



Autorin: Thordis Eckhardt, Braunschweig

Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück stellt mit immo-office automatisierte Rechnungsläufe sicher

Einheitliche Abrechnung

Klares Ziel – konsequente Umsetzung: Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück, kurz WGO, hatte für das Geschäftsjahr 2012 die Vereinheitlichung ihrer Prozessstrukturen in der Rechnungsbearbeitung mit Dienstleistungsunternehmen im Visier. Von speziellem Interesse war eine korrekte und zügige Bearbeitung von Handwerkeraufträgen, die das Unternehmen sowohl an externe als auch

bearbeitung im Bereich Instandhaltung und Modernisierung stand auf dem Prüfstand – der Zugriff auf die Daten im vorhandenen ERP-System war im Sinne der WGO nicht anwenderfreundlich genug: zu langsam, zu unbeweglich, keine Schnittstellenkompatibilität.

Gesucht wurde eine Lösung, die ERP-unabhängig arbeitete und aus der die Daten sowohl herausgezogen als auch wieder ins ERP-System zurückgeschrieben werden konnten. Denn eines stand auch fest: GES als ERP-System sollte das führende System bei der Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück bleiben. Entsprechend war eine Schnittstelle zum im Einsatz befindlichen Vermarktungssystem Immoblue-Plus, einer webbasierten Mietinteressentenlösung von DataConnexx (heute Aareon), gefordert. Ferner musste ein automatisierter Rechnungslauf, der aus Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen mit dienstleistenden Handwerksbetrieben resultierte, ermöglicht sowie eine

Der Zugriff auf die Daten im vorhandenen ERP-System war im Sinne der WGO nicht anwenderfreundlich genug: zu langsam, zu unbeweglich, keine Schnittstellenkompatibilität.

an das eigene Tochterunternehmen vergab. Vom Eingangsbuch über die Bereitstellung von Zahlungslisten bis hin zur Archivierung sollte ein automatisierter, einheitlicher Rechnungslauf sichergestellt werden. Die Lösung: das integrierte Prozessportal immo-office der Hamburger immo-portal-services GmbH.

„Die Entscheidung fiel nach gründlicher Analyse“, betont Vorstand Bernhard Hövelmeyer hinsichtlich des Entschlusses, immo-office im Unternehmen einzusetzen und damit Mareon als Handwerkerportal nach langjähriger Nutzung abzulösen. „Wir hatten schon immer unsere Vorstellungen von dem, was wir verändern und vor allem wie wir es geändert haben wollten“, so der Westfale. Bereits im Jahr 2011 stand fest: Das Thema interne Rechnungs-

Sofort mehr Raum

... mit mobilen ELA-Lösungen

Mobile Räume mieten

www.container.de

ELA Container GmbH · Zeppelinstr. 19-21
49733 Haren (Ems) · Tel: (05932) 5 06-0

info@container.de

ELA-Kontaktdaten als QR-Code für Ihr Smartphone.

vollständige Mobilität der Gesamtlösung garantiert werden.

Anspruchsvoller Leistungskatalog

Ein anspruchsvoller Leistungskatalog, den die WGO an die neue EDV-Lösung immo-office stellte. Und zugleich ein berechtigter, investiert die Osnabrücker Wohnungsgesellschaft

alle Daten zur Rechnungslegung zentral im System erfasst und archiviert – ohne Redundanzen. Zudem könne jeder berechnigte Mitarbeiter zu jeder Zeit und von jedem Ort aus die aktuellen Informationen zu den Mietern, zur technischen Ausstattung der Wohnung oder zum Status der Modernisierungs- oder Reparaturaufträge einsehen – ohne beim

Das Prozessportal immo-office erfüllt bei uns wichtige Funktionen: es ist Arbeitsplattform, Informationsplattform und Kontrollinstrument zugleich.

doch ca. 7 Mio. € jährlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer 2900 Wohneinheiten, die sie in Osnabrück und in Rheine (Westfalen) verwaltet. Rund 70 % der Bestände sind Nachkriegsbauten. Wenngleich über zwei Drittel der Wohnungen in den vergangenen Jahren bereits schrittweise modernisiert worden sind – ein Markenzeichen des Unternehmens.

Überhaupt steht das Unternehmen wirtschaftlich gesund da: Bei ca. 3600 Mitgliedern, einer Eigenkapitalquote von 50 % und einer Bilanzsumme von mehr als 110 Mio. € ist die Wohnungsgesellschaft wirtschaftlich mit dem Ratingcode AAA bewertet. immo-office ist mittlerweile als neues IT-Portal im Unternehmen seit anderthalb Jahren im Einsatz. Für Hövelmeyer war es der richtige Entschluss: „Das Prozessportal erfüllt bei uns wichtige Funktionen: es ist Arbeitsplattform, Informationsplattform und Kontrollinstrument zugleich.“ Zum einen werden alle Miet- und Buchhaltungs- sowie

Techniker nachfragen zu müssen. Eine wichtige Zeit- und Arbeitsersparnis – vor allem für das Vermietungsteam.

