

praxisbericht

Praxisbericht: *ista comfort@immotion*

Herbst 2010

Integrierte Abrechnungsprozesse via Internet: Intelligente Schnittstellenanbindung bringt effizientere Prozesse.

Die Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH (gwk) hat die gemeinsame Lösung *ista comfort@immotion* von ista und GAP auf Herz und Nieren getestet – lesen Sie hier den Erfahrungsbericht.

„Papier ist geduldig“, sagt ein bekanntes Sprichwort und meint, dass man nicht alles glauben darf, was geschrieben steht – schon gar nicht, wenn das Schriftstück neben einem informativen auch einen werblichen Hintergrund vermuten lässt.

So oder so ähnlich mag auch Jens Reißmann, Abteilungsleiter Rechnungswesen der gwK in Uelzen, gedacht haben, als er Anfang 2010 eine Pressemitteilung von GAP und ista über die gemeinsame Lösung *ista comfort@immotion* mit folgendem Inhalt zu lesen bekam:

ista comfort@immotion sei die einheitliche Lösung für die Steuerung aller wohnungswirtschaftlichen Aufgaben in einem System – *immotion*.

Dabei handelte es sich um eine webbasierte, intelligente Schnittstellenanbindung des *ista*-Abrechnungssystems an *immotion*. Sie versprach durchgängige Prozesse – ohne aufwendige Mehrfacherfassungen von Daten, einen vollautomatischen und workflowge-

steuerten Datentransfer aller abrechnungsrelevanten Informationen, sowie jederzeit aktuelle Informationen zum Bearbeitungsstatus. Und das Ganze auch noch zusammengefasst auf einer übersichtlichen Benutzeroberfläche.

Außerdem sollte die Lösung unterjährige Prozesse wie die Beauftragung und Erfassung von Zwischenablesungen oder die Erteilung von Reklamationsaufträgen unterstützen.

Als Ergebnis erhalte der Anwender eine in die Betriebskostenabrechnung eingebettete Abrechnung der Heizkosten in Form eines einheitlichen Dokuments, dessen Layout zudem noch weitgehend individuell gestaltet werden könne.

Wohnungsunternehmen sparten so Zeit und Kosten. Die Abrechnungen seien schneller beim Mieter, da sich die Durchlaufzeiten deutlich verkürzten.

Interessant – aber auch wirklich realisierbar? Um dies herauszufinden, hat man sich bei der



Jens Reißmann ist nach der Testphase überzeugt: *ista comfort@immotion* ist das richtige Werkzeug für seine Anforderungen.

gwK dazu entschieden, mit einem außergewöhnlichen Pilotprojekt die integrierte Abrechnungslösung von GAP und ista auf die Probe zu stellen.

ista hat mit Jens Reißmann über seine Erfahrungen und Eindrücke gesprochen.



Immer mehr als nur gewohnt

Die gwk Uelzen wurde am 19. April 1949 als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet und hat seitdem an vielen Standorten in Uelzen und im Landkreis attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt geschaffen. Als kunden- und dienstleistungsorientiertes kommunales Unternehmen mit rd. 1.550 eigenen und ca. 400 fremd verwalteten Wohnungen ist die gwk heute in nahezu allen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig.



Interview mit Jens Reißmann, Abteilungsleiter Rechnungswesen der gwK Uelzen

ista: Als langjähriger ista Kunde und immotion-Anwender nutzen Sie für die Erstellung der Heizkostenabrechnung bereits seit langem die Vorteile des elektronischen Datenaustausches. In diesem Jahr haben Sie sich zu einem eher ungewöhnlichen Schritt entschieden und den kompletten Bestand Ihrer Heizanlagen, rd. 100 Liegenschaften mit ca. 1.200 Wohneinheiten zweimal abgerechnet. Einmal wie in den vergangenen Jahren über den elektronischen Datenaustausch und einmal über das neue Verfahren ista comfort@immotion. Was waren die Gründe für dieses Vorgehen?

Jens Reißmann: Zu unserem Selbstverständnis „immer mehr als nur gewohnt“ gehört auch, dass wir unseren Kunden, den Mietern, die jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung zeitnah, fehlerfrei und nachvollziehbar zur Verfügung stellen. Um dies sicherzustellen, verfolgen wir jedes Jahr einen anspruchsvollen Zeitplan, der vorsieht, dass alle Jahresabrechnungen von ista bis spätestens 31.03. vorliegen und kostenmäßig verbucht sind. Insbesondere zu Jahresbeginn ballen sich aufgrund des zu erstellenden Jahresabschlusses, in den auch die Vorarbeiten für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung einfließen, viele voneinander abhängige und miteinander verzahnte Aktivitäten, zu denen auch die Abstimmungen mit ista zählen. Neue Verfahren, wie ista comfort@immotion, die eine Vereinfachung der Abrechnungsprozesse versprechen, sind für uns deshalb grundsätzlich immer von großem Interesse. Daher haben wir uns in diesem Jahr entschieden, die 2009er Abrechnung einmal nach gewohntem und bewährtem Verfahren, das andere Mal über ista comfort@immotion abzurechnen. Dieses Vorgehen hatte aus unserer Sicht den Vorteil, dass wir einerseits unseren engen Zeitplan einhalten konnten, andererseits aber auch unmittelbar die beiden Verfahren und Ergebnisse – sprich: Abrechnungen – miteinander vergleichen konnten.

ista: Ein und dieselbe Abrechnung zweimal erstellen zu lassen hört sich sehr aufwendig an. Hat sich dieser Aufwand gelohnt?

