

HMC-Marktreport: Wohnungswirtschaftliche DV-Systeme 2011

Der aktuelle Überblick über den Softwaremarkt der Wohnungswirtschaft

Moderne IT ist das zentrale Arbeitsmittel zur zukunftsfähigen Führung eines Unternehmens. Es stellt sowohl ein strategisches Instrument als auch ein unersetzbares alltägliches Werkzeug dar. Der Softwaremarkt befindet sich in einem stetigen Wandel, ein profunder Marktüberblick ist daher von großer Bedeutung. In der DW leistet dies der HMC-Marktreport regelmäßig für wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitungssysteme.

Ein kleiner Einschnitt ist es schon. Eines der bekanntesten Softwareprodukte in der Wohnungswirtschaft kommt in diesem Jahr im HMC-Marktreport nicht mehr vor: WohnData. Das von Aareon nicht mehr angebotene System befindet sich am Ende seines Lebenszyklus und die letzten Anwender migrieren auf ein neues System. Natürlich war WohnData von seinen Strukturen und der Basistechnologie her ein wenig in die Jahre gekommen, aber seine Zuverlässigkeit, die Flexibilität im Bereich der Datenhaltung und seine mietbuchhalterischen Stärken wurden bis zuletzt von den Anwendern sehr geschätzt. Neue Produkte werden sich daran messen lassen müssen.

Auch in diesem Jahr sind zwei neue Anbieter in das Marktgeschehen eingetreten und das erste Mal im HMC-Marktreport vertreten. Die DomData GmbH, Berlin, hat ihr Produkt GRANIT bei den ersten Kunden in Deutschland platziert. Ebenfalls aus Berlin kommt die DIGIHAUS GmbH, die das Produkt ImmOne anbietet. Wir begrüßen die neuen Anbieter in unserem Report und werden gespannt die Entwicklung ihrer Produkte verfolgen.

Die aktuelle Markteinschätzung

Die Highlights der letzten Jahre waren die großen Systemmigrationen der bestandhaltenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit mehr als 30.000 Wohneinheiten. Oft war das angekündigte Wartungsende von WohnData die Ursache dieser Umstellungen, die von den betroffenen Anwenderunternehmen eher bedenklich als freudig angegangen wurden. Diese Phase neigt sich nun dem Ende entgegen, die allermeisten WohnData-Anwender werden zum Jahresende umgestellt sein und es scheint so, als würden die großen Projekte im nächsten Jahr nicht mehr so häufig stattfinden wie in der jüngsten Vergangenheit. Wahr-

scheinlich werden die mittelgroßen Unternehmen mehr in den Fokus der Betrachtung geraten.

Unter den großen, älteren Anwendungssystemen bleibt nun noch die GES übrig. Vor knapp zehn Jahren gab es schon Zeitpläne für das Auslaufen dieses Ur-Systems und die Überleitung auf die SAP-Variante Blue Eagle. Mitte des letzten Jahrzehnts wurden dann die Pläne für einen kurzfristigen Umstieg verschoben. Viele Unternehmen haben ihre Verträge verlängert. Da Aareon mit ihren jetzigen Systemen (Blue Eagle und Wodis Sigma) besser aufgestellt ist als damals, könnte sie den Kunden den Wechsel zu einem moderneren System nahelegen. Es wird interessant sein, zu verfolgen, ob Aareon diese Initiative ergreift oder ob sich die Kunden von selbst einen Zeitplan für die Veränderung ihrer IT zurechtlegen.

Vielleicht ist diese Marktsituation auch ein Anlass für manche Anwender anderer Systeme, aktiv über einen Wechsel ihres eventuell nicht mehr ganz neuen ERP-Systems nachzudenken, ohne vom jeweiligen Hersteller zu einer Migration gedrängt zu werden. Wenn nach Anzahl und Größe weniger Projekte die Kapazitäten der Softwarehäuser binden, könnten sich für die Anwenderunternehmen durchaus gute

Gelegenheiten ergeben, für einen ansprechenden Preis gut begleitete Migrationen zu einem neuen ERP-System durchzuführen. Zwar ist eine ERP-System-Migration für ein Unternehmen immer ein gewaltiger Kraftakt mit risikoreichem Verlauf. Auf der anderen Seite werden heute aber von den Unternehmen zum Beispiel im Reporting Leistungen erwartet, die manche älteren oft nicht abdecken. Dies könnte ein gedanklicher Ansatz für Unternehmen sein, sich zu einer markttechnisch günstigen Zeit mit der Thematik eines neuen ERP-Systems zu beschäftigen.

Verfolgt man die Entwicklung des Marktes über die letzten Jahre, so stellt man fest, dass die Kosten der Software und der Dienstleistungen bei der Einführung (Projektkosten) nicht nur stabil geblieben sind, sondern in vielen Fällen sogar nachgegeben haben. Dies mag zum einen auf die vermehrte Erfahrung der Softwarehäuser und ihrer Berater zurückzuführen sein. Andererseits ist der Konkurrenzkampf so groß, dass einige Anbieter nicht vor einem Preiskampf zurückschrecken. Wir beobachten in den letzten Jahren durchaus auch gesunkene Tagessätze für Berater.

