

## Stiefkinder identifiziert?

Der Computer, die Software und Hardware, kurz die EDV der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Ist sie Freund oder Feind? Wie gehe ich auf sie ein? Wie nutze ich die EDV zum Erfolg des Unternehmens? Dr. Klaus Höring, er kennt wie kein anderer die maßgeschneiderte EDV für unsere Branche. In seiner Kolumne nimmt er uns mit in „Hörings EDV-Welt“. Lesen Sie heute: Stiefkinder identifiziert?

**H**eißt es in Ihrem Unternehmen auch: Die wohnungswirtschaftliche EDV ist mehr für die Finanzleute und die Wohnungsverwalter gemacht worden als für die Techniker? Bei vielen Analysen der Ist-Situation schlägt mir die Einschätzung entgegen, dass Techniker, Bauingenieure und Architekten die wohnungswirtschaftliche Software eigentlich ungern und nur deshalb nutzen, weil es sein muss. Sie hätten am liebsten nur ein CAD-Programm und eines für AVA, vielleicht noch eines für die Projektsteuerung. Und manche, die viel Neubau und Modernisierung betreiben, nutzen eine Software, die für diese Zwecke direkt geschrieben wurde, also beispielsweise für die technische Beschreibung der Bestände, für die Maßnahmenplanung, für Auftragsplanung und Vergabe, für Wartungsplanung und Vertragsmanagement, zur Planung des Regiebetriebs und der Hausmeistereinsätze, und schließlich zu einer Reihe technischer Aufgaben des Facility Managements. Nur das, was wohnungswirtschaftliche Software noch am besten kann, nämlich die Auftragsvergabe und Budgetierung, ist relativ unbeliebt. Sollte es daran liegen, dass sich Techniker nicht gerne in bürokratische Verwaltungsstrukturen einordnen wollen?

Je gründlicher man sich den Problemen nähert, desto mehr wird klar, dass man es sich so leicht mit der Antwort nicht machen darf. Wenn Techniker argumentieren, dass die Software nicht für ihre Aufgaben passt, dann liegt häufig eine gehörige Portion Erfahrung hinter dieser Einschätzung. Man muss sich nur einmal einen einfachen, routinehaften Prozess, z. B. der laufenden Instandhaltung genauer anschauen. Schnell wird klar, dass bei vielen

Softwarehäusern die Entwickler den Prozessablauf nicht beherrschen. Da stehen Informationen, die man auf einen Blick braucht, nicht beieinander. Da werden Informationen nicht arbeitsgerecht aufbereitet, z. B. zeigt die Handwerker-Vorschlagsliste noch immer alle Firmen, obwohl vorher bei der Leistungsbeschreibung ein Glaser-Auftrag angegeben wurde. Oder die Auftragspositionen lassen sich nicht passend zum (mit dem Vera-Verfahren optimierten) Einheitspreis-Abkommen auswählen und erteilen. Oder das System zeigt nicht unmittelbar an, wenn ein Auftrag innerhalb der Garantiezeit zweimal erteilt wird. Oder, oder, oder...

Sind diese Beispiele zu speziell oder zu viel verlangt? Ich glaube nicht. Wenn die Buchhaltung vergleichbare Schwächen enthielte, würde man sie nicht akzeptieren. Da aber die wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung traditionell als kaufmännische Domäne behandelt wird, – schließlich kamen die ersten Programme aus dem Finanzbereich –, sind sie auch für dieses Gebiet optimiert. Es ist aber eigentlich nicht einzusehen, dass die Anforderungen der technischen Bewirtschaftung nicht in vergleichbarem Umfang berücksichtigt werden.

Als Ausweg bliebe noch die Möglichkeit, die wohnungswirtschaftliche Software um technische Moduln spezialisierter Anwender zu ergänzen. Das mag sich dann lohnen, wenn die technischen Anforderungen ein besonderes Ausmaß annehmen. Aber in den meisten Wohnungsunternehmen wäre es vorteilhafter, alles aus einer Hand und mit einer integrierten Datenverwaltung zu haben. Bleibt zu hoffen, dass die Software-Hersteller dieses Thema aufgreifen und die Lücken schließen, die noch fast überall zu sehen sind.

*Dr. Klaus Höring  
E-Mail: Hoering@hmc-cp.de*



Mehr über die Auslobung finden Sie auf Seite 18