

Immobilienwirtschaft

Das Fachmagazin für Management, Recht und Praxis

Immobilienfinanzierer
Bescheidenheit,
die neue Tugend

Marktübersicht: Indizes
Ein Blick hinter die
Zahlen und Kurven

Messdienstleistungen
Noch kein Durchbruch
für Smart Metering



Banken als Makler
Gibt es ein
Comeback?



Die Ansprüche steigen

Hausverwalterssoftware. Immobilienmanagement wird immer komplexer. Mit der Professionalisierung der Branche steigen auch die Anforderungen an die Software. Der Markt bereinigt sich. Eine Skizze der neuesten Entwicklungen.

Oliver Mertens, Stuttgart

Auf einen Blick

- › Die Verwalterbranche ist im Umbruch und professionalisiert sich.
- › Die Verwaltungs-Softwares werden immer umfangreicher und bieten zusätzlichen Nutzen.
- › Workflows werden zunehmend nachgefragt.
- › Mobile Anwendungen für bestimmte Prozesse sind auf dem Vormarsch.
- › Die Programme haben immer mehr Schnittstellen, zu CRM- und ERP-Systemen und zu den Energielieferanten.

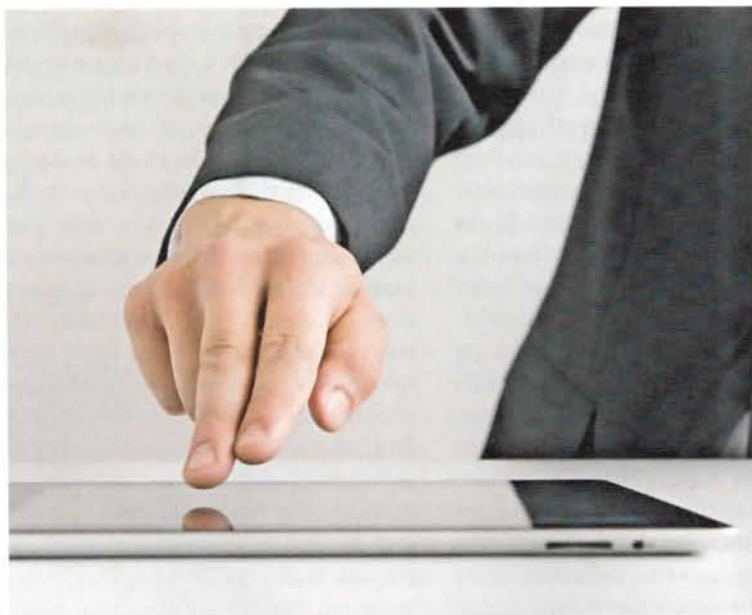
Analog zur Situation bei den Immobilienverwaltern findet in dem von Haus aus kleinteiligen Markt der Verwaltungs-Software ein Konzentrationsprozess statt. Seit Jahren verschwinden nach und nach Anbieter vom Markt oder werden aufgekauft. Trotzdem gibt es insgesamt noch immer mehr als 60 Anbieter. Jedoch wird sich diese Zahl in den nächsten Jahren deutlich verringern. Das liegt vor allem daran, dass die Anforderungen an Verwalter immer mehr steigen und sich die Branche immer mehr professionalisieren muss. Und die Software muss diesen Weg aufwendig mitgehen.

Nicht zuletzt deshalb geht es der Software-Branche im Bereich Verwal-

ter gut. Viele Hersteller konnten ihren Umsatz pro Kunde steigern. Weil das Verwalten komplizierter wird, steigt auch die Nachfrage nach Support und zusätzlichen Modulen. Die Hersteller mit größeren Marktanteilen verbessern laufend die Funktionalitäten ihrer Programme und setzen verstärkt auf mobile Anwendungen. Weil die Verwalter durch technische oder rechtliche Vorgaben immer neue Aufgaben, wie die Legionellenprüfung oder die Rauchmelderpflicht, übernehmen müssen, steigt der Bedarf an automatisierten Prozessen und einer höheren Effizienz in der Verwaltung. Der Trend geht hin zu einem ganzheitlichen System, das alle Geschäftsprozesse abbildet und so viele Routinearbeiten wie möglich automatisiert. Christian Wenzlik vom Ottobrunner Hersteller Domus hat ein klares Bild von dem, was seine Kunden verlangen: „Zentralisierung der Arbeitsabläufe durch arbeitserleichternde Module, Online-Applikationen und Schnittstellen zu anderen Software-Systemen.“

Kraftakt SEPA-Umstellung

Neben dem herkömmlichen Geschäftsmodell bieten fast alle namhaften Hersteller Software as a Service und Cloud-Lösungen an. Dabei werden die Daten in firmeneigenen Server-Farmen gespeichert. Weil sich die Unternehmen so die Kosten für die Serverarchitektur, -war-



Apps. Verwaltungs-Software kann auf mobilen Geräten wie Tablet-PCs genutzt werden. Die Hersteller müssen dafür ihre Software auf ein Betriebssystem für Touchscreen umstellen.



Eine Herstellerübersicht finden Sie unter:

www.anbietercheck.de/software
Branchensegment: Immobilienverwaltung

tung und Datensicherung sparen können, wird dieses Modell immer häufiger nachgefragt. Einige Hersteller, wie die Hausbank München (Verwalter Service /VS3), DKB (DKB@win) und Immo-ware24, bieten ausschließlich dieses Modell an. Für die Verwalter war die Umstellung auf die Single Euro Payments Area – SEPA – ein Kraftakt. Nach einer Umfrage des Immobilienverbands IVD unter seinen Mitgliedern musste jedes Verwaltungsunternehmen durchschnittlich 190 Personalarbeitsstunden für die Umstellung auf das neue Zahlungssystem aufwenden. Bis Anfang März haben demnach rund 80 Prozent der Unternehmen die Umstellung abgeschlossen.

