

Digitalisierungspraxis in der Immobilienverwaltung (Teil 3)

Dokumente sind digital besser aufgehoben

Die Corona-Krise wird bei jedem Immobilienverwalter zweifelsfrei für eine neue Normalität sorgen. Die sich vor der Krise hartnäckig haltende Papierlastigkeit weicht nun zwangsläufig digitalen Prozessen. Erst dann ist ein sinnvolles Arbeiten im Homeoffice möglich. Dasselbe gilt für eine angemessene Interaktion mit dem Kunden.

Doch sofern der Verwalter nach dem Scannen das Papier weiter in die betrieblichen Abläufe integriert, ist der Effizienzgewinn durch die Doppelarbeit zum guten Teil verloren. Drei Gründe gibt es üblicherweise für diese Ressourcenverschwendung: Eine an sich leicht zu beseitigende rechtliche Unsicherheit bezüglich der sofortigen Entledigung des Papiers, die Macht der Gewohnheit und die Angst vor einem Datenverlust.

Dabei ist die Angst um die Daten durch pragmatische und kostengünstige Backup-Konzepte leicht auszuräumen. Neben einer lokalen Datensicherung gehört eine Cloud-Sicherung in das Gesamtkonzept. Gerne mit zwei Anbietern gleichzeitig, so ist eine Cloud-to-Cloud-Synchronisation nichts Außergewöhnliches mehr. Mit wenig Aufwand ist dann eine doppelte Sicherheit gegeben, falls es doch mal zu einem Datenproblem bei einem Cloud-Dienstleister kommt.

DSGVO macht Cloud-Speicherung sicherer

Interessant ist, dass sich dieses potenzielle Risiko ausgerechnet durch die häufig als lästig betrachtete DSGVO minimiert hat. Es entstand nämlich nicht nur viel Bürokratie für Immobilienverwalter. Gleichzeitig kamen auch für Dropbox, OneDrive und Co. in Sachen Cloud-Speicherung neue und erheblich verschärfte Anforderungen hinzu. Für uns Nutzer stellt das einen großen Vorteil dar, denn jeder Cloud-Anbieter muss schon aus Wettbewerbsgründen im Einklang mit der DSGVO stehen und sich um die Rechtskonformität kümmern.

Speziell das auch in der Immobilienwirtschaft sehr stark verbreitete Microsoft 365 in der Business-Variante bietet neben der Parallelität von lokaler Verfügbarkeit der Daten und Cloud-Speicherung eine ganze Reihe von hier nicht weiter zu vertiefenden Servicediensten und Funktionen, die dem Datenschutz dienen: Advanced Threat Protection, Kunden-Lockbox, Data Gover-



In der Corona-Krise weicht die Papierlastigkeit fast zwangsläufig digitalen Prozessen. Sonst wäre das Arbeiten im Homeoffice nicht sinnvoll möglich.

nance und Compliance, Data Loss Prevention (DLP), Überwachungsprotokolle und Office 365 Cloud App Security.

Schriftformerfordernis besteht nur in ganz wenigen Fällen

Davon abgesehen besitzt das digitale Dokument meist dieselbe Wertigkeit wie das Papier. Die Schriftformerfordernis im WEG-Kontext besteht nur bei ganz wenigen Ausnahmen wie der Vollmacht zur Eigentümerversammlung oder einer Bürgschafts-urkunde.

Damit die Digitalisierung von Bestandsunterlagen und Neudokumenten auf einer transparenten Grundlage steht, sind durchdachte und mehrheitsfähige Beschluss- oder Verwaltervertragstexte einzusetzen. Beispielsweise lautet eine für alle Beteiligten vorteilhafte Passage:

„Der Verwalter stellt über ein Kundenportal Unterlagen für die Gemeinschaft so zur Verfügung, dass die DSGVO erfüllt ist. Er verpflichtet sich, dem Beirat alle relevanten Unterlagen dort rechtzeitig zur Rechnungsprüfung bezüglich der Jahresabrechnung in einem geschützten Bereich bereitzustellen.“

IVV-Serie

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung. Für die IVV schreibt er exklusiv eine praxisorientierte Serie:

1. Das Mindestmaß der Prozessoptimierung
2. Veränderungsprozesse angemessen durchführen
3. Dokumente sind digital besser aufgehoben
4. Richtig scannen und PDF einsetzen
5. Microsoft Office 365
6. Steigerung der Rentabilität

Der angenehme Nebeneffekt ist, dass die früher häufig zeitaufwendige Rechnungsprüfung vom Beirat selbst durchzuführen ist. Die Krise gilt auch hier als Zäsur bzw. als einmaliger Digitalisierungsturbo. So war bis vor Kurzem noch eine fast 100-prozentige Papierlosigkeit eine Fiktion. Das „papierarme“ Büro war das höchste der Gefühle. Papierordner gab es auch in fortschrittlichen Büros immer noch jede Menge. Mittlerweile beschäftigen sich die meisten Verwalter mit dem Projekt des digitalen Posteingangs, sogar der Rechnungseingangsprozess zieht sich nicht mehr zäh in Papierform durch den Arbeitsalltag. Der digitale Workflow ist eben schlichter, attraktiver – auch für den sicherheitsbewussten und immer anspruchsvolleren Kunden.



Autor

Alexander Haas, Haas Immobilienverwaltung GmbH