Von gleich hoher Relevanz sind die Vorteile, die immo-office für die Rechnungslegung bereitstellt. Die integrierten Funktionalitäten einer Handwerkeranbindung und -kopplung ermöglichen die vereinheitlichte, automatisierte Rechnungsbearbeitung – von der elektronischen Übermittlung von Aufträgen und Rechnungen inklusive der Generierung von Abschlagszahlungen, über die automatische Weiterleitung und Prüfung durch autorisierte Mitarbeiter, die Kontierung und Erstellung von Zahlungslisten bis hin zur abschließenden Buchung, Überweisung und Archivierung der Rechnungen im System.

„Automatisiert und vereinheitlicht“, freut sich Vorstand Hövelmeyer, der bereits seit 1985 bei der WGO arbeitet und das Unternehmen hat wachsen sehen, erst als Leiter des Rechnungswesens, dann als Prokurist und seit 2008 als Vorstand. „Mehr als 90 % der

Fotos [3]: WGO



Setzt auf Prozessoptimierung in der Bestandsverwaltung: die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG



Der Bestand von 2900 Wohnungen und Häusern der WGO umfasst zunehmend auch Neubauten wie im Blumenesch 4 in Osnabrück



Spiegel der Unternehmensphilosophie: Die Wohnungsbaugesellschaft Osnabrück investiert kontinuierlich in die eigenen Bestände und verwaltet diese unter anderem mit dem neuen IT-Prozessportal immo-office der immo-portal-services GmbH, Hamburg

von uns beauftragten Dienstleistungsunternehmen arbeiten bereits über das webbasierte Prozessportal immo-office mit uns zusammen. Das sind über 40 Handwerksbetriebe.“ Unter ihnen die Firmen Steinbrücke Haustechnik, Hilter, und ESM Elektroservice und Montage, Georgsmarienhütte. Beide Firmen haben die Umstellung von Maareon auf immo-office als problemlos wahrgenommen und sind mit dem Produkt im operativen Einsatz zufrieden. Diana Luszczky, Büroangestellte bei ESM Elektroservice: „Die Anwendung ist selbsterklärend. Die Rechnungslegung klappt, wir sind zufrieden.“ Auch die Firmen, die ihre Aufträge nicht mit dem Handwerkerportal bearbeiten, werden in der Rechnungslegung über immo-office gesteuert: In diesem Fall erfolgen Beauftragung und Rechnungsstellung postalisch oder per Fax. Die Dokumente werden anschließend eingescannt, und durchlaufen von diesem Zeitpunkt an den automatisierten Workflow-Prozess. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass alle Dokumente im Haus elektronisch bearbeitet und im Zentralarchiv gespeichert werden.

Selbstverständlich nutzt auch das eigene Tochterunternehmen der Wohnungsgesellschaft, das mit Instandhaltungs-, Wartungs- und Modernisierungsarbeiten in den Beständen der WGO beauftragt ist, die IT-Plattform immo-office als Kommunikations- und Arbeitsinstrument. Sie hatte im Übrigen das System im Vorfeld neun Monate lang getestet, bevor es am 1. Dezember 2012 in den Echtbetrieb mit den externen Handwerksbetrieben ging. Insgesamt konnten in den zwölf Monaten des vergangenen Jahres mehr als 7000 Aufträge über immo-office erfolgreich bearbeitet werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück hat damit einen weiteren, wichtigen Schritt in Richtung Optimierung ihrer Unternehmens- und Arbeitsprozesse vollzogen. Mit der Automatisierung eines durchgängigen Rechnungslaufes ist sie ihrem Ziel, die Effizienz und Servicequalität im Haus weiter zu erhöhen, ein gutes Stück näher gekommen.

www.bundesbaublatt.de

Das Online-Portal für die Wohnungswirtschaft.

The screenshot shows the website's layout with the following elements:

- Header:** BBB BundesBauBlatt Fachmedium für die Wohnungswirtschaft. Search bar and navigation links (Home, Aktuelle Ausgabe, Archiv, Produkte, Fördermittel, BBB Gipfel, Rechtsprechung, Abo, Newsletter).
- Main Content:**
 - Wohnungsbaunews:** "Wohnen und arbeiten im hochwertigen Massivbau" - In der Friedrich-Breuer-Straße 120 in Bonn-Beuel ist der Rohbau für 20 Einheiten, 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, weitestgehend abgeschlossen.
 - Analysen:**
 - BACnet für Management: Informationen und Hilfe zu BACnet für Betreiber, Planer und Investoren.
 - GA-Forum 2011: Gebäuteautomation & Nachhaltigkeit für Planer, Betreiber und Integratoren.
 - BBB Gipfel:** Der 4. BundesBauBlatt-Gipfel: Am 26. und 27. März in Berlin. Seit 2003 schafft das BundesBauBlatt Plattformen, auf der sich Industrie und Wohnungswirtschaft über die gegenseitige Bedeutung, aber auch über die speziellen Anforderungen austauschen.
 - Mediatext 2012:** Das BundesBauBlatt lernt das Medium für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Deutschland.
 - BMVBS - News:**
 - BMVBS Acht weitere Satelliten für das europäische Navigationssystem bestellt.
 - BMVBS Der Bund investiert in Schleswig-Holstein.
 - BMVBS Nationaler Preis für Interiors.
- Right Sidebar:**
 - Advertisement:** "Anzeige - Neuer Masterstudiengang der TU Berlin - Energieeffizientes Bauen" with TU CAMPUS logo.
 - QR Code:** Located at the bottom left of the sidebar.

Jetzt zum kostenlosen Newsletter anmelden.