten Auswertungen behelfen müssen. So gehören die Funktionalitäten einer modernen Systemausprägung, wie beispielsweise automatisierte Prozesse, flexible Datenauswertungen, der mühelose Daten-Export, der elektronische Rechnungs- und Posteingangs-Workflow oder das integrierte Dokumentenmanagement, immer noch nicht zum Arbeitsalltag jedes Sachbearbeiters.

Fest steht also, dass bei diesen Verwaltern ein großer Bedarf an leistungsfähiger Software besteht, um die Prozesse und Geschäftstätigkeiten möglichst wirtschaftlich abzubilden. Doch wie können sie auf dem Markt der Verwaltungssoftwares die richtige Entscheidung treffen?

Es muss nicht immer Maßanfertigung sein

Große Unternehmen verfügen in der Regel über entsprechend umfangreiche Budgets. Sie haben die Möglichkeit, eine Ausschreibung mit allen geforderten Funktionen und Unternehmensspezifika zu erstellen, um einen für sie geeigneten Anbieter zu finden, der ihre Anforderungen individualisiert und maßgeschneidert

umsetzt. Sie sind also in der Lage, die ausgewählte Software genau auf ihre Geschäftsprozesse hin konfigurieren, einstellen und gegebenenfalls auch mit entsprechenden Zusatzentwicklungen erweitern zu lassen. Kleinen und mittleren Verwaltern steht dieser Weg nicht unbedingt offen. Sie sind darauf angewiesen, eine Software zu finden, die ihre grundsätzlichen Bedürfnisse abdeckt und sie zu wirtschaftlichen Bedingungen erfüllt.

Den Überblick über die verschiedenen SAP- oder nicht SAP-basierten Lösungen sowie die große Anzahl wohnungswirtschaftlicher Software-Anbieter zu bekommen, fällt vielen Unternehmen schwer. Erste Anhaltspunkte und Orientierung hierzu bieten branchenspezifische Vergleichsstudien.

Um mögliche Software-Anbieter einzugrenzen, müssen Verwalter festlegen, welche Funktionen sie unbedingt brauchen, welche als nützliche Ergänzung zu sehen sind und welche für sie vernachlässigbar sind. Zur Auflösung des Spannungsfeldes zwischen Kosten und Nutzen und um eine wirtschaftlich optimale Entscheidung treffen zu können, muss eine klare Priorisierung der Funktionen vorgenommen werden. Die zugrundeliegende Frage lautet: Für welche Kosten bringen uns welche Funktionen welche wirtschaftlichen Vorteile?

Elementare Funktionen

Die grundlegenden Bedürfnisse von Verwaltern im Zusammenhang mit Software lassen sich in einigen wenigen Worten zusammenfassen: größtmögliche Effizienz im Tagesgeschäft, Rechtskonformität, Datenschutz und Datensicherheit sowie jederzeitige Auskunftsfähigkeit z. B. gegenüber Eigentümern und Beiräten.

Im Tagesgeschäft bietet die Automatisierung von Vorgängen große Einsparpotentiale, denn ständig anfallende Aufgaben können dadurch deutlich effizienter bearbeitet werden. So spart eine Lernfunktion für wiederkehrende Buchungen viel Schreibarbeit, automatisch generierte Mieten- und Hausgeldeinzüge mit SEPA-Fälligkeitprüfung entlasten die Verwalter und die automatische Buchung von Abschlagzahlungen reduziert das tägliche Aufgabenvolumen der Buchhaltung.

Jährliche Pflichten, wie die Erstellung von immer komplexer werdenden Nebenkosten- und WEG-Abrechnungen, müssen zum einen den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen, zum anderen aber auch so flexibel gestaltbar sein, dass den Besonderheiten der Objekte Rechnung getragen werden kann. Die Aufstellung der Wirtschaftspläne und die Berechnung von Mieterhöhungspotentialen spielen ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Rolle. Softwareanbieter sind gefordert, gerade hier die Sichtweisen der Anwender genau zu kennen und deren Bedürfnisse bei der Architektur ihrer Softwarelösungen zu berücksichtigen.

Ein weiteres Kriterium ist die Bereitstellung von Schnittstellen auf Basis von Industriestandards. Dadurch ist das Leistungsspektrum der Lösung mit wenig Aufwand erweiterbar. Dieser Umstand ist von zentraler Bedeutung, denn die Möglichkeit zur Integration von mobilen Lösungen, Servicepartnerportalen und Mietercockpits auf Basis zukunftsweisender Technologien, entscheidet über den langfristigen Einsatzhorizont einer Software und hat somit großen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit einer Investition. Den stetig steigenden Anforderungen werden Anbieter am besten gerecht, wenn sie ihre Software als offene Plattform definieren und gemeinsam mit Kooperationspartnern weiterentwickeln.

