



Autor: André Schneemann,
Leiter Rechnungswesen Wohnungverein Münster eG

Die Zeit einer einzigen Software-Anwendung ist vorbei. Stattdessen sind diverse IT-Anwendungen erforderlich: Software wird zur Bestandsbewirtschaftung, Unternehmenssteuerung, Vermarktung und für den Zahlungsverkehr sowie für Office- und ggf. Business-Intelligence-Anwendungen genutzt. Aufgaben und Abläufe machen jedoch nicht immer halt an den Grenzen der meist autark ausgerichteten Softwarelösungen. Ein Erfahrungsbericht.

Schneller Datenaustausch

Der Wohnungverein Münster eG hat die Einführung einer neuen ERP-Plattform genutzt, um erforderliche IT-Schnittstellen zu managen. Dank des modularen Aufbaus der Software konnten passgenaue Lösungen gefunden und Kosten deutlich reduziert werden. Kostendruck war der Auslöser, die Prozess- und Systemkosten der Verwaltung in unserer Wohnungsgenossenschaft kritisch zu hinterfragen. Eine Marktanalyse mit anschließendem Vergleich der wenigen relevanten

ERP-Lösungen zeigte damals aufgrund eines ungünstigen Abrechnungsmodells das größte Einsparpotenzial bei Lizenz-, Wartungs- und Betriebskosten. Die größte Herausforderung bei der Einführung des ausgewählten Systems im Jahr 2007 war das Schnittstellen-Management für die angeschlossenen bzw. parallel betriebenen Software-Programme wie z.B. Microsoft Office Anwendungen. Wir haben fast alle Systeme auf eine Plattform integriert, Prozesse digitalisiert und effizienter gestaltet. Ein Upgrade auf eine modernere ERP-Version (Haufe wowinex) im Jahr 2015 hat unsere Genossenschaft schließlich in die digitale Zukunft gebracht. Zusammenfassend konnten wir durch die modulare Struktur und die Integration verschiedener Anwendungen Stand heute die IT-Kosten gegenüber 2007 halbieren. Zudem verwalten wir nun mit einem seit Jahren unveränderten Team dank effizienterer Arbeitsabläufe stetig wachsende Bestände.

An drei Stellen drückte uns ursprünglich der Schuh: Das bisherige ERP-System war überdimensioniert für den Bedarf unserer mittelgroßen Genossenschaft mit derzeit rund 1.900 verwalteten Einheiten. Wir mussten für zahlreiche Module bezahlen, obwohl wir sie nicht nutzten. Zudem konnte das System nur in einem Rechenzentrum betrieben werden. Alle Daten wurden ausschließlich dort vorgehalten. Diese Tatsache und das damit verbundene Preis- und Kostenmodell waren für uns äußerst ungünstig. Wir wollten unabhängiger sein und hatten die Erwartung, unsere Daten selbst preiswerter vorhalten zu können. Zu guter Letzt band uns das frühere ERP-System an die Bank des Anbieters – auch hier wollten wir lieber die Freiheit haben, mit unserer Hausbank zusammenzuarbeiten.

Komplexe Systeme und Prozesse in einer modularen ERP-Lösung integriert

Unsere Ansprüche an ein neues ERP-System reichten weiter und waren vielfältig: Neben buchhalterischen Aspekten und der Möglichkeit zur Abbildung der Organisation eines Regiebetriebs sollten darin auch die Mieterkorrespondenz und das Dokumentenarchiv abgebildet werden. Wichtige Bausteine waren und sind die Prozesse für die Wohnungsvermittlung sowie die Ausstattungserfassung und -pflege. Schnittstellen zu Microsoft Office Anwendungen sollten ebenfalls verfügbar sein, um Tabellenkalkulationen und Textdokumente leicht einbinden zu können. Außerdem sollte die Anbindung an mobile Endgeräte perspektivisch möglich sein.

Diese Auflistung zeigt, wie komplex die Datenhaltung und die Organisation der Schnittstellen zwischen den Systemen waren. Entscheidend für die Auswahl des Anbieters war auch, welche Qualität und Tiefe die Beratung hat und wie die Unterstützung beim Schnittstellen-Management im Zuge der Einführung des neuen ERP-Systems aussieht.

Das Konzept, externe Spezialsoftware - sogenannte „Partnerlösungen“ - anzubinden, hat sich als sehr hilfreich erwiesen. Für die Wohnungsvermittlung wurde zum Jahreswechsel 2016/2017 „immosolve“ an die ERP-Plattform angebunden. Unser eigener Aufwand für die Einführung war überschaubar. Nach dem Ausfüllen eines detaillierten Fragebogens wurden von den Technikern die Schnittstellen via Fernzugriff eingerichtet und eine Testumgebung für den Funktionstest bereitgestellt. Die technischen Details der Anbindung wurden von den Ansprechpartnern bei immosolve und Haufe mit unserem IT-Dienstleister direkt geklärt und umgesetzt.