Die Anbieter

Die Tabelle zeigt die Liste der im aktuellen HMC-Marktreport vertretenen Anbieter in alphabetischer Reihenfolge, die von ihnen erstellten oder vertriebenen Softwareprodukte sowie die Kontaktdaten. Die Produkte sind der Kategorie „operatives wohnungswirtschaftliches Hauptsystem“ zuzuordnen. Anhand der von den Anbietern für den HMC-Marktreport 2011 beantworteten über 2.500 funktionsbezogenen Fragen und den entsprechenden Angaben zur Kunden-, Mitarbeiter- und Preisstruktur lassen sich für interessierte Anwenderunternehmen rasch erste Eingrenzungen treffen, welche Unternehmen und Produkte in einem Software-

Der HMC-Marktreport ...

feiert 2011 ein kleines Jubiläum. Er erscheint zum 10. Mal in seiner aktuellen Form mit PC-gestützter Entscheidungshilfe. Wie jedes Jahr seit seinem Ersterscheinen im Auftrag des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) stellt der Report die aktuelle Marktsituation wohnungswirtschaftlicher DV-Systeme dar und gibt den Unternehmen Entscheidungshilfen bei IT-Auswahlprozessen an die Hand.

Auswahlprozess näher betrachtet werden sollen. Daran sollte sich dann immer der unternehmensspezifische Auswahlprozess mit einem konkret ausgestalteten Anforderungskatalog, für den der Funktionsteil des Marktreports eine solide Basis bildet, anschließen. Viele Unternehmen wissen, dass ein systematischer Weg dorthin über die Nutzung des Marktreports führt. Wer sich mit seiner Hilfe Klarheit über die eigenen Anforderungen an das zukünftige System verschafft, der erhält eine schnelle Analyse darüber, welche Systeme die Anforderungen am besten erfüllen. Wie das funktioniert, lässt sich kurz nachlesen unter: www.hmc-cp.de oder www.s-v-i.de.

Grundsätzlich muss jedes Unternehmen für sich die Frage klären, wie umfangreich und ausgefeilt das zukünftige System sein soll. Mit der Komplexität steigen funktionale Fähigkeiten (auch Spezialitäten) und die Flexibilität für zukünftige Weiterentwicklungen, aber normalerweise auch die Kosten und die Schwierigkeiten der Benutzung der Software durch die Anwender.

Oft ist es auch einfach gut für ein Anwenderunternehmen, wenn man sich von lieb gewordenen Besonderheiten trennt und sie nicht aufwändig im neuen IT-System abbildet.

SAP oder NON-SAP

Aus der Tabelle ist ersichtlich, welche Produkte SAP-basiert sind und welche nicht. Die NON-SAP-Produkte lassen sich dann weiter in reine Eigenentwicklungen und solche unterteilen, die auf einem anderen, branchenübergreifend weit verbreiteten Standard-Softwareprodukt (Microsoft Dynamics Nav) basieren. Wie immer sind bei solchen Betrachtungen die Randbereiche der Kategorisierung unscharf; so nutzen manche Softwarehäuser mit Eigenentwicklung wegen der starken gesetzlichen Regelungen eine Standard-Finanzbuchhaltung, die sie in ihre anderen Programmmodule eingebunden haben.

Auch die SAP-basierten Produkte sind in Zukunft differenzierter zu betrachten.

Ähnlich wie in anderen Branchen versucht SAP auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, sich neben den großen Anwendern auch den mittelgroßen und kleinen Unternehmen stärker zu nähern. Dafür hält SAP für die verschiedenen Zielgruppen unterschiedliche Softwareplattformen bereit. Gleich einem Autohersteller, bei dem man sich nicht nur für die Marke, sondern direkt für ein konkretes Modell interessiert, sind die verschiedenen Softwaretechnologien entscheidend für die Ausgestaltung des fertigen Produkts. So ist bei SAP zum Beispiel zu unterscheiden in die SAP Business Suite (ERP), SAP Business ONE oder SAP Business ByDesign. Wie überall unterscheiden sich die Plattformen durch Leistungsfähigkeit, Systemarchitektur und Preisgestaltung. Die Eigenschaften der jeweils verwendeten SAP-Basis sind dann natürlich von grundlegender Bedeutung für die Funktionalitäten der auf ihnen aufsetzenden Angebote der Softwarehäuser. Die Anwenderunternehmen sollten sich vor einem Kauf detailliert darüber informiert haben. ▶