Weitere Faktoren

Um auskunftsfähig gegenüber ihren Kunden zu sein, muss die Verwaltung ganzheitlichen Zugriff auf Objekt-, Mieter- und Buchungsdaten, Vermietungsstatus und Leerstände sowie andere Kerninformationen haben. Dieses Kriterium lässt sich am sichersten durch den Software-Betrieb über ein zertifiziertes Rechenzentrum mit 24/7 Serverbetrieb und durchgängigem System-Monitoring erfüllen. Gegenüber einem In-house-Betrieb liegen weitere Vorteile auf der Hand, denn ein professionell geführtes Rechenzentrum garantiert höchste Sicherheits- und Datenschutz-Standards. Dem Kunden werden mühsame sicherheitsrelevante Pflichten, wie das regelmäßige Durchführen von Aktualisierungen oder Backups, abgenommen, die andernfalls im eigenen Haus verantwortet werden müssten. Weitere Services wie Georedundanz oder Zugangs-, Zutritts- und andere Standard-Kontrollmechanismen reduzieren das Risiko eines Datenverlustes auf nahe null. Zur Einhaltung gesetzlicher Standards und auch in Hinblick auf die aktuelle EU-Datenschutz-Grundverordnung ist Deutschland als Standort des Rechenzentrums vorzuziehen.

Um die Potentiale der eingesetzten Anwendungen auszuschöpfen, ist es von großer Bedeutung, dass die Mitarbeiter intensive, praxisorientierte und auf ihren Bedarf abgestimmte Schulungen erhalten.

Wird die Implementierung professionell und fachkundig begleitet und stehen im Anschluss kompetente Ansprechpartner zur Verfügung, können auftauchende Fragestellungen und Probleme schnell und effizient gelöst werden. So können Verwalter das volle Potential ihrer Software-Lösung erschließen.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist zentral

All diese Kriterien schränken die Anzahl der in Frage kommenden Softwarelösungen ein, sie lassen aber oft keine eindeutige Auswahl zu. Daher ist ein weiteres wichtiges Kriterium das Preis-Leistungs-Verhältnis. Zum einen, weil die Software-Einführung für Unternehmen in der Regel einen großen finanziellen Aufwand bedeutet, zum anderen, weil die Anbieter sich in diesem Bereich deutlich unterscheiden. Lizenzkosten, Einführungskosten, Migrationskosten, Schulungskosten, Beratungskosten und Service- beziehungsweise Supportkosten variieren stark und beeinflussen die Wirtschaftlichkeit einer Software-Umstellung massiv. Sind sie schwer kalkulierbar oder verändern sich gar im Laufe des Projektes, stellen sie ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar.

Modelle mit monatlichem Festpreis, wie das der DKB Service GmbH mit ihrem Produkt DKB@win, haben hier einen großen Vorteil: Sie bieten die Kostensicherheit und -transparenz, die Verwalter brauchen, um über eine Einführung entscheiden zu können. Mit einem Mietpreis von einem Euro pro Monat pro verwalteter Einheit (Berechnungsbasis: ab 1.000 Einheiten) bietet DKB@win mit seinen vorkonfigurierten Modulen von A wie Anlagenbuchhaltung bis Z wie Zahlungsverkehr zahlreiche Funktionen und macht damit SAP® für alle professionellen, arbeitsteilig aufgestellten Haus- und WEG-Verwalter erschwinglich. Lizenzkosten, Rechenzentrumsbetrieb und verschiedene Serviceleistungen sind in diesem Preis bereits enthalten. Der Betrieb im zertifiziertem Hochsicherheitszentrum ausschließlich in Deutschland und die Softwarezertifizierung gemäß IDW PS 880 garantieren höchste Datenschutz- und Datensicherheits-Standards. Die Projektkosten werden mit der Erfahrung zahlreicher Projekte kundenindividuell kalkuliert. Einflussfaktoren sind hierbei die Vorkenntnisse des Kunden, der Schulungsbedarf und nicht zuletzt die Qualität der zu migrierenden Daten. Vielfältige Zusatzmodule, wie das Interessentenmanagement, das Kundencenter, das Handwerkerportal oder mobile Lösungen, sind je nach Bedarf zubuchbar. Sie ergänzen als Add-ons die Kernfunktionalitäten von DKB@win und werden ebenso transparent und kalkulationssicher auf Basis der verwalteten Mieteinheiten angeboten.



Thomas Pilz – Leiter KompetenzCenter SAP-Anwendungen.
Foto: DKB@win

Thomas Pilz

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS