

## Objekt-Begehungen

# Künftig geht's prozessoptimiert

**Manchmal kommt es ungelegen, wenn eine Objekt-Begehung im Kalender steht. Aus dem Büro herauszukommen ist zwar grundsätzlich eine gute Sache. Doch aufgrund der zeitaufwendigen Nacharbeiten ist die Begehung nicht sonderlich beliebt. Wie könnte die Begehung eine Aufwertung erfahren und vielleicht auch mehr Spaß machen?**

Sicherlich ist es die Aufgabe des Verwalters, den Zustand der Anlage zu überprüfen und Maßnahmen jeglicher Art zu ergreifen. In der Versammlung sind jedoch die Termine vor Ort und die vielen damit zusammenhängenden Erledigungen längst vergessen. Im Gegenteil, häufig ärgert sich der Verwalter, viel Zeit für Vor-Ort-Termine investiert zu haben, die von den Eigentümern nicht richtig gewürdigt werden. Den Spruch „Man sieht Sie gar nicht vor Ort“ darf sich der Verwalter oft anhören, ob er keimlich oder fünfmal am Objekt war.

Kann es denn sein, dass ein nach Feuerwehr-Strategie agierender Verwalter (tätig, wenn es brennt) ein angenehmeres Leben hat als der pflichtbewusste, vorausschauende Kollege? Dem ist natürlich nicht so, vor allem dann nicht, wenn die Begehung unter dem Blickwinkel der Prozessoptimierung betrachtet wird.

Zur typischen Ausrüstung eines solchen Ortstermins gehört ein Schreibblock und eine Digitalkamera, mit der in meist unstrukturierter Reihenfolge fotografiert wird. Bei der Nachbearbeitung im Büro hat



Bildschirmausschnitt Microsoft-App One-Note

es der Verwalter dann mit der Speicherkarte der Kamera zu tun. Auf dieser befinden sich nicht selten Bilder eines anderen Objekts, bei dem der Außentermin erst noch abzuarbeiten ist. Eine größere Herausforderung liegt darin, die auf dem Rundgang zustande gekommenen, oft zusammenhanglosen Notizen zu entziffern und richtig zuzuordnen.

Noch unübersichtlicher wird es, wenn ein Kollege den Aufschrieb zur Bearbeitung erhält und sich auf die lesbaren und nachvollziehbaren Passagen beschränkt. Die Fotos der Objekt-Begehung werden in ein mehr oder weniger festgelegtes Verzeich-

nis übertragen. Sichtbar nur, wenn konkret daraufgeklickt wird.

Eine kleine Zeitersparnis hat der Verwalter, der Fotos mit dem Smartphone macht und die Bilder Cloud-basiert auf dem Rechner wiederfindet. Aber auch mit einer solchen Dropbox- oder ähnlichen Lösung ist noch kein großer Wurf gelungen.

Hilfreich, aber noch lange nicht ideal, sind spezielle Apps, die auf einem Tablet installiert werden. Teilweise sind Vorlagen erstellbar, um das Objekt nach einem bestimmten Schema abzulaufen, den Zustand nach Schulnoten zu bewerten und punktgenau Fotos zu erstellen. Mit deutlichem Aufpreis ist es möglich, die Unternehmensfarben sowie das Logo zu integrieren. Sieht gut aus, das daraus resultierende PDF kann werbewirksam den Beiräten oder gar allen Eigentümern zugestellt werden.

Der Umgang ist jedoch nach eigener Erfahrung recht kompliziert, das „Produkt“ ist nicht offen und bildet einen Fremdkörper. Diesen nicht unwichtigen Prozess in die Unternehmensplanung aufzunehmen ist kritisch, da auf die App- oder gar Fir-

ALEXANDER HAAS/MICROSOFT

## Der Autor

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen. Zum Thema Prozessoptimierung werden spezielle Workshops für Verwalter angeboten:

[www.haas-immobilienverwaltung.de/seminare-uebersicht](http://www.haas-immobilienverwaltung.de/seminare-uebersicht)

[alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de](mailto:alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de)



menentwicklung kein Einfluss genommen werden kann.

Viel erfolgversprechender erscheint ein Blick in die Microsoft-Welt, da es mittlerweile günstige Windows-Tablets gibt. Der Nutzer findet die vertraute Windows-Umgebung vor, es gibt keinen Umstellungsaufwand. Es sind durch die Installation der Hausverwaltungs-Software auch die Stammdaten sichtbar, und alle relevanten Informationen stehen zur Verfügung.

Die einfachste Möglichkeit des Protokollierens besteht auf dieser Basis in der Verwendung eines Word-Dokuments. Je nach Lust und Laune kann mit Vorlagen, Bildeinfügungen etc. experimentiert werden.

Welche Anforderungen sind an ein solches Tablet zu stellen? Es ist angenehm, wenn das Gerät nicht mehr als zirka 400 Gramm wiegt. Eine gute, integrierte Kamera mit über 4 Megapixeln und natürlich Blitzlicht für die Keller- und Tiefgaragenbilder ist hilfreich. Geschwindigkeit und weitere üppige Ausstattung sind nicht relevant, zumindest was die Begehung anbelangt.

Derzeit sammle ich selbst gute Erfahrungen mit einem günstigen und sehr leichten Android-Tablet, das ich nur für Begehungen benutze. Durch die kostenlose und einfach bedienbare Microsoft-App One-Note habe ich damit eine Oberfläche, die sich automatisch mit dem Windows-Bürorechner und auch anderen Geräten synchronisiert. Was auch immer gesprochen, getippt oder fotografiert wurde, findet sich ohne weiteren Aufwand bereits am Arbeitsplatz. Die Fotos müssen nicht erst geöffnet und zugeordnet werden, sie sind bereits von der Abfolge her am richtigen Platz positioniert.

Für jedes Objekt kann nun vom Verwalter eine Vorlage mit den hausspezifischen Eigenheiten erstellt werden. Das daraus erstellte One-Note-Protokoll ist gleichzeitig der Platz, an dem die Vorgänge abgearbeitet werden. Hier können auf Knopfdruck Aufgaben integriert werden, die mit Outlook verknüpft sind.

Allerdings ist auch diese durchaus fortschrittliche Lösung noch nicht das Ende der Entwicklung. Problematisch ist, dass sich die Inhalte je nach Vorlagenerstellung und Art des Umgangs manchmal verschieben. Etwas Handarbeit lässt sich zumindest bis jetzt noch nicht vermeiden. Auch gibt es ganz erhebliche Unterschiede, ob ein Einsatz mit Android-

Windows-Tablets oder dem I-Pad stattfindet. Wirklich innovativ sind Lösungen, die mit direkt ausfüllbaren und stabilen PDFs erfolgen, teilweise auch in Verbindung mit One-Note. Diese digitalen Begehungsformulare haben Eingabefelder, die je nach Ausführung per Schnittstelle mit der Datenbank der Hausverwaltungs-Software verbunden sind und hier entsprechende Automatisierungsmöglichkeiten bieten.

Mit großem Interesse verfolge ich derzeit die Herangehensweise eines Berliner Verwalterkollegen. Dieser lässt von einem pfiffigen IT-Systemhaus eine Lösung entwickeln, die vielen Profiverwaltern genau ins Konzept passen dürfte. Aufgrund des damit verbundenen Potenzials wird in absehbarer Zeit ein Artikel folgen, sofern ein unkomplizierter Umgang und vertretbare Kosten gewährleistet sind.

Damit sind über Begehungsprotokolle hinaus auch prozessoptimierte Abnahme- und Übergabeprotokolle möglich. Die meisten Verwalter finden sich hierbei in einem der drei folgenden Lager wieder:

- Es wird mit Papier gearbeitet wie vor Jahrzehnten, oft mit klassischem Durchschlagpapier, damit jeder der Beteiligten seine Version vor Ort erhält.
- Eine unflexible Billig-App für das I-Pad wird verwendet.
- Bei großen Wohnungsunternehmen mit Anspruch und Innovationsstärke gibt es teure Individuallösungen, die für kleine oder mittlere Verwalter undenkbar sind.

Zurück zum Begehungsprotokoll: Bereits heute ist durch den immer komfortableren Einsatz von Tablets und der richtigen Herangehensweise im Tagesgeschäft enorm viel Zeit einzusparen.

Das Begehungsprotokoll wird dann nicht mehr vom Eigentümer unbeachtet abgelegt, sondern ist als Marketinginstrument zu betrachten. Wie wäre es, das Protokoll der Einladung zur Eigentümerversammlung beizufügen? Tue Gutes und sprich darüber.

Die gesamte Dokumentation und Vorgangsbewertung kann übersichtlich und nachvollziehbar erfolgen. Die Tätigkeit des Verwalters erfährt damit eine enorme Aufwertung und Wertschätzung bei den Eigentümern, von der betriebsinternen Prozessoptimierung ganz abgesehen. ■



Komplettlösungen für das Immobilienmanagement

www.Immobilien-Software.de

Immobilienmanagement  
Mietverwaltung  
WEG-Verwaltung  
Sondereigentum  
Gewerbe-Verwaltung  
Centermanagement  
Facility-Management  
Dokumentenmanagement  
Informationsmanagement  
Archivierung  
Controlling  
Beschlussammlung  
EStG §35a

ALCO GmbH  
Immobilien Software

Rahlstedter Str. 73-75  
22149 Hamburg

Tel.: 040 - 673 66 220  
Fax: 040 - 673 66 222  
www.alco-immobilien.de  
info@alco-immobilien.de