

Potenzial bei der mobilen Verwaltungstätigkeit

Objektbegehung mit dem Tablet

Es ist nichts Neues, dass sich ein Tablet zur Objektbegehung hervorragend eignet. Das I-Pad ist auch sechs Jahre nach seiner Markteinführung der absolute Bestseller in dieser Gerätekategorie. Es stellt sich die Frage, ob Verwalter in dieser Zeit auch die richtige Strategie zum effizienten und vor allem unkomplizierten Umgang damit entwickelt haben. Sicherlich bleiben gerade die Möglichkeiten ungenutzt, mit welchen sich die Aufgaben am Objekt noch effizienter gestalten lassen.

So hat das aktuelle Modell I-Pad Pro in der 9,7-Zoll-Variante erstmalig ein Blitzlicht, ist somit auch im Dämmerlicht oder der Tiefgarage endlich nutzbar. Beim I-Pad Mini ist das beim Folgemodell auch zu erwarten.

Viel Potenzial bei der mobilen Verwaltungstätigkeit bietet der neue Stift namens Apple Pencil. Bei diesem erkennen Sensoren die Druckstärke und den Neigungswinkel. Erstmals fühlt es sich nun ein bisschen an wie das Schreiben auf Papier. Das Auflegen von Handballen wird erkannt und stört nicht mehr. Mit knapp 110 Euro ist der Stift allerdings keine günstige Anschaffung. Entscheidend für das prozessoptimierte Arbeiten ist allerdings, dass später per Knopfdruck die Handschrift zur Maschinenschrift umwandelbar ist. Durch den Zeitgewinn sind die Kosten schnell eingespart. Mehr dazu später.

Gesammelte Erfahrungen

Welche konkreten Erfahrungen konnten nun Verwalter in den letzten Jahren sammeln? Größere Unternehmen verwenden häufig Eigenprogrammierungen. Hier wird viel Geld ausgegeben, bei richtiger Planung und Ankopplung an die ERP-Software dürfte sich der Aufwand regelmäßig lohnen. Dies kommt jedoch für kleine und mittlere Verwalter nicht infrage.

Als generell nicht zielführend erwiesen haben sich sehr hochpreisige Apps für Objektbegehungen, die zwar an das Corporate Design angepasst sind, dennoch ein vom Datentransfer betrachtet geschlosse-



SERGEY NIVENS/FOTOLIA

nes System darstellen. Viel zu wenig Flexibilität wird geboten. Es gibt keinen durchgängigen Workflow.

Solche Anbieter sind nicht mehr auf dem Markt beziehungsweise spielen keine Rolle für unsere Branche. Notwendig ist hingegen ein Prozess von der Problemidentifizierung bei der Begehung bis zum Ende der Vorgangsbearbeitung inklusive Archivierung. Ein hübsches Protokoll allein genügt eben nicht. Häufig verwendet werden hingegen Apps in der 10-Euro-Kategorie. Hier gibt es eine Vielzahl von Anbietern, meist mit ähnlichen Schwächen hinsichtlich der Flexibilität.

Die Daten bleiben beispielsweise in der App, sie können bestenfalls als E-Mail versendet oder als PDF abgelegt werden. Dies ist zwar besser als die herkömmliche Begehungsausrüstung mit Notizblock und Digitalkamera, doch wird das Tablet-Potenzial nicht im Entferntesten ausgeschöpft. Beim Kleinstverwalter mag das in Ordnung sein, doch sollte ein Profiverwalter andere Wege gehen.

Der Königsweg dürfte die Arbeit mit Standard-Software sein, die ohnehin schon vorhanden ist. Wer bisher schon die aufwendige Nacharbeit der Begehung mit Excel gemacht hat, könnte doch von Anfang

Der Autor

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

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de



an mit seiner Excel-Tabelle unterwegs sein. Bilder werden passgenau in die jeweilige Zelle aufgenommen. Mit weniger Ansprüchen kann sogar eine Word-Vorlage auf dem I-Pad dienlich sein. Auch darauf wird fotografiert, geschrieben und gesprochen.

Diverse Möglichkeiten

Bei der Sprache kann entweder eine mp4-Datei erzeugt werden, oder es wird die viel elegantere „Speech-to-text“-Variante genutzt. In den letzten Jahren gab es hier eine immense Entwicklung. Ohne Zusatzaufwand kann bei einer Begehung in das Tablet gesprochen werden, die automatische Textumwandlung ist meist von so einer Qualität, dass im Büro nur wenig nachkorrigiert werden muss. Dies stellt kein Problem dar, sofern gewährleistet ist, dass die Daten frei und komfortabel zur Verfügung stehen. Im Büro soll auf dieser Basis die anschließende Erledigung der entstandenen Aufgaben nahtlos weitergehen.

Die Integration des Firmenlogos bietet sich an, sofern die Protokolle den Beiräten oder Eigentümern insgesamt zur Leistungsdokumentation zur Verfügung gestellt werden. Ein Werbeeffect gehört dazu, der Verwalter möchte sich schließlich von der Konkurrenz abheben.

Farbige Hintergründe und weitere Spielereien sind hingegen meist kontraproduktiv, auch wenn das I-Pad schnell dazu verleitet. Das Protokoll wird schließlich auch mal ausgedruckt oder in anderen Bereichen weiterverwendet, wo auf Formatprobleme gerne verzichtet wird. Die Erfahrung zeigt, dass eine Struktur in Tabellenform Sinn macht. Die Übersicht bleibt gewahrt, Fotos sind am richtigen Platz. Hier spielt das neue I-Pad die Vorteile seiner 12-Megapixel-Kamera aus, bei den früheren Modellen war das Ergebnis meist recht dürftig.

Sehr komfortabel hat es der Verwalter, wenn pro Haus zwei Vorlagen zur Verfügung stehen: Variante 1 führt den Verwalter nach einer frei definierbaren Reihenfolge durch das Objekt inklusive Außenanlage. Der Zustand von bestimmten Bereichen wird festgehalten. Die Prüfung sensibler Punkte mit Verkehrssicherungspflichten kann so dokumentiert werden. Die Variante 2 ist eine flexible Begehungsvorlage und dient auch bedarfsorientierten Vor-Ort-Terminen, bei denen es vielleicht nur um einen einzigen Sachverhalt geht.

Damit alles im Tagesgeschäft reibungslos funktioniert, müssen die Vorlagen vor Ort per Knopfdruck zur Verfügung stehen. Ob fotografieren, hineinsprechen, tippen oder mit dem Stift arbeiten: Je nach Situation und Arbeitsmethode sollte der Mitarbeiter die freie Wahl haben. Später im Büro stehen die Ergebnisse ohne Synchronisierungsaufwand zur Verfügung. Dazu bietet sich eine einfache und kostenlose Cloud an, die je nach Bedarf nur für diesen Zweck eingesetzt wird. Das alles steht mit normalen Microsoft-Programmen zur Verfügung, die die passende Ergänzung zu den Apple-Tablets sind.

Kompatible Formate

Mittlerweile ist es kein Geheimtipp mehr, dass sich für Begehungen Microsoft One Note vorzüglich eignet. Bestehende Word-Vorlagen und Excel-Tabellen können dafür direkt übernommen werden, auch andere Formate sind verwendbar. Die App für das I-Pad ist kostenlos, der Funktionsumfang schlägt regelmäßig käuflich zu erwerbenden Alternativen, siehe dazu auch die Vielzahl der Top-Bewertungen im Appstore.

Die Anfangs erwähnte Funktion des Weiterverarbeitens der Handschrift-Ergebnisse ist beispiellos gut gelöst: Wird am Bürorechner das am I-Pad erstellte Begehungsprotokoll mit dem Knopf „Freihand in Text“ bearbeitet, wandelt sich auch eine sehr schlecht lesbare Handschrift in Maschinenschrift um. Tablet und Stift von Apple in der neuesten Version vereint mit der Software von Microsoft dürfte die richtige Kombination für die Draußen-Tätigkeit des Verwalters sein. Begehungen mit Microsoft-Tablets machen hingegen definitiv keinen Spaß, vom Handling liegen bislang noch Welten dazwischen.

Die Beschreibung der zur Verfügung stehenden Funktionen würde den Rahmen sprengen. Mehr dazu finden Sie hier, inklusive ein mit I-Pad und One Note erstelltes Musterprotokoll: www.haas-immobilienverwaltung.de/objektbegehung.html.

Unabhängig von der eingesetzten Software ist beim Einsatz des Tablets wichtig, dass auf Knopfdruck die Vorlagen verfügbar sind. Hierzu muss eine kurze Einweisung genügen, nichts darf komplizierter werden, als es bereits vorher gewesen ist. Vom durchdachten Begehungsprotokoll ist es dann nicht weit zum Übergabeprotokoll und vielen weiteren Anwendungsmöglichkeiten. ■



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