Jens Reißmann: Zunächst einmal haben die Einrichtung und der Test des neuen Verfahrens gar nicht mal so viel Zeit in Anspruch genommen, wie man hätte vermuten können. Hier konnte nahtlos auf die bereits in immotion gepflegten Stammdaten für die Heizanlagen aufgesetzt werden. Natürlich hat es dann während der Pilotphase an der einen oder anderen Stelle Abweichungen in den Abrechnungen, Änderungswünsche bezüglich der Darstellung und Verständnisfragen gegeben. Hier wurde uns aber von unseren Ansprechpartnern bei ista und GAP immer unmittelbar und rasch geholfen, so dass die Tests insgesamt schnell und reibungslos abgeschlossen werden konnten. Letztlich hat es gerade mal vier Wochen länger gedauert, den gesamten Bestand zweimal abzurechnen. Auf unseren „safe heaven“, die vorab konventionell erstellten Heizkostenabrechnungen, haben wir nur in einer Handvoll komplexer Einzelfälle zurückgegriffen. Aber auch hier konnten im Nachgang für künftige Abrechnungen die aufgetretenen Probleme beseitigt werden. Zusammenfassend ist der Test aus unserer Sicht erfolgreich verlaufen. Das neue Verfahren ist implementiert. Wir konnten anhand der 2009er Abrechnung gefahrlos die Anwendung erlernen und auf Herz und Nieren testen, so dass wir mit ista comfort@immotion beruhigt die 2010er Abrechnung erwarten können.

ista: Worin sehen Sie die wesentlichen Vorteile von ista comfort@immotion?

Jens Reißmann: Überraschend war für uns, wie einfach und schnell das neue Verfahren zu erlernen ist. Die intuitive Benutzerführung macht es leicht, sich in den Prozessen zurecht zu finden. Der Datentransfer und die Verarbeitung der Abrechnung gehen deutlich unkomplizierter als in der Vergangenheit. Allein dadurch, dass wir die ista Abrechnung nicht mehr unserer Betriebskostenabrechnung zusortieren müssen, sparen wir schätzungsweise den Aufwand von fünf Arbeitstagen. Eine weitere Erleichterung und Zeitersparnis erwarten wir dadurch, dass wir z. B. Zwischenablesungen jetzt auch unterjährig

im System erfassen und an ista übermitteln können. Bisher haben wir die Zwischenablesungen zusammen mit dem L/M-Satz am Jahresanfang komplett an ista geliefert. Nunmehr entfällt künftig der gebündelte Aufwand zur Kontrolle der Vollständigkeit und Plausibilität, da diese Daten schon unterjährig systemseitig vorhanden sind. Alle weiteren abrechnungsrelevanten Daten werden nun bei Vorliegen der Kosten auf einmal an ista übermittelt. Damit ist die Anlage sofort abrechnungsfähig und wir erhalten schneller unsere Ergebnisse. Insgesamt sehen wir also deutliche Prozessvereinfachungen.

ista: Ein Großteil Ihrer Mieter hat die neue zusammengefasste Heiz- und Betriebskostenabrechnung unter dem Logo der gwK bereits erhalten. Wie war die Resonanz?

Jens Reißmann: Insgesamt gab es aus der Mieterschaft nur wenige Rückmeldungen zu dem neuen Abrechnungslayout, was wir als Zeichen dafür werten, dass die Abrechnung in sich gut verständlich ist. Hier und da gab es eine Verständnisfrage und vereinzelt auch gute Hinweise, wie man die Abrechnung aus Sicht der Mieter verbessern könnte. Hier zahlt sich jetzt aus, dass sich die Darstellung der Abrechnung in immotion in vielen Bereichen individuell gestalten lässt. So haben wir die Freiheit, da wo es sinnvoll ist, Änderungen vorzunehmen.

ista: Vielen Dank für das Gespräch und weiterhin viel Erfolg mit ista comfort@immotion. Wir freuen uns, dass Sie sich bereit erklärt haben, interessierten immotion-Anwendern für Rückfragen zur Verfügung zu stehen.

Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH

Dipl. Kfm. Jens Reißmann

Abteilungsleiter Rechnungswesen

Veerßer Str. 66, 29525 Uelzen

Tel.: 0581 / 90 44-34

Fax.: 0581 / 1 71 57

E-Mail: j.reissmann@gwk-uelzen.de



ista bietet innovative und zukunfts-fähige Lösungen rund um das Thema Energieeffizienz in Gebäuden.

Der Energiedienstleister aus Essen ist das weltweit führende Unternehmen für die verbrauchs-gerechte Erfassung und Abrechnung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten.

Die Dienstleistungen für Immobilienverwalter, -eigentümer und Energieversorgungsunterneh-men reichen von der Lieferung und Installation von Messgeräten über die Verbrauchserfassung bis hin zur Abrechnung und Analyse von Energiedaten.

ista beschäftigt in 25 Ländern mehr als 4.600 Menschen und erbringt regelmäßige Dienstlei-stungen für über 12 Mio. Nutzeinheiten (Wohnungen und Gewerbeimmobilien).

2009 erwirtschaftete ista einen Umsatz von 665 Mio. Euro. In Deutschland betreuen knapp 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 24 Standorten die Kunden mit insgesamt mehr als 4 Mio. Nutzeinheiten.

Kontakt

ista Deutschland GmbH · Grugaplatz 2 · 45131 Essen
Tel.: +49 201 459-02 · Fax: +49 201 459-3630 · info@ista.de