Anbieter	System	Anschrift
Aareon AG	Blue Eagle (Basis SAP ERP 6.0)	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz
Aareon AG	GES	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz
Aareon AG	Wodis Sigma	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz
Alexander Quien Nova GmbH	WMH, WMW, BMS	Brüsseler Straße 3 30539 Hannover
Comline Computer & Softwarelösungen AG	SAP ERP 6.0 (Basis SAP ERP 6.0)	Hesestücken 28 22453 Hamburg
DIGIHAUS GmbH	ImmOne (Basis SAP Business One)	Forckenbeckstraße 9-13 14199 Berlin
DKB IT-Services GmbH	DKB@win (Basis SAP ERP 6.0)	Jägerallee 24 14469 Potsdam
DomData GmbH	Granit	Wittestraße 30 K 13509 Berlin
ESN realis GmbH	realis	Wasserstraße 221 44799 Bochum
ESS EDV-Software-Service AG	WOWI c/s edition Leonardo	Büscherheider Ring 6 32361 Preußisch Oldendorf
ESS inhouse GmbH München	inhouse	Büscherheider Ring 6 32361 Preußisch Oldendorf
GAP Group	immotion	Neidenburgerstraße 24 28207 Bremen
IBM Deutschland GmbH	IBM Express Solutions für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft (Basis SAP ERP 6.0)	IBM Allee 1 71139 Ehningen
IMMOLOGIS GmbH	RE-FLEX (Basis SAP ERP 6.0)	Karthäuser Straße 7-9 34117 Kassel
INPUT-IT AG	Hausplus	Bargkoppel 1 12435 Berlin
mse RELion GmbH	RELion (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Kurzes Gelände 8a 86156 Augsburg
Nemetschek CREM Solutions GmbH & Co. KG	CREM iX-Haus	Kokkolastraße 2 40882 Ratingen
PROMOS consult GmbH	PROMOS.GT (Basis SAP ERP 6.0)	Rungestraße 19 10179 Berlin
SAP AG	SAP Real Estate Management (RE-FX)	Dietmar-Hopp-Allee 16 69190 Walldorf
SFG IT-Consulting GmbH	IMMODUL	Spichernstraße 15 10777 Berlin
Siemens IT Dienstleistung und Beratung GmbH	RlCasa (Basis SAP ERP 6.0)	Bruchstraße 5 45883 Gelsenkirchen
Sommer Informatik GmbH	Capitol Classic	Sepp-Heindl-Straße 5 83026 Rosenheim
varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH	varyhome Advanced Management Edition (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Rudolstädter Straße 39 07745 Jena
Wiscore GmbH	WIS RunEasy (Basis SAP ERP 6.0)	Springorumallee 2 44795 Bochum
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS-Profi	Friedrich-Engels-Straße 15 17268 Templin

Quelle: HMC

durchaus von größeren Auswirkungen auf Arbeitsfolgen und systemseitig hinterlegte Workflows aus.

Unternehmen, die Erweiterungen oder Umgestaltungen ihrer IT-Landschaft seit einiger Zeit erwägen, aber noch nicht realisiert haben, könnten die Zeit nutzen, ihre Vorstellungen in die Realität umzusetzen. Wer noch kein elektronisches Archiv hat, findet ausgereifte Software dafür am Markt. Es muss ja nicht gleich die High-End-Lösung sein, bei der die gescannten Dokumente revisionssicher elektronisch abgelegt und dann papiermäßig vernichtet werden; schon das rasche Auffinden zum Beispiel eines gescannten Rechnungsbelegs durch seine IT-technische Verknüpfung mit der entsprechenden Buchungsposition spart Arbeitszeit. Für andere Unternehmen bietet sich vielleicht die Einführung einer Liegenschaftsverwaltung an, die schon länger erwogen, aber noch nicht umgesetzt wurde. Oder ein Anwenderunternehmen investiert – bevor es sich an den Aufbau eines DatawareHouses macht – einige Zeit und Aufwand in die Pflege seiner Datenbestände, damit die gewünschten Management-Informationen auch in sich stimmig sind und eine gute Grundlage für Entscheidungen darstellen.

Wir raten zur permanenten Pflege der unternehmenseigenen IT-Landschaft, um jederzeit eine gute Basis zu haben, falls Neuerungen am Softwaremarkt ein rasches Reagieren auf diese Entwicklungen erfordern. Ebenso notwendig ist es, bei der Auswahl einer neuen wohnungswirtschaftlichen Hauptlösung dafür zu sorgen, dass alle für die Zukunft absehbaren Neuerungen realisierbar sind.

*Dr. Klaus Höring
HMC – Höring Management Consulting
www.hmc-cp.de*

*Ingo König
SVI – Sachverständigenbüro für die IT
der Immobilienwirtschaft
www.s-v-i.de*

Mögliche weitere Aktivitätsfelder

Der im vergangenen Jahr bereits angesprochene Trend zu mobilen Endgeräten verfestigt sich und wird wahrscheinlich in absehbarer Zeit zu vermehrten Software-

lösungen zum Beispiel für die mobile Wohnungsabnahme führen. Bei einigen im Markt befindlichen Softwareprodukten wird es aber noch ein wenig dauern, bis hier praktikable Lösungen vorliegen. Wenn die Produkte dann vorliegen, gehen wir