

AIZ

Das Immobilienmagazin



Das Politische Wort
zum Wohneigentum



Der Europäische Blick
nach Luxemburg

Branchentreff in Frankfurt

Der richtige Riecher für Immobilien



10. Deutscher Immobilitag 2016
begeistern | motivieren | verkaufen
Alles dazu hier im Heft



Marketing-Kolumne
Tipps vom Profi für mehr Verkauf



Software für Verwalter

Professionelle Unterstützung ab der ersten Stunde

Foto: © Herzstaub

Viele Verwalter verzichten bei der Existenzgründung darauf, direkt eine professionelle, mitwachsende Verwaltersoftware zu erwerben. Sie lassen sich von den Kosten abschrecken und verschieben die Anschaffung auf einen späteren Zeitpunkt. Dabei sparen sie – aus verschiedenen Gründen – an der falschen Stelle. Manche Investitionen müssen sie am Ende des Tages doppelt tätigen.

Von Susanne Liély-Sobania

Verwalter, die ihre Existenzgründung planen und dabei eine professionelle Verwaltersoftware anschaffen, können sich in der ruhigeren Anfangsphase ihrer beruflichen Tätigkeit besser in die Technik einarbeiten, Mustertexte anlegen und Arbeitsabläufe festlegen. Viele Spezialsoftware-Programme sind dabei hilfreich, denn sie haben einen breiten Fundus an Basistexten, die der Verwalter einfach auf seine Bedürfnisse anpassen kann.

Kommen später neue Liegenschaften hinzu, geht nach dieser Vorarbeit das Einpflegen der Objektdaten und das Betreuen sehr viel leichter von der Hand, als wenn sie sich mit einer Standard-Bürosoftware abmühen und beispielsweise ihre

Abrechnungen per Hand in ein Tabellenkalkulationsprogramm einarbeiten.

Branchensoftware hilft, rechtliche Fehler zu vermeiden

Eine Branchensoftware hilft zudem dabei, Fehler bei rechtlichen Neuerungen oder Betriebskostenabrechnungen zu vermeiden. Office-Anwendungen können das nicht. So werden Gesetzesänderungen vom Anbieter automatisch in Updates berücksichtigt.

Da die Branche in den zurückliegenden Jahren mit vielen Änderungen konfrontiert war, ist dieser Aspekt nicht unerheblich. Egal ob Rauchmelder-Einbaupflicht, Än-

derungen bei Verkehrssicherungspflichten oder die Einführung des SEPA-Bezahlungssystems: die Neuerungen waren tiefgreifend. Bei der Betriebskostenabrechnung helfen Tools wie Plausibilitätsprüfungen dabei, Kardinalsfehler in den Abrechnungen zu vermeiden. Ruft der Nutzer den Vermögensstatus einer WEG am Bildschirm auf und ist der Saldo nicht identisch mit den Sollrücklagen, erhält er automatisch einen Hinweis und kann mittels Onlinehilfe den Fehler ergründen. Dies sind gerade beim Unternehmensstart, falls die Akteure über wenig Berufserfahrung verfügen, wichtige Hilfsmittel.

Setzen Liegenschaftsbetreuer von Anfang an auf eine professionelle EDV-



 **FLOWFACT**
Relations. Apps.

„Ich tausche Verkaufspreisempfehlungen gegen Eigentümerdaten.“

Anfragen von potenziellen Auftraggebern selbst generieren mit Web & Data Tools für Ihre Website. Beratung unter +49 221 995 90 471.



Besuchen Sie FLOWFACT auf dem Deutschen Immobilitätstag am 9. und 10. Juni 2016



Illustration: © Varijanta

Unterstützung, fällt ihnen die Akquise von Neukunden leichter: Sie können einen geordneten Bürobetrieb vorweisen. Grafisch aufbereitete Übersichten, etwa über die Rücklagen- oder Ausgabenentwicklung, lassen sich mit wenigen Klicks generieren und sorgen bei Beiräten und Neukunden für Pluspunkte. Ähnliches gilt bei WEG-Versammlungen: Der Verwalter kann Rückfragen der Teilnehmer in der Regel nach wenigen Mausklicks beantworten, weil er alle nötigen Informationen aus der Software ziehen und anzeigen kann.

Standard-EDV zwingt Verwalter zu technischen Krücken

Ferner gilt, dass Mitarbeiter bei einer bewährten Spezialsoftware schneller eingearbeitet werden können, da die Module logisch aufeinander aufbauen. Standard-EDV zwingt Verwalter hingegen zu technischen Krücken und Provisorien. Es besteht die Gefahr des Verzetteln, weil immer mehr Dateien, Programme und Mustertexte hinzukommen. Durch diesen Wust blickt oft nur noch der Gründer durch. Werden Kundendaten in verschiedenen Programmen und Dateien

gespeichert, ist auch deren Aktualisierung aufwändig. Typisch ist der Fall, dass Serienbriefdaten an einer Stelle der Software eingepflegt sind, die Übersicht der Mieten und die Bankdaten aber in einem anderen Programm.

Eine Branchensoftware reduziert die Fehlerquote

Bei einer Branchensoftware sind hingegen die Daten von Liegenschaften, Eigentümern und Mietern so miteinander verknüpft, dass Einzelaspekte wie Mieteinnahmen, Rücklagen und Reparaturkosten in einer Datenmaske recherchierbar sind, ohne dass zwischen Programmen und Dateien gesprungen werden muss. Eine solche Struktur reduziert zusätzlich die Fehlerquote.

Nicht zu vergessen ist der finanzielle und organisatorische Aspekt beim Umstieg auf eine neue Software. Viele Gründer wollen, ist ein Wachstum zu verzeichnen, nach drei oder vier Jahren auf eine Profisoftware umsteigen. Viele gestehen sich ein, dass sie die Kosten für die Anschaffung der vorangegangenen Basis-

software hätten sparen und direkt eine Spezialanwendung hätten wählen sollen. Zwar lassen sich die Daten in der Regel einfach übertragen, aber dennoch ist eine Umstellung mit Zeitaufwand verbunden, den sie zu diesem Zeitpunkt des Unternehmenswachstums kaum haben. ■



Susanne Liély-Sobania

Susanne Liély-Sobania ist Geschäftsführerin der UTS innovative Softwaresysteme GmbH. UTS wurde 1991 gegründet und hat sich auf Softwareprodukte für die Verwaltung und Zwangsverwaltung größerer Immobilien- und Wohnungsbestände spezialisiert.

Zu den über 1.100 Kunden zählen neben Verwalterfirmen Banken, Wohlfahrtsverbände sowie kommunale und kirchliche Unternehmen.