Meine Empfehlungen für Wohnungsunternehmen

- 1) Machen Sie eine Bestandsaufnahme, welche Programme und IT-Lösungen im Einsatz sind. Prüfen Sie, wie viele der gebotenen Möglichkeiten tatsächlich genutzt werden. Häufig zahlt man viel Geld für Lizenzen, obwohl eigentlich nur ein kleineres Modul des Programmes genutzt wird. Der richtige Zuschnitt ist entscheidend.
- 2) Achten Sie auf die Zukunftsfähigkeit und die geplanten Entwicklungs- und Ausbaustufen Ihrer ERP-Lösung. Eine Total-Cost-of-Ownership Betrachtung über den zulässigen Abschreibungszeitraum sollte die Grundlage einer Kosten-Nutzen Abwägung sein.
- 3) Die Herausforderung des Schnittstellen-Managements und der Datenübertragung lässt sich meistern, wenn das ERP-System auf Schnittstellen ausgelegt ist. Ein Wechsel von eigenentwickelten Anwendungen zu leichter einzubindenden „Partnerlösungen“ kann helfen, die Komplexität zu reduzieren und senkt dauerhaft den Entwicklungs- und Betriebsaufwand.
- 4) Stellen Sie alle Prozesse auf den Prüfstand, ob sie digitalisiert werden können. Es gibt für nahezu alle Aufgaben ausgereifte Softwareunterstützung und standardisierte Schnittstellen, die mitunter erhebliche Effizienzgewinne möglich machen.
- 5) Starten Sie mit dem Machbaren. Nutzen Sie kurzfristig erzielbare Vorteile, um auch skeptische Nutzer schnell vom neuen System zu überzeugen.

Archivierung heute: Digital auf dem Bildschirm statt zu Fuß in den Keller

Aufwändiger für uns war die Integration der Archivierungs-Lösung „Saperion“. Im Zuge der Digitalisierung unseres Archivs standen wir zunächst vor der Frage „welche Dokumente sollen in welcher Struktur archiviert werden“. Deshalb haben wir uns eine Umsetzungsvariante bei einer befreundeten Genossenschaft angesehen. Diese Orientierung am praktischen Beispiel hat uns geholfen, die notwendigen Entscheidungen zu treffen. Die Schnittstellen zum ERP-System waren unkritisch, da die Einbindung von Saperion als Partnerlösung von Haufe wowinex routiniert erfolgen konnte.

„Zusammenfassend konnten wir durch die modulare Struktur und die Integration verschiedener Anwendungen Stand heute die IT-Kosten gegenüber 2007 halbieren.“

Statt im Keller nach Akten zu suchen, haben die Kolleginnen und Kollegen nun die komplette Mieterakte direkt auf dem Bildschirm verfügbar, ohne die Hauptanwendung verlassen zu müssen: Ein Quantensprung für kürzere Bearbeitungszeiten. Und die eingesparten Kosten für die Archivräume kompensieren die laufenden Kosten für Saperion.

Die Zukunft bleibt digital – die Vernetzung geht weiter

Als nächste Schritte sehen wir die digitale Umsetzung der Prozesse zur Wohnungsabnahme und -übergabe sowie Schnittstellen für die systematische Erfassung und Pflege der Ausstattungsdaten unserer Bestände per App bzw. mit Hilfe mobiler Endgeräte.

Wir arbeiten kontinuierlich an der Optimierung unserer digitalen Prozesse und wollen alle Mitarbeiter fördern, die IT noch stärker als Unterstützung zu nutzen. Sollte sich der Wohnungsmarkt in Münster wieder zu einem Mietermarkt entwickeln, werden die Vermittlung und digitale Exposé stärker an Bedeutung gewinnen. In naher Zukunft werden wir lernen müssen, mit „Smart Home“-Geräten umzugehen. IT-gestützte Prozesse werden uns helfen, den Aufwand für all diese Entwicklungen im Griff zu behalten. Unsere modulare ERP-Lösung ist bereit für zukünftige Schnittstellen-Herausforderungen.

Folgenreicher Sanierungsrückstand!

Informationen zur nachhaltigen Gebäudesanierung im BundesBaUblatt.

JETZT ZUGREIFEN!

3 Monate BBB testen zum reduzierten Preis von

NUR € 45,-

inklusive MwSt. und Versandkosten statt € 75,- im Einzelverkauf

Das Fachmedium für die Wohnungswirtschaft mit Produktneuheiten, Portraits, Interviews, Fachbeiträgen – klar strukturiert, mit Topthemen wie:

- Energiesparkonzepte
- Software mit Zukunft
- Gebäudemanagement
- Wohnkonzepte der Zukunft



JETZT ALLE ABO-VORTEILE NUTZEN UND GLEICH BESTELLEN!

WWW.BUNDESBAUBLATT.DE/ABO
05241/80-90884