Ein schweres Stück Arbeit war das im letzten Jahr auch für die Hersteller. Das Entwickeln entsprechender Tools hat viele Ressourcen gebunden. Etwas früher dran war die UTS innovative Softwaresysteme. Die Kölner begannen bereits im Jahr 2010, sich mit der SEPA-Umstellung ihrer Software-Programme zu befassen. „Der Zahlungsverkehr betrifft nämlich viele Prozesse der Verwalterfirma, die wir wiederum in der Software abbilden müssen. Man kann sagen, dass fast jeder Arbeitsschritt in einer Zahlung endet und damit auch die SEPA-Umstellung tangiert“, erläutert UTS-Geschäftsführerin Susanne Liély-Sobania die Schwierigkeiten.

Vernetzung schreitet voran

Die Verwaltungsprogramme werden zunehmend konsistenter, Medienbrüche kommen immer seltener vor. Das zeigt sich deutlich bei dem Ende 2013 vorgestellten Release von Aareons Wodis Sigma 5, das mehr als 300 Neuerungen und Verbesserungen umfasst. Auch viele der anderen Anbieter erweitern ihr Repertoire um Zusatzmodule für Workflow, Archivierung, Dokumentenmanagement, Reporting, mobile Anwendungen, Apps und neue Schnittstellen. Auffällig ist die Entwicklung hin zu einem großen Ganzen, um die Prozesse stärker zu automatisieren und effizienter zu gestalten. Deshalb wird die Vernetzung immer wichtiger. Das gilt sowohl in-

nerhalb des Unternehmens, mit CRM-, ERP- und anderen Programmen, als auch in der Kommunikation mit externen Dienstleistern, vor allem den Lieferanten von Abrechnungsdaten. Gerade an der integrierten Abrechnung arbeiten die Hersteller mit Hochdruck. Die Hausbank München bietet ihren Kunden seit Anfang des Jahres eine Schnittstelle der Software Verwalter-Service/VS3 zur Minol Messtechnik. Damit können die Daten des Messdienstleisters automatisch in die Betriebskostenabrechnung übernommen werden. Aareon meldete Mitte



überall verfügbar ist, haben viele Makler ihr Büro in Form eines Tablet-Computers oder Smartphones immer dabei. Die Hersteller von Verwaltungs-Software haben hierfür verschiedene Lösungen entwickelt. Die Palette reicht von einzelnen Modulen bis hin zur App. Die Kölner UTS hat ihr Programm Kathargo mit einem webbasierten Tool ausgestattet, das bei der Durchführung von Eigentümersammlungen unterstützt. Optional bieten GFAD (HausSoft) und Domus (WEG Conventus) ähnliche Module an. Damit kann der Verwalter zum Beispiel

„Der Zahlungsverkehr betrifft nämlich viele Prozesse der Verwalterfirma, die wir wiederum in der Software abbilden müssen. Man kann sagen, dass fast jeder Arbeitsschritt in einer Zahlung endet und damit auch die SEPA-Umstellung tangiert.“

Susanne Liély-Sobania,
Geschäftsführerin UTS

Februar, den Strom- und Gasanbieter RWE an ihren Rechnungsservice angebunden zu haben. Und mit der strategischen Partnerschaft mit der Schleupen AG, einem IT-Dienstleister für die Energiewirtschaft, gehen die Mainzer noch einen Schritt weiter, weil sie so ihren Kunden Schnittstellen zu einer ganzen Reihe von Energieversorgern anbieten können.

Die Programme erhalten auch unternehmensintern immer mehr Schnittstellen, zum Beispiel zu CRM- und ERP-Programmen und MS Office. Haufe Real Estate vernetzt seine Verwaltungs-Softwares noch auf eine ganz andere Art: Das Unternehmen nutzt das im Konzern gebündelte Knowhow und bietet zusätzlich Expertenwissen an, zum Beispiel Wissensdatenbanken, Online-Schulungen zu unterschiedlichen Bereichen und regelmäßige Branchen-Newsletter.

Was bei vielen Immobilienmaklern bereits Standard ist, bekommt auch in der Verwalterbranche einen immer höheren Stellenwert. Seit das Internet quasi

während der Eigentümersammlung bei jeder Abstimmung sofort sehen, welcher Abstimmungsmodus nötig ist, wer stimmberechtigt ist und wann die nötige Mehrheit erreicht ist. Die Module übertragen sofort die Abstimmungsergebnisse in das Protokoll und die gefassten Beschlüsse in die Beschlussammlung – alles noch während der Versammlung.

Noch ist die Zahl solcher Apps gering, aber es kommen weitere. Seit 2011 bietet Haufe seine Wohnungsübergabe-App als Einzellösung an. Bei Wodis Sigma ist die App Mobile Wohnungsabnahme in das ERP-System integriert. Die bislang umfassendste App ist Bestandteil von Domus 4000. Die App für iPhone und iPad ist eigens für die Premium-Software konzipiert. Damit kann in Echtzeit auf die Datenbank zugegriffen werden.

Diese Entwicklungen zeigen die Trends der nächsten Jahre auf: Mehr Workflow, mehr Mobilität und mehr Benutzerfreundlichkeit werden zunehmend gefragt sein. Die Ansprüche werden weiter steigen. ←|