

GES und Wohndata

Abwarten oder Handeln?

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? Wer schlägt die Brücke? 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: Abwarten oder Handeln?

Viele Anwender der GES oder der WohnData-Software stellen sich (und mir) die Frage, ob sie nun, da die Laufzeiten beider Systeme von Aareon verlängert wurden, ihre bisherige Datenverarbeitung noch einige Jahre belassen sollen, wie sie ist.

Die Antwort darauf muss natürlich die individuellen Gegebenheiten des Wohnungsunternehmens berücksichtigen, also z. B. ob in Kürze ein Wechsel der Geschäftsleitung, ein Verkauf des Unternehmens oder eine Integration in einen Konzern stattfinden wird, weshalb einer Neuausrichtung nicht vorgegriffen werden sollte. Die Antwort kann aber auch etwas grundsätzlicher ausfallen. Für ein Abwarten und Verlängern der laufenden Verträge spricht insbesondere für größere GES-Anwender, die von dem hohen Automationsgrad des Systems profitieren und besonders rationell arbeiten, dass alle anderen Systeme in dieser Hinsicht noch nicht den gleichen Entwicklungsstand erreicht haben. Analoges gilt für diejenigen WohnData-Anwender, die zahlreiche und für sie wichtige Anpassungen des Systems an ihre Prozesse vorgenommen haben, die sie nicht – oder noch nicht – in anderen Systemen realisiert sehen. Viele Wohnungsunternehmen mit Fremdverwaltung, die für die Zukunft ein so mächtiges System wie SAP in Betracht ziehen, werden darüber hinaus geneigt sein abzuwarten, bis der Blue Eagle in der Version 4.0 im nächsten Jahr auch die Fremd- und WEG-Verwaltung beinhaltet, und möglicherweise sogar so lange warten, bis die ersten Anwender positive Erfahrungen mit dem neuen System gemacht haben.

Gegen ein Abwarten und für ein baldiges Handeln im Sinne einer Neuausrichtung der wohnungswirtschaftlichen Datenverarbeitung sprechen Argumente, die im jeweiligen Wohnungsunternehmen zu suchen und zu bewerten sind.

Umsteigen lohnt sich, wenn mit dem neuen System oder wegen der damit verbundenen Reorganisation Änderungen stattfinden, die aus unternehmerischer und wirtschaftlicher Sicht vorteilhaft sind. Hierfür lassen sich zahlreiche Beispiele finden. In vielen Unternehmen wird die EDV von Technikern für die Instandhaltung oder für geplante Maßnahmen nicht oder nur wenig eingesetzt. Wenn die Bildschirmmasken nicht wirklich anwendungsfreundlich sind, argumentieren Techniker häufig, dass ihr Verwaltungsaufwand durch die EDV unverhältnismäßig steigt. Als Konsequenz gestaltet sich aber der gesamte Geschäftsprozess von der Auftragsvergabe bis zur Abrechnung und bis zum Controlling unwirtschaftlicher, und die Informationsbasis im Unternehmen ist schwächer. Dies kann sogar so weit führen, dass der Geschäftsführung wesentliche Informationen über Bestände, Kosten und den Markt fehlen oder nur mühsam (und zeitaufwendig) zusammengestellt werden. In manchen Unternehmen laufen sogar die Vermietungsprozesse nicht optimal, weil die relevanten Daten nicht in einer Datenbank für alle verfügbar sind, sondern in diversen Excel-Tabellen individuell gepflegt werden. Die Nutzung von Excel für das Zusammenstellen von Daten im täglichen Geschäft (z. B. in Form von Laufzetteln beim Mieterwechsel oder als Kostensammler bei technischen Maßnahmen) ist ein sicheres Symptom für falsche und unwirtschaftliche

EDV-Nutzung. (Excel ist selbstverständlich ein gutes Instrument für Auswertungen im Berichtswesen und Controlling.) Den steigenden Anforderungen des Controlling entsprechen viele heutige DV-Systeme in ihrer gewachsenen Anwendungsform nicht. Manche Informations- und Berichtswege haben sich im Laufe der Zeit so eingefahren, dass nur wenige „DV-Kundige“ (vornehmlich im Finanzbereich) den ausreichenden Durchblick haben und diesen dazu nutzen konnten, sich ein „Herrschaftswissen“ und eine gewisse Unentbehrlichkeit aufzubauen. Natürlich braucht ein Unternehmen „Durchblicker“, aber die Abhängigkeit von einzelnen Personen ist gefährlich.

Diese Beispiele sollen nur veranschaulichen, wonach in jedem Unternehmen zu suchen ist, wenn man der Frage nachgeht, ob ein Wechsel des DV-Systems vorteilhaft ist. Dabei kann man nicht davon ausgehen, dass das neue System per se alle Probleme löst. Es mag nicht einmal in jeder Hinsicht besser sein als das alte. Aber schon die Beschäftigung mit dem Wechsel bringt Veränderungen mit sich, die sich lohnen können, weil die Prozesse gründlicher oder rationeller gestaltet werden, weil die Informationsbasis besser wird, oder weil die Mitarbeiter mehr herausgefordert werden, neu und anders zu denken – z. B. integrativ und marktorientiert – und ihre Arbeit besser zu organisieren. Schon vor vielen Jahren erkannte man in der Organisationstheorie und Praxis, wie wertvoll es ist, eine gewisse kreative Bewegung und Weiterentwicklung in eine Organisation zu tragen, auch wenn man damit keine nennenswerten Rationalisierungen erreichte. Die Stärkung des Mitarbeiterpotenzials ist ein wesentlicher Vorteil für ein Unternehmen. Und der Umstieg auf ein neues EDV-System kann auch als notwendiges Training hierfür verstanden werden.

Dr. Klaus Höring



**Kreditportfoliomanagement ...
... ist mehr als „Kredite verwalten“**

Für die **Kreditverwaltung** haben Sie Ihr wohnungswirtschaftliches Standardsystem. Für das **Kreditmanagement** brauchen Sie CapControl – das Finanz-Add-On für alle Standardsysteme.

Informationen erhalten Sie von Frau Scheibl (0 6131/27763-27) oder im Internet unter www.kreditportfoliomanagement.de



**banken
software**

Finanz-Know-How für die Wohnungswirtschaft